



Ville d'Athis-Mons



Demande de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain à Athis-Mons

Notice de présentation



TABLE DES MATIERES

Introduction	3
1. Le cadre législatif et réglementaire de la procédure.....	3
2. Historique de la procédure	3
I/ Contexte territorial et objectifs	5
1. Athis-Mons, une forte dynamique récente.....	5
La socio-démographie, une population familiale qui croît fortement	5
Le résidentiel, un parc de logement aux premiers signes d'évolution	7
Les besoins en logements, cibler l'effort	10
2. L'avenue François Mitterrand, le cœur des dynamiques.....	11
II/ Le projet et les ambitions du territoire	14
1. Les évolutions du PLU, accompagner les projets et maîtriser l'urbanisme.....	14
2. Les documents cadres, s'inscrire en cohérence.....	15
Le Schéma Directeur Ecologique de la Région Île-de-France (SDRIF-E).....	15
Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Île-de-France	16
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	16
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris	16
Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour l'Île-de-France	17
Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre	17
Le PLUi de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre	17
III/ L'exposition aux nuisances et pollutions	19
1. L'exposition au bruit.....	19
2. L'exposition aux pollutions atmosphériques	21
IV/ Le secteur de renouvellement urbain	24
1. Présentation du secteur de RU et justification du périmètre	24
2. Réceptivité du site et conditions d'une mutation réussie.....	25
Etat existant du site.....	25
La constructibilité théorique au sein du secteur	27
La population potentiellement accueillie au sein du secteur	30
Conclusion	31



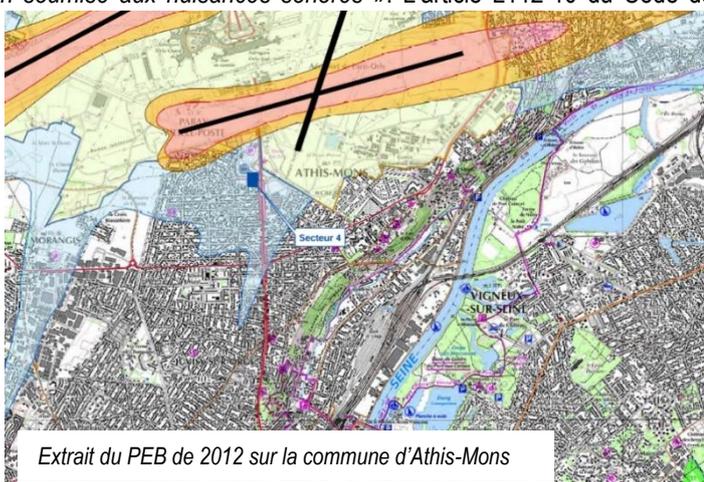
INTRODUCTION

1. Le cadre législatif et réglementaire de la procédure

La commune d'Athis-Mons est couverte par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Orly, dont la révision a été approuvée le 21 décembre 2013, et dont la zone C s'étend sur une partie des abords de l'avenue François Mitterrand, au nord-ouest du territoire. La zone C interdit notamment l'implantation des constructions à usage d'habitation, et conditionne les opérations de renouvellement à plusieurs impondérables, dont celui d'inscrire au PEB un secteur de Renouvellement Urbain (RU). Cette condition fait suite aux nombreux débats relatifs à la loi n°2009-323 du 25 mars 2009, ayant initialement visé à supprimer la zone C du PEB, et amené à la possibilité, pour les collectivités, de déroger au principe d'inconstructibilité, à travers la création des secteurs de RU, dits « pastilles ».

En effet, comme le précise l'article L147-5 du Code de l'Urbanisme : « à l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores ». L'article L112-10 du Code de l'Urbanisme précise que les limites des périmètres de RU sont fixées par arrêté préfectoral pris après enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

La présente notice vise donc à la création d'un secteur de Renouvellement Urbain (RU) sur une portion de l'avenue François Mitterrand couverte par la zone C du PEB de l'aéroport Paris-Orly de 2012.



Extrait du PEB de 2012 sur la commune d'Athis-Mons

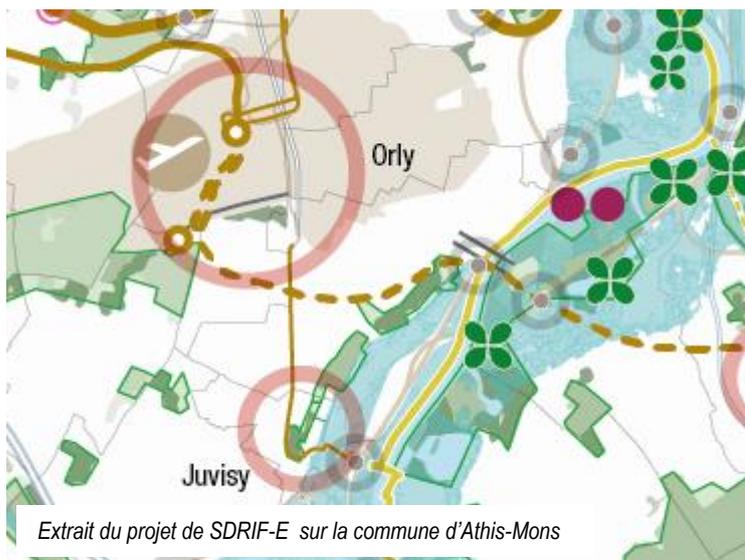
A noter que la commune d'Athis-Mons est d'ores et déjà couverte par une pastille, le secteur n°4, situé en face de la station de tramway des Portes de l'Essonne et du musée Delta, au niveau du stade Jean Bouin, soit un secteur très proche de l'aéroport d'Orly et des zones de bruit.

2. Historique de la procédure

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la commune d'Athis-Mons avaient engagé l'élaboration d'un dossier de demande de délimitation d'un secteur de RU en 2018 sur le même secteur que celui concerné par le présent dossier, sans que cette démarche n'ait pu aboutir. Par ailleurs, la commune d'Athis-Mons a engagé la procédure de modification n°5 de son PLU, approuvée en Conseil Municipal le 7 février 2024 et en Conseil de Territoire le 12 mars 2024, au sein de laquelle d'importantes évolutions réglementaires ont pris place, notamment sur la portion de l'avenue François Mitterrand couverte par la zone C du PEB. Avec cette procédure, la commune a notamment souhaité permettre une évolution maîtrisée des tissus urbains voisins de l'avenue François Mitterrand (RD7), afin de répondre à la demande en logements et respecter les objectifs de densification prévus par les documents supérieurs, en premier lieu desquels le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 2013. Un secteur d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a donc été créé sur le nord de l'avenue (croisement Belle-Etoile, prochainement desservi par le tramway n°7), prévoyant la construction de nouveaux logements, ainsi qu'un équipement scolaire, devant permettre de répondre aux



besoins en la matière, très importants sur ce secteur, mis en lumière à travers une étude de prospective scolaire réalisée entre mai 2021 et janvier 2022. L'OAP François Mitterrand prévoit également le maintien de l'activité économique dans le secteur, lequel accueille d'ores et déjà des activités, principalement commerciales, tout particulièrement dans sa portion nord. La commune d'Athis-Mons entend maintenir une diversité fonctionnelle en lien avec le secteur d'entrée de ville au nord, où la fonction résidentielle est moins prédominante, justifiant l'accueil de cellules commerciales et d'activités au sein du futur secteur de Renouveau Urbain.



Extrait du projet de SDRIF-E sur la commune d'Athis-Mons

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) réalisée pour la modification du PLU n°5, la MRAe a rappelé les nuisances sonores et la pollution atmosphérique induites par le trafic routier sur ce secteur et a demandé la réalisation d'études précises (sans mention spécifique relative au trafic aérien). La commune d'Athis-Mons a souhaité donner une suite favorable à cette demande en engageant les campagnes d'études acoustique et de pollution de l'air, concomitamment à la procédure de modification n°5. Les éléments saillants de ces études sont, intégrés à la présence notice, et guident les réflexions sur la mutation du site, bien qu'ils ne soient pas directement induits par le trafic aérien.

La reprise de la procédure de délimitation d'un secteur de RU entend donc permettre une évolution maîtrisée des tissus couverts par l'OAP Avenue François Mitterrand, afin d'allier la réponse aux besoins en logements, le soutien à la diversité fonctionnelle et le principe de ville productive, ainsi que la préservation des qualités intrinsèques de la commune, tout en s'inscrivant en accord avec les principes de densification portés par le législateur (loi SRU du 13 décembre 2000, réaffirmés à travers la loi Climat & Résilience du 22 août 2021) et les documents cadres.





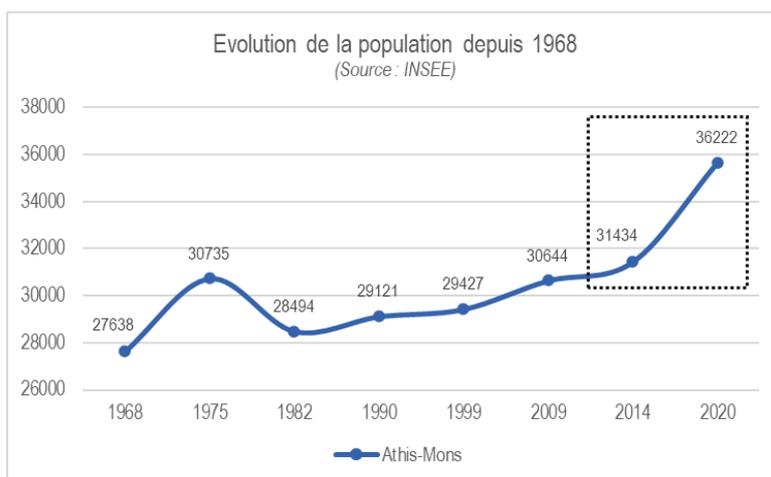
I/ CONTEXTE TERRITORIAL ET OBJECTIFS

1. Athis-Mons, une forte dynamique récente

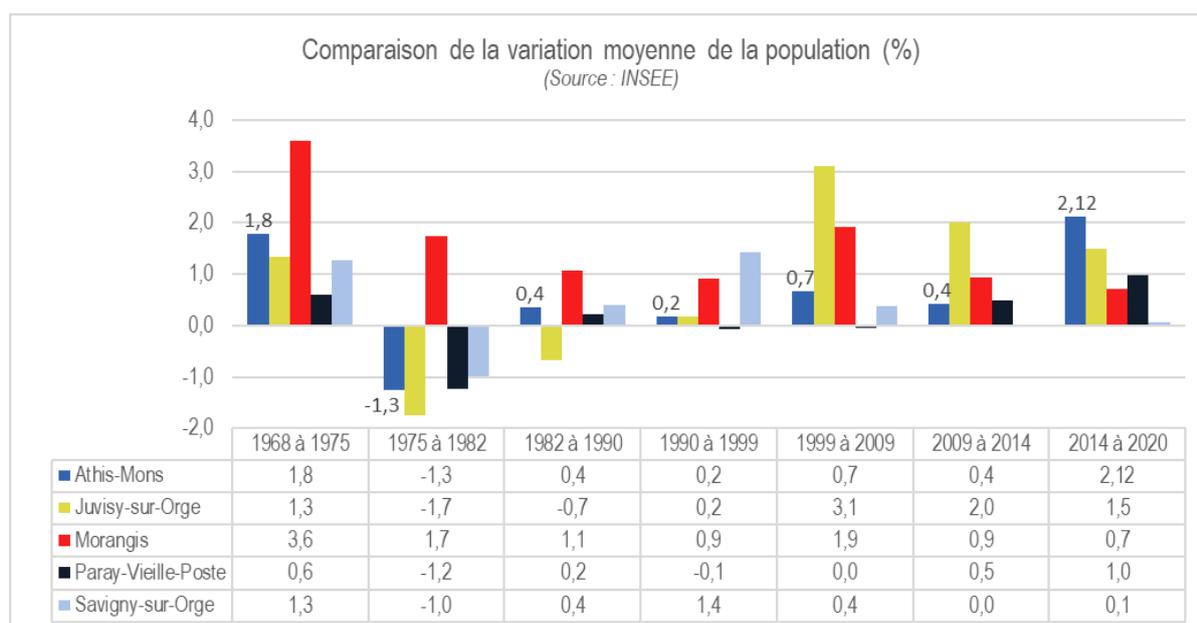
Les dynamiques socio-démographiques et résidentielles d'Athis-Mons donnent à voir l'attractivité du territoire, notamment résidentielle, plaçant pour un meilleur encadrement des projets à venir, sans pour autant compromettre la nécessaire réponse aux besoins des populations.

La socio-démographie, une population familiale qui croît fortement

La population athésienne a connu une augmentation continue de sa population depuis plusieurs décennies, et tout particulièrement durant la dernière période censitaire, avec +2,1% de hausse annuelle entre 2014 et 2020. Cette dynamique apparaît particulièrement intense au regard de plusieurs territoires de comparaison, tels que l'EPT n°12 (Grand-Orly Seine Bièvre), avec +0,8% durant la même période, ou les communes voisines telles que Juvisy-sur-Orge (+1,5%) ou

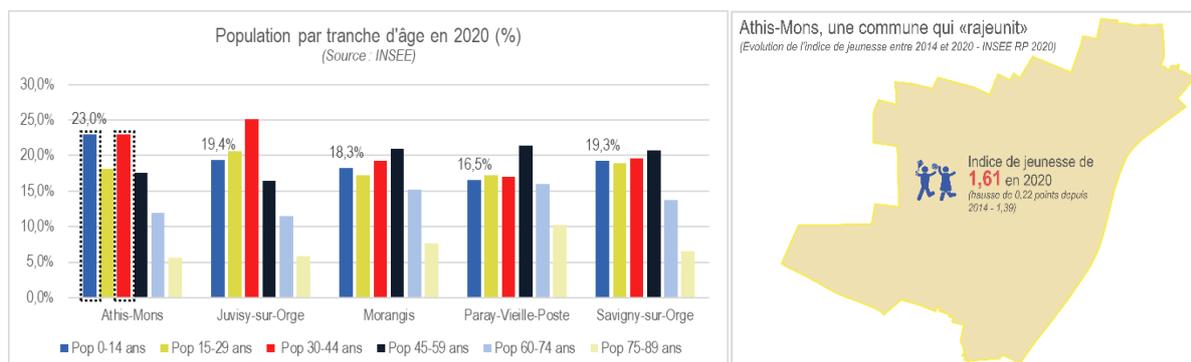


Morangis (+0,7%). Au-delà d'une situation stratégique en entrée de Métropole, au sud du pôle aéroportuaire d'Orly, la commune a connu une production résidentielle intense durant les dernières années, ayant concouru à cette croissance de la population. Si le solde migratoire est positif entre 2014 et 2020 (+0,9%), traduisant l'attractivité résidentielle de la commune, c'est le solde naturel qui a porté la dynamique démographique (+1,2%), révélateur d'une population jeune et familiale.

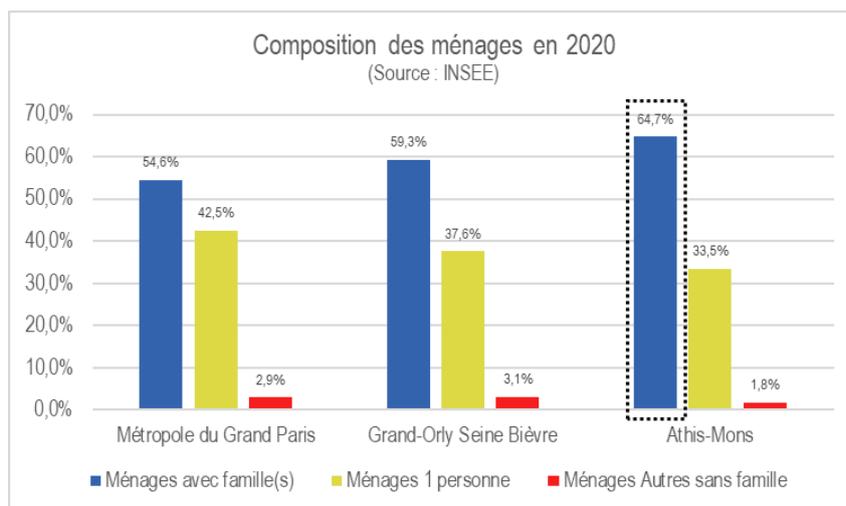




En effet, la population d'Athis-Mons apparaît plus jeune que celle des communes voisines, avec une part des 0-14 ans plus importante (23%, contre 19% pour Juvisy-sur-Orge), et à l'inverse, une part des + 75 ans moins conséquente (6,4%, contre 9% à Morangis). Ce profil démographique s'est affirmé durant les dernières années, avec une part des 0-14 ans ayant augmenté de +2,3% entre 2009 et 2020, fait d'autant plus marquant dans un contexte de vieillissement constaté à l'échelle nationale. Ainsi, l'indice de jeunesse est passé de 1,39 en 2014 à 1,61 en 2020, tandis qu'à l'échelle de l'EPT n°12, cet indice s'échelonne autour de 1,37. Traduisant l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages familiaux en début de parcours résidentiel, cette dynamique n'est pas sans poser question pour l'offre scolaire et la qualité des services de petite-enfance, dans un contexte de hausse importante des besoins à l'échelle municipale.



La population athégienne présente donc un profil familial, avec 64,7% des ménages constitués de familles, soit davantage que la Métropole (54,6%) et l'EPT n°12 (59,3%). Le profil de ces familles, essentiellement composées de couples avec enfants, comparativement aux territoires de comparaison, confirme combien la commune est attractive pour de jeunes ménages familiaux élevant leurs enfants sur le territoire. La taille moyenne des ménages s'établit à 2,47 en 2020, soit davantage que la commune de Juvisy-sur-Orge (2,09) ou de Morangis (2,34). Si la tendance générale est à la baisse pour la taille moyenne des ménages depuis plusieurs décennies, conformément au processus national de



et de vieillissement, un léger soubresaut est à noter durant la dernière période censitaire, illustrant, là encore, l'attractivité résidentielle récente de la commune pour les jeunes ménages familiaux.

Pour autant, cette hausse récente de la taille moyenne des ménages athégiens ne doit pas occulter la dynamique longue et

structurelle de la décohabitation, entraînant, à population constante, des besoins croissants en logements.



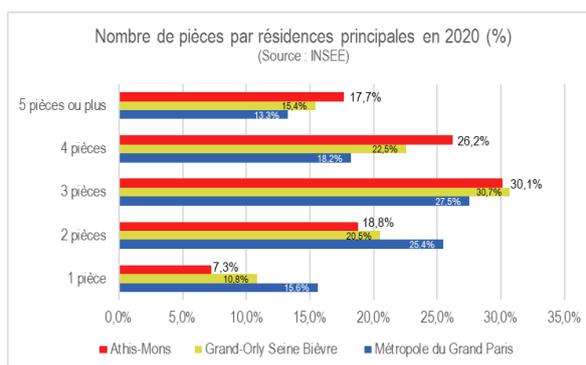
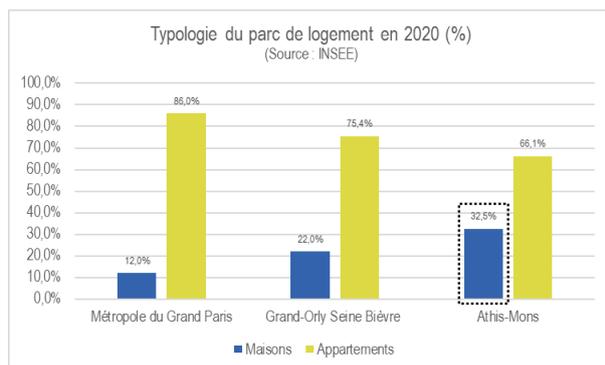
En synthèse

La population d'Athis-Mons a connu une forte croissance durant les dernières années, réaffirmant son caractère de commune jeune et familiale, avec une part importante de grands ménages. S'il est gage de dynamisme démographique, ce profil de populations amène à d'importants besoins en équipements et services scolaires, notamment dans les secteurs les plus tendus, comme l'avenue François Mitterrand, pour laquelle une étude de prospective scolaire, réalisée entre mai 2021 et janvier 2022, a fait état d'une très forte demande et une pression marquée sur les équipements existants.

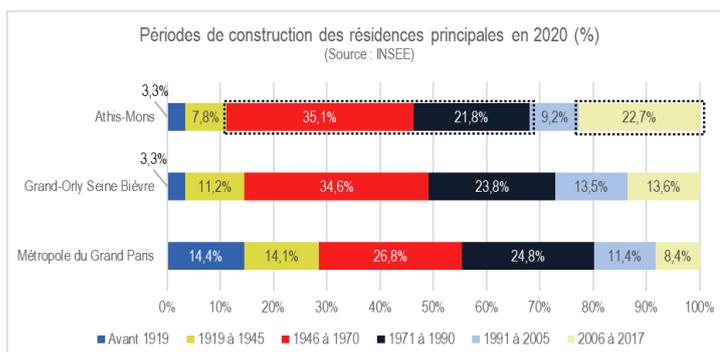
Le résidentiel, un parc de logement aux premiers signes d'évolution

Athis-Mons présente un parc de logements récent, essentiellement issu de la reconstruction de l'après-guerre (35% construits entre 1946 à 1970), notamment avec les quartiers de la Cité Bleue, du Noyer Renard et de la Cité de l'Air, puis des décennies 1970 - 1990 (près de 22%), ayant privilégié les dispositifs fiscaux d'incitation à la propriété privée, et au développement pavillonnaire. On constate pour autant une construction importante à partir de 2006 (près de 23%), qui demeure proche des tendances constatées au sein des communes voisines (22% à Juvisy-sur-Orge sur cette même période, 21% à Morangis).

Même si le parc de logements d'Athis-Mons reste dominé par les appartements (66%), la commune concentre toutefois une part importante de maisons, étendues sur de vastes quartiers, comme ceux de Mons ou du Plateau, aux qualités paysagères et architecturales plus ou moins marquées. On remarque donc une part prépondérante des grandes typologies dans le parc de logements (41% de T4/T5+), bien que les dernières années aient vu croître la part des T1/T2 (+3,1% entre 2014 et 2020). A noter que la densité résidentielle d'Athis-Mons apparaît légèrement supérieure à celle des communes voisines (2,3 personnes par logement, contre 1,9 à Juvisy et 2,2 à Morangis), illustrant l'existence de plusieurs quartiers d'habitat collectif d'ampleur, dont le QPV Noyer-Renard.



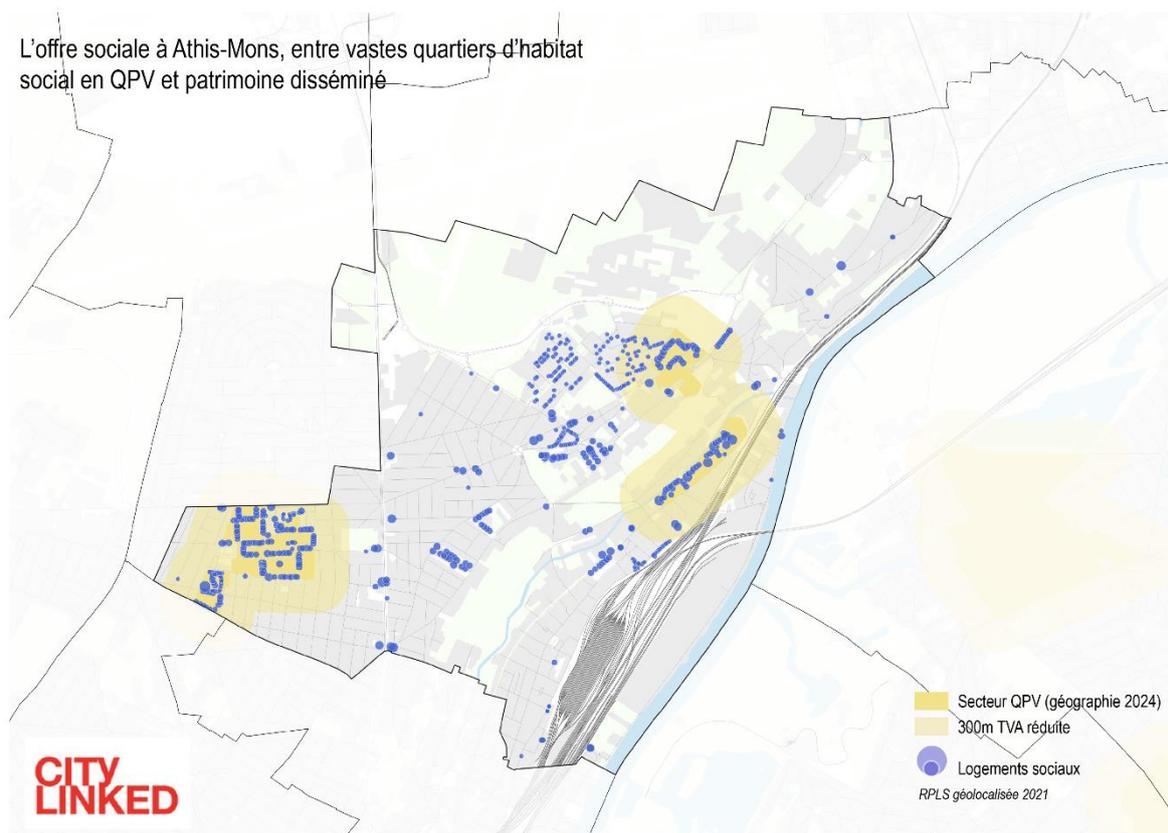
Le parc social des bailleurs d'Athis-Mons compte près de 4 816 logements sociaux (RPLS 2022), soit un taux de logements sociaux d'environ 34% (calculé sur la base des résidences principales du RP 2020). L'offre est essentiellement concentrée dans les quartiers QPV du Noyer-Renard, du Clos Nollet, ainsi que de la Cité Bleue





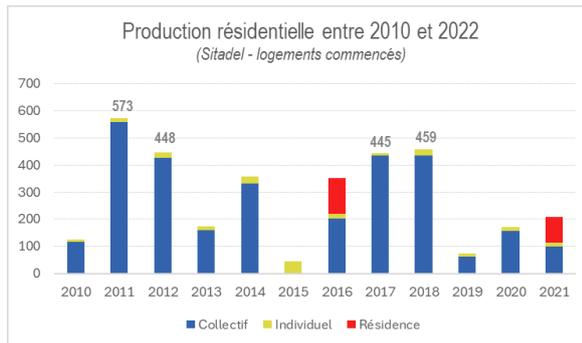
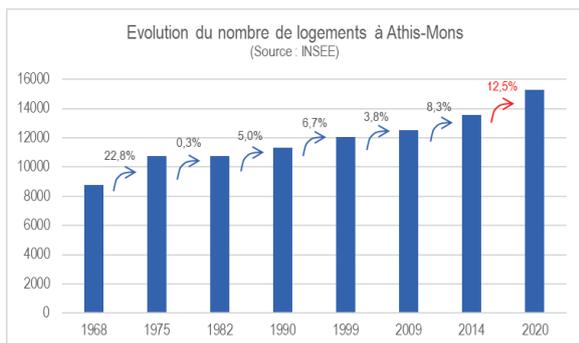
(nouvellement intégrée à la géographie prioritaire, à travers le QPV Edouard Vaillant – patrimoine SEQUENS). Les logements sociaux sont essentiellement composés de grandes typologies (41% de T4/T5, contre 22% de T1/T2), à l'image de nombreux quartiers d'habitat social issus de la Reconstruction d'après-guerre, privilégiant des formats familiaux. Sans surprise, l'analyse de la demande révèle une tension particulièrement forte sur les T1/T2 (47% de la demande en 2022 – DRIHL IDF), avec un indice de pression particulièrement fort sur les T1 (34 demandes pour une attribution). La part de PLAI demeure inférieure à 5%, celle du PLS s'élevant à près de 15%, et du PLI à 13%, donnant à voir un parc social davantage tourné vers les catégories supérieures.

L'offre sociale à Athis-Mons, entre vastes quartiers d'habitat social en QPV et patrimoine disséminé

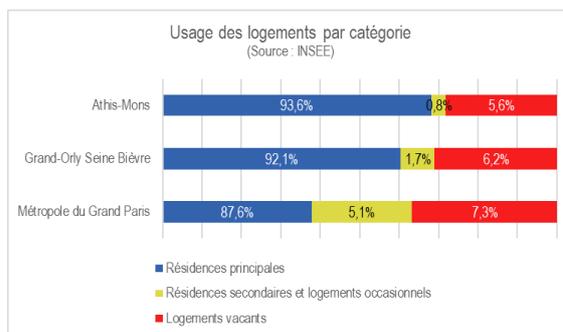
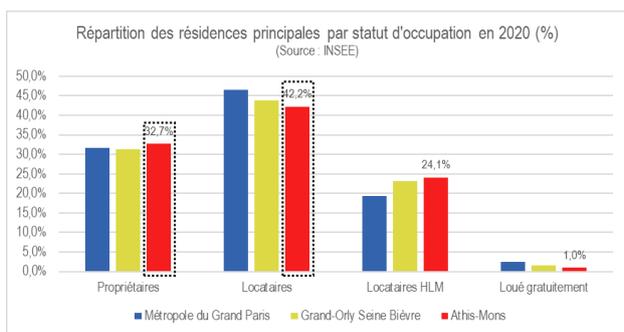


L'évolution du parc de logements suit les tendances démographiques sur le temps-long, à travers une croissance continue, s'accéléralant fortement durant la dernière période censitaire et portant ainsi le dynamisme démographique. Cette forte croissance du parc de logements a notamment été permise par la révision du PLU de 2018, ayant ouvert d'importants droits à construire sur plusieurs axes à enjeux, notamment l'avenue François Mitterrand, conformément au SDRIF de 2013 (axe principal de densification). Le programme Le Marigny (99 logements), développé à l'angle de la rue Bayetto, illustre cette dynamique, tout comme le programme Arpege (158 logements), situé à l'angle de la rue Maurice Guillon.

L'analyse des formes urbaines dans la production résidentielle récente donne à voir une large dominante du logement collectif, la part d'habitat individuel (groupé ou non) oscillant entre 10 et 25 logements par an, avec une part plus importante pour la maison individuelle classique. La part des résidences services demeure peu importante, et essentiellement tournée vers des produits seniors, avec des programmes comme ceux de Domitys (Villa Caron, 93 logements), ou bien vers les jeunes actifs, comme le programme de la Résidence Albatros (130 logements).



Essentiellement marqué par les résidences principales (près de 94%), notamment du fait d'un caractère touristique peu marqué (moins de 1% de résidences secondaires), le parc de logements d'Athis-Mons présente des caractéristiques similaires aux territoires de comparaison, comme Juvisy-sur-Orge (92% de résidences principales et 1% de résidences secondaires) ou Morangis (92,5% de résidences principales et 1% de résidences secondaires). Le faible taux de vacance constaté sur la commune (5,6%, contre 6,6% à Juvisy-sur-Orge et 6,4% à Morangis), ainsi que sa stabilité dans le temps, donnent à voir une potentielle tension sur le marché immobilier, ainsi que des taux de rotation peu importants. A noter toutefois que ces données ne précisent pas la durée de vacance, structurelle ou frictionnelle.



Si elle donne à voir une part non négligeable de propriétaires (près de 43%), emblématique du développement pavillonnaire de la commune dans la deuxième moitié du XXème siècle, la répartition des statuts d'occupation révèle également le poids des logements collectifs et des appartements dans l'offre résidentielle d'Athis-Mons (près de 56%). Parmi les ménages locataires, on constate une part importante de locataires HLM (près de 32%, contre 19% à Juvisy-sur-Orge et 8% à Morangis), illustrant le poids du logement social dans la commune, et la diversité des produits de logements proposés.

En synthèse

Révélaient une grande diversité, tant dans ses formes que dans ses périodes de construction ou dans les produits proposés, le parc de logements d'Athis-Mons a connu une forte croissance dans les années récentes, ayant permis de nourrir une forte dynamique démographique, et d'entamer une amorce de diversification en matière de typologies. Face à la pression constatée sur les équipements scolaires, et sans perdre de vue le nécessaire maintien de parcours résidentiels complets sur la commune, cette dynamique de forte production de logements doit néanmoins être davantage encadrée.



LES BESOINS EN LOGEMENTS, CIBLER L'EFFORT

S'il apparaît un besoin d'encadrement de la dynamique de production de logements à Athis-Mons, et tout particulièrement le long de l'avenue François Mitterrand, il n'en demeure pas moins un fort besoin en logements sur le territoire, qui plus est face à la crise du logement que traversent aujourd'hui les Métropoles. A titre d'exemple, pour l'année 2022, sur 2 659 demandes de logements sociaux à Athis-Mons, seules 211 attributions ont pu être effectuées, soit un indice de pression de 0,08, légèrement inférieur à la moyenne constatée à l'échelle de l'EPT n°12 (0,09) et de la Métropole du Grand Paris (0,094).

Par ailleurs, les données démographiques et résidentielles passées révèlent combien, au prisme de différents processus, la production de logements a non seulement permis d'accueillir de nouvelles populations, mais également de répondre aux besoins de la population déjà présente sur la commune. L'outil du point-mort, permettant de réaliser une évaluation réaliste des besoins en logements, montre en effet le poids du desserrement des ménages, la hausse des logements vacants et des résidences secondaires, ainsi que de l'effet du renouvellement du parc, dans la demande en logements. Le point mort permet ainsi de connaître le nombre de logements nécessaires pour stabiliser la population athégienne. Ainsi, entre 2009 et 2020, à Athis-Mons, pour 291 logements neufs construits annuellement par an, les différents postes du point-mort révèlent :

- Desserrement des ménages : afin de répondre à l'effet des séparations, de la décohabitation et du vieillissement de la population, 30 logements supplémentaires ont été nécessaires.
- Variation des résidences secondaires : afin de répondre à la hausse (limitée) de la part des résidences secondaires, 7 logements supplémentaires ont été nécessaires.
- Variation des logements vacants : afin de répondre à la hausse (peu révélatrice) de la part des logements vacants, 20 logements supplémentaires ont été nécessaires.
- Renouvellement du parc : afin de répondre aux dynamiques de renouvellement du parc (changements de destinations, démolitions issues du renouvellement urbain, reconfiguration des logements), 42 logements supplémentaires ont été nécessaires.

Constat 2009-2020					
	2009	2009 à 2020 variation annuelle		2020	
Population municipale	30644			35641	
Croissance annuelle			1,38%		
Population des ménages	30075			35291	
Taille moyenne des ménages	2,54			2,47	
Taux de desserrement			-0,25%		
Parc logements	12537	248		15269	
Résidences principales	11854	94,6%	222	14295	93,6%
Résidences secondaires	40	0,3%	7	115	0,8%
Logements vacants	643	5,1%	20	859	5,6%
Renouvellement/an			42		
Taux de renouvellement/an			0,34%		
POINT MORT			98		
Renouvellement du parc			42		
Variation des résidences secondaires			7		
Variation des logements vacants			20		
Desserrement des ménages			30		
EFFET DEMOGRAPHIQUE			192		

Ainsi, sur les 291 logements construits en moyenne annuellement entre 2009 et 2020, 98 ont permis de répondre aux besoins de la population présente (environ 35%).

NB : les données utilisées dans le cadre du point-mort se sont fondées sur la période 2009-2020 et non pas 2014-2020, afin de « lisser » les tendances sur une temporalité plus longue. Pour les données relatives à la construction, les données Sítadel ont été comparées avec les données propres à la collectivité, révélant un léger écart (3 394 logements ayant fait l'objet d'un PC accordé, contre 3 429 au sein des données Sítadel). Ce sont les données transmises par la collectivité qui ont été utilisées dans le cadre de l'outil du point-mort, qui demeure une approche par « ordre de grandeur ».

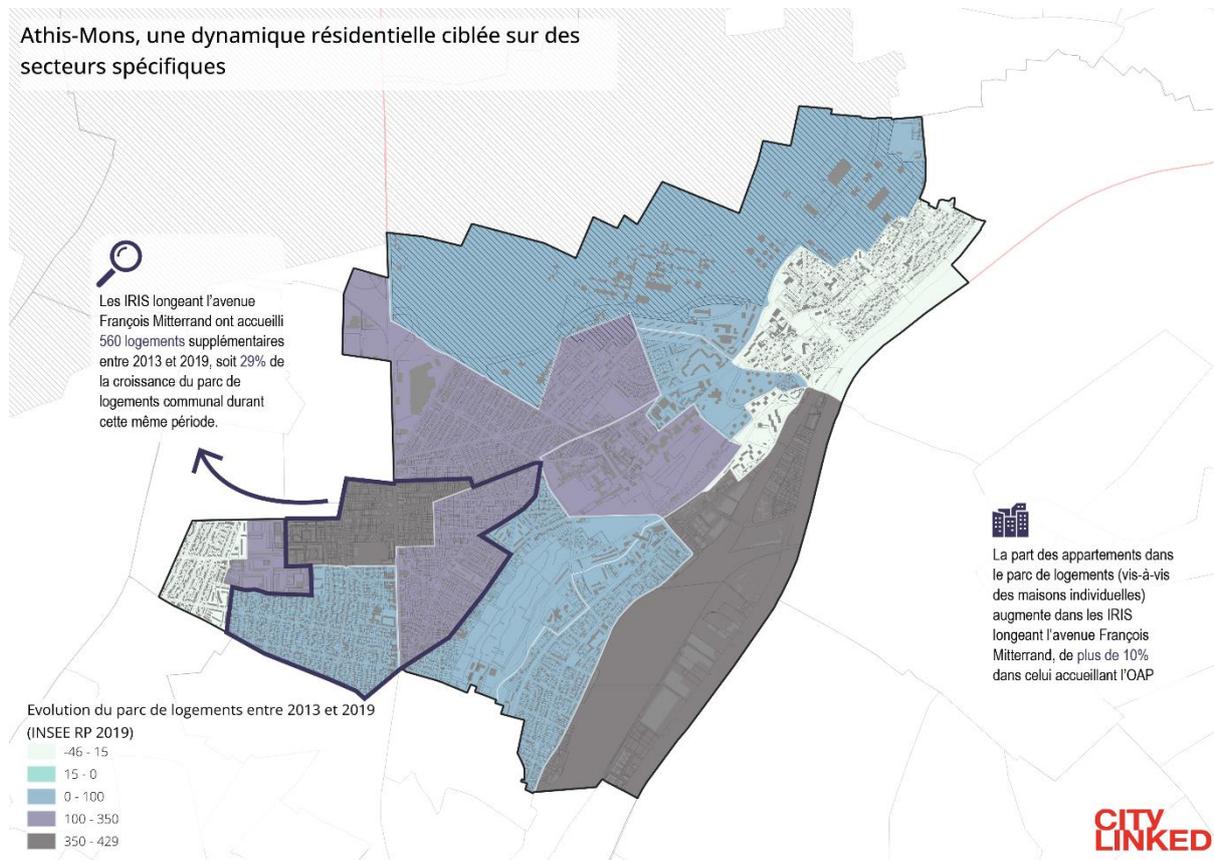


En synthèse

Au regard des résultats du point-mort, il apparaît nécessaire de rappeler que la nouvelle production résidentielle susceptible d'intervenir au sein du secteur RU ne se traduira pas uniquement par l'accueil de nouveaux habitants, mais bien par l'accueil (partielle) d'athégiens et d'athégiennes déjà présents sur le territoire et qu'il convient d'accompagner dans leurs parcours résidentiels.

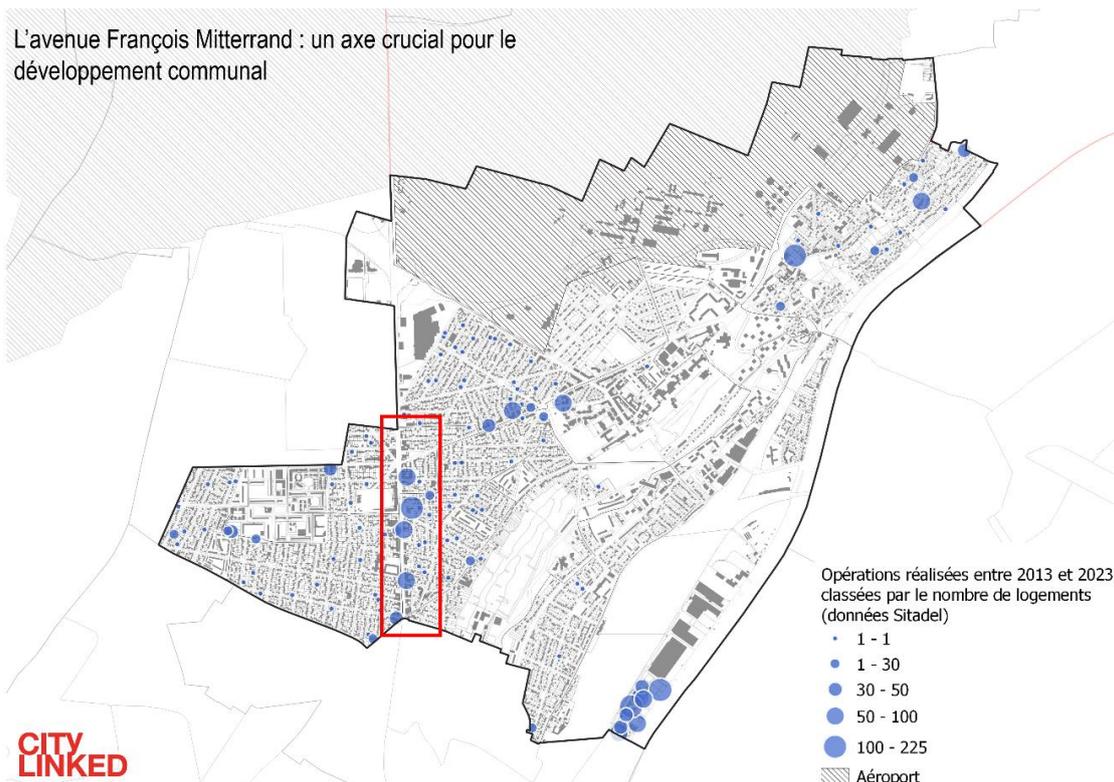
2. L'avenue François Mitterrand, le cœur des dynamiques

Avec la ZAC Seine Aval située au sud des Bords de Seine en limite de Juvisy, l'avenue François Mitterrand a concentré le cœur de la production résidentielle d'Athis-Mons. L'évolution infra-communale du parc de logements, corolaire de la hausse démographique durant la même période, donne à voir le poids de l'axe dans cette production de logements, et tout particulièrement le secteur autour du carrefour Belle Etoile, soumis à la plus forte pression foncière. Si elle a permis de s'inscrire en cohérence avec les principes de densification portés par le SDRIF de 2013, cette production de logements a entraîné une hausse particulièrement forte des besoins en services et en équipements, notamment scolaires, au sein du secteur, sans qu'une offre complémentaire sur ce segment soit proposée. Il est donc apparu un besoin d'encadrement de la production à venir, pour veiller à ce que l'offre en structures d'enseignement soit suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des nouveaux habitants.





Inscrite en secteur UAc au sein du PLU révisé de 2018, en écho au SDRIF de 2013, d'importants droits à construire étaient ouverts le long de l'avenue François Mitterrand : 70% d'emprise au sol maximum (hors annexes) et 21m de hauteur au faîtage ou à l'acrotère (soit environ R+6). C'est donc sur cet axe que les opérations les plus compactes ont pris place durant les dernières années, à l'image des projets Arpege (158 logements, érigés sur une construction de type R+5+C, implantée à l'alignement de la voie publique), le Marigny (99 logements, également sur un bâtiment en R+5+C implanté à l'alignement). D'autres programmes au volume moins important peuvent également être cités : Attraction (43 logements), Bel'Angle (31 logements), voir, pour les plus anciens, le Concorde (35 logements), la Résidence Delaune (62 logements) ou les Terrasses d'Athis (33 logements).



Résidence Delaune
72 avenue F.M.
12% de T2
52% de T3
28% de T4
8% de T5
4 430€/m² PI au T1 2021



Résidence Attraction
16 rue de Bellevue
19% de T1
30% de T2
51% de T3
4 500€/m² PI au T2 2018



Résidence le Concorde
122 avenue F.M.
50% de T2
33% de T3
7% de T4
4 405€/m² PI au T2 2014



Résidence Delaune
98 avenue F.M.
5% de T1
45% de T2
40% de T3
10% de T4
3 918€/m² PI au T2 2016

Ces projets ont participé à une densification intense et rapide de l'avenue François Mitterrand, dégradant fortement les qualités paysagères de l'axe et l'harmonie morphologique de ses abords, notamment les secteurs pavillonnaires en profondeur. Au-delà de cette rupture de cohérence urbaine, ces opérations ont offert une part plus que majoritaire aux T1/T2 (47% pour la résidence Delaune, 49% pour la résidence Attraction, 50% pour le Concorde), souvent commercialisée via des dispositifs de défiscalisation type PINEL, ne répondant pas à une logique de propriétaires occupants, et participant à une élévation importante des niveaux de prix immobiliers.

NB : les données relatives aux projets immobiliers portent uniquement sur le résidentiel collectif libre (GRECAM 2024).



En synthèse

L'avenue François Mitterrand a constitué le principal moteur de la production immobilière dans le diffus à Athis-Mons durant les années récentes, à travers des opérations d'ampleur dégradant la qualité de vie le long de l'axe, notamment au prisme des effets du changement climatique et des îlots de chaleur, et entraînant d'importants besoins en matière d'équipements scolaires. C'est donc un besoin d'encadrement et de recherche d'équilibre logements / équipements qui a amené à la modification n°5 du PLU. Par ailleurs, le maintien de l'activité économique au sein du secteur est un axe recherché par la ville d'Athis-Mons, dans une logique de diversification et de montée en gamme des rez-de-chaussée existants, subissant un phénomène de vacance et une attractivité dépréciée.



Panorama des différents tissus résidentiels d'Athis-Mons

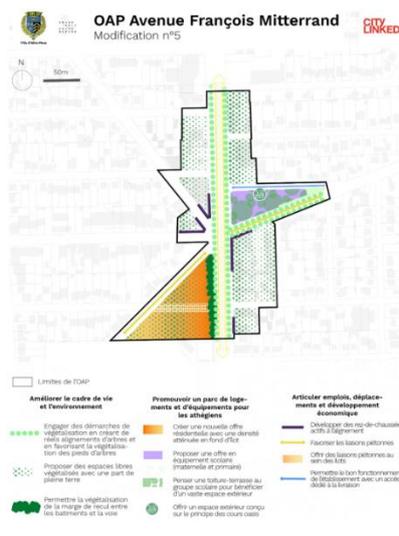


III/ LE PROJET ET LES AMBITIONS DU TERRITOIRE

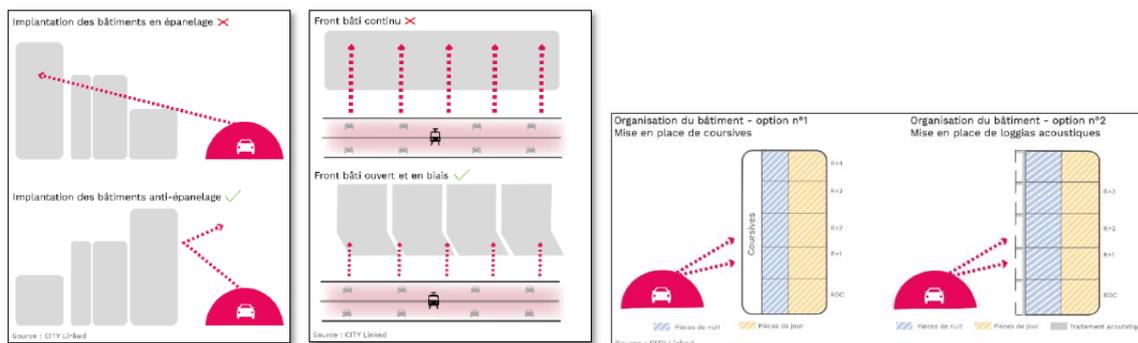
1. Les évolutions du PLU, accompagner les projets et maîtriser l'urbanisme

Telle que souligné dans la notice de présentation de la modification n°5 du PLU, la procédure visait notamment à « encadrer davantage les différents sites à enjeux de la commune, en proposant de nouveaux secteurs d'OAP, enrichis de certaines dispositions réglementaires », mais également à « renforcer la place de la nature en ville », et à « encadrer l'urbanisation le long de l'avenue François Mitterrand, afin d'assurer des formes urbaines cohérentes et qualitatives, à même de renforcer l'urbanité au sein de l'axe ». C'est dans ce cadre qu'a été créée l'OAP Avenue François Mitterrand, portant des ambitions sur les enjeux suivants :

- Améliorer le cadre de vie et l'environnement ;
- Promouvoir un parc de logements et d'équipements pour les athégiens ;
- Articuler emplois, déplacements et développement économique



Dans le cadre de la modification n°5 du PLU, la MRAE avait fait part de plusieurs points de vigilance relatifs à l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques pour le secteur couvert par l'OAP. Ainsi, plusieurs dispositions ont été ajoutées au document, visant notamment à travailler sur l'implantation du bâti, l'organisation verticale des différentes activités, l'orientation des différentes pièces au sein des logements, les niveaux d'isolation des bâtiments, etc. Ces orientations ont, pour certaines, été rebasculées dans le règlement écrit du PLU, notamment concernant l'implantation des constructions (augmentation du recul de 2 à 3m vis-à-vis des voies publiques).



Extrait de l'OAP Avenue François Mitterrand, telle que constituée dans le cadre de la modification n°5 du PLU

A ce titre, la création de l'OAP Avenue François Mitterrand s'est accompagnée de plusieurs évolutions réglementaires au sein du secteur UAc, visant à mieux encadrer les opérations immobilières, telles que la réduction de l'emprise au sol maximale (70 à 65%), un abaissement des hauteurs maximales (21m à 18m, soit R+3+A+A), ainsi que l'instauration d'un PAPAG sur la portion sud de l'axe. Ce dernier vise ainsi à garantir une mutation cohérente de l'axe, concomitante avec la mise en service du tramway prolongé, en ciblant l'effort de densification sur le secteur d'OAP uniquement. Par



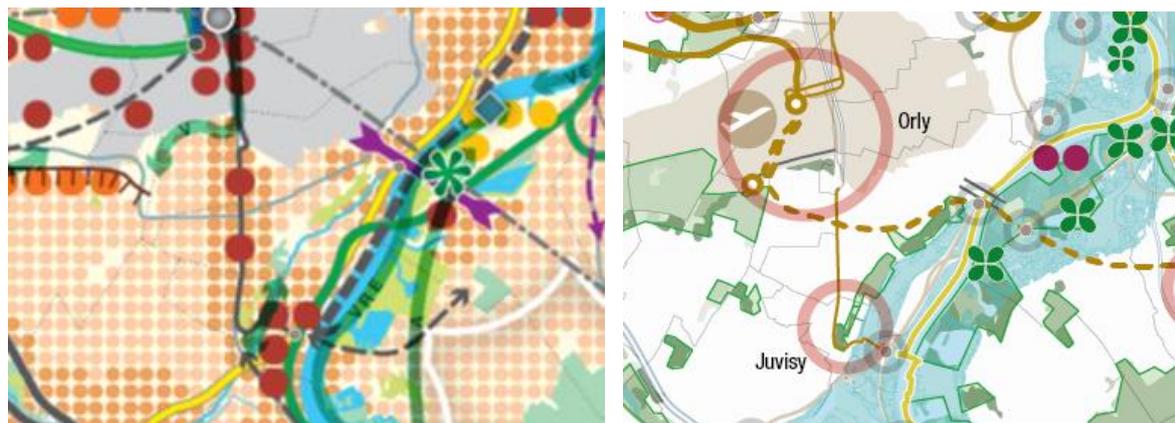
ailleurs, l'OAP prévoit également le développement d'activités économiques le long de l'axe: « dans une logique de mixité fonctionnelle, et afin de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores issues du trafic routier, permettre l'accueil d'activités économiques en rez-de-chaussée et dans les premiers étages (R+1, R+2), pour les constructions situées en front d'avenue. ». Il est ainsi prévu de garantir une diversité de fonctions au sein de certains îlots couverts par l'OAP, en particulier sur la portion nord du secteur, en lien avec le secteur d'entrée de ville. C'est dans le cadre de ces nouvelles dispositions réglementaires et ces orientations que doivent s'envisager les opérations concernées par le secteur de RU, et notamment au sein de l'OAP Avenue François Mitterrand.

2. Les documents cadres, s'inscrire en cohérence

En ciblant l'OAP Avenue François Mitterrand comme axe prioritaire pour la réponse aux besoins en logements sur la commune, la municipalité d'Athis-Mons s'est inscrite en compatibilité avec l'ensemble des documents supérieurs, lesquels portent notamment des orientations fortes sur le lien entre transports en commun et urbanisation.

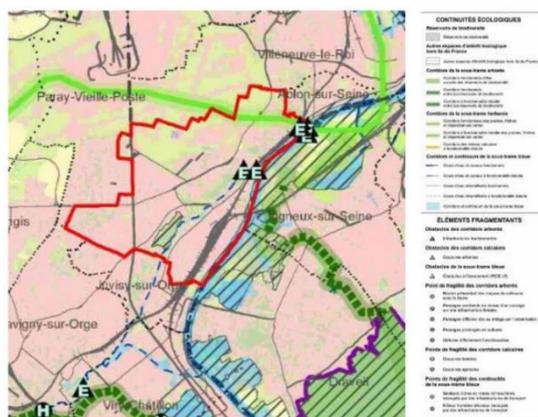
Le Schéma Directeur Ecologique de la Région Île-de-France (SDRIF-E)

Le SDRIF en vigueur, approuvé par le Conseil Régional le 27 décembre 2013, porte des ambitions en matière de densification pour l'avenue François Mitterrand (espaces urbanisés à optimiser devant connaître une hausse de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat de 10%; secteurs à fort potentiel d'intensification devant connaître des efforts accrus en matière de densification). Au sein du projet de SDRIF-E, prévu pour approbation en 2024, Athis-Mons est inscrite comme une commune de l'hypercentre de la couronne de l'agglomération parisienne, et apparaît comme l'une des polarités du pôle d'Orly (et dans une moindre mesure, du pôle gare de Juvisy). Le document rappelle les objectifs devant guider la mutation des différentes polarités : favoriser « l'accueil de logements », « la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité », valoriser « le potentiel de mutation et de densification », etc., notamment en s'appuyant sur le réseau de transport collectif. A ce titre, le projet d'extension du tramway n°7 apparaît sur la carte d'orientations générales. Ainsi, le projet de SDRIF-E entend poursuivre l'effort de densification des espaces urbanisés tel qu'il avait été formulé dans le SDRIF de 2013, en visant une hausse de 17% de la densité résidentielle pour les polarités de la couronne d'agglomération, dont Athis-Mons fait partie.



Extraits du SDRIF approuvé en 2013 et du projet de SDRIF-E à horizon 2024

En ce qu'elle accueille un projet structurant de transport en commun (extension T7) et qu'elle relie deux polarités (Orly et Juvisy), l'avenue François Mitterrand est confortée en tant qu'axe prioritaire pour la densification d'Athis-Mons. Dès lors, si la modification n°5 a visé à un meilleur encadrement des projets immobiliers, la création de l'OAP Avenue François Mitterrand vise à répondre à cet objectif d'intensification, justifiant la création du secteur de RU.



Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Île-de-France

Le SRCAE fixe les objectifs en matière de réduction des émissions de gaz à effet-de-serre (GES), d'amélioration de l'efficacité énergétique et de production d'énergie renouvelable. Adopté le 21 octobre 2013 par délibération du Conseil régional, il fixe notamment des ambitions en matière d'efficacité énergétique des bâtiments (objectif de doublement du rythme de réhabilitation dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel), de chauffage urbain via EnR (objectif d'augmentation de 40% du nombre de logements raccordés à

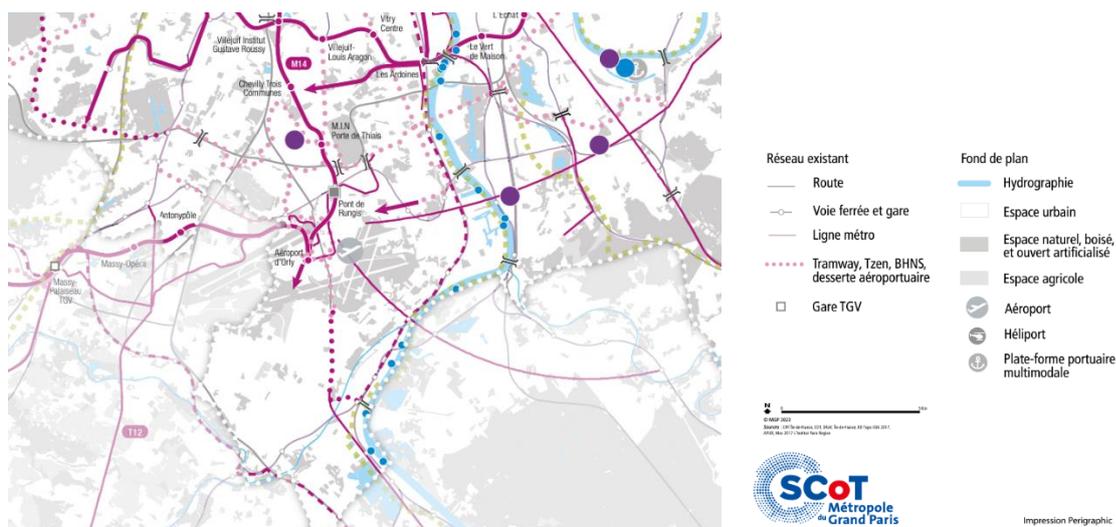
horizon 2020), et de réduction des émissions de gaz à effet-de-serre issues du trafic routier et une baisse des émissions de polluants atmosphériques induits. Le ciblage de l'avenue François Mitterrand comme axe de densification, et notamment le secteur couvert par l'OAP de la modification n°5, objet du secteur de RU, répond aux orientations du SRCAE d'Île-de-France, en ce qu'il associe l'apaisement du trafic routier avec l'extension du T7 au développement résidentiel le long de l'axe.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Approuvé par délibération du Conseil Régional du 26 septembre 2013, le Schéma de Cohérence Régional Écologique (SRCE) repère les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) en Ile-de-France. Ce document définit des objectifs de préservation et de remise en bon état des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques du territoire. Sur la commune d'Athis-Mons, le SRCE identifie un réservoir de biodiversité (coteau des Vignes), un secteur reconnu pour son intérêt écologique (emprise de l'aéroport d'Orly), deux cours d'eau à fonctionnalité réduite (l'Orge et la Seine), deux corridors alluviaux en contexte urbain à restaurer (l'Orge et la Seine), deux obstacles à l'écoulement le long de l'Orge et trois obstacles à l'écoulement le long de la Seine (à Ablon-sur-Seine), un corridor fonctionnel de la sous-trame herbacée au nord de l'aéroport d'Orly et des corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité boisés. L'avenue François Mitterrand n'apparaît pas comme un secteur à sensibilité écologique particulière.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris

Approuvé le 13 juillet 2023 par le Conseil Métropolitain de la Métropole du Grand Paris, le SCoT métropolitain porte de fortes ambitions en matière d'intensification urbaine le long des transports en commun, notamment, pour Athis-Mons, l'extension du Tramway n°7. Plusieurs orientations visent la mutation prioritaires des secteurs desservis par les transports en commun, telles que la prescription n°35 : « créer de nouvelles centralités près des pôles de transports collectifs* (...) afin de mettre en place une armature urbaine durable, mixte et dense dotée de services et d'équipements », ou la prescription n°45 : « permettre d'intensifier les programmes bâtis, notamment dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs*, pour répondre aux objectifs de construction de logements et aux besoins en services, commerces, équipements, emplois et espaces verts ». En ce sens, les mutations prévues par l'OAP de l'Avenue François Mitterrand font écho aux prescriptions du document, justifiant la création du secteur de RU.



Extrait d'une des cartographies stratégiques du SCoT de la MGP

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour l'Île-de-France

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), approuvé le 31 janvier 2018, traduit, au travers de 25 défis et 46 actions, des objectifs pour améliorer la qualité de l'air sur le territoire francilien. Le plan a notamment pour objectif de réduire les émissions polluantes liées au chauffage, aux transports et à la mobilité, améliorer la connaissance, soutenir l'innovation et la recherche, et développer des tiers lieux de travail afin d'éviter les déplacements. Là encore, la poursuite de la mutation de l'avenue François Mitterrand, permise à travers l'OAP sectorielle dédiée, et objet du secteur de RU, s'inscrit en compatibilité avec le PPA pour l'Île-de-France.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Réalisé dans un rapport de compatibilité avec le Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM), approuvé en novembre 2018, le PCAET établit un diagnostic fin des enjeux environnementaux, de l'exposition aux risques, et des potentiels d'amélioration, et fixe des objectifs en matière de qualité de l'air et de lutte contre le changement climatique. Il est en cours d'élaboration depuis 2017.

Le PLUi de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Prescrite le 26 janvier 2021, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'EPT GOSB n°12 s'échelonne à horizon 2025, avec un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant été débattu et approuvé par le conseil de territoire le 4 avril 2023. Au sein du document, l'intensification le long des axes de transport, à travers la mobilisation des opportunités foncières, est clairement ciblée : « orienter le développement dans les secteurs mutables desservis en transport en commun (...) afin de contribuer à l'effort constructif ». Le document évoque directement les « foncières mutables le long de la RN7 », en reliant leur (re)mobilisation aux projets de transport en commun. Au-delà du PADD débattu, les réflexions ont déjà été entamées pour le volet OAP du PLUi. Sont d'ores et déjà prévues des OAP stratégiques, des OAP thématiques et des OAP sectorielles (incluant l'OAP Avenue François Mitterrand telle que constituée dans le cadre de la modification n°5). Parmi les orientations de l'OAP thématique Habitat, apparaissent notamment l'objectif d'assurer le renouvellement urbain, accompagner les grandes opérations d'urbanisme et préserver les secteurs pavillonnaires, faisant écho à la mutation de l'avenue François Mitterrand. Par ailleurs, cet axe est inclus dans l'OAP stratégique du Grand-Orly. Dès lors, la densification des tissus couverts par l'OAP Avenue François Mitterrand s'inscrit largement en accord avec le PLUi en cours d'élaboration, et justifie d'autant plus la création du nouveau secteur de RU.



Extrait des OAP thématiques habitat, transport et territoire productif (documents de travail – PLUi non arrêté)

En synthèse

De par sa localisation stratégique, sa configuration et sa vocation d'accueil du prolongement du Tramway n°7, l'avenue François Mitterrand a longtemps eu vocation à connaître un effort prioritaire de densification, au titre des documents cadres, tels que le SDRIF. Les documents actuels, révisés ou nouvellement entrés en vigueur, réaffirment cette ambition, qui plus est à l'heure du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et des impacts encore sensibles de la crise COVID. Dès lors, il apparaît nécessaire de poursuivre les démarches d'intensification, largement engagées depuis plusieurs années.

C'est notamment cette dynamique passée, ayant permis l'accueil de plus de 380 logements depuis 2014 (collectif libre uniquement, hors social) non associée à une offre d'équipements scolaires à la hauteur des besoins, qui a amené à la ville à modifier son PLU (modification n°5, approuvée par le Conseil de Territoire le 12 mars 2024), en encadrant davantage l'urbanisation le long de l'avenue.

Afin de répondre conjointement à l'objectif de densification de l'axe et de préservation de la qualité de vie, notamment en matière d'équipements, la ville d'Athis-Mons a créé un secteur d'OAP pour le carrefour de la Belle Etoile, l'OAP Avenue François Mitterrand, afin d'y concentrer les futures opérations immobilières. De par sa situation en entrée de ville, les opportunités foncières présentes et la convention avec l'EPFIF, cette portion de l'axe apparaît comme la plus propice pour accueillir les futurs programmes. C'est pour permettre leur mise en œuvre qu'il est aujourd'hui souhaité de créer un secteur de RU.



III/ L'EXPOSITION AUX NUISANCES ET POLLUTIONS

1. L'exposition au bruit

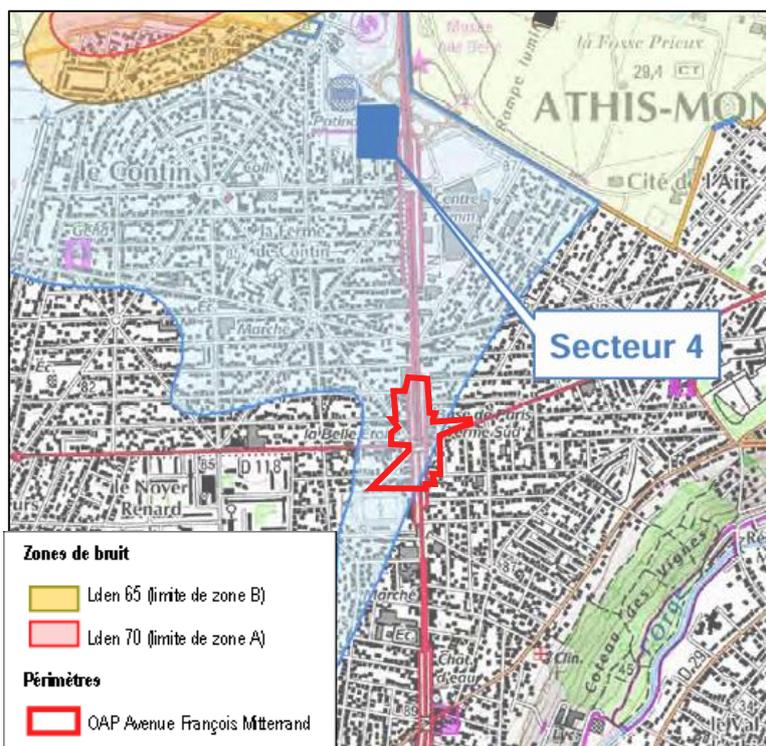
Le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Orly apporte des précisions sur l'éventuelle exposition du secteur au bruit des activités de l'aéroport.

Les zones de bruit représentées ici, issues du PEB actuellement en vigueur pour l'aérodrome de Paris-Orly (approuvé en novembre 2012), se situent au nord du secteur de l'OAP Avenue François Mitterrand. Ces zones

ont été créés avec l'indice Lden, qui permet de calculer la gêne ressentie selon les différentes périodes de la journée et de la nuit. Comme constaté dans le cadre des campagnes de mesure, ainsi que grâce aux données d'Airparif, le trafic aérien représente une part quasi-nulle dans les émissions sonores mesurées aux abords de l'avenue. Ainsi, au titre du PEB Paris-Orly, la mise en œuvre du secteur de RU ne représente pas une aggravation de l'exposition des populations aux nuisances sonores.

En parallèle, sujette à un fort trafic routier de transit entre les pôles d'Orly, de Rungis, et plus largement l'entrée de la Métropole et du Département, l'avenue François Mitterrand et ses abords sont exposés à des niveaux de nuisances sonores (35 000 véhicules jours en moyenne – comptage IRIS Conseil). Pour rappel, l'exposition à un bruit intense, si elle est prolongée ou répétée, provoque une baisse de l'acuité auditive. Si la perte d'audition sous l'effet du bruit est le plus souvent temporaire, elle peut parfois être définitive, soit à la suite d'une exposition à un bruit unique particulièrement fort (140 dB(A) et plus), soit à la suite d'une exposition à des bruits élevés (85dB(A) et plus) sur des périodes longues (plusieurs années). Par ailleurs, des effets non auditifs sont également entraînés par une exposition importante aux nuisances sonores : troubles du sommeil, accélération du rythme cardiaque et de la fonction respiratoire, troubles digestifs, modification de la sécrétion des hormones liées au stress, réduction des défenses immunitaires, troubles de la santé mentale, etc.

A l'échelle du site, plusieurs infrastructures bruyantes sont à noter, classées en catégorie n°3 par la Direction Départementale de l'Équipement de l'Essonne (RN7, RD118 ouest) et en catégorie n°4 (RD118 est). Les données issues de BruitParif font état de niveaux sonores excessifs générés par le trafic le long de la RN7 et la RD118, tandis que l'activité aéroportuaire d'Orly n'impacte pas la zone d'étude.



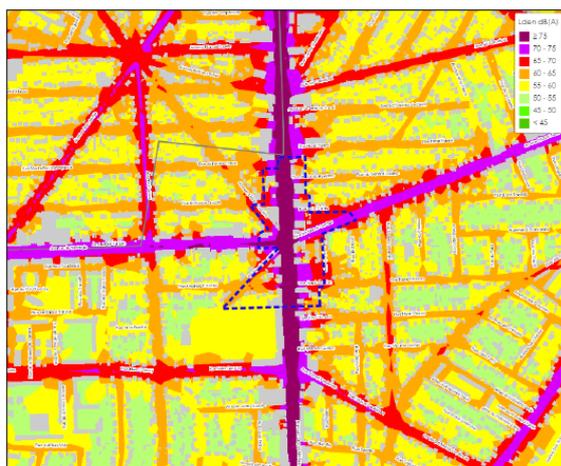


Figure 5 : Carte stratégique de bruit selon l'indicateur Lden – Source : Bruitparif

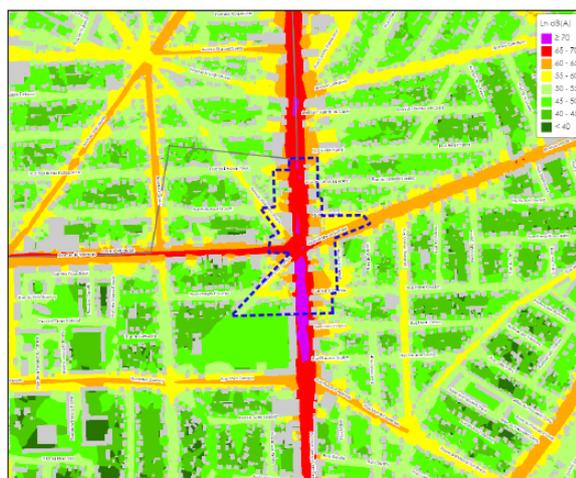


Figure 6 : Carte stratégique de bruit selon l'indicateur Ln – Source : Bruitparif

Afin d'obtenir une vision claire des niveaux de nuisances sonores réels constatés à l'échelle des sites, et mettre en œuvre les dispositifs idoines de limitation d'exposition des populations, une campagne de mesures spécifique a été menée. Les résultats de cette campagne révèlent des niveaux de bruits inférieurs à 65dB(A) sur la période diurne et à 60 dB(A) sur la période nocturne, soit une ambiance sonore modérée, pour les deux points de mesure est (côté avenue Marcel Sembat). Le point de mesure PF3, situé côté ouest de l'axe (sud de la rue Ambroise Croizat), révèle des niveaux sonores plus importants, soit en zone non-modérée. Par ailleurs, un travail de modélisation réalisé par le cabinet IRIS Conseil a permis de rendre compte du paysage sonore actuel (voir annexes), confirmant que les abords de la RN7 présentent globalement des zones d'ambiance non modérée. On constate toutefois des niveaux de nuisances légèrement inférieurs le long du boulevard Marcel Sembat, ce qui apparaît favorable pour le groupe scolaire, et l'implantation de la cour, orientée sur cet axe.

Polluant	Durée retenue pour le calcul des moyennes	Seuils de référence OMS 2005 Concentrations	Seuils de référence OMS 2021 Concentrations
PM2,5 (µg/m³)	Année	10	5
	24 heures ^a	25	15
PM10 (µg/m³)	Année	20	15
	24 heures ^a	50	45
NO ₂ (µg/m³)	Année	40	10
	24 heures ^a	--	25
O ₃ (µg/m³)	Pic saisonnier ^b	--	60
	8 heures ^a	100	100
SO ₂ (µg/m³)	24 heures ^a	20	40
CO (µg/m³)	24 heures ^a	--	4

^a 99^{ème} percentile (3 à 4 jours de dépassement par an)

^b Moyenne de la concentration moyenne journalière maximale d'O₃ sur 8 heures au cours des six mois consécutifs où la concentration moyenne d'O₃ a été la plus élevée

Tableau 5 : Seuils de recommandation de l'OMS (source : OMS)



Figure 8 : Résultats des mesures acoustiques in situ – Source : IRIS Conseil



Figure 11 : Ambiance sonore de la situation actuelle 2024 – Source : IRIS Conseil

L'OMS s'appuie sur le corpus d'études épidémiologiques menées par diverses équipes de recherche pour évaluer les risques sanitaires du bruit et recommander des valeurs guides au-delà desquelles l'exposition répétée représente un risque pour la santé. Les recommandations de l'OMS sont synthétisées ci-dessous (lesquels sont plus contraignants que les seuils réglementaires français). Il s'avère que les niveaux sonores constatés sur le site de projet dépassent les seuils recommandés par l'OMS. Toutefois, en zone urbanisée, le respect des valeurs guides de l'OMS impliquerait une réduction du trafic routier correspondant à un report modal massif de la voiture individuelle vers les transports collectifs. En effet, le dépassement des valeurs recommandées par l'OMS est constaté pour l'intégralité des avenues du périmètre, et plus largement, pour l'ensemble des principaux axes de la ville d'Athis-Mons et de l'EPT GOSB.

Effets sanitaires	Valeurs guides relatives aux effets sanitaires	Références
Santé en général	Lden, bruit routier = 53 dB(A) en extérieur (bruit incident)	OMS 2018
Perturbations du sommeil	Lnight, bruit routier = 45 dB(A) en extérieur (bruit incident)	OMS 2018

Tableau 15 : Recommandations de l'OMS – Source : OMS

Point de mesure	Niveaux de bruit mesurés en dB(A)		Recommandations OMS
	Lden	Lnight	
PF1	62,5	54,5	Dépassées
PF2	53,5	44,5	Dépassées
PF3	72,5	65,5	Dépassées

Tableau 16 : Comparaison entre les résultats des mesures et les recommandations de l'OMS – Source : IRIS Conseil

2. L'exposition aux pollutions atmosphériques

Au-delà des nuisances sonores, le trafic routier constaté le long de la RN7 entraîne une dégradation de la qualité de l'air. Une étude air-santé de type II a été réalisée spécifiquement sur le périmètre du RU afin d'objectiver les niveaux de pollutions atmosphériques, réalisée sur une bande de 400m de part et d'autre de l'axe, compte-tenu des niveaux de trafics constatés (35 200 véhicules par jour) et de densité humaine (7 977 hab/km²). Fin septembre 2021, l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) a adopté de nouvelles lignes directrices mondiales sur la qualité de l'air et recommande le respect de nouveaux seuils de concentrations de polluants atmosphériques. Le tableau suivant montre les seuils de l'OMS recommandés en 2021 par rapport à ceux préconisés en 2005.

De manière générale, sur le site de projet, les données d'Airparif (indice ATMO) donnent à voir une qualité de l'air moyenne durant 76% de l'année (277 à 278 jours), avec environ 50 jours de qualité de l'air dégradée et environ 25



mauvaise. Ces données sont équivalentes à celles constatées dans la commune de Paray-Vieille-Poste. Les valeurs réglementaires sont respectées aux stations de mesures permanentes à proximité de la zone d'étude pour le NO₂ et les particules PM₁₀, même pour la valeur cible pour l'ozone. Sur la zone d'étude, les cartes issues de modélisations réalisées par Airparif ne mettent pas en évidence des dépassements des valeurs réglementaires pour le NO₂ et les particules PM₁₀. Cependant, l'objectif de qualité pour les particules PM_{2,5} est dépassé. Les autres polluants (HAM, BaP, métaux, CO, SO₂, benzène) mesurés par des stations de fond, ne mettent pas en évidence des dépassements des valeurs réglementaires ou des valeurs élevées pour l'année 2022.

Le cabinet IRIS Conseil a mené une campagne de mesure par tubes passifs pour objectiver ces constats (voir annexe). Pour les deux points de mesure localisés de par et d'autre de la zone d'étude, aucun dépassement de l'objectif de qualité de l'air n'est à noter, bien que les résultats apparaissent supérieurs aux normes fixées par l'OMS (lesquelles sont dépassées pour l'ensemble de l'Île-de-France).

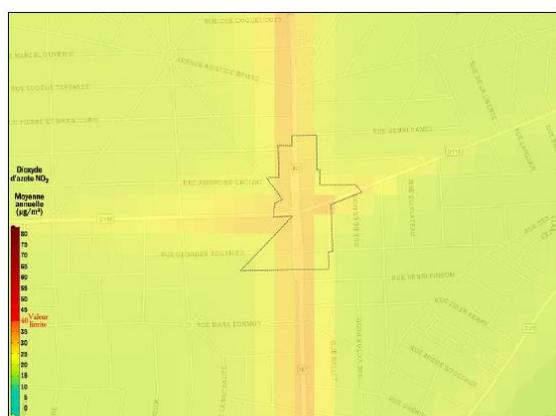


Figure 13 : Concentration moyenne annuelle de dioxyde d'azote (NO₂) en 2022 sur la zone d'étude (source : Airparif)



Figure 21 : Résultats de la campagne de mesure (source : Iris Conseil)

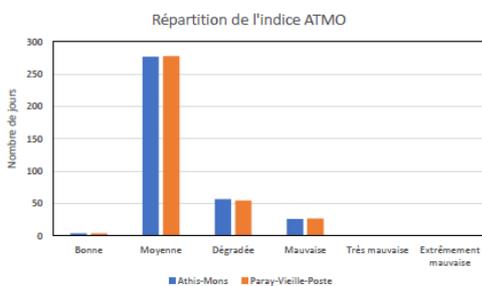


Figure 18 : Distribution des indices de qualité de l'air au cours de l'année 2023 à Athis-Mons et Paray-Vieille-Poste (source : Airparif)

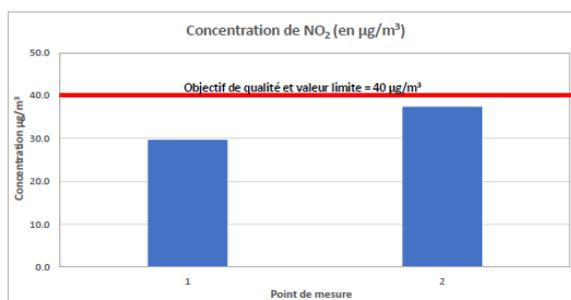


Figure 22 : Concentrations de NO₂ observées sur le site (source : Iris Conseil)





Extraits des dispositifs de mesure mis en place par le cabinet IRIS Conseil



Extraits des dispositifs de mesure mis en place par le cabinet IRIS Conseil

En synthèse

Le poids du trafic aérien dans les niveaux de nuisances sonores apparaît très faible, si ce n'est nul. Le périmètre de RU n'est alors pas exposé aux nuisances sonores liées à l'aéroport d'Orly, qui n'impacteront donc pas la qualité de vie et la santé des résidents. Cette clarification permet de préciser la compréhension de l'environnement acoustique des futurs habitants et activités du secteur de RU.

Par ailleurs, les niveaux de trafic automobiles constatés le long de la RN7 et dans le périmètre de RU sont importants, suscitant des niveaux de nuisances sonores non négligeables, supérieurs aux normes fixées par l'OMS. Toutefois, l'ambiance sonore varie selon les différentes portions des abords de l'axe, modérée sur la partie est (RD118 avenue Marcel Sembat), et non modérée sur la partie ouest (RD118 avenue Jacques Chirac).

D'autres part, à l'instar de l'ensemble de l'Île-de-France, les abords de l'avenue François Mitterrand présentent une qualité de l'air dépassant les seuils fixés par l'OMS, mais inférieure aux seuils réglementaires français. Les campagnes de mesure ont révélé une qualité de l'air globalement moyenne.

Dans le cadre des opérations réalisées sur le périmètre de RU, et tout particulièrement pour le groupe scolaire ainsi que les façades des bâtiments orientés le long de l'axe, des prescriptions particulières devront donc être observées pour garantir une protection des populations : qualité des vitrages, implantation, matériaux, configuration des pièces, localisation de la cour, etc (voir annexe n°1). On conclura toutefois sur le fait qu'au regard des nuisances quasi-nulles issues du trafic aérien au droit du périmètre de RU, ces dispositifs de conception visant à la protection des habitants dépassent le cadre strict du PEB Paris Orly, et donnent à voir l'ambition de la collectivité en matière d'urbanisme favorable à la santé.

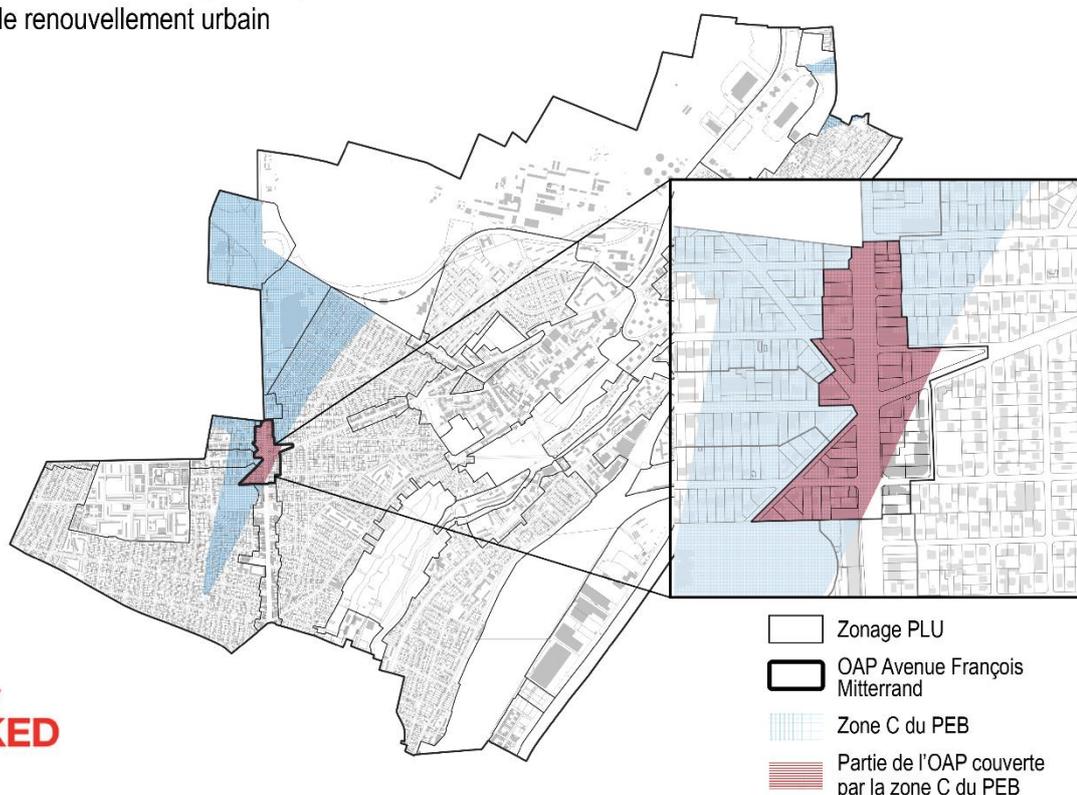


IV/ LE SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN

1. Présentation du secteur de RU et justification du périmètre

Afin de permettre la mutation du secteur couvert par l'OAP François Mitterrand, la commune d'Athis-Mons souhaite donc établir un secteur de renouvellement urbain au sein du PEB Paris-Orly, au droit de la prescription graphique du PLU en vigueur (après modification n°5). Il est donc proposé d'inscrire la pastille sur la zone de chevauchement entre la zone C du PEB et le périmètre de l'OAP François Mitterrand, soit un périmètre de 32 345m², soit environ 3,2ha.

Zonages et secteurs : inscription du périmètre de secteur de renouvellement urbain



Au sein du secteur de renouvellement urbain qu'il est proposé d'inscrire au PEB Paris-Orly, toutes les parcelles n'ont pas vocation à accueillir des opérations résidentielles. En effet, au-delà d'un projet de groupe scolaire actuellement porté par la ville d'Athis-Mons, plusieurs tènements fonciers ont accueilli des projets récents, et n'ont donc pas vocation à muter. Ces parcelles ne sont donc pas prises en compte dans l'estimation de la réceptivité du secteur de renouvellement, au même titre que certaines parcelles incluses dans l'OAP François Mitterrand, non couvertes par la zone C du PEB (voir partie n°2 d'analyse de la réceptivité du secteur de renouvellement).



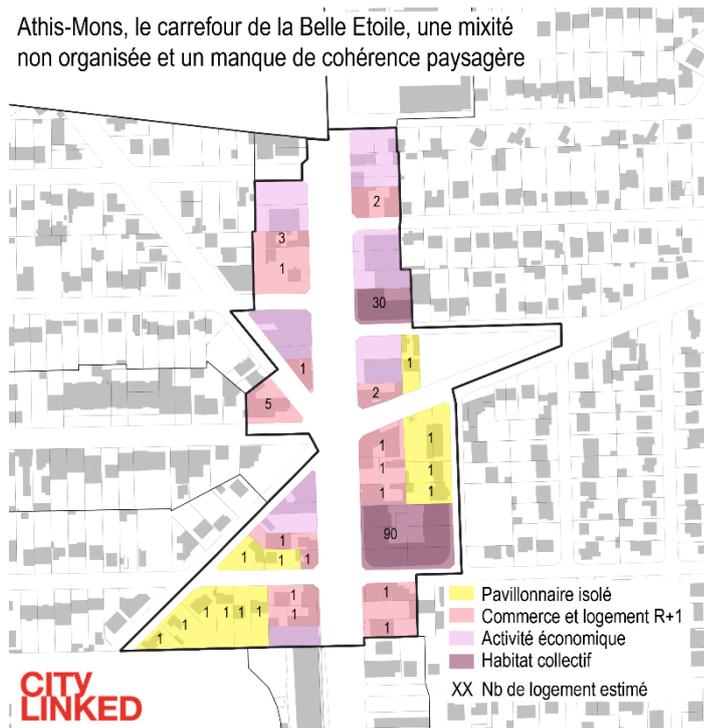
2. Réceptivité du site et conditions d'une mutation réussie

Etat existant du site

Le carrefour de la Belle Etoile est marqué par des tissus mixtes sans réelle cohérence, associant pavillons isolés, commerces et logements collectifs plus ou moins récents, dans un contexte de dégradation du bâti, de vacance de longue durée, et de manque de cohérence paysagère. C'est notamment ce constat qui a amené la commune d'Athis-Mons à développer un projet de mutation d'ensemble.

Actuellement, selon une estimation théorique du nombre de logements en présence, fondée sur un croisement de données statistiques (règlement national des copropriétés, GRECAM, RPLS) et d'observations de terrain (nombre de boîtes aux lettres, d'interphones, etc.), il apparaît que le périmètre couvert par l'OAP François Mitterrand compte environ 150 logements. Approximatif, ce chiffre ne prend pas en compte la réalité de la vacance résidentielle ainsi que l'occupation effective des logements (notamment en étage sur des socles commerciaux). Il est toutefois possible d'estimer un nombre d'habitants potentiels sur le secteur, en se fondant sur le nombre moyen de personnes par ménage¹, à savoir 2,47 personnes. Sur ces données, le périmètre couvert par l'OAP François Mitterrand compte environ 370 habitants.

Athis-Mons, le carrefour de la Belle Etoile, une mixité non organisée et un manque de cohérence paysagère

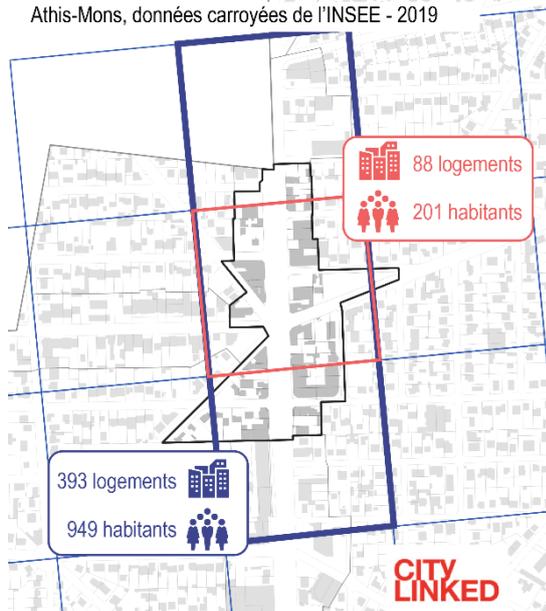


A noter que cette estimation est cohérente avec les données carroyées de l'INSEE (2019), lesquelles comptabilisent, au sein du carrefour, un minimum de 200 habitants et 88 logements (carreau central intégralement compris dans le périmètre de l'OAP), et un maximum de 949 habitants, pour 393 logements (carreaux couvrant le nord et le sud du périmètre, mais dépassant son échelle géographique et intégrant des secteurs extérieurs).

¹ A noter que ce chiffre est fondé sur les données INSEE (RP 2020), portant sur un nombre de personnes par résidence principale, et non pas par logement. Dès lors, l'estimation du nombre d'habitants potentiels au sein du secteur est légèrement surévaluée.



Athis-Mons, données carroyées de l'INSEE - 2019



Le projet de groupe scolaire

Une étude de prospective scolaire réalisée entre mai 2021 et janvier 2022 a révélé que compte tenu du fort développement urbain de l'axe de la RN7, 20 à 110 élèves supplémentaires en maternelle (3 classes) et 40 à 90 élèves supplémentaires en élémentaire (9 classes) étaient à prévoir pour les années futures autour de l'axe nord de l'avenue François Mitterrand. La ville d'Athis-Mons entend donc encadrer l'urbanisation le long de l'axe, en proposant une offre en équipements scolaires à la hauteur des besoins. En l'absence de disponibilités foncières adaptées sur le secteur, la commune d'Athis-Mons a donc engagé un projet de groupe scolaire sur les parcelles 0535, 0536, 0537, 01114 et 0646.

Le projet prévoit l'implantation de 4 classes maternelles, soit environ 120 élèves et 8 classes élémentaires (environ 240 élèves). 2 classes rotules sont également prévues, ainsi que des salles de motricité et polyvalentes, et de nombreux espaces communs et techniques relatifs au fonctionnement de l'établissement.

Pour le projet de groupe scolaire, plusieurs dispositions relatives à la conception du bâtiment et la programmation des activités ont permis d'envisager une non-exposition des utilisateurs aux nuisances sonores du trafic routier. De manière générale, il est à noter que presque aucune salle de classe n'est située le long de l'avenue, au même titre que les cours maternelles et élémentaires. Ces dernières sont implantées dans la profondeur de l'îlot, côté avenue Marcel Sembat, derrière l'émergence en R+2, située le long de l'axe, qui joue donc un rôle de barrière pour les émissions sonores. Ce bâtiment accueille les salles de restauration, les locaux techniques, les sanitaires, la bibliothèque, et seulement 2 classes élémentaires (sur 8 classes élémentaires au total, hors classes rotules), pour le niveau R+2.



Éléments graphiques permettant d'apprécier la conception du projet (document de travail)

NB : la programmation du groupe scolaire et la conception de l'établissement est susceptible d'évoluer. Les données sont issues d'une phase amont du projet, devant encore faire l'objet de validations techniques et d'arbitrage politiques.

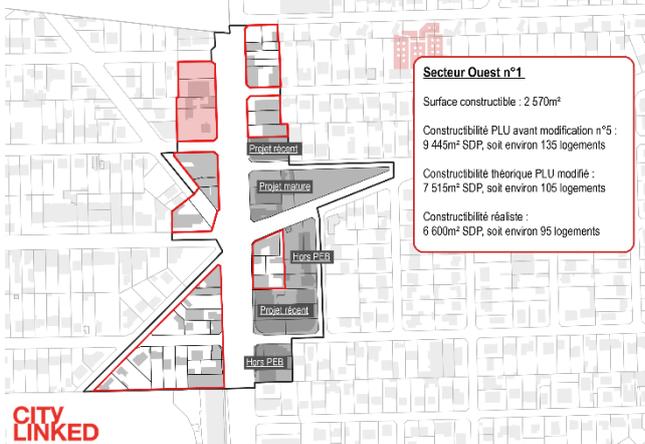


Par ailleurs, il est intéressant de noter que l'avenue François Mitterrand compte déjà un équipement scolaire, largement saturé, l'école Jules Ferry, située au 31, en dessous du marché des Gravilliers, accueillant près de 370 élèves.

La constructibilité théorique au sein du secteur

Afin d'identifier le nombre d'habitants potentiellement accueillis au sein des projets situés dans le secteur de RU, une première étape a consisté à mesurer la constructibilité au sein des différentes parcelles du secteur, hors projet de groupe scolaire et opérations récentes. Ce travail s'est fondé sur les règles du PLU antérieur à la modification n°5 du PLU et après la modification (PLU actuellement en vigueur), à travers une étude de réceptivité sommaire (emprise au sol, hauteurs). Le nombre de logements affiché constitue donc une enveloppe théorique (et surévaluée), sur la base de laquelle la commune d'Athis-Mons entend construire les projets avec les opérateurs, afin d'aboutir à des niveaux de densité réalistes et porteurs de qualité, au regard de la localisation et de la configuration des parcelles, notamment.

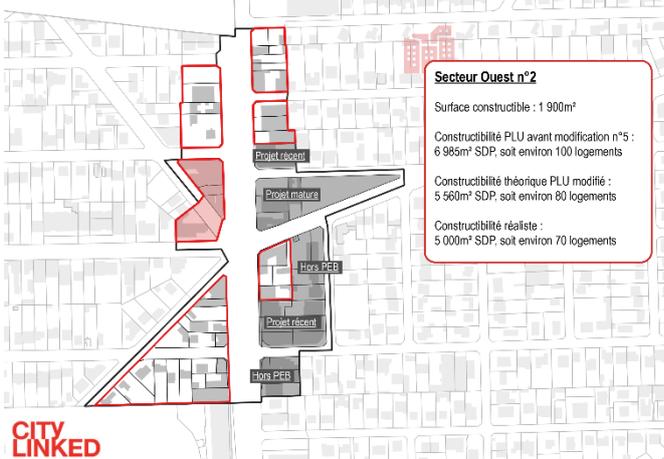
Athis-Mons, secteur de renouvellement urbain :
Réceptivité au sein des fonciers stratégiques



Au sein du premier tènement foncier du secteur de RU, la constructibilité potentielle issue du PLU en vigueur (après la modification n°5) est d'environ 105 logements, soit un potentiel constructible réduit vis-à-vis du PLU antérieur, permettant de proposer une urbanité et un cadre de vie plus attractifs.

Toutefois, pour permettre une transition harmonieuse vers les pavillons implantés en fond d'îlot, la commune d'Athis-Mons projette une constructibilité légèrement inférieure sur le secteur, estimée à environ 95 logements.

Athis-Mons, secteur de renouvellement urbain :
Réceptivité au sein des fonciers stratégiques

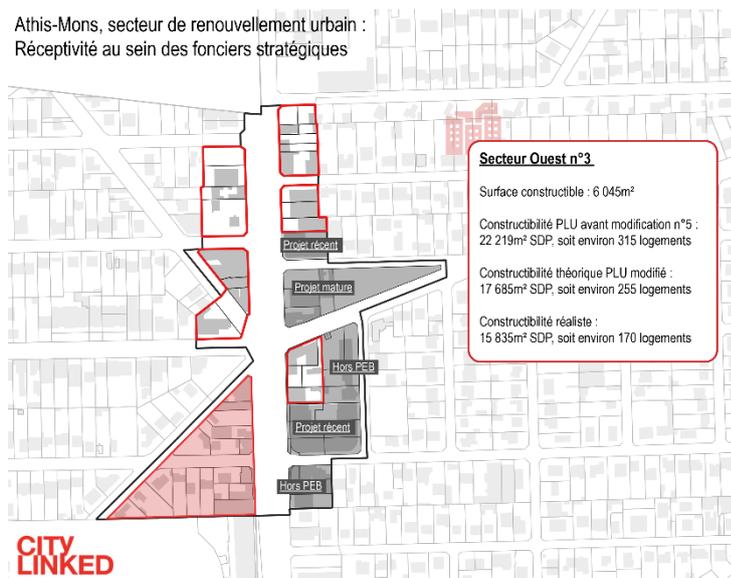


Au sein du deuxième tènement foncier du secteur de RU, la constructibilité potentielle issue du PLU en vigueur (après la modification n°5) est d'environ 80 logements, soit un potentiel constructible réduit vis-à-vis du PLU antérieur, permettant là encore, d'aboutir à une densité plus acceptable.

Toutefois, pour permettre une transition harmonieuse vers les pavillons implantés en fond d'îlot et proposer un adressage cohérent de part et d'autre de l'avenue d'Alsace-Lorraine, la commune d'Athis-Mons projette une constructibilité légèrement inférieure sur le secteur, estimée à environ 70 logements.



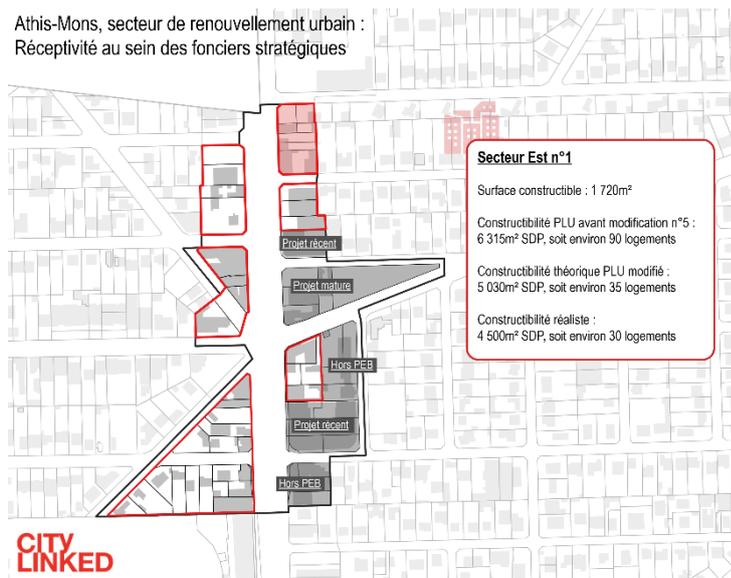
Athis-Mons, secteur de renouvellement urbain :
 Réceptivité au sein des fonciers stratégiques



Au sein du troisième tènement foncier du secteur de RU, la constructibilité potentielle issue du PLU en vigueur (après la modification n°5) est d'environ 255 logements, soit un potentiel constructible réduit vis-à-vis du PLU antérieur, permettant d'encadrer davantage un îlot à fort enjeu.

Toutefois, pour tirer profit de cette situation stratégique à proximité du stade, la commune d'Athis-Mons projette une constructibilité légèrement inférieure sur le secteur, estimée à environ 170 logements, à travers une plus grande aération des tissus et un traitement qualitatif des espaces publics.

Athis-Mons, secteur de renouvellement urbain :
 Réceptivité au sein des fonciers stratégiques



Au sein du quatrième tènement foncier du secteur de RU, la constructibilité potentielle issue du PLU en vigueur (après la modification n°5) est d'environ 70 logements. Toutefois, la commune d'Athis-Mons entend maintenir une part d'activité économique au nord du secteur couvert par l'OAP, notamment au sein des RDC et des premiers niveaux, dans une logique de mixité fonctionnelle. Cette volonté amène à réduire la réceptivité résidentielle théorique sur le secteur (rez-de-chaussée et deux premiers étages dédiés à l'activité économique). En prenant en compte cette baisse de constructibilité à vocation

résidentielle, le nombre de logements pouvant théoriquement être accueilli au sein du site selon les règles du PLU modifié passe de 70 à 35. De plus, pour permettre une transition harmonieuse vers les pavillons implantés en fond d'îlot et proposer un cœur d'îlot vert, la commune d'Athis-Mons projette une constructibilité réduite à environ 30 logements



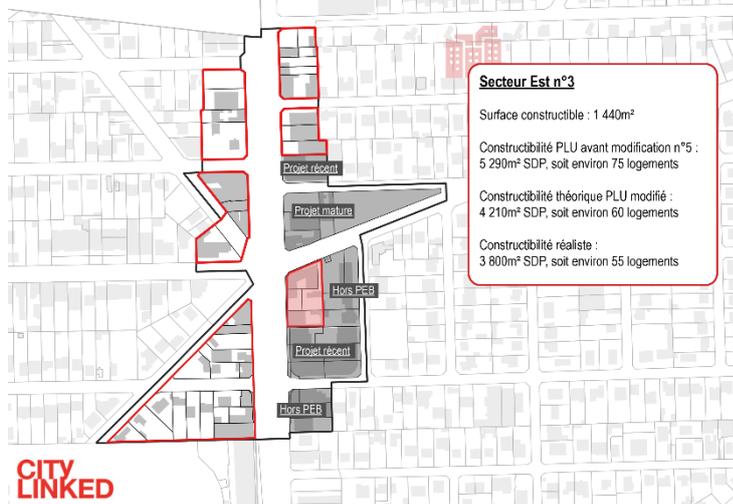
Athis-Mons, secteur de renouvellement urbain :
 Réceptivité au sein des fonciers stratégiques



En prenant en compte cette baisse de constructibilité à vocation résidentielle, le nombre de logements pouvant théoriquement être accueilli au sein du site selon les règles du PLU modifié passe de 50 à 25. De plus, pour permettre une transition harmonieuse vers les pavillons implantés en fond d'îlot et proposer un espace de respiration, la commune d'Athis-Mons projette une constructibilité réduite, estimée à environ 20 logements

Au sein du cinquième tènement foncier du secteur de RU, la constructibilité potentielle issue du PLU en vigueur (après la modification n°5) est d'environ 50 logements. Toutefois, la commune d'Athis-Mons entend maintenir une part d'activité économique au nord du secteur couvert par l'OAP, notamment au sein des RDC et des premiers niveaux, dans une logique de mixité fonctionnelle. Cette volonté amène à réduire la réceptivité résidentielle théorique sur le secteur (rez-de-chaussée et deux premiers étages dédiés à l'activité économique). En

Athis-Mons, secteur de renouvellement urbain :
 Réceptivité au sein des fonciers stratégiques



Au sein du sixième tènement foncier du secteur de RU, la constructibilité potentielle issue du PLU en vigueur (après la modification n°5) est d'environ 60 logements, soit un potentiel constructible réduit vis-à-vis du PLU antérieur, permettant de garantir une urbanité plus encadrée.

Toutefois, pour permettre un adressage confortable vers la rue de la Pompe, et prolonger l'espace ouvert du projet récent au sud, la commune d'Athis-Mons projette une constructibilité légèrement inférieure sur le secteur, estimée à environ 55 logements

Ainsi, en dehors des projets récents ou en cours et des parcelles non couvertes par la zone C du PEB, au regard des règles du PLU en vigueur (post-modification n°5), sur la base d'études de réceptivité sommaires, le périmètre de RU doit permettre d'accueillir environ 560 logements (contre environ 780 avant la modification du PLU), sur un secteur qui en compte aujourd'hui environ 150. Cette enveloppe apparaît toutefois « maximaliste », du fait que les études de réceptivité demeurent théoriques et non adossées à des faisabilités réelles (implantation, retraits, parties-communes, cloisons, etc.), mais également car la ville d'Athis-Mons prévoit de travailler conjointement avec les opérateurs, pour aboutir à une densité harmonieuse et réaliste. Dès lors, au sein du secteur de RU, c'est environ 440 logements qui pourraient voir le jour.



	Tènement n°1 Secteur ouest n°1	Tènement n°2 Secteur ouest n°2	Tènement n°3 Secteur ouest n°3	Tènement n°4 Secteur est n°1	Tènement n°5 Secteur est n°2	Tènement n°6 Secteur est n°3	Total
Constructibilité PLU avant modif. n°5	135	100	315	90	65	75	780
Constructibilité théorique PLU modifié	105	80	255	35	25	60	560
Constructibilité réaliste	95	70	170	30	20	55	440

La population potentiellement accueillie au sein du secteur

Sur la base des 440 logements potentiellement réalisables sur le secteur, il est possible d'estimer un nombre d'habitants accueillis au sein des projets immobiliers. Cette estimation repose sur les différentes tendances démographiques et résidentielles évoquées précédemment (profil des ménages, processus de desserrement, mutations au sein du parc de logements, etc.). A tendances équivalentes, avec 440 logements réalisés, c'est environ 1 087 habitants qui viendront vivre dans les logements construits au sein du secteur de RU (2,47 personnes par ménages), contre 370 aujourd'hui.

Toutefois, les résultats du point-mort ont révélé que la production résidentielle à Athis-Mons permettait non seulement d'accueillir de nouveaux habitants, mais également de répondre aux besoins des populations déjà présentes, à hauteur d'environ 35% (154 logements au sein de l'enveloppe théorique des 440 logements). Ainsi, les 154 logements dédiés au point-mort permettront d'accueillir 380 habitants (résidant déjà à Athis-Mons), faisant ainsi passer à 706 le nombre de nouveaux habitants issus du secteur de RU.

	Constructibilité avant PLU modifié	Constructibilité théorique PLU modifié	Constructibilité réaliste
Production résidentielle théorique (<i>nb log.</i>)	780	560	440
Population accueillie (<i>2,47 pers./ménage</i>)	1 927	1 383	1 087
Part des logements dédiés au point-mort (<i>35% de la production résidentielle théorique</i>)	273	196	154
Habitants accueillis dans les nouveaux logements, vivant déjà à Athis-Mons (<i>2,47 pers./ménage</i>)	674	484	380
Part des logements dédiés nouvelles pop. (<i>65% de la production résidentielle théorique</i>)	507	364	286
Nouveaux habitants d'Athis-Mons, accueillis dans les nouveaux logements	1 252	899	706

En synthèse

Au sein du secteur de RU, en se projetant sur le travail que mènera la ville d'Athis-Mons avec les opérateurs, les ambitions programmatiques déclinés au sein de l'OAP Avenue François Mitterrand ainsi que les niveaux de densité réels des programmes après études de conception, c'est environ 440 logements qui pourraient être réalisés. Cette enveloppe théorique apparaît largement inférieure à celle qui aurait pu être réalisée avant la modification n°5 du PLU, mais donne à voir une ambition d'intensification urbaine vis-à-vis de l'état existant du site (150 logements, soit environ 370 habitants théoriques). Sur la base des tendances actuelles constatées à Athis-Mons, ces 440 logements devraient permettre d'accueillir environ 1 087 habitants. Toutefois, parmi ces derniers, seuls 706 seraient de nouveaux athégiens et athégiennes (65%), compte-tenu des dynamiques révélées par le point-mort.



CONCLUSION

La mutation du carrefour de la Belle Etoile représente un projet majeur pour la ville d'Athis-Mons. Secteur d'entrée de ville aujourd'hui déqualifié, mais devant accueillir prochainement le Tramway n°7 prolongé, la zone bénéficie d'un potentiel unique pour développer une urbanité qualitative, répondant aux aspirations résidentielles des populations, et s'inscrivant en accord avec les principes du développement durable. Pour permettre la mutation de ce carrefour, il apparaît nécessaire de pouvoir traduire les ambitions de l'OAP François Mitterrand, créée dans le cadre de la modification n°5 du PLU. A travers un meilleur encadrement de l'urbanisation et de nombreux principes en faveur de la qualité de vie et environnementale, la ville a dressé un cadre ambitieux pour la mutation du carrefour. Récemment approuvée et exécutoire depuis le 27/04/2024, la modification n°5 est tributaire de la mise en place d'un secteur de renouvellement urbain au sein du PEB Paris-Orly pour produire ses effets.

Les études menées dans le cadre du présent dossier ont révélé que le trafic aérien constaté au sein du périmètre de RU n'engendre pas de nuisances sonores particulières, celles-ci étant davantage issues du trafic routier constaté le long de l'avenue François Mitterrand. En ce sens, la mise en place du secteur de renouvellement urbain (devant permettre d'accueillir environ 440 logements, soit 706 nouveaux athégiens et athégiennes) n'aggraverait donc pas l'exposition des populations aux nuisances sonores issues du trafic aérien, objet de la présente procédure.

Plus largement, la mise en œuvre des projets au sein du carrefour de la Belle Etoile s'inscrit directement dans les principes de renouvellement portés par le législateur depuis la loi SRU de 2000, et réaffirmée récemment avec la loi Climat & Résilience, instaurant le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Le secteur de renouvellement urbain proposé par ce dossier vise non seulement à répondre aux besoins des athégiens et athégiennes, et répond plus largement aux principes de densification, de promotion de la qualité de vie et de soutien au développement durable.



VI/ ANNEXES

1. Annexe n°1 – modélisation des nuisances sonores

Dans le cadre de l'étude acoustique menée par le cabinet IRIS Conseil, des modélisations ont permis d'évaluer les niveaux de nuisances sonores issues du trafic routier attendus à horizon 2040, soit après la mise en place du tramway prolongé. En se fondant sur une constructibilité théorique au sein du secteur RU, il a été possible de révéler les bâtiments les plus exposés, et le niveau sonore pouvant être anticipé. Il apparaît que tous les bâtiments ne sont pas exposés de la même manière, mais que même après l'ouverture de la nouvelle infrastructure transport en commun, les nuisances sonores sont globalement non modérées au sein du secteur RU, impliquant des mesures compensatoires spécifiques. A noter que ces nuisances sonores ne sont pas concernées par le présent dossier, uniquement dédié au trafic aérien, lequel génère peu, si ce n'est pas, d'émissions sonores particulières.

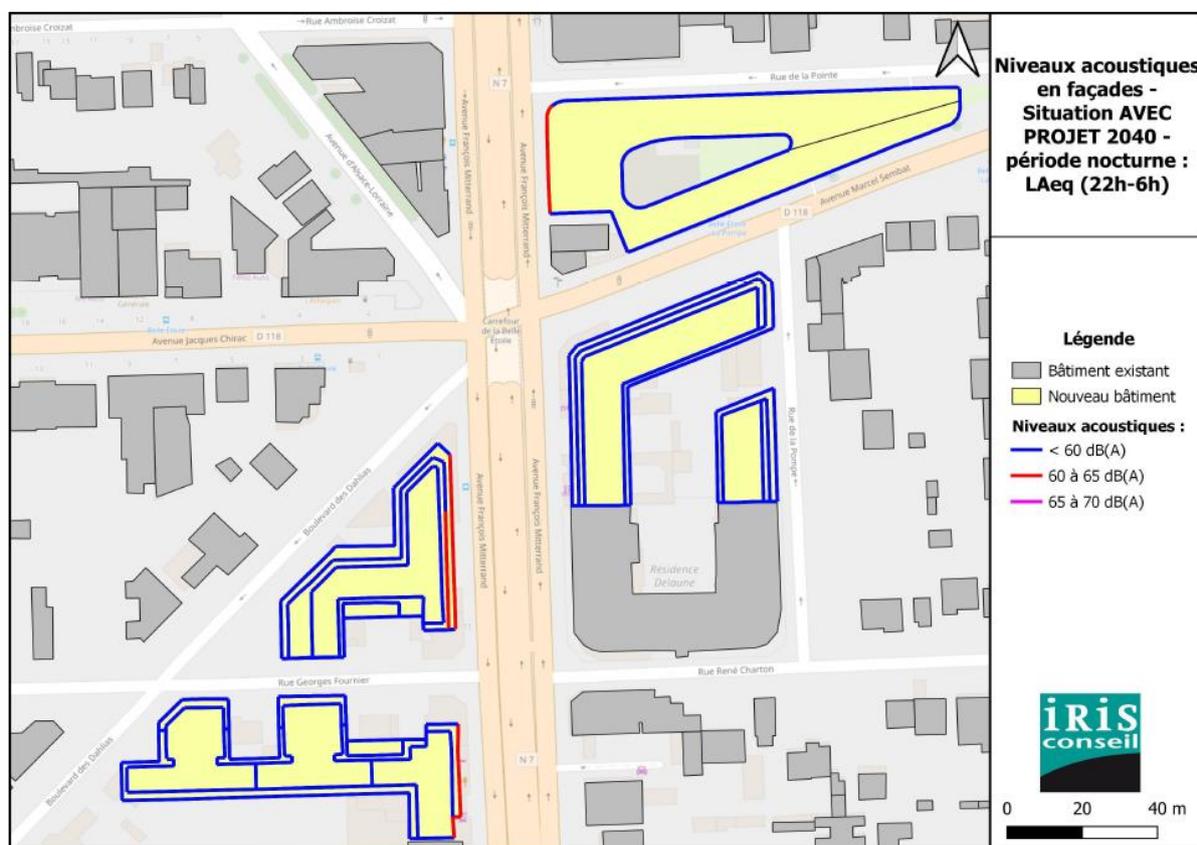


Figure 19 : Niveaux acoustiques en façades des nouveaux bâtiments sur la période nocturne du scénario AVEC PROJET 2040 – Source : IRIS Conseil

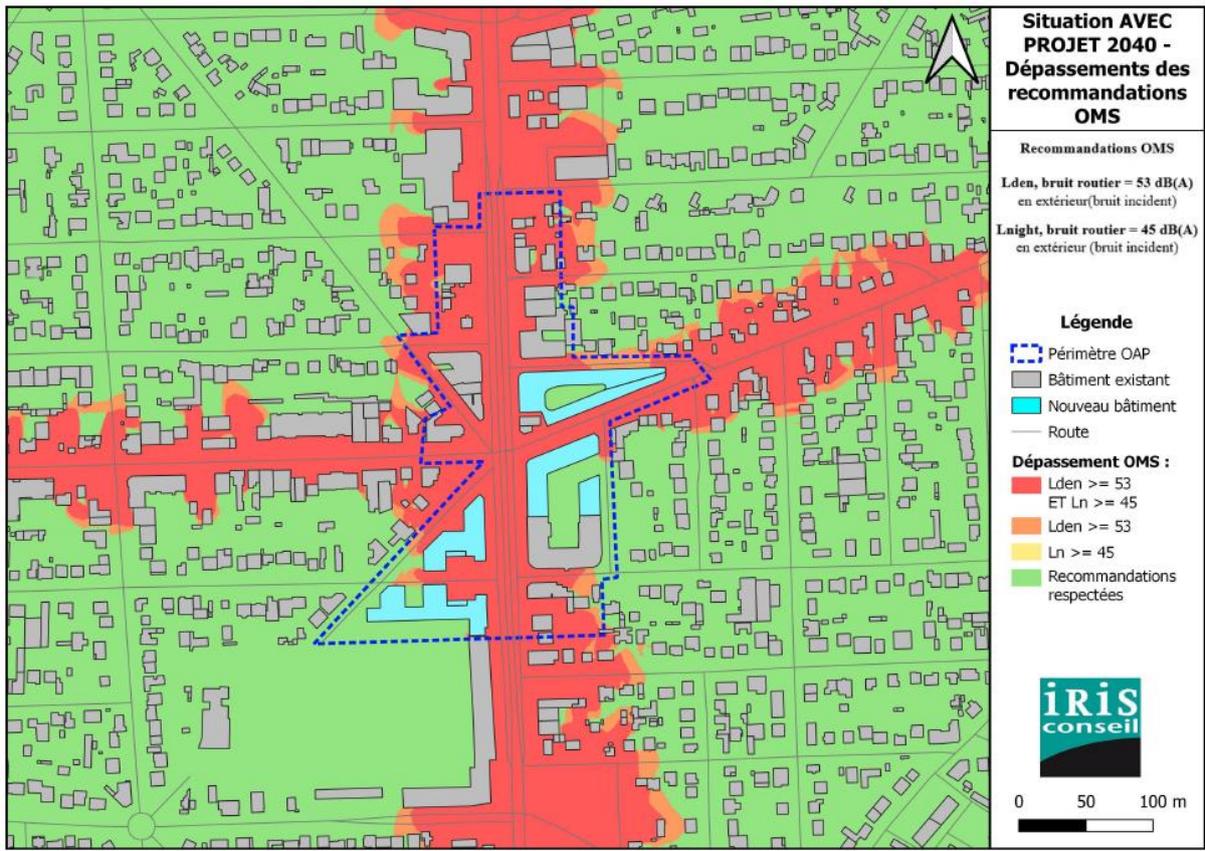


Figure 23 : Dépassement des recommandations OMS de la situation AVEC PROJET 2040 – Source : IRIS Conseil

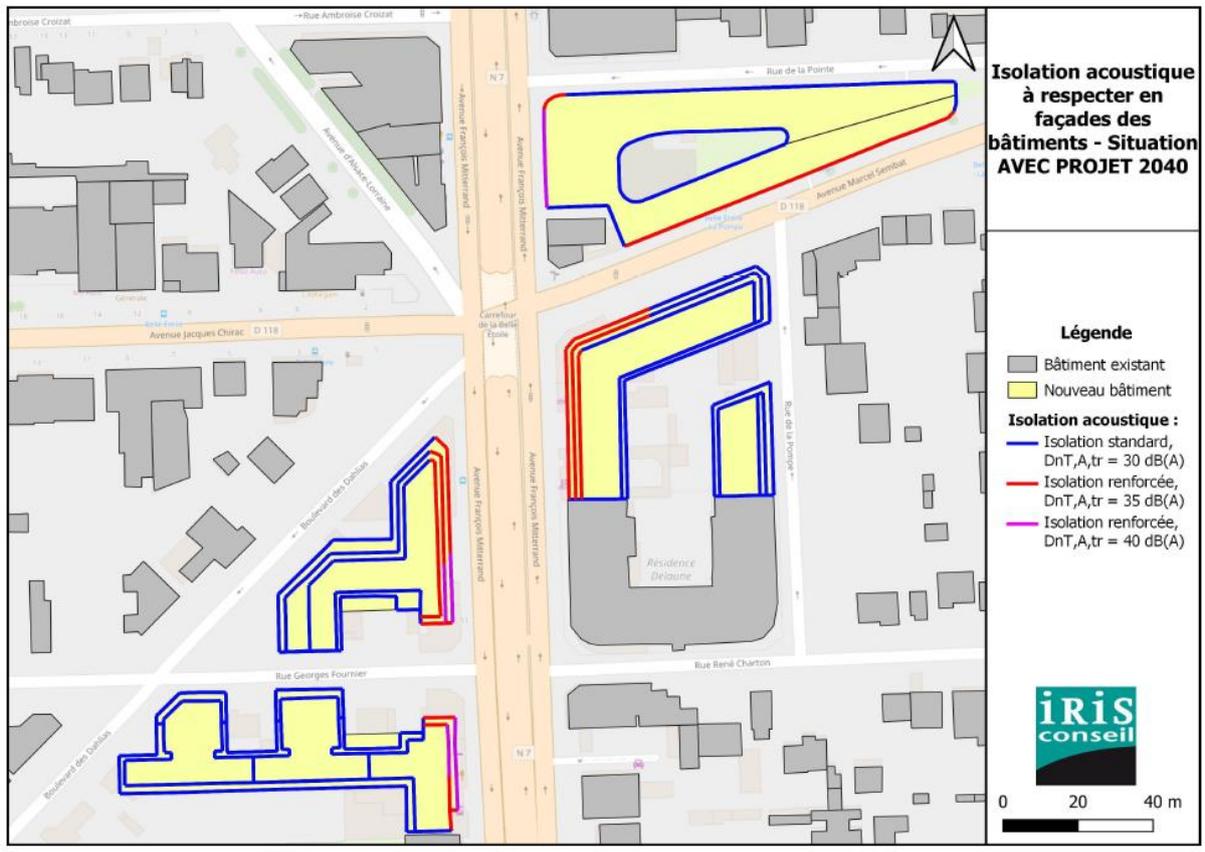


Figure 20 : Isolation acoustique à respecter en façades des nouveaux bâtiments – Source : IRIS Conseil



1. Annexe n°2 – modélisation de la qualité de l'air

D'après les résultats de l'étude menée par IRIS Conseil, les niveaux de qualité de l'air n'apparaissent pas problématiques aux niveaux des différents sites sensibles identifiés dans le périmètre (QD > 1), dont le groupe scolaire prévu dans le cadre du projet.

Système cible	Scénario	Site sensible	
		1 – Crèche MicroStars	2 – Nouvelle école
Respiratoire	ACTUEL 2024	3,58E-03	3,69E-03
	SANS PROJET 2030	3,55E-03	3,62E-03
	AVEC PROJET 2030	3,55E-03	3,63E-03
	SANS PROJET 2040	3,52E-03	3,56E-03
	AVEC PROJET 2040	3,52E-03	3,56E-03
Reproductif et développemental	ACTUEL 2024	6,27E-02	6,70E-02
	SANS PROJET 2030	6,19E-02	6,52E-02
	AVEC PROJET 2030	6,20E-02	6,54E-02
	SANS PROJET 2040	6,19E-02	6,50E-02
	AVEC PROJET 2040	6,20E-02	6,52E-02
Nerveux	ACTUEL 2024	2,21E-02	2,21E-02
	SANS PROJET 2030	2,21E-02	2,21E-02
	AVEC PROJET 2030	2,21E-02	2,21E-02
	SANS PROJET 2040	2,21E-02	2,21E-02
	AVEC PROJET 2040	2,21E-02	2,21E-02
Hématologique et immunitaire	ACTUEL 2024	5,55E-02	5,58E-02
	SANS PROJET 2030	5,53E-02	5,54E-02
	AVEC PROJET 2030	5,53E-02	5,54E-02
	SANS PROJET 2040	5,52E-02	5,53E-02
	AVEC PROJET 2040	5,52E-02	5,53E-02

La case verte indique que la valeur du Quotient de Danger QD est située dans le domaine de conformité QD < 1.

A contrario, la case orange indique que la valeur du Quotient de Danger QD est située hors du domaine de conformité.

Tableau 52 : Résultats obtenus pour les QD des substances à effet de seuil