

URBANISME
VILLE-CHILLY-MAZARIN.FR

CHILLY
MAZARIN

RÉVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

**RÉUNION
PUBLIQUE**

Vendredi 11 mars - 20h
Agora - Complexe sportif Jesse Owens

**VOUS AVEZ
LA PAROLE**

INFORMATIONS :
plu@ville-chilly-mazarin.fr

Chilly-Mazarin

Réunion publique

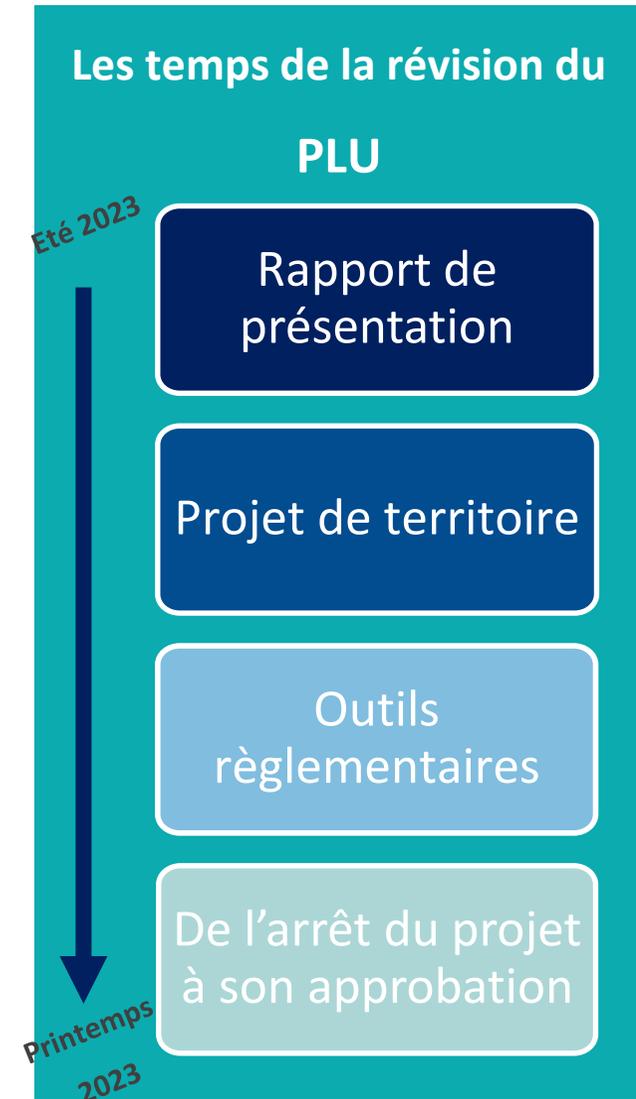
11 mars 2022

Révision du PLU

1. Le cadre de la révision
2. Une démarche concertée
3. Synthèse des éléments majeurs du diagnostic

Le cadre de la révision du PLU

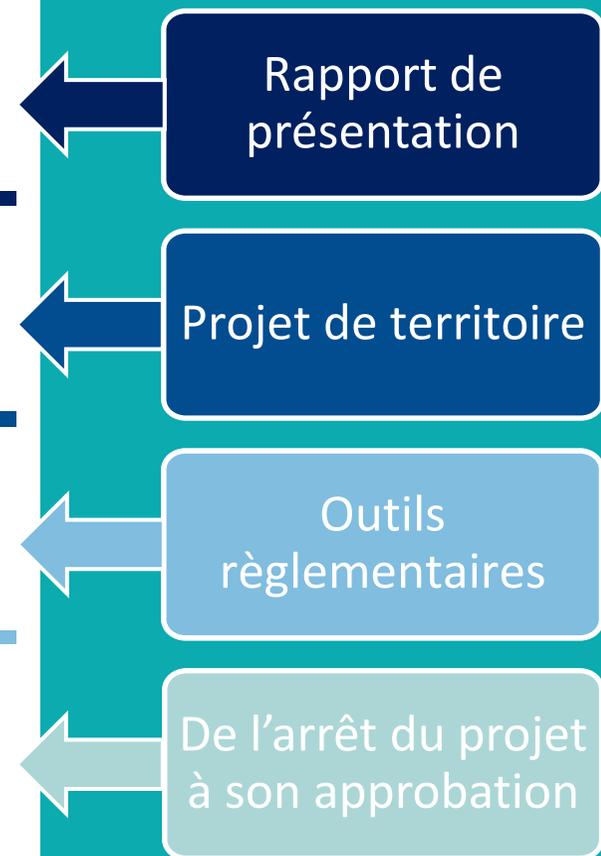
- Le PLU est un **document de planification et d'urbanisme** élaboré à l'échelle communale
- Il établit le **projet** et la stratégie de **développement et d'aménagement** du territoire : **une vision pour les 10 prochaines années**
- Les pièces réglementaires du PLU **sont opposables** aux demandes d'autorisation d'urbanisme.
- La révision du PLU est l'occasion **d'adapter les modes** de gestion, de **valorisation de l'espace** et de l'habitat aux besoins d'aujourd'hui et de préparer l'avenir

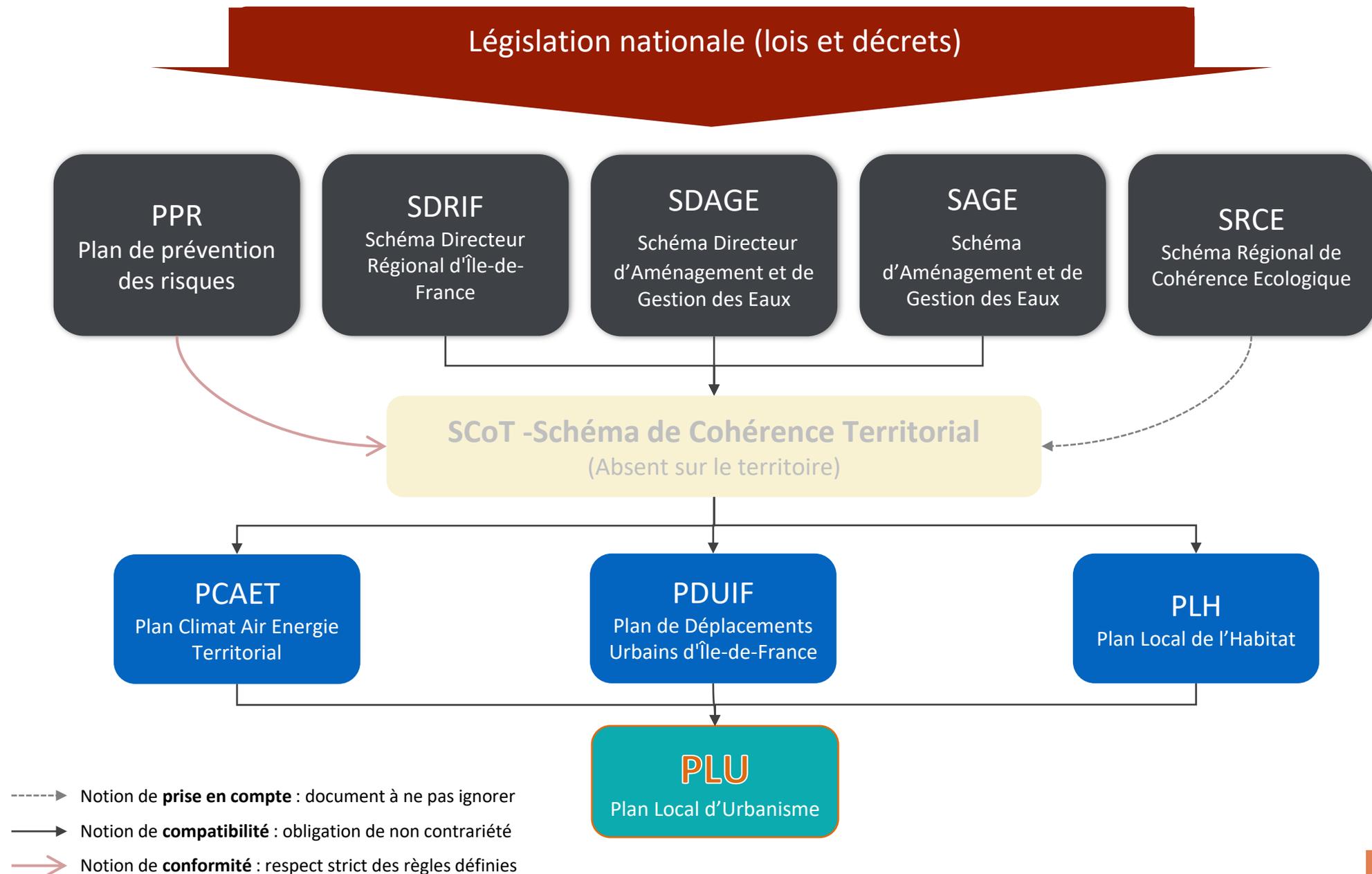


Les pièces qui composent le dossier du PLU :



Les temps de la révision du PLU





- Des **évolutions législatives et réglementaires** depuis l'approbation du PLU en vigueur en 2019 et notamment la loi Climat et Résilience

Loi Climat et Résilience août 2021

- **Objectif 2050** : Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- **Réduire** par **2** l'**artificialisation** des sols sur la prochaine décennie (2021-2031) par rapport à la consommation des 10 années précédentes (2011-2021)
- Tirer un **bilan** de l'**artificialisation** des sols au bout de 6 ans d'application du PLU

- Des **évolutions législatives et réglementaires** depuis l'approbation du PLU en vigueur en 2019 et notamment la loi Climat et Résilience
- Des **documents supra-communaux** approuvés dont les orientations doivent être compatibles avec le PLU : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France(SDRIF), PLH (Plan Local de l'Habitat), PCAET, SAGE, ...

Carte des orientations générales du SDRIF



- Espaces urbanisés à optimiser
- Secteur à fort potentiel de densification
- Secteurs à urbanisation préférentielle
- Quartiers à densifier à proximité des gares

Rappel du PLH 2019-2024 pour Chilly-Mazarin

- Livraison de 1 251 nouveaux logements
- ...
- ... soit 208 / an dont 81 logements

sociaux / an

- Des **évolutions législatives et réglementaires** depuis l'approbation du PLU en vigueur en 2019 et notamment la loi Climat et Résilience
- Des **documents supra-communaux** approuvés dont les orientations doivent être compatibles avec le PLU : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France(SDRIF), PLH (Plan Local de l'Habitat), PCAET, SAGE, ...
- Des **évolutions du territoire communal et des secteurs de projet** → la révision générale constitue une opportunité d'affirmer les nouvelles orientations du projet de Ville dans un contexte urbain en mutation

LE CADRE LEGAL A PRENDRE EN COMPTE

Les premières ambitions inscrites dans la délibération de prescription :

Protection des espaces

Diversifier l'offre de logements

Evolutions des normes législatives

Commerce de proximité

Transition écologique

Développement / mutation économique

Qualité architecturale et paysagère

Les secteurs pavillonnaires

L'offre des équipements adaptées aux moyens de la collectivité



LES GRANDS ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA RÉVISION

- assurer une concertation préalable aux démarches stratégiques
- maintenir les identités et préserver les équilibres entre les fonctions urbaines
- organiser un développement raisonné, vertueux
- affirmer une meilleure connexion du territoire et une circulation apaisée dans la commune
- renforcer la solidarité et répondre aux besoins de tous
- offrir un niveau d'équipements et de services
- promouvoir le développement économique innovant et le commerce de proximité
- garantir une valeur ajoutée paysagère et environnementale du développement urbain



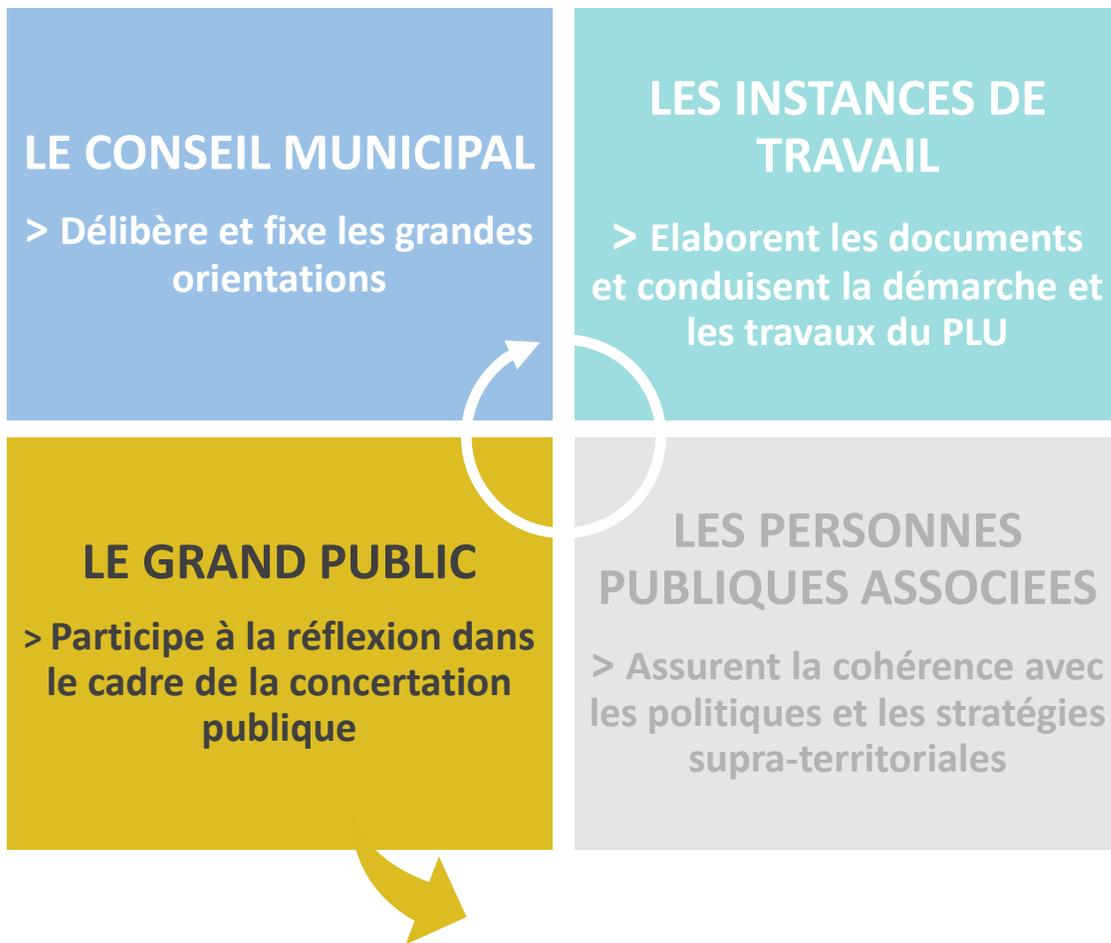
Une démarche concertée

02



LES ACTEURS DE LA RÉVISION

- **Les instances de travail :**
 - **Le Comité Technique:** c'est l'organe de travail et de réflexion pour la révision du PLU ; il veille à l'avancée des travaux et à la retranscription des objectifs politiques dans le PLU.
- **Les instances de validation :**
 - **Comité de pilotage :** il a vocation à arbitrer et valider les propositions élaborées dans le cadre du comité technique
- **Les instances de partage :**
 - **Réunion partenaires :** temps de partage des éléments validés en comité de pilotage aux partenaires et services garants du respect des orientations des documents supérieurs.



LES ACTEURS DE LA RÉVISION

- **Dans le cadre du PLU :**

- Des **articles réguliers** dans le bulletin municipal 
- Des **réunions publiques / réunions de quartiers** 
- Une **exposition** en mairie 
- La mise à disposition d'un **dossier en Mairie et sur le site de la Ville** 
- La mise à disposition d'un **registre de concertation** en Mairie et sur le site de la Ville 

Un questionnaire PLU accessible sur le site de la Ville

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfjzsN7pdC7SAxdvn4A6znpIH6Bc1tWVkjSTfCIXTY8Qg2g/viawform>

LE CONSEIL MUNICIPAL

> Délibère et fixe les grandes orientations

LES INSTANCES DE TRAVAIL

> Elaborent les documents et conduisent la démarche et les travaux du PLU

LE GRAND PUBLIC

> Participe à la réflexion dans le cadre de la concertation publique

LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

> Assurent la cohérence avec les politiques et les stratégies supra-territoriales

LES ACTEURS DE LA RÉVISION

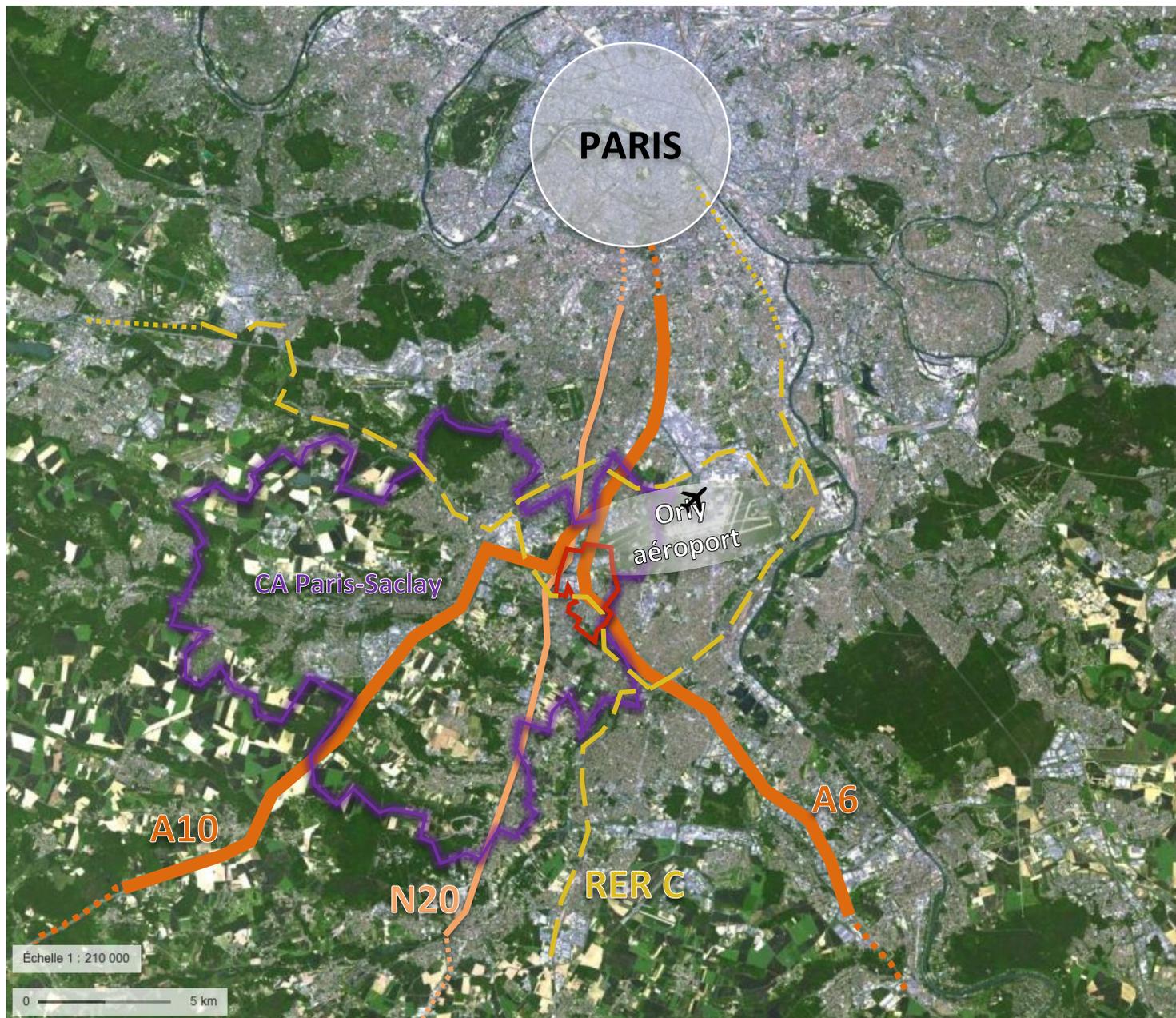
- **Concertation complémentaire :**
 - Ateliers sur le site Découflé



1. Atelier de réflexion en salle sur les besoins dans la ville et les potentiels du site – octobre 2021
2. Visite du site – octobre 2021
3. Atelier en salle sur maquette pour approfondir les différentes propositions des participants – février 2022
4. Atelier avec les acteurs économiques – février 2022

Synthèse des éléments
majeurs du diagnostic

03



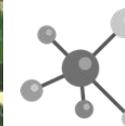
Connexion A6 - axe national
Proximité de Orly et Saclay
Site économique métropolitain
Desserte RER C



Forte artificialisation du territoire
communal
Tissu urbain dense, fragmenté
Espaces verts morcelés



Dynamique démographique liée à
l'attractivité
Pression résidentielle : maîtrise et
diversification du parc



Fonctionnement multipolaire Mobilités
à plusieurs échelles à articuler

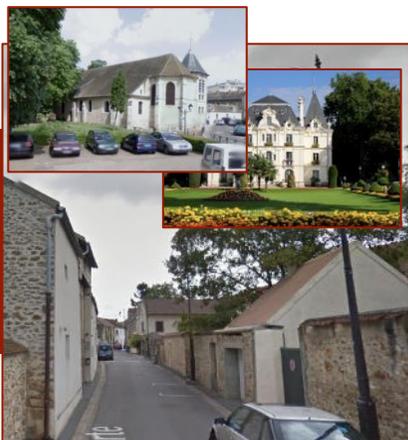
UNE MORPHOLOGIE URBAINE MOSAÏQUE ET FRAGMENTÉE

Morphologie urbaine – PLU en vigueur



- Noyau historique
- Equipements
- Espace boisé
- Tissu pavillonnaire
- Espaces agricoles
- Espace en eau
- Habitat collectif
- Espaces ouverts artificialisés
- Voirie
- Activités
- Milieux semi-naturels

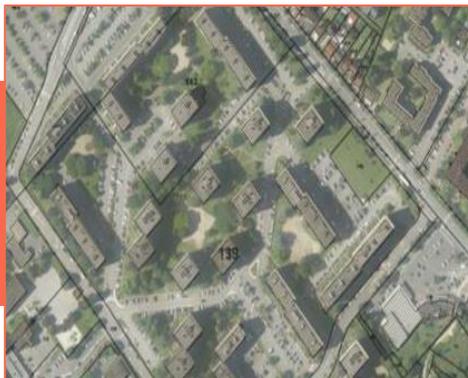
HISTORIQUE



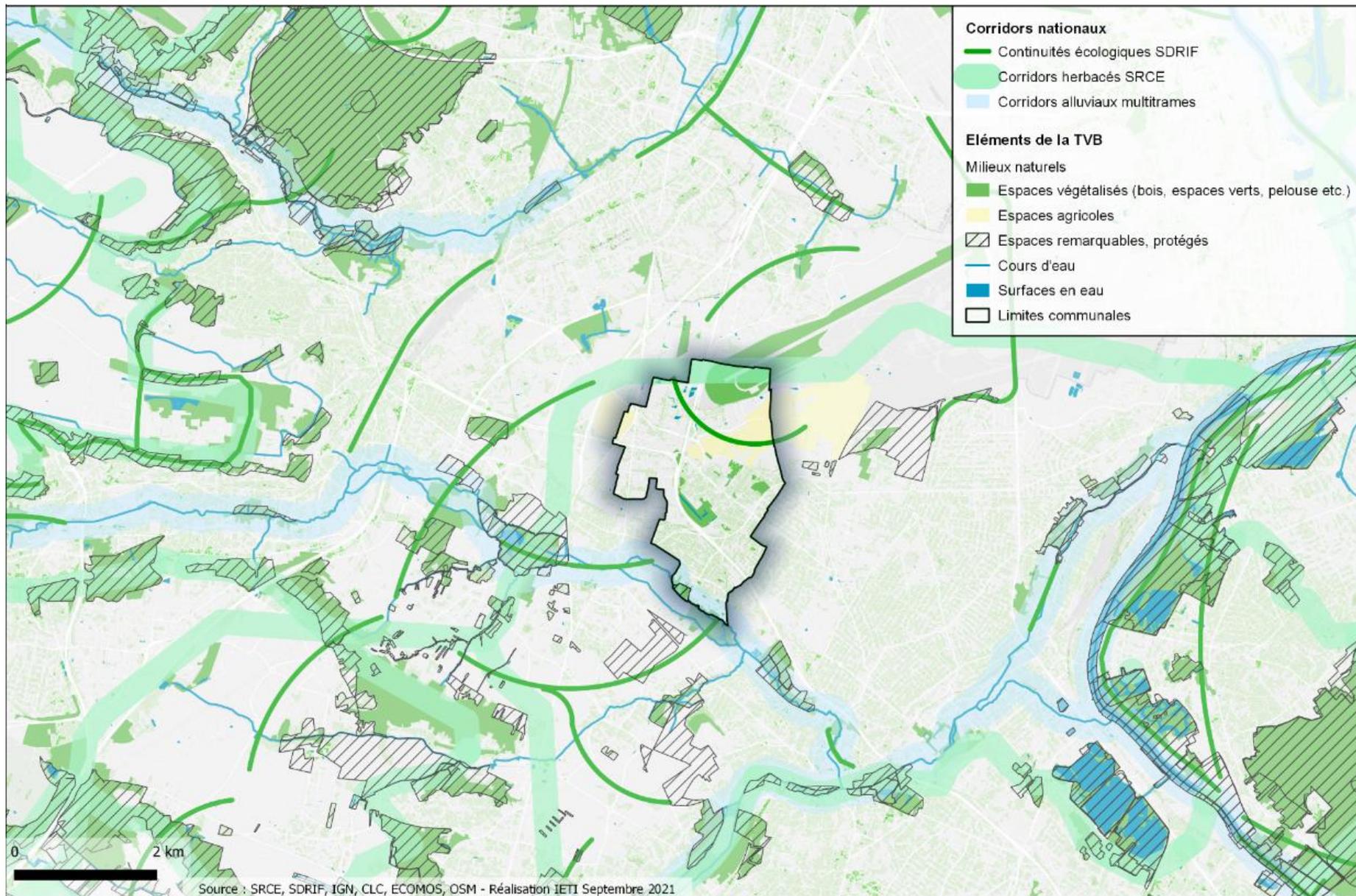
PAVILLONNAIRE



COLLECTIF



Contexte géographique et environnemental – IETI



UNE FAIBLE VISIBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ DE LA TVB URBAINE

- Des maillons constitutifs de la TVB majoritairement privés, souvent peu visibles (**cœurs d'îlots, jardins privés**)
- Des espaces publics de **grande ampleur**
- Une **faible visibilité de l'eau** sur le territoire
- Des **infrastructures** à la fois supports de **corridors écologiques N/S** et de **fractures E/O**

ENJEUX :

- Développement d'un **maillage public d'espaces végétalisés**
- Renforcement de l'**accessibilité** et de la **visibilité de la TVB**
- **Protection voire renforcement de la trame verte**, spécifiquement E-O



TVB communale – IETI



Couloir à valoriser

Mise en valeur de la trame verte du secteur d'habitat

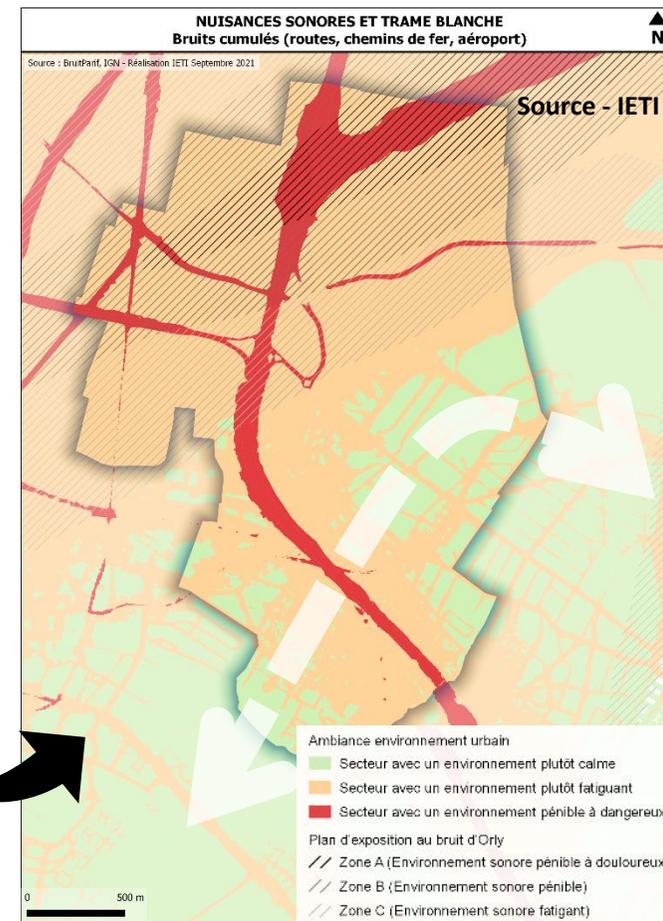
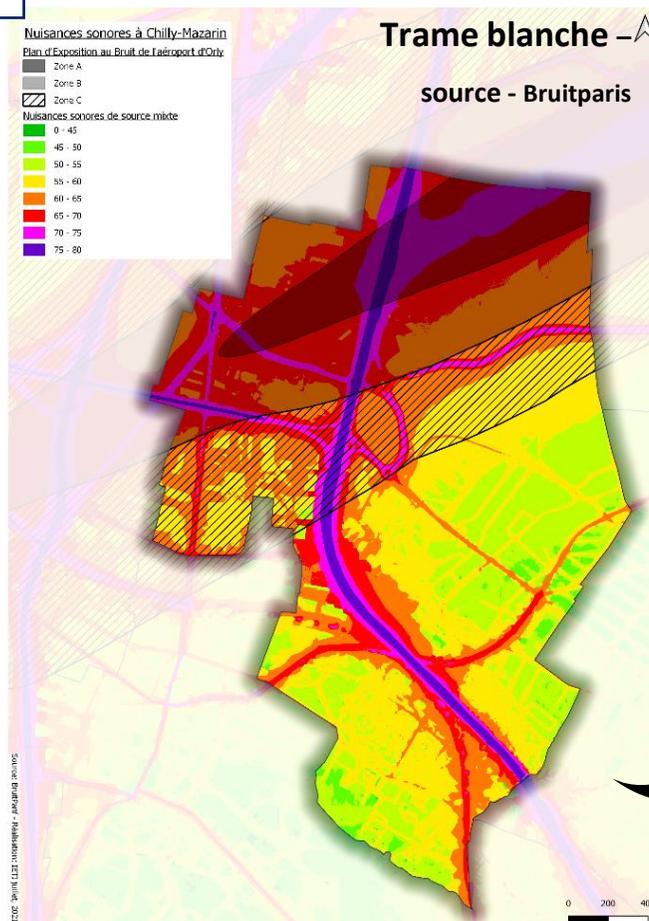
UNE TRAME BLANCHE RÉVÉLATRICE D'AMBIANCES SONORES FORTEMENT DIFFÉRENCIÉES

La trame blanche = exposition au bruit

- Une **densité du réseau de transport** et la présence de l'aéroport d'Orly impactante
- Une forte concentration des nuisances dans les **zones d'activités** au Nord
- Un caractère plus préservé des **espaces pavillonnaires et agricoles**

ENJEUX :

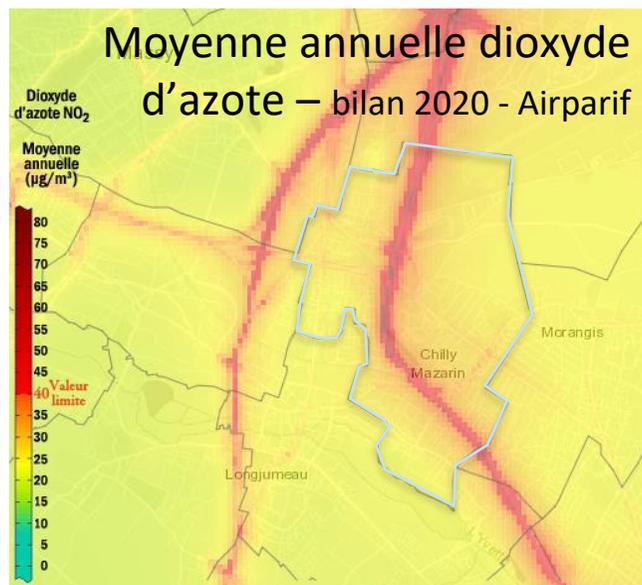
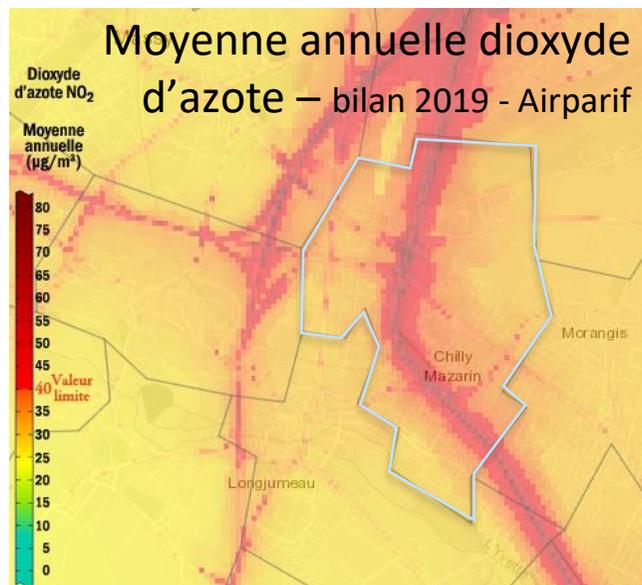
- Renforcement du caractère apaisé des secteurs d'habitat via la **pacification des abords des axes ...**
- ... et le **développement de la trame verte et bleue**



- Une qualité de l'air **dégradée** par les réseaux de transport routier et l'aéroport d'Orly
- Des **espaces agricoles** et les abords de l'**Yvette** globalement **préservés**

ENJEUX :

- Renforcement de l'**offre alternative à la voiture individuelle** et facilitation de la **multimodalité**
- **Décongestion** de la circulation routière
- Accompagnement au développement du **télétravail**
- Amélioration de la **qualité de l'air** par le renforcement de la trame verte et bleue



UNE QUALITÉ DE L'AIR IMPACTÉE

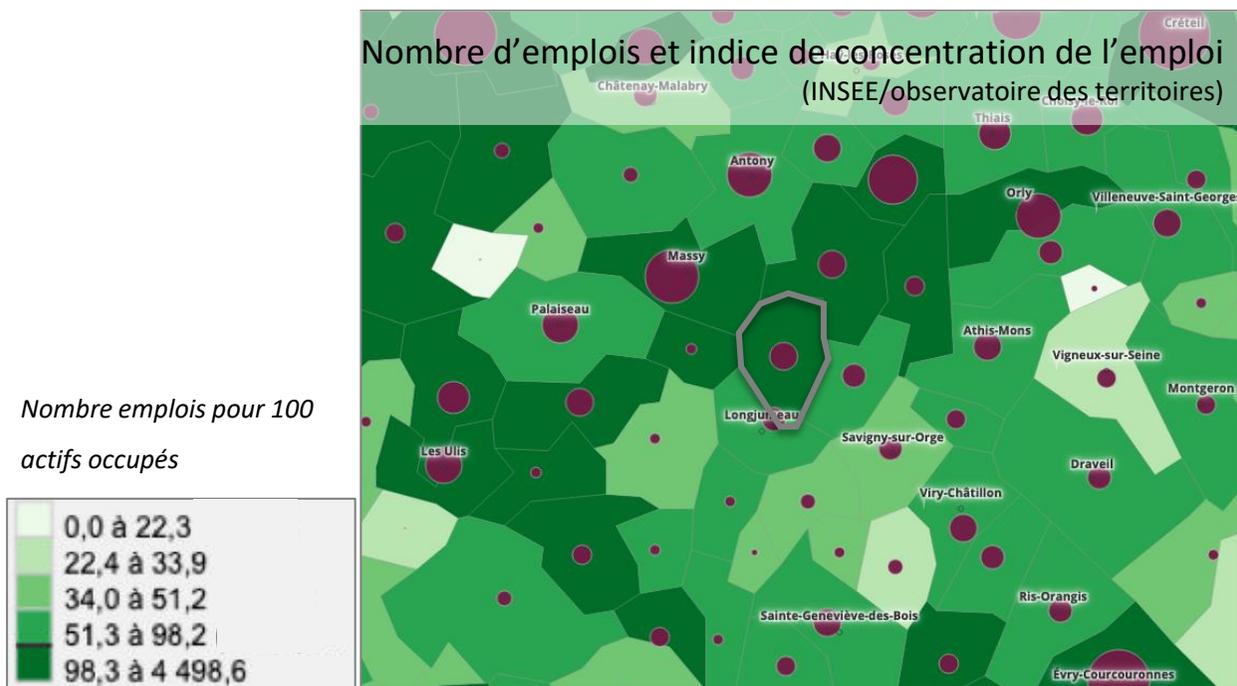
| | CHILLY (4000 hab/km ²) | LE BOURGET (8000 hab/km ²) |
|--|--|--|
| Dépassement des valeurs réglementaires en NO _x (2019) | 2000 hab concernés → 10% de la population | 4000 hab concernés → 25% de la population |

- Des **actifs désormais légèrement plus nombreux que les emplois** (10 345 actifs et 10 027 emplois au 1^{er} janvier 2018)
- Une **diminution du nombre d'emplois** sur la période récente
- La présence de **grandes entreprises** (SANOFI, Chronopost) porteuse d'attractivité
- Des **activités tertiaires** qui se renforcent (commerces, transports, services, administration, santé...)

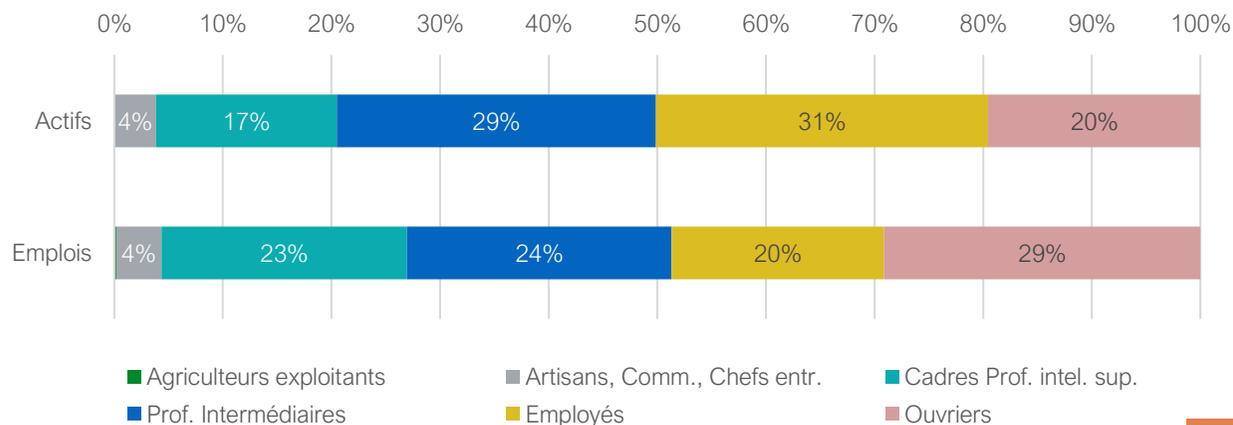
ENJEUX :

- Qualification des **parcs d'activités**, « vitrines » de la commune
- Développement des **accès vers les espaces d'activités**

UNE VILLE ACTIVE EN OFFRE D'EMPLOIS



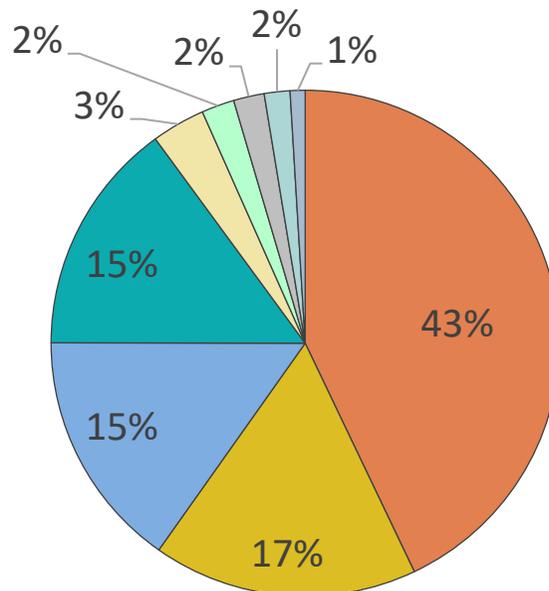
Répartition des actifs et des emplois à Chilly-Mazarin selon les catégories socioprofessionnelles en 2018 (Insee RP 2018, atopia)



- **17,5% des actifs ayant un emploi habitent et travaillent à Chilly-Mazarin** (environ 1 600 personnes)
- Plus de **7 500 actifs** habitant à Chilly-Mazarin **quittent** la commune pour se rendre sur leur lieu de travail → 43% d'entre eux vont dans une autre commune de l'Essonne
- Plus de **8 400 actifs** ne résidant pas à Chilly-Mazarin **viennent** y travailler → **65 %** d'entre eux viennent d'une commune de l'Essonne
- Plus de **2500 déplacements journaliers** pour le travail se font dans un **rayon de 5 km autour de Chilly-Mazarin**
- Forte congestion aux **heures de « pointe »**

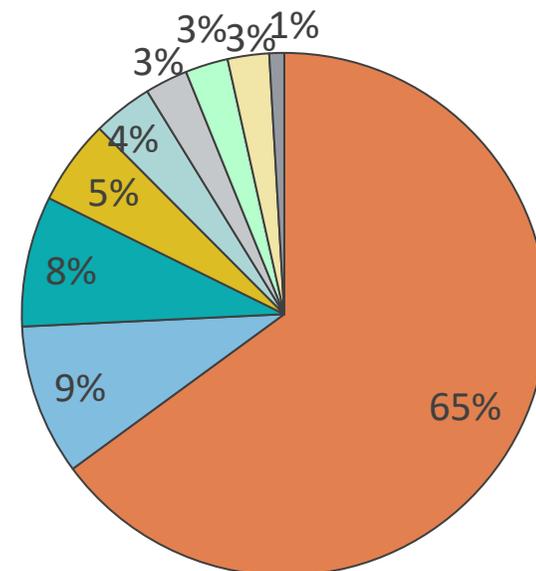
D'IMPORTANTES MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL LIÉES A L'INSCRIPTION DANS PLUSIEURS BASSINS D'EMPLOIS

Où vont travailler les Chiroquois en extérieur ?



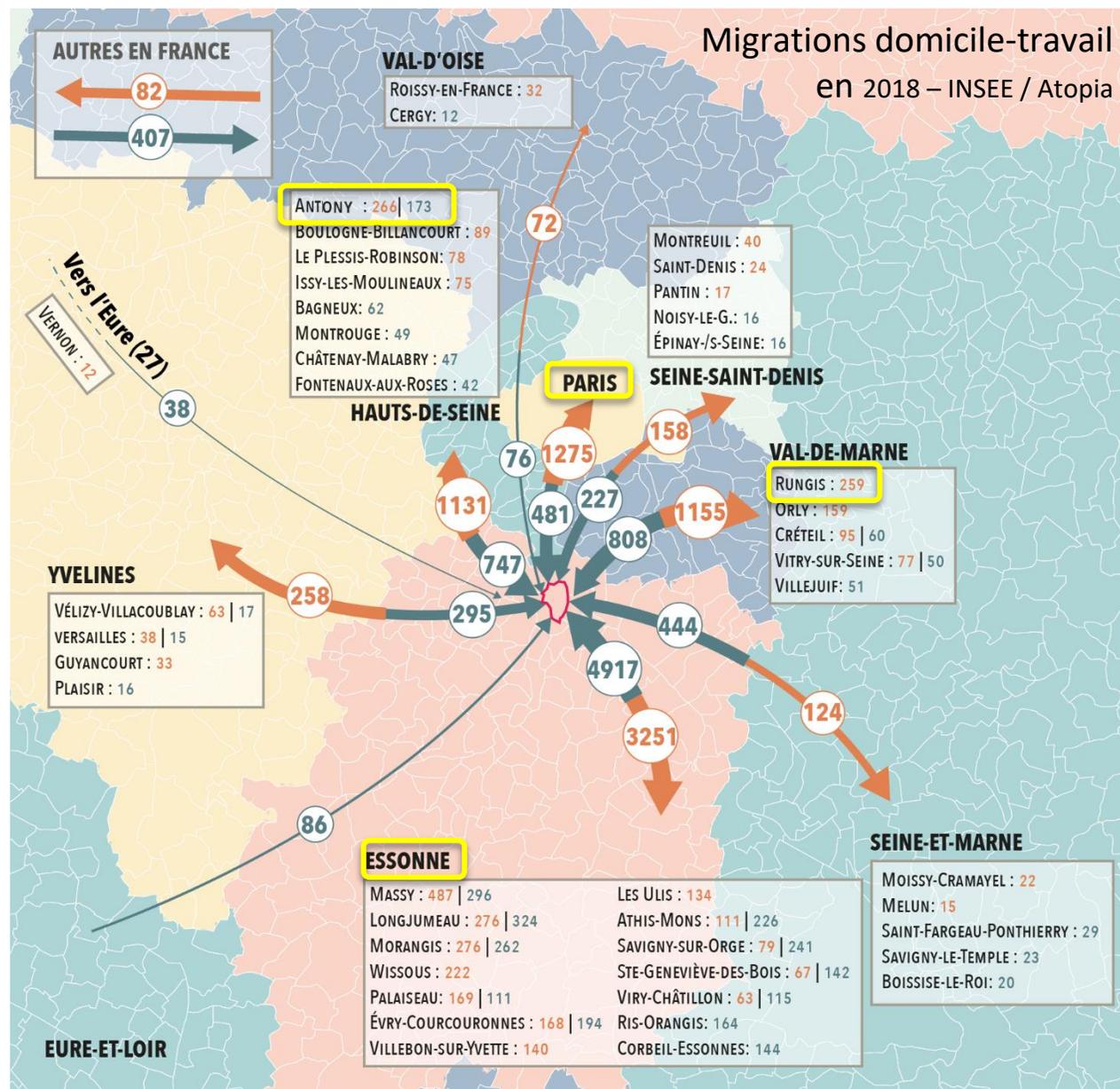
■ ESSONNE
■ VAL DE MARNE
■ YVELINES
■ AUTRES (HORS IDF)

Où habitent les travailleurs de la ville ?

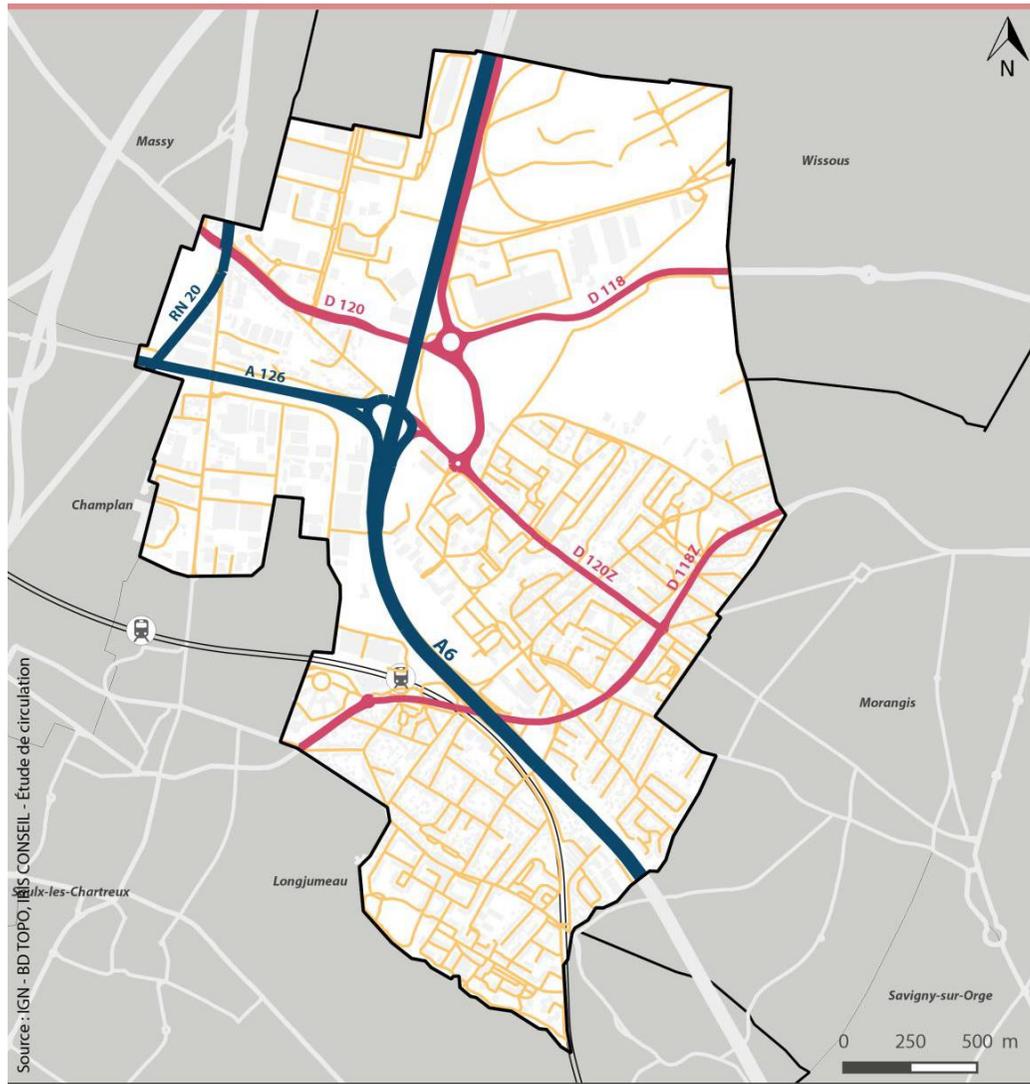


■ PARIS
■ HAUTS DE SEINE
■ SEINE SAINT DENIS
■ SEINE ET MARNE

D'IMPORTANTES MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL LIÉES A L'INSCRIPTION DANS PLUSIEURS BASSINS D'EMPLOIS



Réseau routier— PLU en vigueur



Axes structurants du réseau routier

- Axe routier d'intérêt national et régional
- Réseau structurant
- Réseau secondaire de desserte locale

- Des **entrées/sorties autoroutières** menant directement dans la ville
- Une desserte de la ville par **2 axes structurants** (RD118 et RD 120) qui concentre également les commerces et services du centre ...
- ... saturé en heure de pointe ...
- ... en raison d'un réseau de **desserte locale discontinu**

ENJEUX :

- **Apaisement et sécurisation** es axes de circulation
- **Désengorgement** des axes structurants

UNE OFFRE ALTERNATIVE À LA VOITURE INDIVIDUELLE INSUFFISAMMENT ATTRACTIVE

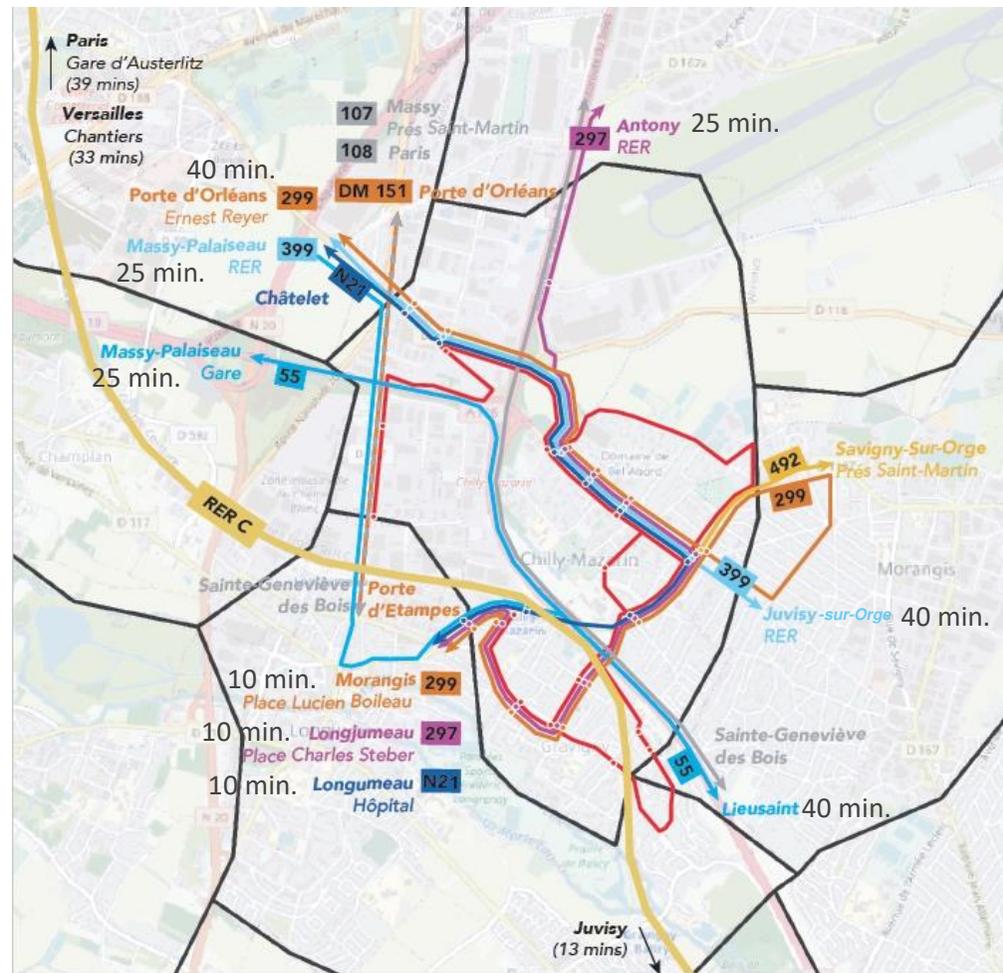
- Plusieurs lignes du réseau de transports en commun et des aménagements piétons / cycles existants ...
- ... insuffisamment attractifs, diversifiés et favorables à la multimodalité
- **62,6% des actifs utilisent la voiture** pour se rendre au travail et 26% les transports en commun (respectivement 66% et 23% en 2013)

Discontinuités cyclables majeures – Institut Paris Région



- — Discontinuités majeures même pour des cyclistes expérimentés
- — Discontinuités sérieuses pour des cyclistes lents ou peu expérimentés

Destination des transports en commun –PLU en vigueur

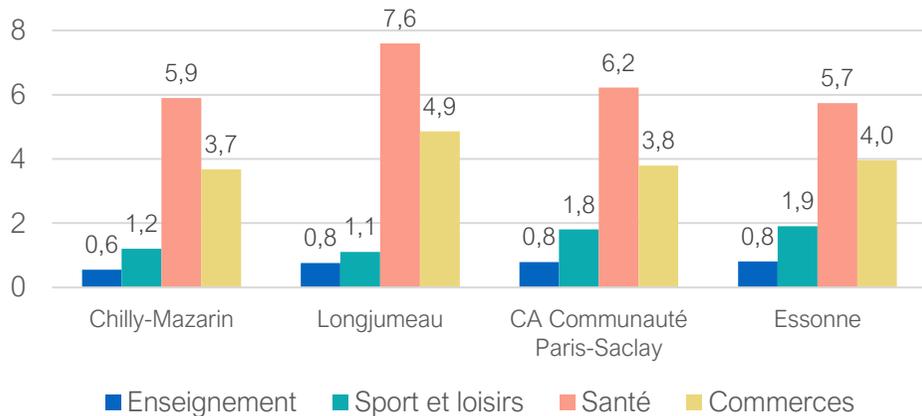


ENJEUX :

- Renforcement de la continuité des **cheminements doux** internes et externes
- Profiter de l'arrivée du T12 (Tram Train) pour développer **l'intermodalité**

- **Trois pôles commerciaux et de services** sur le territoire communal...
- ... complétés par la polarité **administrative** (secteur vieux Chilly), à dominante résidentielle et patrimoniale dont la pluralité de fonctions a diminué

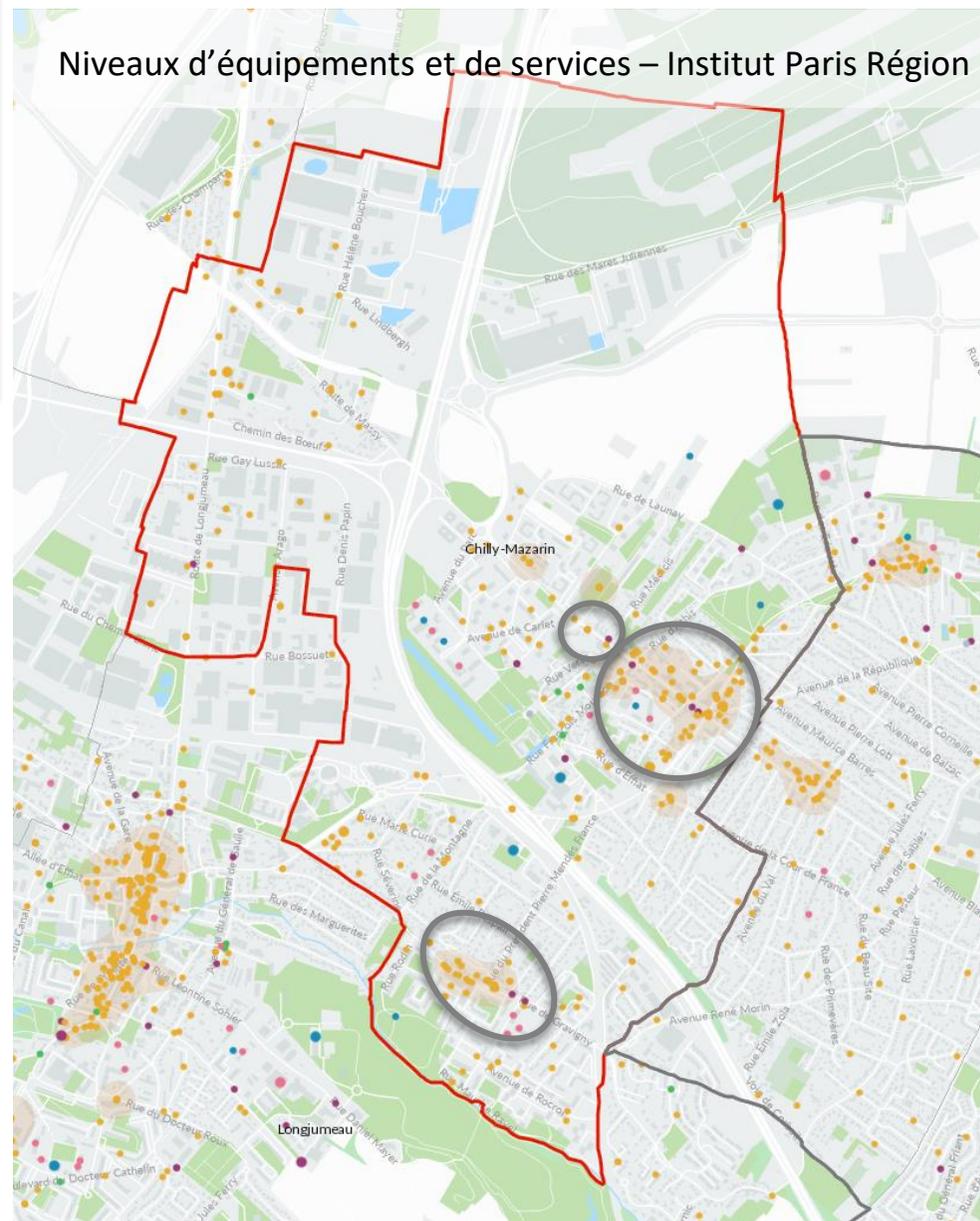
Taux d'équipements pour 1000 habitants en 2020 (Insee BPE 2020, atopia)



ENJEUX :

- Maintien des pôles de proximité pour tous les habitants
- Affirmer une polarité centrale cœur de ville
- Renforcement de l'offre culturelle et de santé
- Renforcement du pôle gare

Niveaux d'équipements et de services – Institut Paris Région

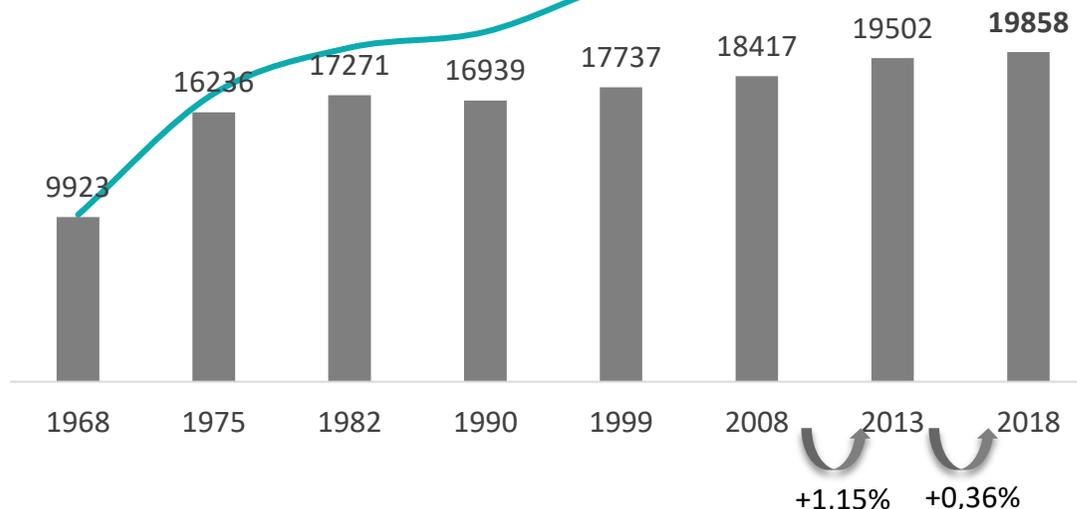


- **19 858 habitants** au 1^{er} janvier 2018 (population légale)
- Un **ralentissement démographique**...
- ...lié à une **négativité du solde migratoire** qui s'accroît depuis 1990
- Une population de jeunes couples avec enfants et un **vieillessement de la population à peine perceptible**
- Une **stabilisation de la taille moyenne des ménages**, à l'inverse des tendances supra-communales

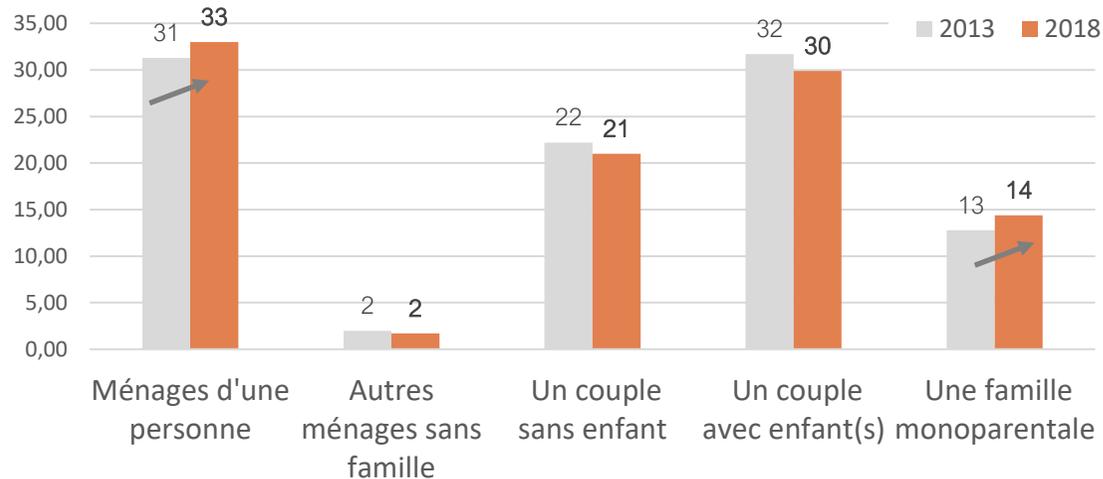
UN RALENTISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET UNE LÉGÈRE RECOMPOSITION DES MÉNAGES

Evolution de la population légale comparée à la **production en logements**

INSEE / Atopia



Evolution de la composition des ménages (en %) – INSEE / Atopia



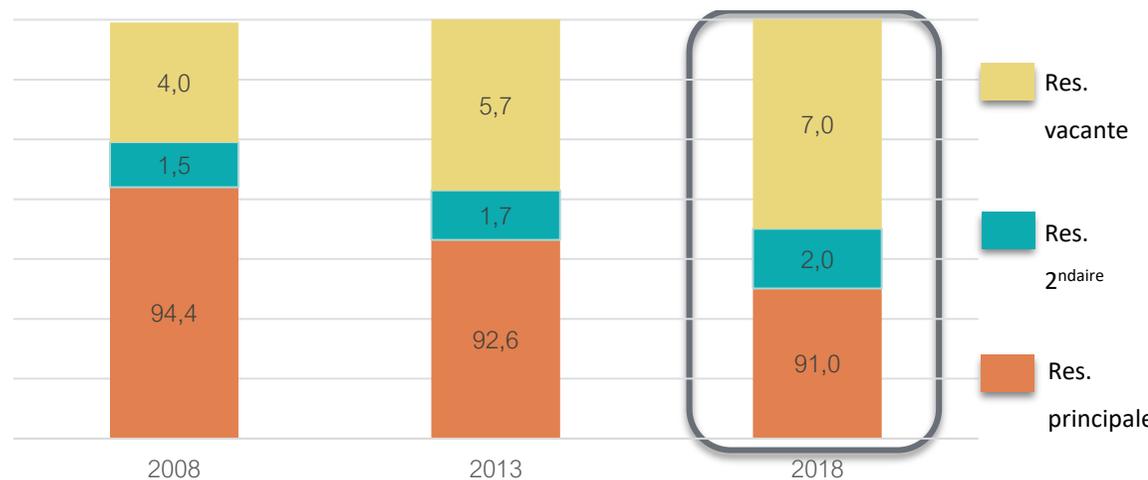
- **9 000 logements** au 1er janvier 2018 (dont près de 70% construit avant 1990)
- Une croissance du parc qui s'inscrit dans la tendance 2008-2013
- Une **légère augmentation de la vacance**
- Une **baisse marquée des grands logements (T5 et +)**
- Un **affaiblissement continu du taux de propriétaires**
- Une stabilité du pourcentage de logements locatifs sociaux : **19,02%** au 1^{er} janvier 2021 (source préfecture)

ENJEUX :

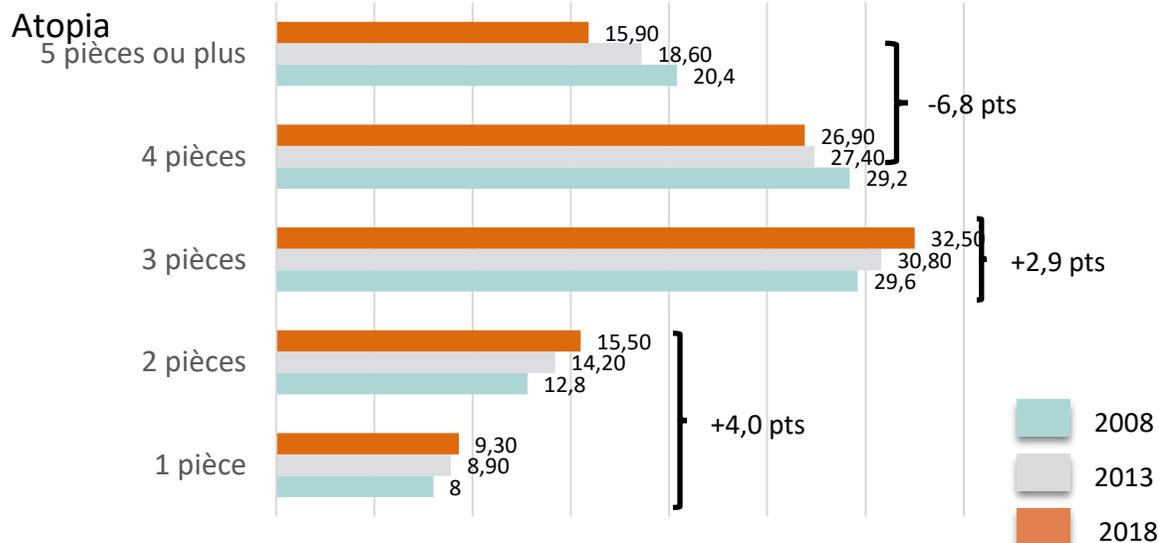
- **Intégration urbaine** des nouveaux logements
- **Adaptation de l'offre** en logements aux demandes des ménages et dans le contexte de **transition écologique**

DES SIGNES D'UNE RECOMPOSITION DU PARC

Evolution des catégories de logements (en %) – INSEE / Atopia



Evolution de la taille des résidences principales (en %) – INSEE /



La poursuite des tendances mises en lumière dans le diagnostic exposerait Chilly-Mazarin à de multiples risques ...

1/ Un développement résidentiel subi, uniquement lié à la pression immobilière et foncière en Ile-de-France (accueil de ménages qui ne sont pas là par choix, mais par défaut) avec un **déséquilibre de l'offre entre habitat et économie avec accroissement du coût d'accession au logement**

2/ Une déqualification des paysages et des patrimoines (parcs d'activités, entrées de ville, ...) **et un manque de renouvellement du parc de logements**, entraînant une paupérisation de la population, et un manque de renouvellement générationnel

3/ Une dissociation du territoire communal en lien avec la coupure urbaine de l'autoroute

4/ Une densification non maîtrisée, qui peut fragiliser le tissu pavillonnaire et ses attraits

5/ Une intensification des nuisances (saturation du réseau viaire, ...) et une pression sur les réseaux par une urbanisation non maîtrisée

6/ Une qualité environnementale dégradée menant à la perte de corridors écologiques sur le territoire

Toutefois, le territoire de Chilly-Mazarin se compose d'atouts pouvant appuyer le développement communal ...

1/ Une accessibilité routière aisée et une desserte ferroviaire (projet tram-train) permettant d'ouvrir et d'inscrire la commune dans des **dynamiques économiques régionales**

2/ Un équilibre entre emplois-habitats-équipements

3/ Des sites remarquables en secteur urbain et en état de friche pouvant être réhabilités / renouvelés et permettant de renouveler leurs dynamismes sans consommation d'espace

4/ Une offre commerciale de proximité qui se maintient voir se développe

5/ Un tissu pavillonnaire attractif, dont les cœurs d'îlot végétalisés occupent un rôle environnemental

6/ Une plaine agricole qui outre sa fonction économique, occupe un rôle de zone tampon avec l'aéroport d'Orly et un rôle de continuité écologique à l'échelle départementale

7/ La vallée de l'Yvette ou encore **le parc de l'hôtel de ville** qui sont de grands espaces verts sur la commune

... pour répondre à des enjeux structurels et sociétaux

1/ la fluidité du parcours résidentiel des habitants (jeunes actifs, séparation, familles monoparentales, maintien des seniors sur la commune) et une **mixité générationnelle** sur la commune



2/ l'aménagement numérique pour l'attractivité résidentielle et économique et l'évolution de la pratique de télétravail



3/ la transition énergétique en inscrivant le territoire dans la contribution aux objectifs de production d'énergies renouvelables



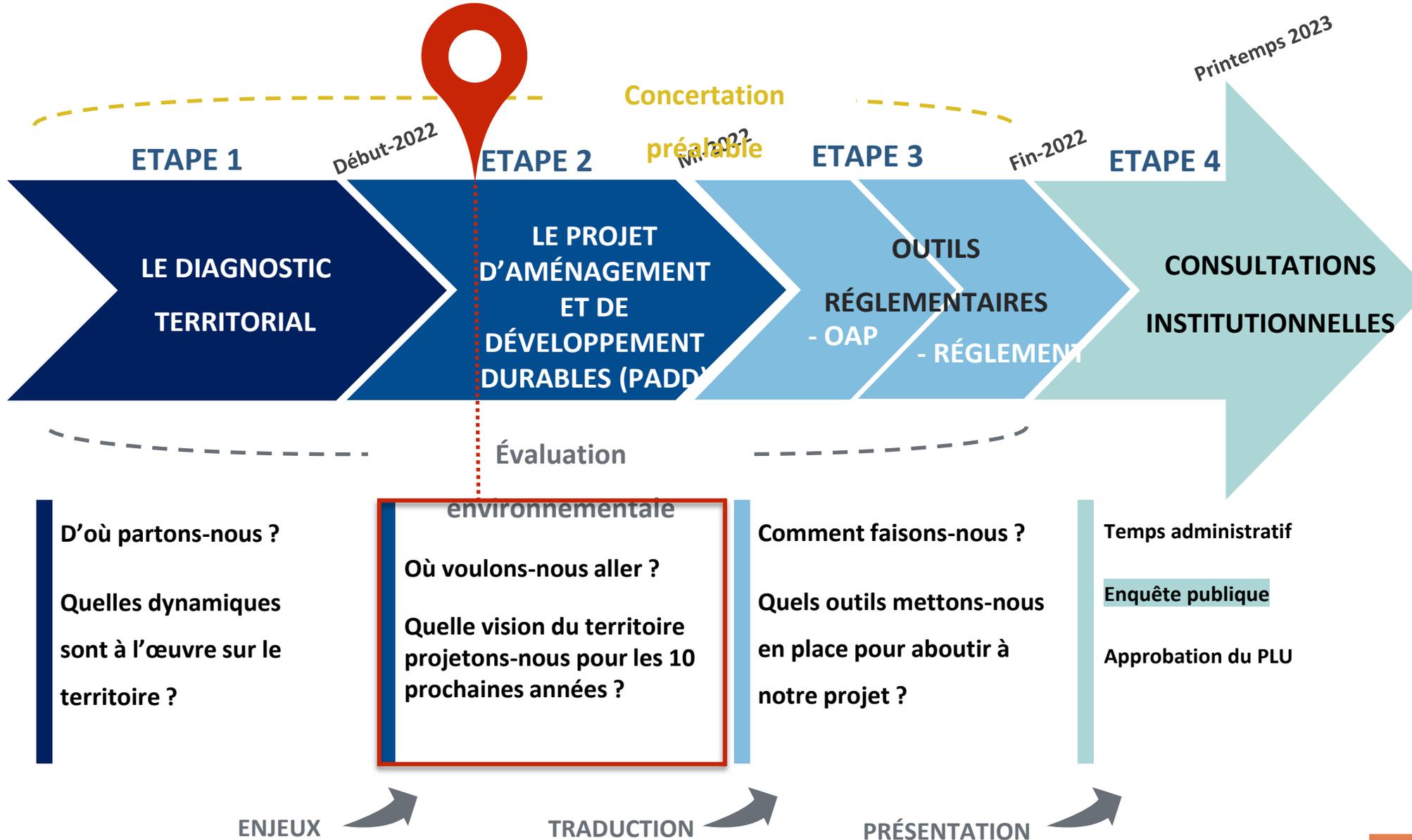
4/ la transition climatique induite par le réchauffement climatique, visant à limiter l'artificialisation des sols (lutte contre les îlots de chaleur, protection des terres agricoles ou naturelles, préservation des espaces écologiques à forte sensibilité, ...)



Suite de la procédure de
révision du PLU

Nous sommes

ici



Merci

A vous la parole

