

CHILLY MAZARIN

DEMAIN, NOTRE VILLE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le 18 juin 2020, quelques jours après son installation, mon équipe municipale nouvellement élue prenait la décision d'engager une révision complète du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de notre ville. Cette décision marquante a pour objectif de mettre fin à l'accélération de l'urbanisation de notre ville, voulue par l'actuel Plan Local d'Urbanisme, adopté en 2019, et qui prévoit la construction de 1 251 logements et une hausse de la population à 25 000 habitants d'ici 2025 (contre 20 000 aujourd'hui). L'exposition devant vous, vise à vous informer en détail de la procédure d'élaboration du PLU. Tout au long du processus de cette révision, nous vous donnons la parole pour vous permettre de

prendre part au projet de ville. De nouvelles réunions publiques auront lieu d'ici la fin de ce processus. Un cahier de doléances est également à votre disposition. Vous concerter sur un sujet aussi déterminant pour notre Ville est au cœur de notre méthode de gestion municipale.

Écouter d'abord, décider dans la concertation, agir en transparence. C'est ainsi que nous voulons repenser notre ville. Je compte sur votre implication.

Rafika REZGUI
Maire de
Chilly-Mazarin



QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Le PLU organise l'avenir du territoire en anticipant ses évolutions afin de mieux les maîtriser et les coordonner en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Il indique les règles qui s'imposent à tous pour tout type de constructions et d'aménagements.

Le PLU est également un document juridique déterminant la destination des sols sur l'ensemble du territoire à savoir les droits à construire de chaque parcelle publique et privée.

Ce PLU s'impose à tous et sert de référence pour l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis de construire, permis de démolir, déclaration de travaux, etc.)

En constante évolution, le PLU fait actuellement l'objet d'une importante révision qui traduit la vision que se fait l'équipe municipale de l'avenir de la Ville.

CHILLY MAZARIN

DEMAIN, NOTRE VILLE

LE CADRE DU PLU

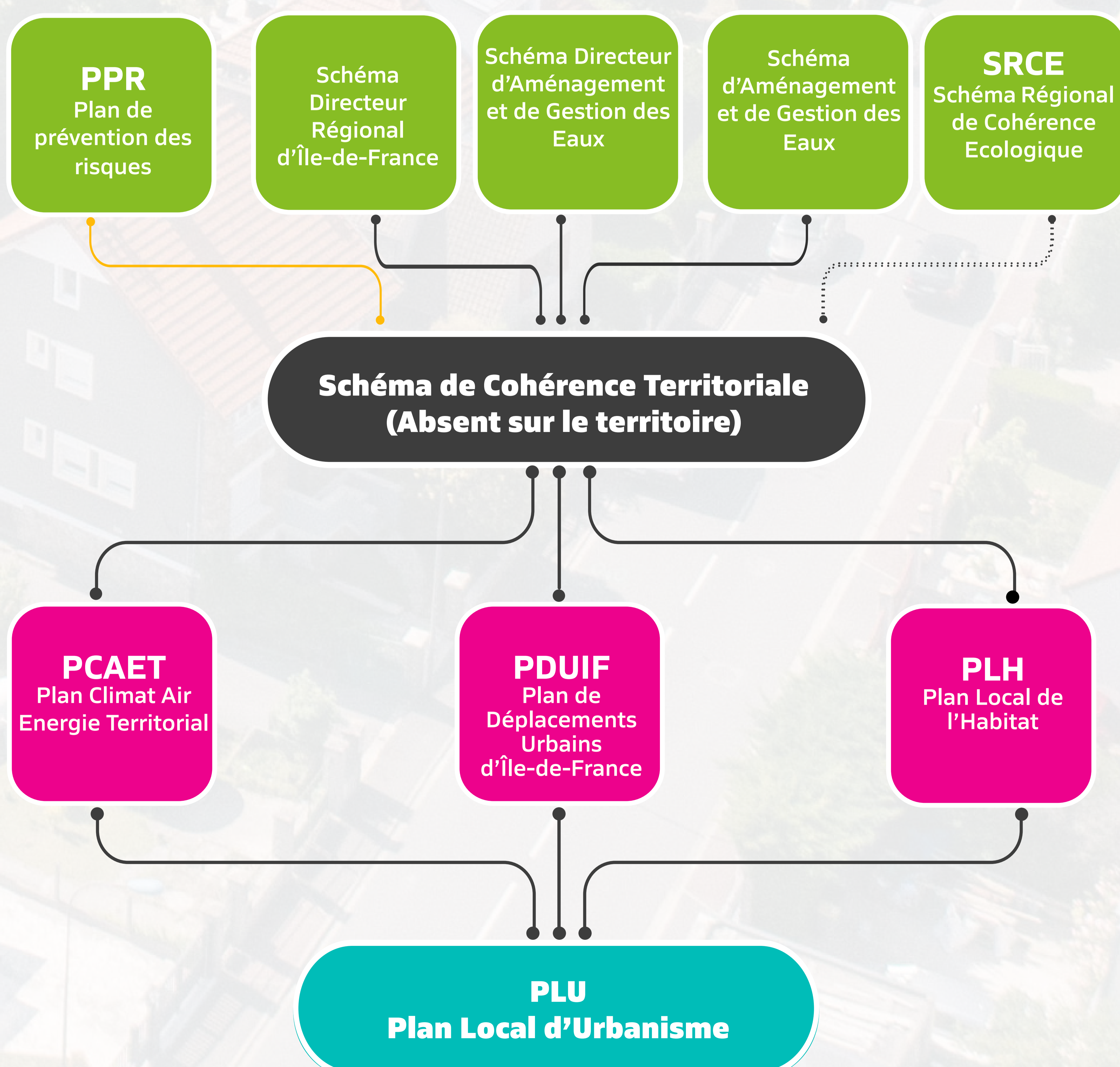


LE CHAMP DES CONTRAINTES

- SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF)**
 Objectif 2023-2030 = **2 200 logements** dans la période
- PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL (PLHI)**
 Objectif = **1 251 logements d'ici 2026**
- LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU)**
 OBLIGATION = 25% de logements sociaux minimum
 ▪ À Chilly-Mazarin, 19% de logements sociaux
 ▪ Amende = 450€/logement manquant soit 250 000€/an
- ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)**
 Objectif = Une artificialisation divisée par 2 d'ici 2030

LES DOCUMENTS CADRE

Les documents supra-communaux dont les orientations doivent être compatibles avec le PLU.



Notion de prise en compte : document à ne pas ignorer
 Notion de compatibilité : obligation de non contrariété
 Notion de conformité : respect strict des règles définies

CHILLY MAZARIN

DEMAIN, NOTRE VILLE

LE CADRE DU PLU

CHILLY-MAZARIN C'EST



UNE VILLE OÙ L'ÉDUCATION ÉPANOUIT ET GARANTIT L'AVENIR DES ENFANTS CHIROQUOIS

- 6 crèches dont 2 en gestion privée
- 11 établissements scolaires dont 4 écoles élémentaires, 6 écoles maternelles et 1 collège



UNE VILLE QUI RESPIRE

- 1 ville qui respire
- 8 400 logements
- 20 000 habitants
- 44 ha de terres agricoles
- 3 grands parcs et 1 espace naturel sensible



UNE VILLE DYNAMIQUE

- 166 commerces
- 10 000 emplois
- 3 parcs d'activités économiques
- 1 parc Technopolis
- 135 associations

LES ACTEURS



LES ÉLUS

élaborent les documents et conduisent la démarche et les travaux de révision générale du PLU dans des instances de travail.



LES HABITANTS

participent à la réflexion dans le cadre de la concertation publique.



LE CONSEIL MUNICIPAL

délibère et fixe les grandes orientations



LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

assurent la cohérence avec les politiques et les stratégies supra-territoriales (services de l'Etat, Région Île-de-France, Département de l'Essonne, Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, chambres consulaires, etc.)

CHILLY MAZARIN

DEMAIN, NOTRE VILLE

POURQUOI RÉVISER LE PLU DE 2019 ?

PLU DE 2019 : DES RISQUES ET DES MANQUES IMPORTANTS / ESSENTIELS

- ✘ Une **urbanisation excessive** de la commune : **+ 2680 logements en 11 ans (2016-2027)** contre seulement 2 200 fixés par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France
- ✘ Des **objectifs démographiques inadaptés** aux équipements et infrastructures de la ville : 19500 habitants en 2016 > **25600 habitants en 2027**
- ✘ Un **projet démesuré au cœur du site Decouflé** (664 logements sans prise en compte des problèmes de déplacement, environnementaux et de santé publique)
- ✘ Des **évolutions législatives et réglementaires insuffisamment prises en compte**
- ✘ **Faibles réponses aux besoins en équipements** (culture, éducation, sports, services de proximité, etc)
- ✘ **Des mesures insuffisantes face à l'urgence écologique et climatique ainsi qu'aux nuisances et pollutions subies par les Chiroquois**
- ✘ Un réel **risque d'aggravement des conditions de circulation automobile**
- ✘ **L'absence de concertation** avec les habitants lors de l'élaboration de ce PLU
- ✘ **Illisibilité de l'ambition en faveur des mobilités durables**

RÉVISION DU PLU POUR UNE URBANISATION MAÎTRISÉE

- ✔ **Réduire les objectifs quantitatifs**
- ✔ **Protéger les zones pavillonnaires, les espaces verts et agricoles de la commune**
- ✔ Rester une ville à **taille humaine**
- ✔ **Privilégier la vocation économique** du site pour **créer des emplois et richesses économiques** pour notre territoire
- ✔ **Préservation de la zone agricole** (convention SAFER)
- ✔ **Intégrer** les évolutions législatives et réglementaires (Loi Climat et Résilience,...)
- ✔ **Apporter une offre d'équipements** adaptée aux moyens de la collectivité
- ✔ **Valoriser le commerce de proximité** et promouvoir le développement économique innovant du territoire
- ✔ **Réduire les nuisances et pollutions** subies par les Chiroquois (air, bruit, inondations,...)
- ✔ **Améliorer la qualité des déplacements** (décongestion automobile et circulations douces amplifiées)
- ✔ **La concertation approfondie** avec les habitants lors de l'élaboration de ce PLU

CHILLY MAZARIN

DEMAIN, NOTRE VILLE

QUE DIT LE PADD ?

Il est issu des enjeux qui ont été identifiés dans le diagnostic (1^{ère} étape du PLU).

01

Il constitue l'outil de prospective majeur pour définir le projet de territoire de notre commune.

02

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la 2^e étape d'élaboration du nouveau PLU.

Il représente l'élément central du PLU qui guide les choix pour la conception de la partie réglementaire. Toute la suite des étapes et documents du futur PLU doit être en cohérence avec le PADD.

04

Il exprime le projet d'aménagement de notre commune pour les 10 à 15 prochaines années.

03

3 GRANDS AXES ET 8 OBJECTIFS



1. UNE VILLE AMBITIEUSE ET QUI RAYONNE

Valoriser la position de notre commune comme porte d'entrée de Paris-Saclay et interface avec le pôle d'Orly.

- Assurer l'attractivité et le rayonnement économique de notre commune dans le Sud de l'Île-de-France.
 - Favoriser le développement de liaisons supra-communales* et œuvrer pour des entrées de ville requalifiées et plus apaisées.
- Renforcer l'insertion de Chilly-Mazarin dans les trames écologiques et agricoles régionales.

*Au-delà du seul territoire de Chilly-Mazarin.

2. UNE VILLE DYNAMIQUE

Renouveler notre bâti dégradé en veillant à ce que les nouveaux projets facilitent les rencontres entre habitants.

- Accompagner un développement démographique et résidentiel maîtrisé dans des quartiers vivants, aux lieux de sociabilité renouvelés.
- Valoriser et mettre en lien les éléments du patrimoine et du paysage communal.
- Faciliter des mobilités au sein de la commune fluides et diversifiées.



3. UNE VILLE QUI RESPIRE

Accroître la qualité de notre cadre de vie et atténuer les sources de pollution et leurs impacts.

- Renforcer et diversifier la présence de la ville dans la trame verte et bleue régionale et en faire un fondement de notre cadre de vie à préserver.
 - Faire de Chilly-Mazarin une ville plus apaisée en réduisant les nuisances (bruit, qualité de l'air...) et en renforçant sa résistance aux risques environnementaux, notamment climatiques.



**TOUT SAVOIR SUR LE FUTUR PLU SUR
VILLE-CHILLY-MAZARIN.FR OU EN FLASHANT
CE CODE.**

CHILLY MAZARIN

DEMAIN, NOTRE VILLE

LES OAP, C'EST QUOI ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation décrivent de manière concrète et précise la stratégie de la Ville pour réaliser les objectifs et l'aménagement de son territoire.

Elles sont aussi la réponse aux enjeux locaux et aux obligations fixées par la Loi : les besoins des habitants, les exigences de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains ou bien encore de la loi Climat et Résilience, etc.

Toutes les futures demandes d'autorisation d'urbanisme devront être compatibles avec ces OAP.

2 TYPES D'OAP : THÉMATIQUES ET SECTORIELLES

LA MUNICIPALITÉ A DÉFINI 3 OAP THÉMATIQUES.

ÉCOLOGIE



VALORISER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL

- Préserver et développer la biodiversité (habitat, faune, flore,...).
- Protéger et valoriser la qualité de vie des habitants
 - Protéger et valoriser le patrimoine naturel existant (parcs, espaces naturels et agricoles, bois de Saint-Eloi,...)

MOBILITÉS



PROMOUVOIR LES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS

- Développer l'intermodalité des transports en commun
 - Créer un véritable maillage cyclable et encourager le stationnement des vélos
 - Encourager l'électrification des places de stationnement
- Créer une nouvelle liaison piétonne et cyclable au-dessus de l'A6

CLIMAT AIR ET SANTÉ



AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

- Protéger la santé des Chiroquois en limitant l'exposition aux risques et nuisances liées aux infrastructures de transport (qualité de l'air, nuisances aériennes, nuisances du trafic routier,...) et en créant un maillage d'espaces de santé ouverts et végétalisés.
 - Répondre aux enjeux du changement climatique en adaptant l'urbanisme de la commune pour mieux lutter contre les îlots de chaleur et réduire les consommations énergétiques.



TOUT SAVOIR SUR LE FUTUR PLU SUR
VILLE-CHILLY-MAZARIN.FR OU EN FLASHANT
CE CODE.

CHILLY MAZARIN

DEMAIN, NOTRE VILLE

LES OAP SECTORIELLES



5 OAP SECTORIELLES

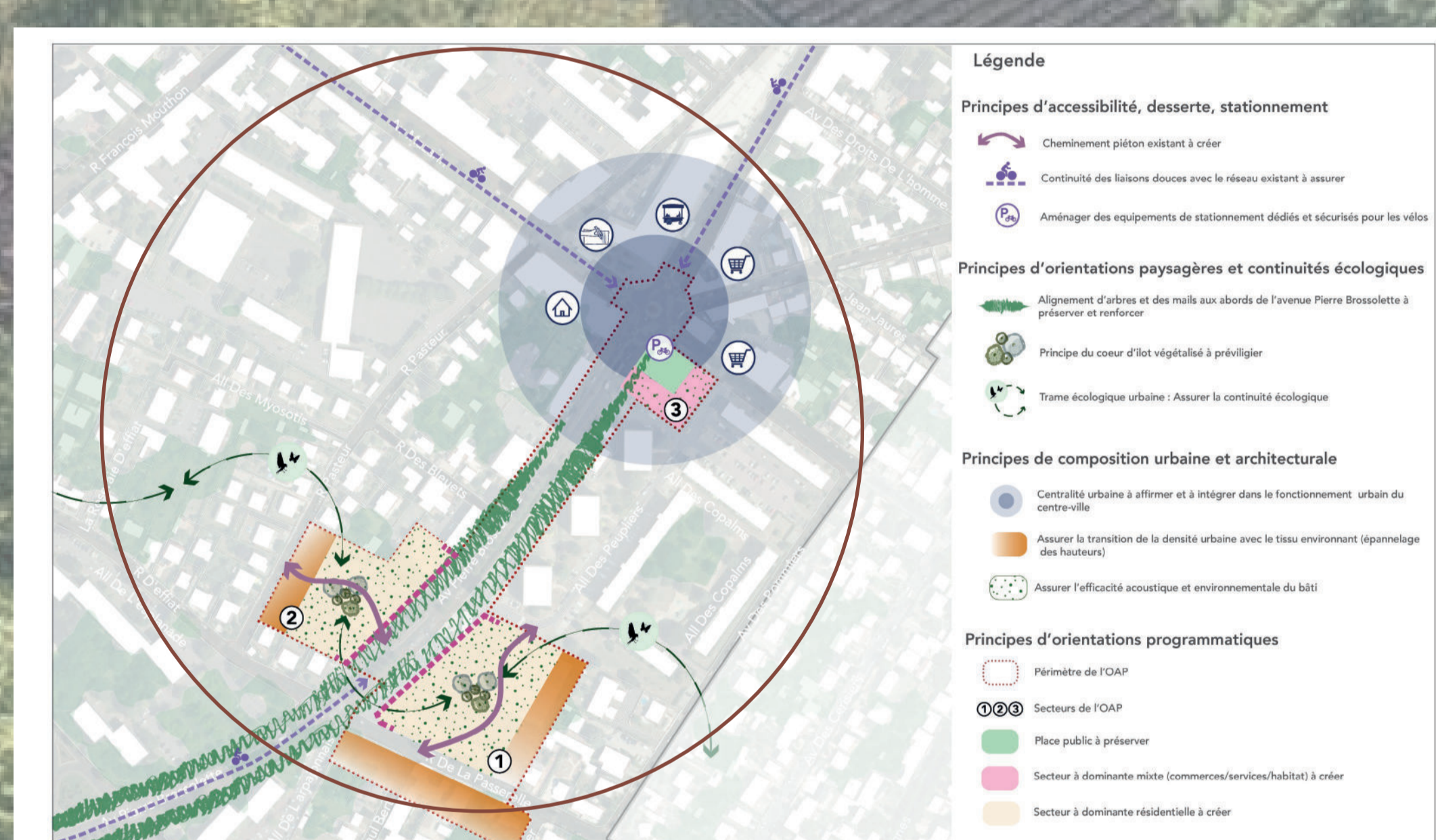
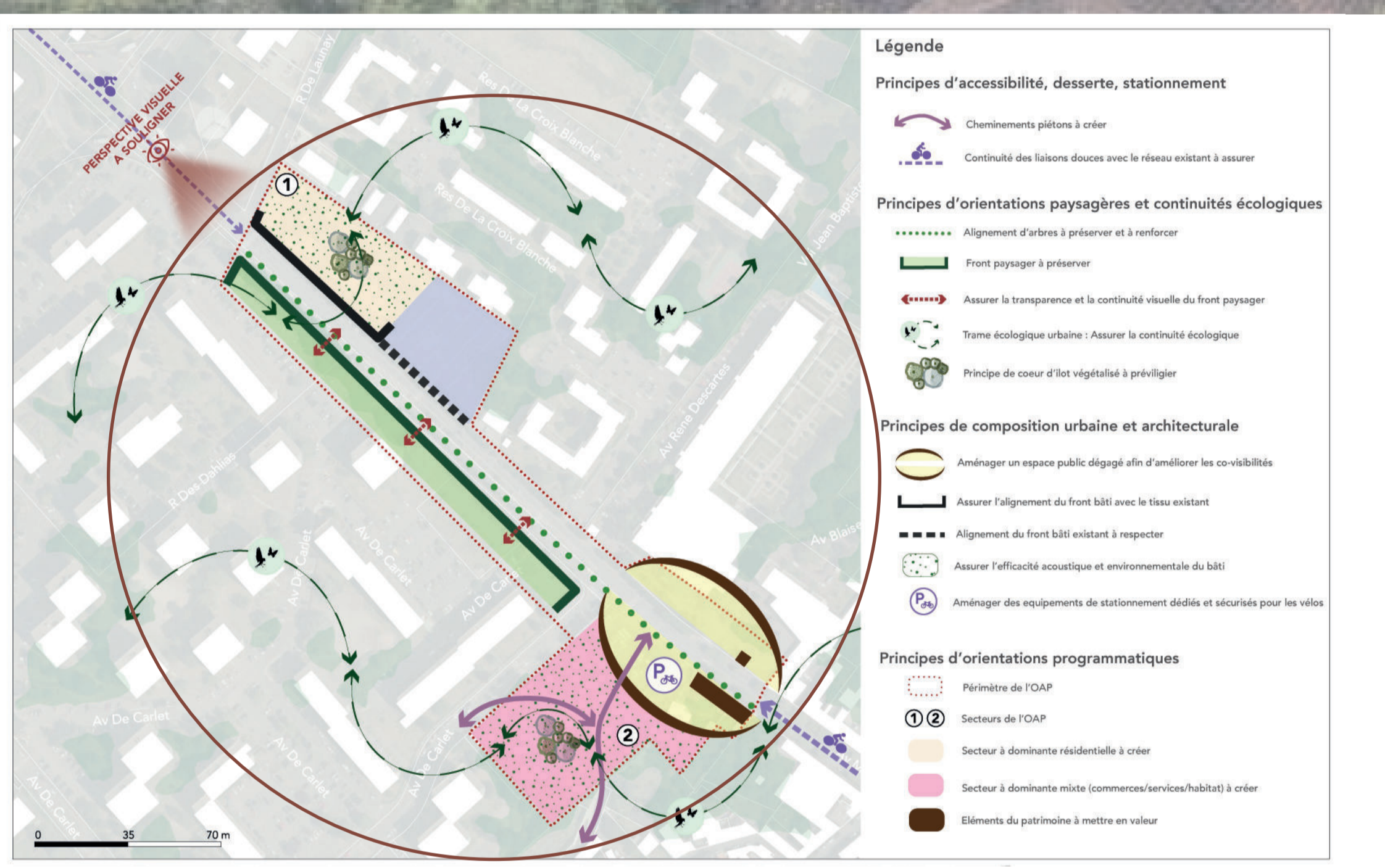
Ces OAP définissent des secteurs préférentiels d'aménagement et de renouvellement.

Chacune a une dénomination qui lui est propre.

1

OAP MAZARIN

- Valoriser l'entrée de ville
- Structurer les projets issus des cessions à venir
- Améliorer l'offre commerciale et développer l'offre résidentielle
- Assurer un réseau de liaisons douces et des continuités écologiques.



OAP BROSSETTE

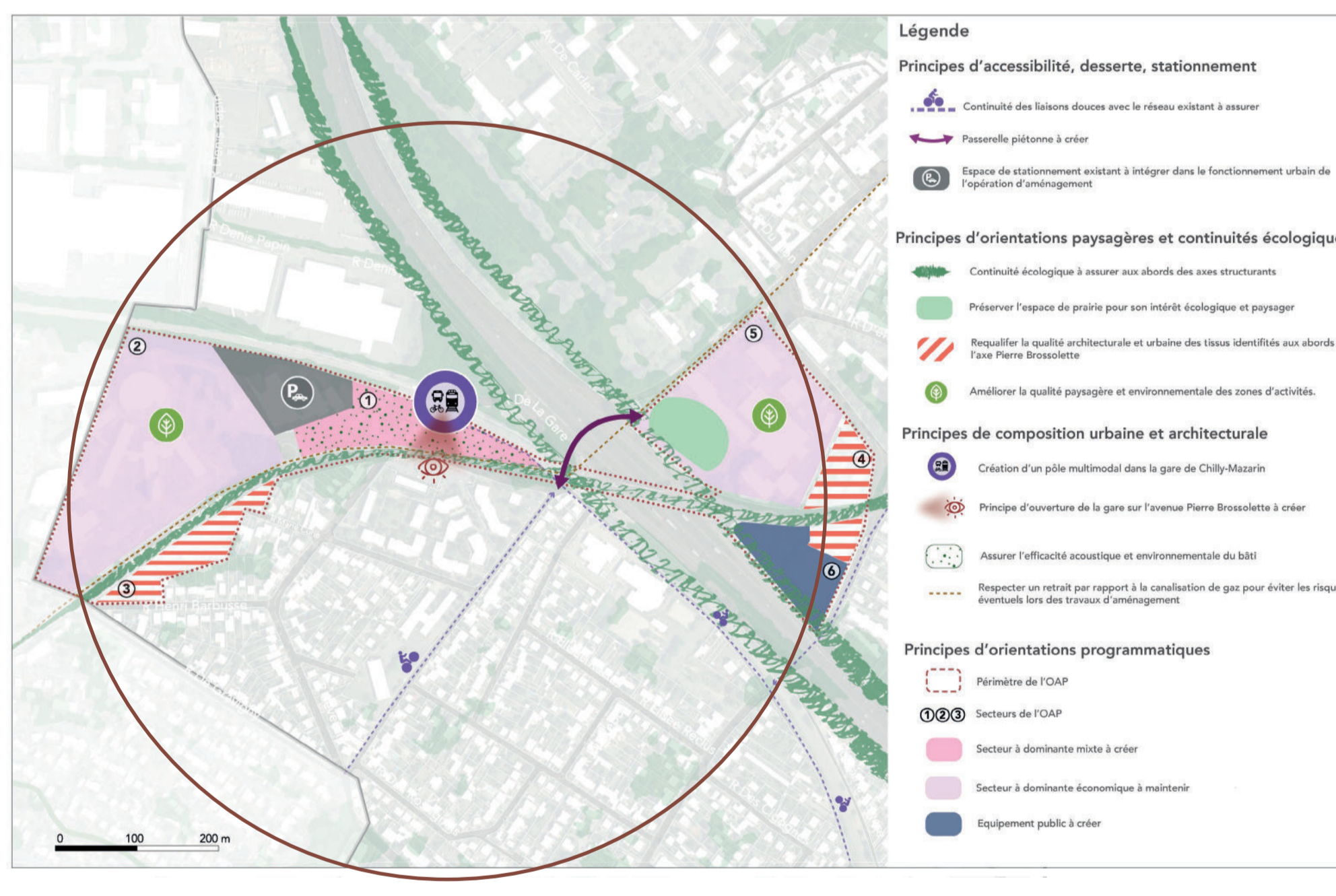
2

- Affirmer la cohérence du cœur de ville
- Conforter les axes commerciaux et de services de proximité existants
- Retrouver un agencement architectural harmonieux

3

OAP CONVERGENCES

- Structurer un secteur à rayonnement intercommunal aux interfaces de pôles économiques et urbains pour anticiper le départ de Sanofi
- Affirmer la vocation économique, la 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



OAP MAISONS DE VILLE

4

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

5

OAP ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Accompagner la stratégie économique de l'agglomération Paris Saclay
- Requalifier les parcs d'activités pour une meilleure fonctionnalité (perméabilité, accessibilité, mutualisation et une meilleure prise des exigences environnementales),
- Reconquérir la qualité de l'entrée de ville (paysage et espace public) en encadrant la mutation de ces espaces



TOUT SAVOIR SUR LE FUTUR PLU
SUR VILLE-CHILLY-MAZARIN.FR
OU EN FLASHANT CE CODE.

Informations :
plu@ville-chilly-mazarin.fr



CHILLY MAZARIN

DEMAIN, NOTRE VILLE

LES PROCHAINES ÉTAPES*

**Réunion publique
de concertation du PLU**



■ 9 MARS

**Conseil municipal
consacré au Plan Local
d'Urbanisme**



■ 9 MAI

**Réunion publique
de concertation du PLU**



■ Avant les
vacances d'été

**Début de l'enquête publique
pour une durée d'1 mois
avec une nouvelle réunion
publique de concertation**



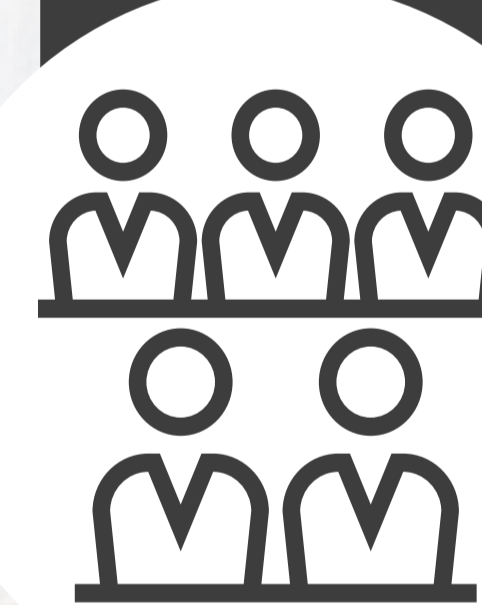
■ Septembre

**Rapport conclusions du
commissaire-enquêteur**



■ Fin octobre

**Conseil municipal
exceptionnel consacré
à l'approbation du PLU**



■ Mi-décembre

L'INFORMATION ET LE DIALOGUE AU COEUR DE LA DÉMARCHE



4 CONSEILS MUNICIPAUX



1 ENQUÊTE PUBLIQUE



5 RÉUNIONS PUBLIQUES



1 EXPOSITION ET 1 DOSSIER
DE CONSULTATION



12 RÉUNIONS OU DISCUSSIONS
DE QUARTIERS



2 DOCUMENTS SPÉCIFIQUES
DISTRIBUÉS DANS TOUTES
LES BÔÎTES AUX LETTRES DES
CHIROQUOIS, DONT UN COMPRENANT
UN QUESTIONNAIRE



8 NUMÉROS DU CHILLY MAG'

*Calendrier prévisionnel



**TOUT SAVOIR SUR LE FUTUR PLU SUR
VILLE-CHILLY-MAZARIN.FR OU EN FLASHANT
CE CODE.**

Informations :
plu@ville-chilly-mazarin.fr