

# RÉUNION PUBLIQUE

24 NOVEMBRE 2022

-

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# DÉROULÉ DE LA RÉUNION

- 1. Le cadre de la révision**
- 2. Le projet dit « d'Aménagement et de Développement Durables » - PADD**
- 3. Les OAP sectorielles et thématiques**

# LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU

# 1. LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU

## Le PLU en vigueur (approuvé en 2019) a inscrit les dispositions suivantes :

- ✓ 664 logements à réaliser sur le site Decouflé
- ✓ 219 logements à réaliser sur le secteur ex MJC – Centre technique municipal
- ✓ 250 logements sur le secteur rue de Launay
- ✓ Le mitage des zones pavillonnaires
- ✓ L'absence de réserves foncières pour permettre les ouvrages routiers de résorption des congestions A6/A10/A126/N20/RD118

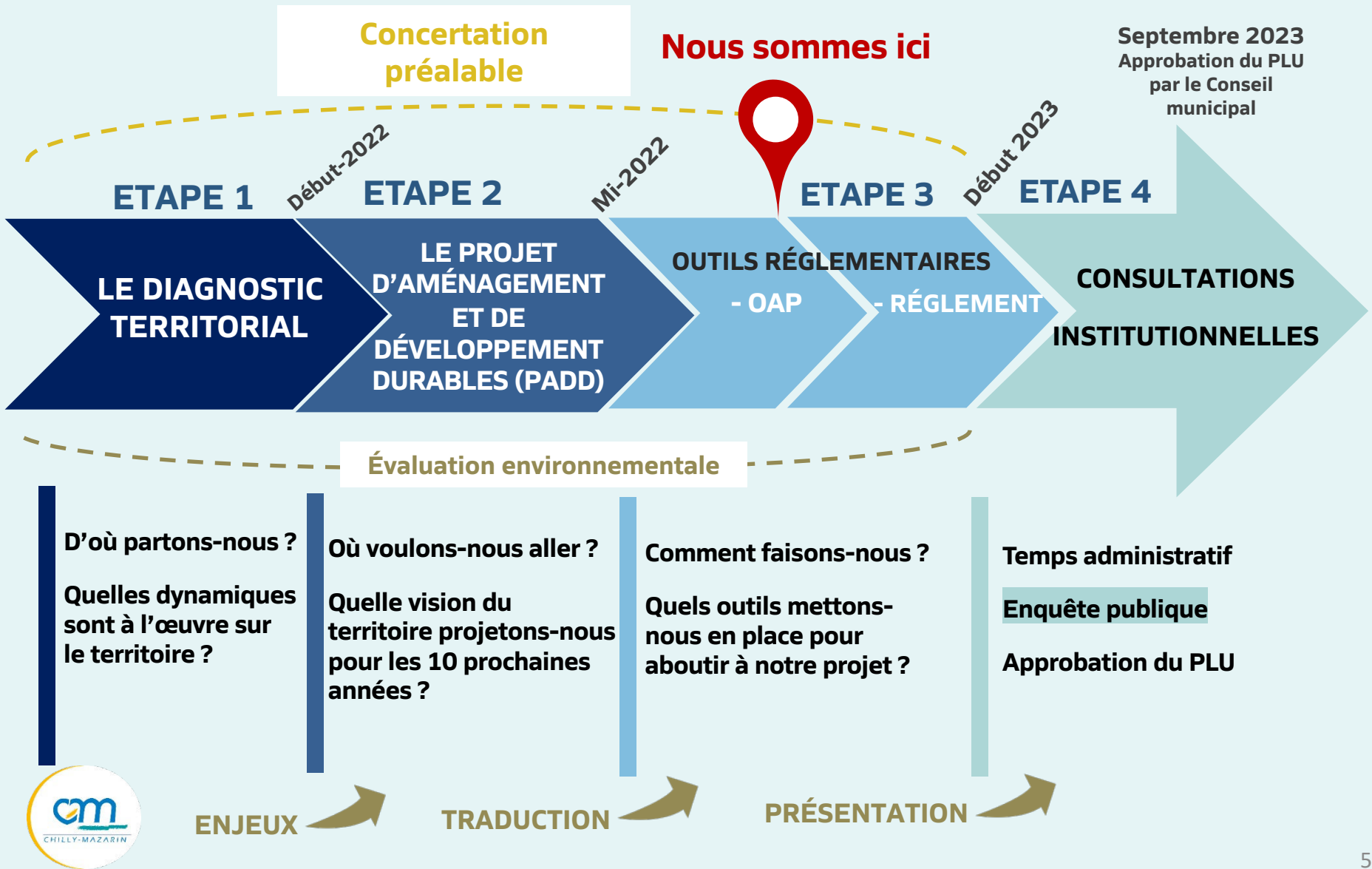
## La Municipalité actuelle s'est engagée à construire un projet urbain pour :

- ✓ Modérer la production de logements sur la commune sur les 10 prochaines années ;
- ✓ Rétablir un équilibre entre habitat, activité économique, équipements et services, espaces naturels et boisés ;
- ✓ Préserver la vocation des quartiers pavillonnaires ;
- ✓ Promouvoir la qualité de vie comme le cadre de vie ;
- ✓ Impliquer les habitants dans l'élaboration du projet de ville.

Un document à rendre cohérent avec le nouveau projet politique

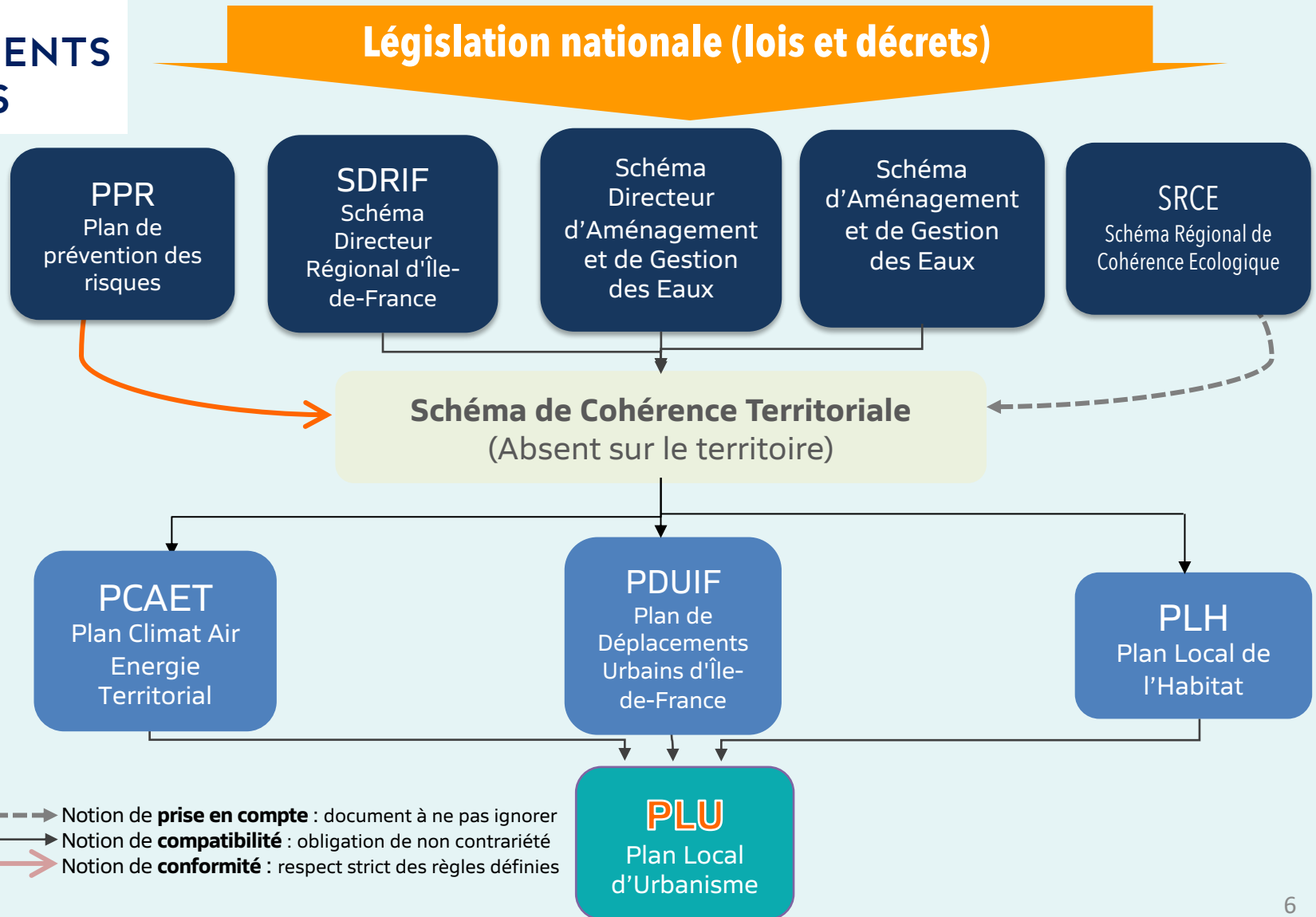
Par délibération du 18 juin 2020, la Municipalité nouvellement élue a souhaité prescrire sa révision complète.

# 1. LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU



# 1. LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU

## LES DOCUMENTS CADRES



# 1. LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU

## LES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE SDRIF

### Le Schéma Directeur Région d'Ile-de-France

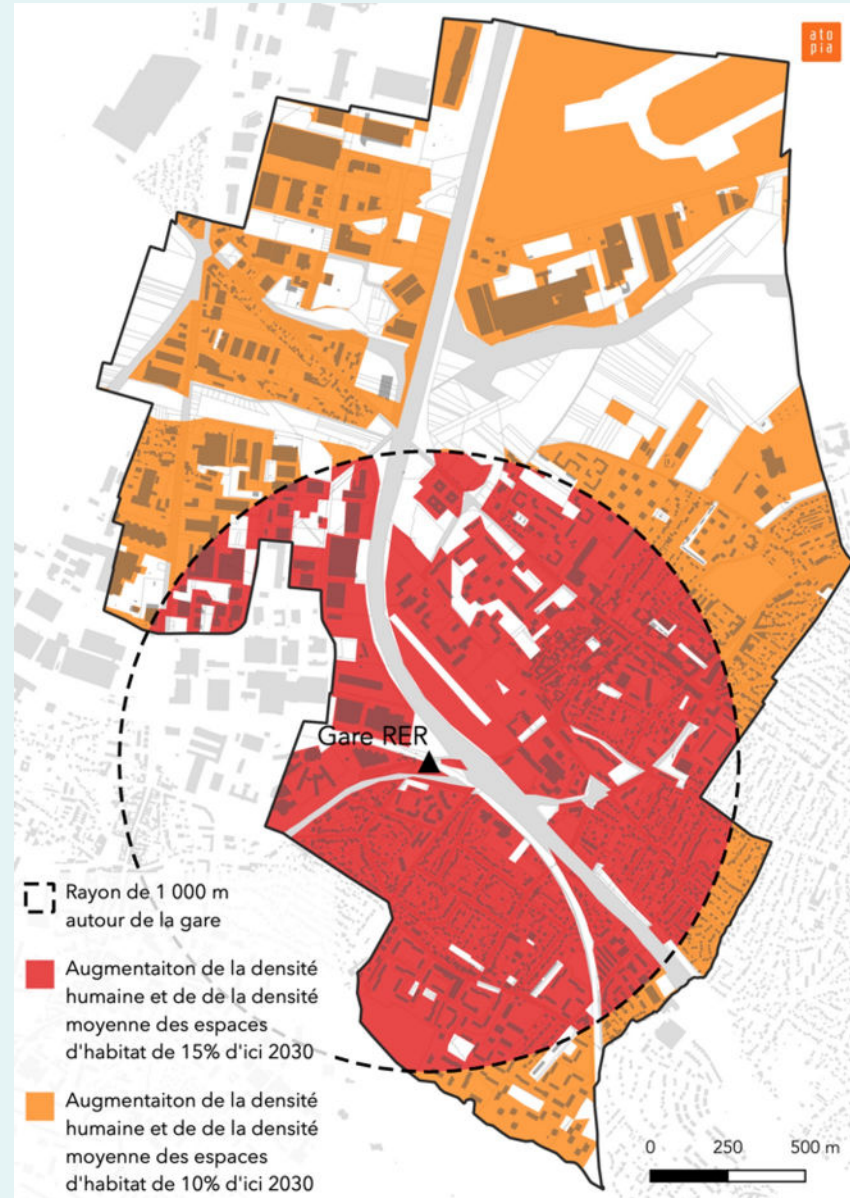
- Espaces dans un rayon de **1 000 m** autour d'une gare, **augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat de +15%** d'ici 2030.
- Sur le reste des espaces urbanisés de la commune, **augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat de +10%** d'ici 2030.



Objectif SDRIF 2013-2030

=

+ 2 200 logements



# 1. LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU

## LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU)

**La Ville comptabilise 19,02 % de logements sociaux au 01/01/2022 (au titre de la loi SRU)**

évolution / assouplissement de la loi

**25 % en 2025, soit ~ 550 log manquants**

**Amende : ~ 450 € / log manquant, soit ~ 250 k€ / an**

**Les leviers utilisés par la municipalité :**

**→ Construction**

**→ Conversion de l'existant dans le parc social**



# 1. LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU

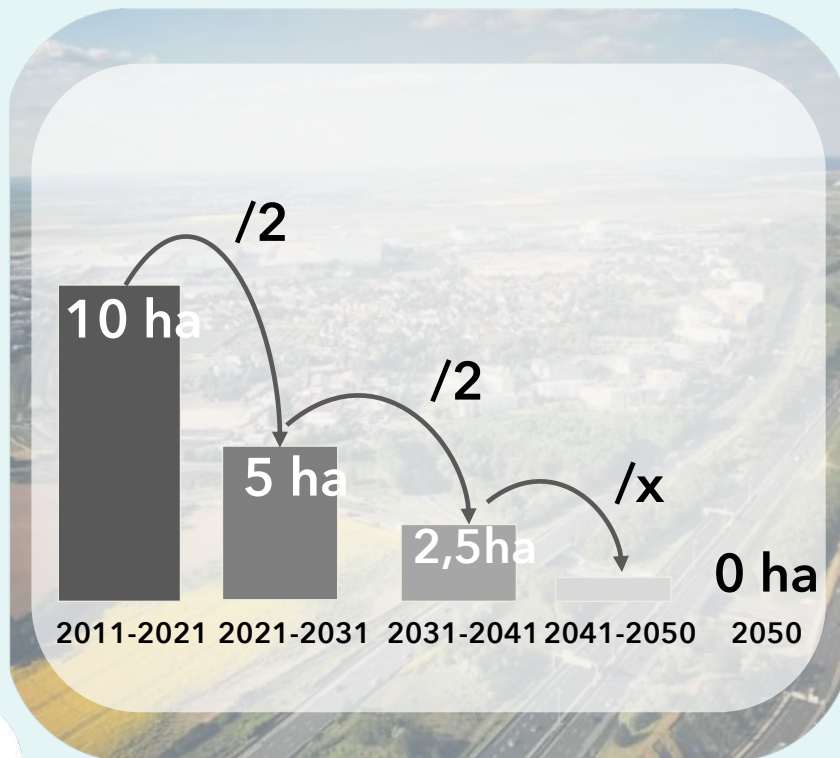
## LE PROGRAMME LOCAL DE L HABITAT INTERCOMMUNAL

- Voté en Conseil communautaire le 18/12/2019 et validé par le Préfet.
- Programme la livraison de 3 300 logements par an sur toute la période pour le territoire intercommunal (27 communes).
- **Les objectifs inscrits pour Chilly-Mazarin : 1251 dont 486 Logements Locatifs Sociaux (LLS).**

# 1. LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU

## LES OBJECTIFS ZAN A L HORIZON 2050

- 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)

# 1. LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU

**Le PLU révisé doit cumuler :**

- ✓ **Les objectifs SDRIF : 2200 logements 2013-2030**
- ✓ **Les objectifs de logements sociaux selon la Loi SRU :  
25 % LLS**
- ✓ **Les objectifs du PLHI : 1251 logements d'ici 2026**
- ✓ **Les objectifs ZAN : réduire par 2 l'artificialisation  
2011-2021**

# LE PROJET DIT « D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES » - PADD

# 2. LE PROJET DIT « D AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES » - PADD

## LES ÉLÉMENTS MAJEURS DU DIAGNOSTIC



- Une **accessibilité routière aisée** et une **desserte ferroviaire dynamique** mais une **intensification** des nuisances et une **dissociation du territoire communal** en lien avec la coupure urbaine de l'autoroute.



- Un équilibre stable entre **emplois-habitats-équipements**, mais un **parc de logements en partie vieillissant**.



- Une **offre commerciale de proximité** qui se maintient voire se développe
- Un **tissu pavillonnaire attractif**, dont les cœurs d'îlot végétalisés occupent un rôle environnemental, mais une **densification non maîtrisée** du tissu urbain.



- Une **plaine agricole** qui occupe un rôle de zone tampon avec l'aéroport d'Orly et un rôle de continuité écologique à l'échelle départementale.

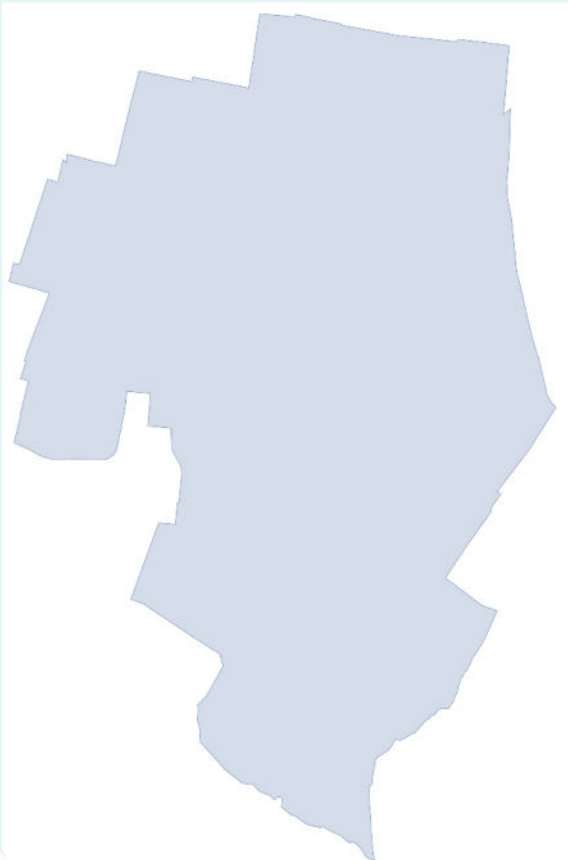


- **Le Bois de Saint-Eloi** ou encore **le parc de l'Hôtel-de-Ville** qui sont de grands espaces verts sur la commune, mais une **qualité environnementale menacée**.

# 2. LE PROJET DIT « D AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES » - PADD

## LES ÉLÉMENTS MAJEURS DU DIAGNOSTIC

### RÉPONDRE À DES ENJEUX STRUCTURELS ET SOCIÉTAUX




# 2. LE PROJET DIT « D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES » - PADD

QU'EST CE QU'UN PADD ?

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

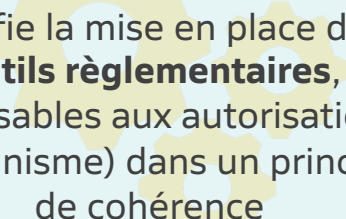
- Détermine des orientations et objectifs sur les diverses thématiques relatives à l'aménagement du territoire (démographie, habitat, mobilité, équipement, environnement, réseaux, télécommunication, risques, gestion de l'eau, ...) et donne des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.



Exprime la **volonté et l'ambition des élus** pour la commune



Est garant de l'**équilibre général** du projet



Justifie la mise en place des **outils réglementaires**, (opposables aux autorisations d'urbanisme) dans un principe de cohérence

# 2. LE PROJET DIT « D AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES » - PADD

## LES AXES DU PADD

### Positionnement stratégique

*« A l'articulation entre Paris-Saclay et l'aéroport d'Orly, Chilly-Mazarin valorise sa position stratégique à l'échelle métropolitaine au service d'un rayonnement renouvelé et d'un cadre de vie amélioré : pour une ville attractive, unifiée et qui respire »*



### AXE 1

Valoriser la position de Chilly-Mazarin, **porte d'entrée** de la CA **Paris-Saclay** et **interface** avec l'aéroport d'**Orly** : pour une ville **ambitieuse** et qui **rayonne**

### AXE 2

Mettre en œuvre les conditions d'un **renouvellement** vecteur de **liens** : pour une ville **dynamique** et **rassemblée**

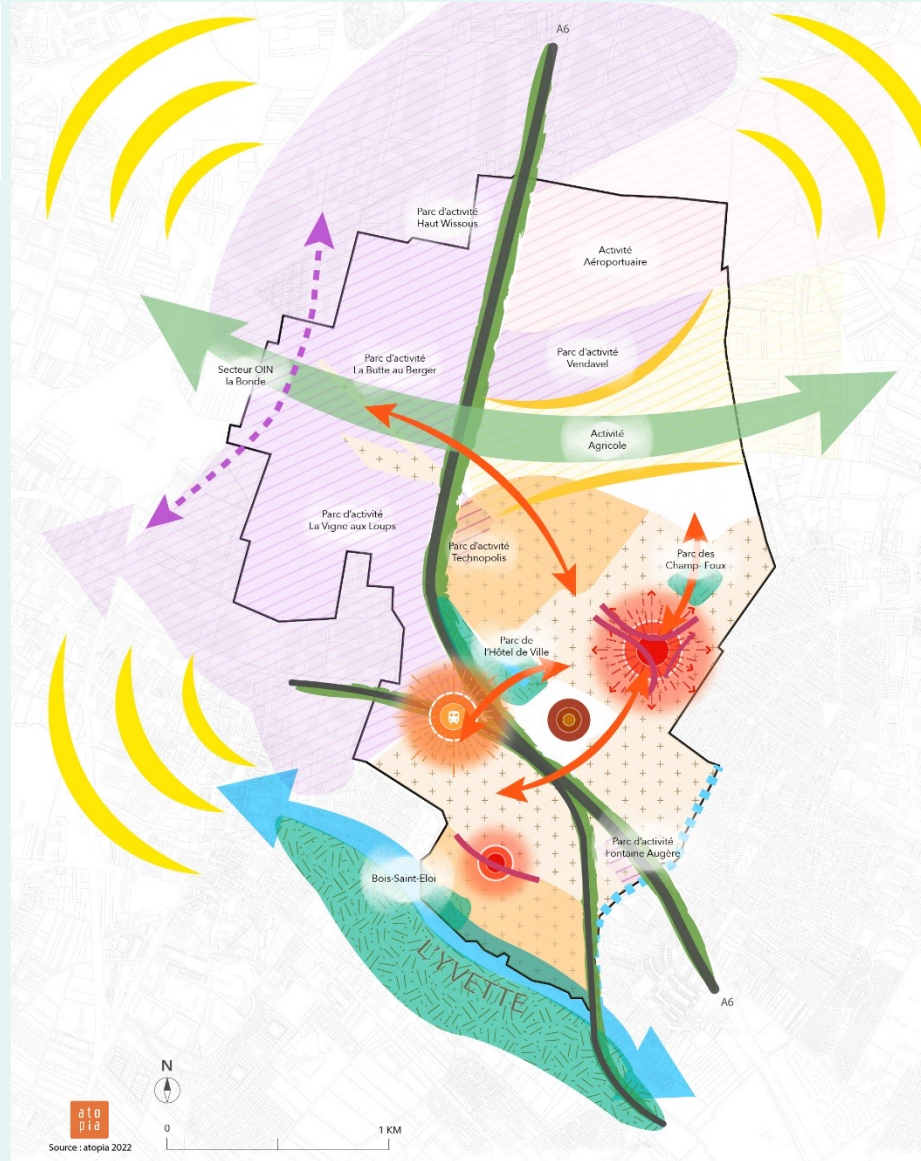
### AXE 3

Accroître la qualité du **cadre de vie** et la **résilience** du territoire communal : pour une **ville qui respire**



# 2. LE PROJET DIT « D AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES » - PADD

## LA CARTE GÉNÉRALE DU PADD



### AXE 1 : VALORISER LA POSITION DE CHILLY-MAZARIN, PORTE D'ENTRÉE DE LA C.A. PARIS-SACLAY ET INTERFACE AVEC LE PÔLE D'ORLY : POUR UNE VILLE AMBITIEUSE ET QUI RAYONNE

- Affirmer la position de Chilly-Mazarin, pôle d'emplois et d'activités économiques
- Conforter l'attractivité des parcs d'activités existants
- Promouvoir la reconquête à vocation économique du site Découffé
- Pérenniser l'offre commerciale existante
- Affirmer l'identité du coeur de ville
- Affirmer le secteur de la gare et sa multimodalité
- Pérenniser le corridor agricole et maintenir la lisière urbaine existante
- Qualifier la perception des parcs d'activités depuis la RN20

### AXE 2 : METTRE EN OEUVRE LES CONDITIONS D'UN RENOUVELLEMENT VECTEUR DE LIENS : POUR UNE VILLE DYNAMIQUE ET RASSEMBLÉE

- Conforter et dynamiser les axes commerciaux et de services de proximité existants
- Améliorer les connexions inter-quartiers
- Valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales des tissus résidentiels...
- ... et des tissus collectifs de transition vers l'espace agricole

### AXE 3 : ACCROÎTRE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE COMMUNAL : POUR UNE VILLE QUI RESPIRE

- Protéger les réservoirs et les corridors de biodiversités majeurs du territoire...
- ... et les abords de la voie ferrée et de l'autoroute
- Veiller à la préservation et remise en état des continuités écologiques
- Accentuer la visibilité de la trame bleue

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THÉMATIQUES

# 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THÉMATIQUES

## LES OAP

### Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?

Le PLU en cours de révision proposent des OAP qui traduisent les ambitions contenues dans le PADD (rapport de cohérence) et qui visent à exprimer des **intentions et orientations d'aménagement qualitatives** sur la commune.

#### OAP dites « thématiques »



Ont une approche plus globale sur un enjeu spécifique

#### OAP dites « sectorielles »



Portent sur un secteur donné de la commune

#### Le projet de nouveau PLU propose :

- 3 OAP thématiques
- 5 OAP sectorielles

# 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THÉMATIQUES

## ZOOMS THÉMATIQUES



### « TRAMES ÉCOLOGIQUES »



### « CLIMAT AIR SANTÉ »



### « MOBILITÉS »



**Préserver la biodiversité** (habitats, faune, flore)

**Accessibilité à la population**

**Développer des services écosystémiques et de la qualité de vie**

**Santé des habitants** (limitation de l'exposition aux risques, nuisances...)

- protection des populations faces aux nuisances induites par les infrastructures ;
- création d'un maillage d'espaces de santé ouverts et végétalisés permettant de faire de Chilly Mazarin une commune plus active ;

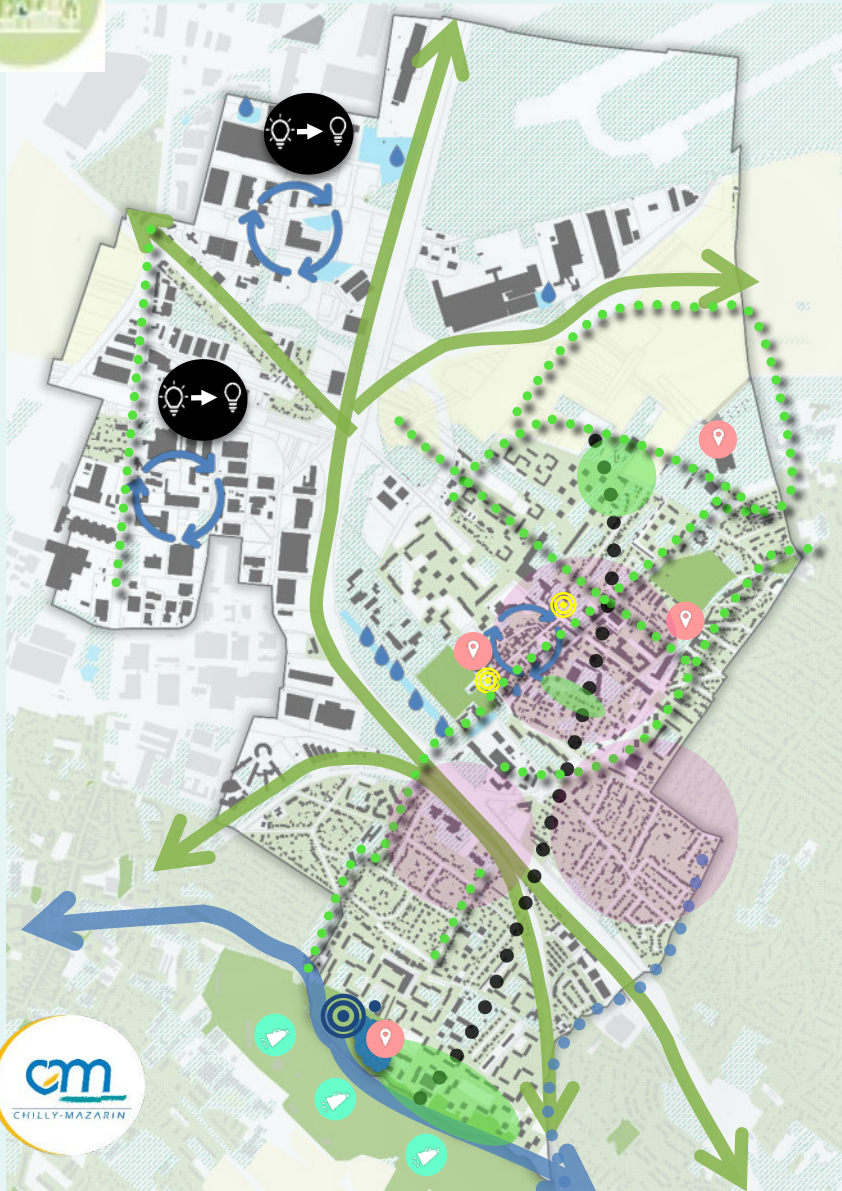
**Adaptation au changement climatique** des espaces bâtis de la commune :

- adapter l'urbanisme de la commune pour faire de la commune un territoire résilient ;
- réduire les consommations énergétiques.

**Accompagner les usages plus durables au sein de la commune.**

# 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THÉMATIQUES

## OAP « Trame écologique »



### 1 : CONSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL EXISTANT

- Préservation des parcs, espaces naturels, espaces agricoles et espaces ouverts artificialisés
- Conservation du caractère boisé des espaces d'habitats collectifs
- Préservation et conservation du Bois de Saint-Eloi

### 2 : UNE BIODIVERSITE QUI BENEFICIE AUX HABITANTS

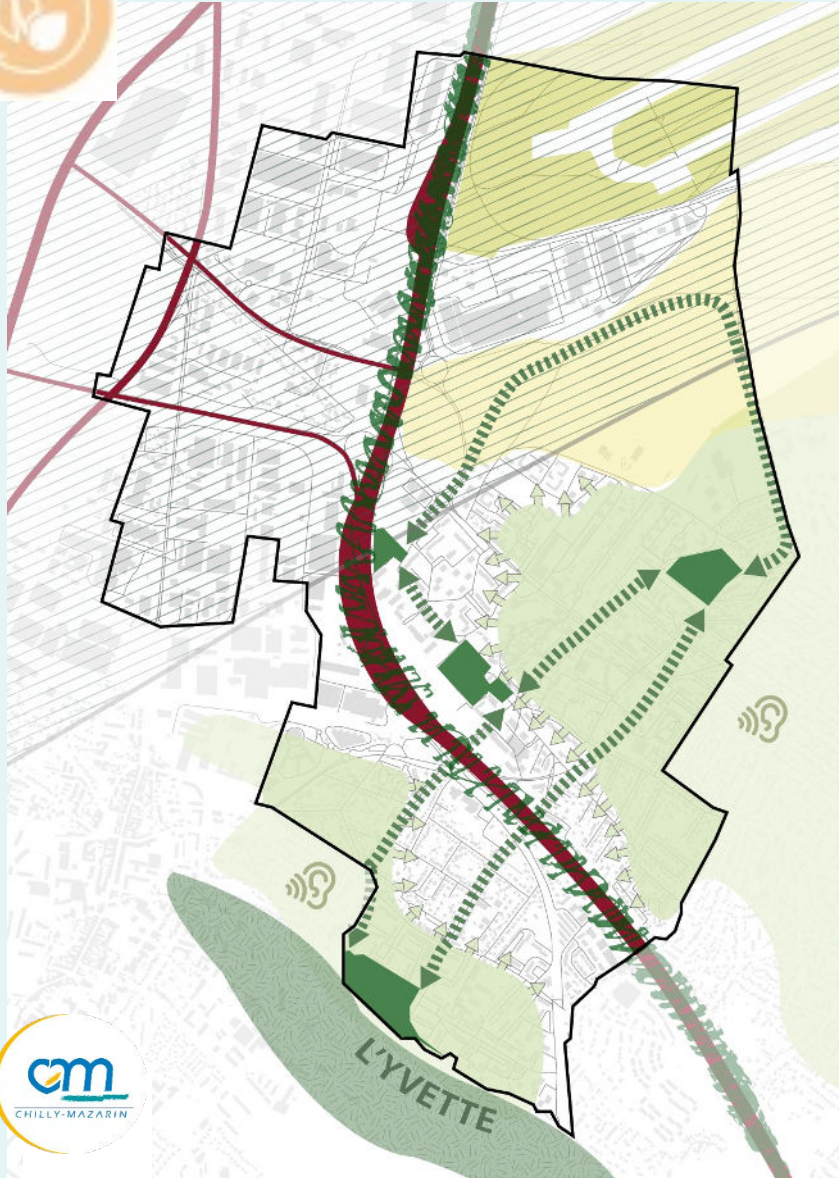
- Renforcer la part d'espaces verts accessibles à la population chiroquoise
- Renforcer et communiquer autour de l'accessibilité à la plaine de Balizy, sur la commune de Longjumeau
- Rendre visible le parcours de l'eau sur le territoire communal

### 3 : UNE MONTEE EN PUISSANCE DU MAILLAGE ECOLOGIQUE COMMUNAL

- Allier accueil du public et de la biodiversité grâce à des aménagements biofavorables
- Renforcer les liens à la trame agricole
- Développer la gestion alternative des eaux pluviales
- Développer une végétalisation renforcée le long des principaux axes
- Développer une végétalisation renforcée le long des principaux axes structurants
- Constituer une continuité nocturne qui s'appuie sur la trame d'espaces préservés
- Développer l'extinction nocturne


# 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THÉMATIQUES

## OAP « Climat Air Santé »





### A. PROTÉGER DES NUISANCES LIÉES AUX INFRASTRUCTURES


La ville de Chilly est fortement impactée par les infrastructures de transport de rang national. Pour limiter leur impact sur la qualité de vie et la santé des habitants, la ville prévoit de :

 Créer une ceinture végétale autour de l'autoroute, limitant la propagation des pollutions et la diffusion du bruit ;

Adapter les usages et les formes urbaines pour limiter l'exposition au bruit et aux polluants entre :


 • les infrastructures génératrices de nuisances et de pollution et ;


 • les secteurs « calme » du territoire.

 Ne pas augmenter la présence humaine au sein du Primètre d'Exposition au Bruit d'Orly (PEB).

### B. CRÉER UN MAILLAGE D'ESPACES DE SANTE OUVERTS ET VÉGÉTALISÉS

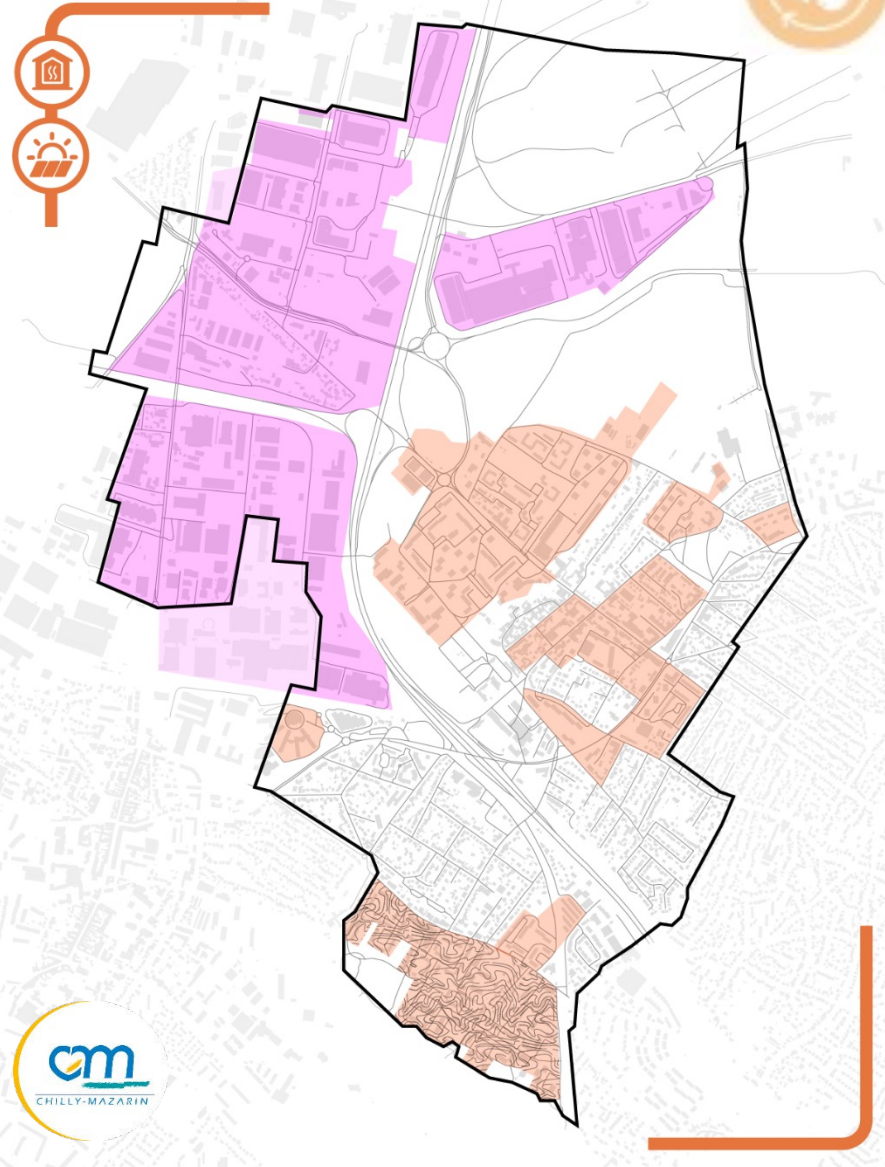
Les espaces ouverts ont de nombreux avantages : ils permettent de lutter contre les îlots de chaleur urbains, l'imperméabilisation des sols, l'isolement social, le manque d'activité physique et la sédentarité, tout en étant support pour la biodiversité. L'objectif de la commune est donc de développer les espaces publics de proximité. L'accès aux espaces ouverts végétalisés est favorisé à travers :

 La préservation et l'ouverture des espaces non artificialisés structurants du territoire sur les espaces publics (parcs, espace agricole...) ;

 La création d'un maillage d'espaces publics adaptés à la pratique des modes actifs, entre et au sein des espaces non artificialisés de la commune (parc, espace agricole...).

# 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THÉMATIQUES

## OAP « Climat Air Santé »



### A. FAIRE UN URBANISME RÉSILIENT LUTTANT CONTRE LES ILOTS DE CHALEUR

Des secteurs de la ville sont identifiés comme étant davantage responsable de l'effet d'îlot de chaleur :

- Les secteurs d'habitat collectif ou de densité importante ;
- Les secteurs d'activité économique caractérisés par des grandes surfaces de bâtiments et de revêtement imperméable.

Des recommandations sont formulées pour réduire cet effet, les nouvelles constructions et les rénovations de bâtiment appliquent les principes de l'urbanisme bioclimatique, décrit dans les pages suivantes.

### B. RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

Les émissions de Gaz à Effets de Serre (GES) sont un sujet important pour la ville de Chilly Mazarin, celle-ci met en place des actions permettant de réduire les émissions de son territoire. Pour cela, elle a pour objectif de réduire les consommations énergétiques locales et compte également produire une partie de son énergie. Ainsi, elle vise :

- Réduire les consommations liées au chauffage des bâtiments en rénovant le bâti ancien et collectif et en diversifiant les modes de chauffage.
- Favoriser la production d'énergies renouvelables sur le territoire pour participer au mix énergétique.

# 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THÉMATIQUES



## OAP « Mobilités »

### Faire évoluer les mobilités

- Développer l'intermodalité aux nœuds de transport stratégiques ;
- Créer un maillage cyclable sur l'ensemble de la commune ;
- Prendre en compte le stationnement cyclable dans l'ensemble des opérations d'aménagement ;
- Encourager l'évolution de la flotte de véhicules sur la commune par l'électrification de places de stationnement publics et privés



Rue réservée aux transports en communs et aux modes doux (Rue Paul Nizan, Nantes)



Quartier de Bonne - Grenoble



# 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THÉMATIQUES

## LES OAP SECTORIELLES

- 1 Secteur OAP « Mazarin »
- 2 Secteur OAP « Brossolette »
- 3 Secteur OAP « Convergences »
- 4 Secteur OAP « Maisons de ville »
- 5 Secteurs OAP « Activités économiques »



# 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THÉMATIQUES

## LES OAP SECTORIELLES

### 1 OAP « Mazarin »

#### Les objectifs

- Valoriser l'entrée de ville,
- Anticiper les mutations du site,
- Améliorer l'offre commerciale et développer l'offre résidentielle,
- Assurer un réseau de liaisons douces et des continuités écologiques.



Secteur 1 de l'OAP



Secteur 2 de l'OAP





# 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THÉMATIQUES

## LES OAP SECTORIELLES

### 2 OAP « Brossolette »

#### Les objectifs

- Affirmer la cohérence du cœur de ville,
- Conforter les axes commerciaux et de services de proximité existants,
- Reconquérir une qualité de la composition urbaine et architecturale des tissus urbains.



Secteur 1 et 2 de l'OAP



Secteur 3 de l'OAP





# 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THÉMATIQUES

## LES OAP SECTORIELLES

### 3 OAP « Convergences »

#### Les objectifs

- Structurer un secteur à rayonnement intercommunal, aux interfaces de pôles économiques et urbains,
- Affirmer la vocation économique, multimodalité du secteur et sa lisibilité,
- Tirer parti de l'arrivée de la future ligne du tram T12,
- Créer une couture urbaine de part et d'autre de l'autoroute A6 et entre les quartiers Nord et Sud.





# 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THÉMATIQUES

## LES OAP SECTORIELLES

### 4 OAP « Maisons de ville »

#### Les objectifs

- Développer la diversification résidentielle
- Favoriser un parcours résidentiel attendu des Chiroquois,
- Préserver l'identité du « vieux Chilly » et sa qualité patrimoniale.

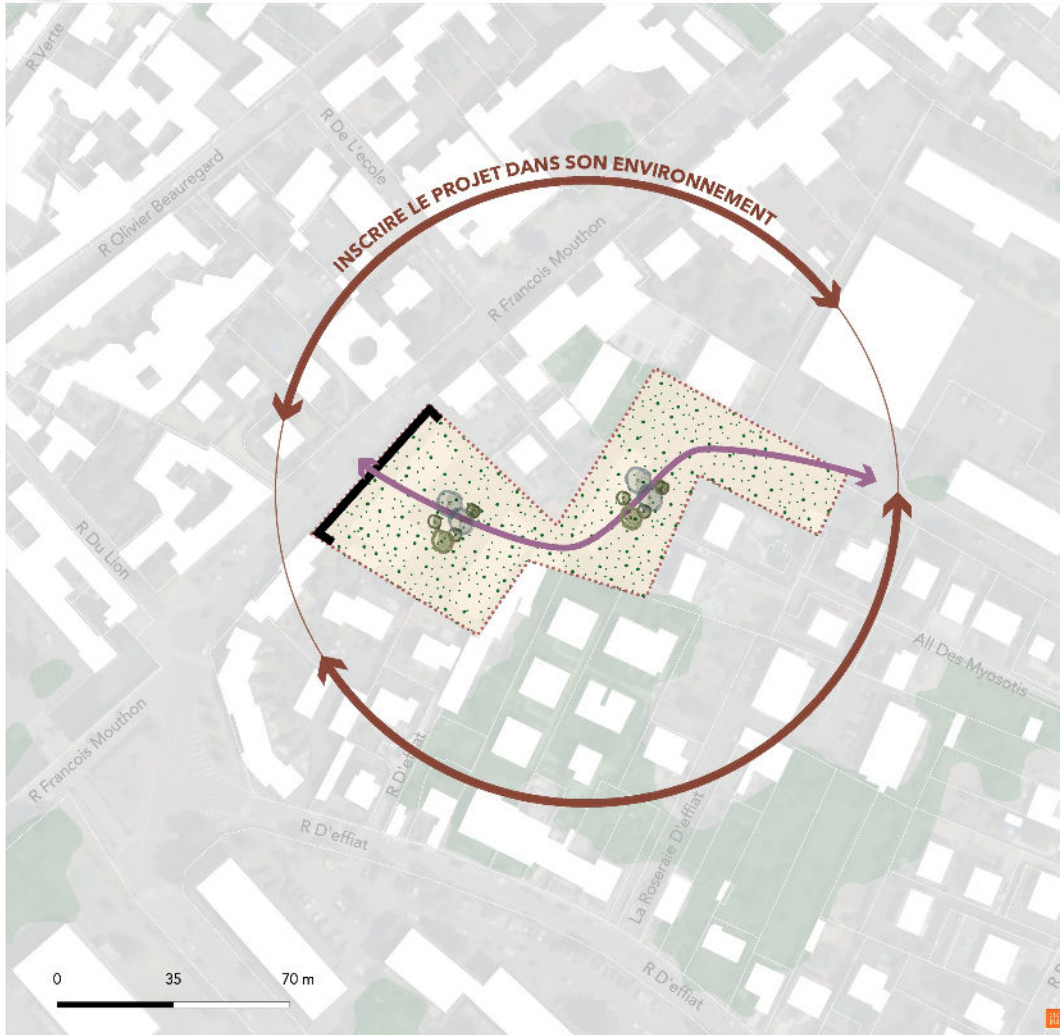




# 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THÉMATIQUES

## LES OAP SECTORIELLES

### 4 OAP « Maisons de ville »



#### Légende

Principes d'accessibilité, desserte, stationnement


 Cheminement piétons à créer

Principes d'orientations paysagères et continuités écologiques

 Principe du coeur d'îlot végétalisé à privilégier

Principes de composition urbaine et architecturale

 Alignement du front bâti à respecter

 Respecter la morphologie urbaine de tissu pavillonnaire environnant (vocation, typologie, hauteurs, etc)

 Assurer l'efficacité acoustique et environnementale du bâti

Principes d'orientations programmatiques

 Périmètre de l'OAP

 Secteur résidentiel de type «maisons de villes» à créer

# 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES ET THÉMATIQUES

## LES OAP SECTORIELLES

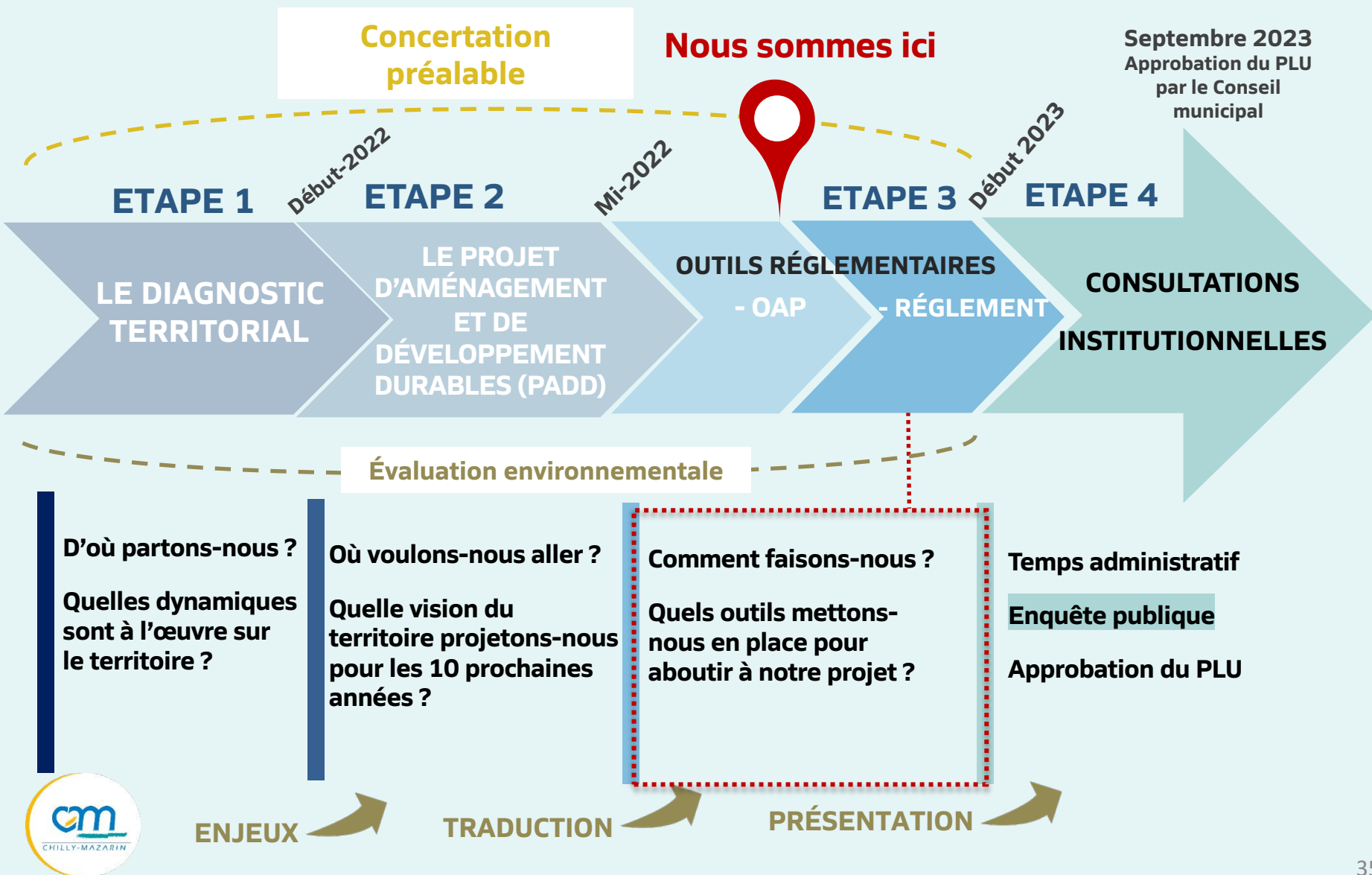
### 5 OAP « Activités économiques »

#### Les objectifs

- Accompagner la stratégie économique de la CA Paris Saclay notamment en cohérence avec les communes limitrophes,
- Requalifier les parcs d'activités pour une meilleure fonctionnalité (perméabilité, accessibilité, mutualisation, ...),
- Reconquérir la qualité de l'entrée de ville (paysage et espace public) en encadrant la mutation de ces espaces.



# SUITE DE LA PROCÉDURE



**MERCI DE VOTRE  
ATTENTION**

**À VOUS LA PAROLE !**