



CHILLY-MAZARIN



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PARIS-SACLAY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU VENDREDI 9 JUIN 2023

Nombre de membres

en exercice : 35

Présents : 28

Représentés : 5

Absents : 2

L'an deux mille vingt-trois, le neuf juin à vingt et une heures quinze, le Conseil Municipal de CHILLY-MAZARIN, dûment convoqué par la Maire, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Rafika REZGUI, Maire.

PRÉSENTS : MME REZGUI, Maire, M. LACAMBRE, MME GY, M. PROPONET, MME LOYAU, M. CRUSE, MME GREMION, M. JANUS, MME RICCIARELLI, M. DELIANCOURT, MME LE PALUD, ADJOINTS ; M. SERRES, MMES BOUGE, MICHON, M. SOUSA, MMES YENKETRAMDOO, MORIEZ, MM. PAUDELEUX, RICCARDI, POLICE, DEBBI, MME HADJIAT, M. FERYN, MME TERRINE ; M. RIBEIRO-CAPITAO, MMES LACARRIERE-FARGES, LEANZA, BERNIER, FORMANT LA MAJORITE DES MEMBRES EN EXERCICE.

REPRÉSENTÉS :

MME NAOUM-GHAZIEFF POUVOIR A M. LACAMBRE

M. HAMONIC POUVOIR A MME GY

M. BOUKOUNA POUVOIR A M. PROPONET

MME CINOSI-GIRARD POUVOIR A MME BERNIER

M. BOUCHE POUVOIR A MME LACARRIERE-FARGES

ABSENTS : MM. RODRIGUES / LEBAS

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Madame Kenzia HADJIAT ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

D230906-2

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : arrêt du projet.

OBJET : REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : ARRET DU PROJET.**RAPPORTEUR : CHRISTIAN PROPONET****NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE**

Conformément à son engagement, la municipalité a inscrit au tout début de son mandat, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La municipalité a en effet marqué sa volonté de se doter des outils nécessaires pour :

1. D'une part, maîtriser et réorienter le projet urbain,
2. D'autre part, construire avec les habitants un référentiel commun et partagé du développement urbain de la commune.

En ce sens, par délibération n°D201806-13 du 18 juin 2020, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du PLU et a fixé ses objectifs. Par la même délibération, une concertation a été organisée avec la population, et ce, pendant toute la durée d'élaboration du projet du PLU révisé.

Depuis cette délibération, dont la première année a été marquée par le contexte de pandémie et la nécessité de reconstituer les équipes administratives et techniques de pilotage et de mise en œuvre de cette démarche, la municipalité souhaite pouvoir aujourd'hui échanger sur le contenu du PLU et arrêter ce projet.

Cette révision, conduite en mode projet, a permis de réunir l'ensemble des élus de secteur concernés et au-delà d'associer l'opposition dans le cadre de Comités de pilotage d'échanges, et de dialogue.

La population a également été associée à cette démarche dans le cadre de la concertation organisée par la commune.

En effet, cette démarche largement collective a permis depuis deux ans :

1) De conduire et de s'appuyer sur différents dossiers et dynamiques lancés en complément et en appui comme :

- La création d'un plan vélo qui vise à proposer un réseau maillé et structuré en cohérence avec celui de la Communauté Paris-Saclay (CPS) pour mettre à disposition des habitants et usagers un mode doux de déplacement alternatif, opérationnel et sécurisé,
- Une démarche d'optimisation des parcs d'activités à l'échelle supra-communale pour promouvoir un secteur stratégique et concurrentiel à l'échelle du sud parisien qui offre une visibilité, une gestion fonctionnelle optimisée compatible avec les enjeux écologiques,
- Une stratégie de développement de l'offre du commerce de proximité comme vecteur du développement et de l'animation urbaine et sociale de la ville et de ses quartiers,
- Le pilotage de la démarche d'inscription de grands ouvrages routiers au prochain Contrat de Plan Etat-Région pour résorber la congestion du réseau autoroutier qui engendre d'importants dysfonctionnements sur les axes de circulation de la commune,
- Le bilan du Programme Local de l'Habitat intercommunal et la dynamique de la Ville de s'inscrire dans un développement équilibré qui permet de répondre progressivement à l'obligation de comptabiliser à terme 25% de logements locatifs sociaux au sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13

décembre 2000 ; définition, ou rappelés, le ne prend pas en compte les structures d'hébergement une offre importante et structurée pour des publics en situation de précarité et pour lesquels la Commune mobilise des ressources pour accompagner notamment la scolarisation des enfants,

- Des partenariats opérationnels et institutionnels avec notamment :
 - Les grands acteurs du portage foncier comme l'EPFIF et la SAFER pour assurer sous le pilotage de la Ville une veille foncière et accompagner des portages stratégiques et faciliter des opérations de reconversion de patrimoine bâti de notre commune ou des démarches de protection des espaces naturels s'agissant de la plaine agricole ou des espaces verts,
 - Les acteurs de l'aménagement urbain comme la CPS et GPA pour accompagner l'élaboration d'un référentiel du développement urbain dans le périmètre Convergences.

2) De produire les pièces constitutives du projet de PLU à arrêter :

- De dresser un diagnostic des grands volets constitutifs de l'urbanisme de la commune et d'en tirer les grands éléments comme les lignes de forces et les points de vigilance,
- De réaliser l'état initial de l'environnement afin de partager les grands enjeux en matière de qualité du cadre de vie, de préservation des grandes entités paysagères et écologiques et de lutte contre les nuisances et pollutions,
- De construire les grandes orientations qui fondent le projet d'un développement urbain et durable en termes d'équilibre et de maîtrise de l'effort de construction de logements, de la volonté de préserver les grandes entités constitutives du patrimoine urbain de Chilly-Mazarin comme les quartiers pavillonnaires, son centre ancien, les pôles de commerces de proximité, les parcs d'activités économiques...,
- De consolider les grandes orientations de programmation qui vont encadrer et supporter les futurs aménagements et promouvoir le paysage urbain de la ville pour les dix prochaines années. En effet, le parti pris vise à :
 - Donner la priorité aux orientations de programmation thématique comme la trame verte et bleue, comme les mobilités dont la place du vélo, comme la prise en compte du climat, de l'air et de la santé,
 - Identifier dans un second temps les sites de programmation plus opérationnelle pour encadrer les conditions et les contraintes des futurs projets de construction et d'aménagement,
- De rédiger un règlement et une carte de zonage des sols pour permettre d'accompagner les riverains dans leur projet personnel d'amélioration, d'agrandissement et de mise aux normes de leur patrimoine, de réglementer les futures opérations de promotion immobilière, de promouvoir les projets plus vertueux du point de vue écologique.

L'ensemble de ces documents a d'ailleurs été mis à la disposition des membres du Conseil municipal.

Cette démarche globale s'est développée autour de nombreux dossiers qui articulent aujourd'hui un contenu du dossier de PLU, soumis pour arrêt.

Pour rappel il ne s'agit que d'une étape. En effet, la procédure de révision générale du PLU se poursuit avec :

- D'une part, la saisine des Personnes Publiques Associées qui va permettre aux partenaires institutionnels d'émettre un avis sur le projet et d'enrichir la démarche et de s'assurer de la cohérence du projet avec notamment les politiques de l'Etat, de la

Région Ile-de-France, du Conseil départemental de l'Essonne, de la CPS, des villes voisines, des organismes et la gestion des eaux, les Chambres consulaires...

- D'autre part, l'organisation d'une large enquête publique qui va permettre à chacun de venir exprimer ses remarques et alimenter cette démarche collective et partagée et ce afin d'établir l'utilité publique de la révision du document d'urbanisme.

Il est donc rappelé que la procédure d'élaboration du document d'urbanisme initiée en 2020 par une délibération en date du 18 juin 2020 a abouti au dossier de projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) qui doit être à présent arrêté par le Conseil municipal avant d'être transmis pour avis aux personnes publiques associées et aux communes limitrophes et soumis ultérieurement à enquête publique.

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil Municipal de Chilly-Mazarin d'approuver la délibération suivante :

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de son rapporteur :

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2121-29,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-14, L.103-6 et R.153-3, relatifs à la procédure de révision du PLU,

VU la délibération du Conseil municipal, n° D201806-13 en date du 18 juin 2020 ayant prescrit la révision du document d'urbanisme et ayant fixé les modalités de la concertation,

VU la délibération du Conseil municipal, n° D220404-2 en date du 4 avril 2022 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

VU le bilan de la concertation préalable à l'arrêt du projet,

VU le projet d'élaboration du PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les documents graphiques et les annexes,

VU que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, qui en ont fait la demande,

VU l'avis de la Commission Urbanisme, transition écologique, aménagement urbain et mobilités du 1^{er} juin 2023,

CONSIDERANT que la concertation afférente au PLU s'est déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées dans la délibération du 18 juin 2020,

CONSIDERANT le projet de PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le plan de zonage, les annexes techniques et sanitaires,

CONSIDERANT que ce projet du PLU répond aux objectifs fixés et inscrits dans la délibération de prescription du PLU du 18 juin 2020,

CONSIDERANT l'intérêt pour la Commune de poursuivre la procédure de révision générale du PLU pour disposer d'un document d'urbanisme opposable dans les meilleurs délais,

CONSIDERANT qu'il convient d'arrêter le projet de PLU de la Commune de Chilly-Mazarin de le transmettre pour avis aux Personnes Publiques Associées à son dossier qui ont demandé à être consultés et de le soumettre dans un second temps à enquête publique.

D É L I B E R E

ARTICLE 1 : ARRETE le projet de révision du PLU de la Commune de Chilly-Mazarin tel qu'il est annexé à la présente délibération,

ARTICLE 2 : DIT que la présente délibération et ses annexes seront transmises pour avis aux personnes publiques associées visées aux articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme et, notamment à :

- Monsieur le Préfet,
- Madame la Présidente du Conseil Régional,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Essonne,
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers,
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie,
- Monsieur le Président de l'Agence Régionale de la Santé,
- La Direction Départementale des Territoires,
- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,
- La Direction Départementale des Territoires,
- L'Autorité Environnementale (MRAe),
- Aux associations agréées en ayant fait la demande,
- Aux communes limitrophes,
- Aux Etablissements publics limitrophes.

ARTICLE 3 : INDIQUE que le dossier définitif du projet de PLU, tel qu'arrêté par le Conseil municipal, est tenu à la disposition du public.

ARTICLE 4 : INDIQUE que, conformément aux dispositions de l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie durant un mois.

Résultat du vote : 27 POUR (R.REZGUI, D.LACAMBRE et le pouvoir de M.NAOUM-GHAZIEFF, I.GY et le pouvoir de P.HAMONIC, C.PROPONET et le pouvoir de S.BOUKOUNA, D.LOYAU, JP.CRUSE, K.GREMION, A.JANUS, B.RICCIARELLI, JC.DELIANCOURT, S.LE PALUD, M.SERRES, V.BOUGE, MH.MICHON, A.SOUSA, G.YENKETRAMDOO, L.MORIEZ, F.PAUDELEUX, D.RICCARDI, E.POLICE, S.DEBBI, K.HADJIAT, C.FERYN, H.TERRINE) – 6 ABSTENTIONS (P.RIBEIRO-CAPITAO, C.LACARRIERE-FARGES et le pouvoir d'O.BOUCHE, N.LEANZA, P.BERNIER et le pouvoir de M.CINOSI-GIRARD).

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Suivent les signatures.

Extrait certifié conforme.

Chilly-Mazarin, le 9 juin 2023



La Maire,
Rafika REZGUI

REÇU EN PREFECTURE

le 12/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101615-20230609-02309062815



CHILLY-MAZARIN

Plan

Local

d'Urbanisme

NOTE EXPLICATIVE

DE SYNTHÈSE

Conseil municipal du 9 juin 2023

Bilan de la
concertation & arrêt
du projet de PLU

Vu pour être annexé à la délibération du :



Landot & associés
Architectes & Urbanistes

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

Conseil municipal du 22 mai 2023

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chilly Mazarin

Bilan de la concertation & arrêt du projet de PLU

1. Objet du Conseil municipal concernant le PLU

Depuis la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chilly-Mazarin le **18 juin 2020**, les multiples réunions menées ont permis d'élaborer le projet de PLU.

La révision du PLU constitue une opportunité pour la commune de faire évoluer son document d'urbanisme, de le rendre conforme aux nouvelles dispositions législatives (lois du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite « loi Grenelle 2 », du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « loi ALUR » et la loi Climat et Résilience du 22 août 2021), de le rendre compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, de traduire une politique à moyen terme pour le développement et l'aménagement du territoire communal, et d'affirmer sa position et son ambition vis-à-vis des territoires voisins et au sein desquels il prend place.

Pour rappel, les principales étapes de la procédure sont les suivantes :

- 2020 à fin 2021 : Élaboration du diagnostic territorial et définition des enjeux
- Janvier à mars 2022 : Élaboration du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- 11 mars 2022 : 1ère réunion publique (présentation du diagnostic, restitution du questionnaire et échange sur le projet de PADD)
- - 4 avril 2022 : Débat sur les orientations du PADD en Conseil municipal
- Avril à novembre 2022 : Élaboration des OAP (Orientations d'aménagement et de programmation)
- - 24 novembre 2022 : 2nde réunion publique (présentation et échange sur les projets d'OAP)
- - Décembre à avril 2023 : Élaboration du règlement et du zonage
- 9 mars 2023 : 3ème réunion publique
- 9 mai 2023 : Conseil municipal consacré à la présentation du nouveau Plan local d'Urbanisme
- Juin à septembre 2023 : Phase de consultations institutionnelles (personnes publiques associées...)
- Juin 2023 : 4ème réunion publique
- Septembre 2023 : Enquête publique d'une durée d'un mois avec une 5ème et dernière réunion publique de concertation
- Fin octobre 2023 : Rapport de conclusions du commissaire enquêteur
- Mi-décembre 2023 : Approbation du nouveau PLU par le Conseil municipal

Lors de la séance du **22 mai 2023**, le Conseil municipal est invité à arrêter le projet de PLU, afin que celui-ci soit soumis à l'avis des personnes publiques associées, puis à l'avis du public dans le cadre de l'enquête publique. Préalablement, il devra tirer le bilan de la concertation.

Pour ce faire, la commune de Chilly-Mazarin va soumettre à son Conseil municipal :

- le bilan de la concertation,
- le dossier de projet d'arrêt du PLU.

2. Dossier d'information

Concernant l'arrêt de projet PLU, pour préparer le Conseil municipal, il vous est remis :

- la présente note explicative de synthèse qui a pour objectif de présenter les conditions dans lesquelles s'est déroulée la concertation et ses apports d'une part, d'apporter une information complète sur le projet de PLU d'autre part ;
- un dossier numérique comportant le dossier complet de projet d'arrêt de PLU, dont le bilan de la concertation (compris dans la pièce 6 – pièces administratives) qui sera ultérieurement joint à la délibération mise au vote.

Il est également rappelé que le dossier complet du projet de PLU est mis à la disposition des élus et qu'il peut être consulté en mairie à leur demande.

SOMMAIRE DE LA NOTICE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

1. BILAN DE LA CONCERTATION

1.1. Modalités de concertation prévues et réalisées

1.2. Bilan de la concertation

2. CONTENU DU PLU

2.1. Rapport de présentation

2.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.4. Règlement : traduction des orientations générales du projet dans les pièces réglementaires du PLU

2.5. Des annexes

3. SUITE DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU

1. BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, l'élaboration d'un PLU doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute sa durée, les habitants et les autres personnes concernées.

Pour lancer la procédure de révision du PLU, le Conseil municipal de Chilly-Mazarin a pris une délibération de Révision Générale en date du 18 juin 2020, dans laquelle ont été définis les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, devant prendre la forme suivante :

- Des articles dans le bulletin municipal ;
- Des réunions publiques ;
- Une exposition en Mairie ;
- La mise à disposition d'un dossier en Mairie ;
- La mise à disposition d'un registre de concertation en Mairie.

À l'issue de la concertation (lors de l'arrêt du projet de PLU), le Conseil municipal doit tirer le bilan de la concertation. Ce bilan sera joint à la délibération d'arrêt et au dossier d'enquête publique.

Les paragraphes ci-après synthétisent le contenu du bilan.

1.1 MODALITES DE CONCERTATION PREVUES ET REALISEES

La concertation du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chilly-Mazarin a été organisée de façon à informer le public et à prendre en considération ses observations et ses propositions, ce afin d'alimenter et d'enrichir le projet et de favoriser une meilleure appropriation de celui-ci.

Les modalités de mise en œuvre de la concertation sont rappelées dans le tableau ci-après.

Ce tableau permet ainsi de constater que l'ensemble des mesures de concertation prescrites par la délibération du 18 juin 2020 a effectivement été mis en œuvre.

<p>Modalités de concertation prévues par la délibération de prescription du 18 juin 2020</p>	<p>Mise en œuvre réalisée dans le cadre de la procédure de révision du PLU</p>
<p>Affichage des délibérations</p>	<p>Les délibérations prises jusqu'à ce jour ayant trait au PLU ont toutes été affichées conformément aux dispositions fixées par la délibération du 27 janvier 2020.</p>
<p>Articles dans le bulletin communal</p>	<p>La révision du PLU, la démarche de concertation, l'organisation et les retours des réunions publiques ont fait l'objet de nombreuses publications périodiques dans le magazine municipal, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Juillet-août 2020 : information sur la délibération prise au conseil municipal du 18 juin 2020 de lancer la révision générale du PLU. - Octobre 2020 : rappel de la procédure de révision en cours du Plan local d'urbanisme. - Septembre 2021 : article d'une demi-page sur l'initiative de concertation sur l'avenir du site Découflé, dont la réflexion fait partie intégrante de la démarche de révision du PLU. - Décembre 2021 : article d'une demi-page sur la démarche de concertation autour du PLU, notamment sur la 1^{ère} réunion des personnes publiques associées. - Mars 2022 : dossier spécial de 4 pages consacré à la présentation de la démarche de révision, à la présentation du diagnostic, à l'annonce de la réunion publique sur le PADD et à la démarche de concertation par voie de questionnaire. - Novembre 2022 : article de 2/3 pages sur l'état d'avancement de la révision du PLU avec retour sur le PADD et évocation des premiers échanges sur les OAP en discussions de quartier. - Janvier 2023 : article d'une page avec présentation détaillée des OAP thématiques et sectorielles - Mars 2023 : articles sur une page avec annonce de la réunion publique du 9 mars, de l'exposition à la Citad à partir du 6 mars et retour sur les discussions de quartier du mois de février 2023 sur les OAP - Avril 2023 : article d'une page avec retour détaillé sur la réunion publique du 9 mars 2023, point sur la démarche concertation et la seconde réunion publique avec les personnes publiques associées

	<p>- Janvier 2023 : article d'une page sur la présentation des OAP thématiques et sectorielles.</p> <p>À cela s'ajoute la mise à jour régulière, avec un descriptif détaillé et la mise à disposition des documents étape après étape sur une page du site internet de la Ville, qui s'accompagne de la publication d'actualités régulières annonçant les différentes réunions publiques.</p>
<p>Exposition « Demain, notre ville »</p>	<p>Une exposition affichée (8 panneaux) à compter du 6 mars 2023 dans le hall d'accueil de la Cité administrative (second étage) pour une durée de plus d'un mois a été organisée afin de présenter : les objectifs de la démarche, le diagnostic, les grands axes du PADD, les OAP thématiques, les OAP sectorielles, le calendrier, les modalités de concertation.</p> <p>L'exposition était accompagnée d'un registre disponible à l'accueil de la Cité administrative pour libre inscription des observations.</p>
<p>Journal d'information spécial « Révision du PLU »</p>	<p>En février 2022 a été réalisé la distribution dans les boîtes aux lettres d'un document de 4 pages A4 fermé comprenant : la présentation détaillée de la démarche de révision et du calendrier prévisionnel, présentation du diagnostic, présentation des modalités de concertation avec l'annonce de la réunion publique et la diffusion en dernière page d'un questionnaire pour les habitants.</p> <p>À cette occasion a été créée une adresse mail dédiée à la concertation sur la démarche et permettant aux habitants d'adresser directement leurs questions : plu@ville-chilly-mazarin.fr</p>
<p>Mise à disposition d'un dossier en mairie de Chilly-Mazarin</p>	<p>Tout au long de la procédure de révision du PLU, un registre de concertation accessible au public a été mis à disposition à la mairie, aux jours et heures de son ouverture au public (hors fermeture exceptionnelle).</p>
<p>Tenue de réunions et discussions de quartier</p>	<p>Quatre périodes de trois jours de réunions et de discussions de quartier ont été organisées au long de la procédure, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réunions de quartier des 16, 18 et 26 novembre 2021 avec présentation des grands enjeux et objectifs et du calendrier ; - Réunions de quartier des 12,17 et 24 mai 2022 avec présentation des résultats du questionnaire et des grands axes du PADD ; - Discussions de quartier des 6, 8 et 12 octobre 2022 avec présentation des OAP thématiques ; - Discussions de quartier des 7, 11 et 16 février 2023 avec présentation des OAP sectorielles et point sur le calendrier.

<p>Tenue de réunions publiques</p>	<p>Trois réunions publiques ont été organisées au long de la procédure, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réunion le 11 mars 2022 portant sur les retours du diagnostic, les premiers résultats du questionnaire et la présentation des grands axes du PADD. - Réunion le 24 novembre 2022 pour la présentation et les échanges sur les projets d'OAP ; - Réunion le 9 mars 2023 proposant un récapitulatif des différentes étapes, un retour détaillé sur les OAP et une première ébauche du règlement et du plan de zonage.
---	--

D'autres démarches d'information ont été mises en place pour assurer la diffusion de l'information auprès de l'ensemble des habitants du territoire :

Démarches d'information	Mise en œuvre réalisée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU (2/2)
Publications sur les réseaux sociaux	<p>Tout au long de la procédure de révision du PLU la page Facebook de la Ville a été alimentée pour diffuser les différentes informations en rapport avec la démarche de concertation, les réunions publiques ou les débats organisés. On répertorie ainsi les différentes publications :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Publication du 21/11/2020 informant de la délibération du Conseil municipal de conserver la maîtrise de l'évolution - Publication du 24/02/2022 informant de la démarche de concertation et du lancement de l'enquête avec possibilité de remplir le questionnaire en ligne ou sur support papier via le 4 pages spécial consacré à la révision du PLU et distribué dans toutes les boîtes aux lettres. - Publication du 2/03/2022 annonçant la 1ère réunion publique du 11/03/22 - Publication du 10/03/2022 : rappel de la réunion publique du 11/03/2022 - Publication du 11/03/2022 : retour sur la réunion publique du jour même - Publication du 4/04/2022 informant du débat sur le PADD au Conseil municipal - Publication du 10/11/2022 : annonce de la réunion publique du 24/11/2022 - Publication du 21/11/2022 annonçant la seconde réunion publique du 24/11/2022 - Publication du 25/11/2022 : retour sur la réunion publique du

24/11/2022 091-091-219101615-20230609-D2309062BIS

- Publication du 6/03/2023 : rappel de la réunion publique du 9/03/23 et annonce du début de l'exposition à la Cité administrative
- Publication du 9/03/2023 : rappel de la réunion publique du même jour
- Publication du 10/03/2023 : retour sur la réunion publique du 9/03 avec lien de consultation de la page dédié à la révision du Plan local d'Urbanisme

Dans ce sens, des publications ont également été réalisées sur le compte Instagram de la Ville :

- Publication du 11/03/2022 : retour sur la réunion publique du soir même
- Publication du 25/11/2022 : retour sur la réunion publique du soir même
- Publication du 6/03/2023 : annonce de la réunion publique du 9/03/2023 et rappel de l'exposition à la Cité administrative
- Publication du 10/03/2023 : retour sur la réunion publique du 9/03/2023

Dans ce sens également, des publications ont également été réalisées sur le compte Twitter de la Ville :

- Publication du 24/02/2023 : annonce de la concertation sur le PLU avec lien vers l'enquête et information sur la réunion publique du 24/02/2023
- Publication du 9/03/2023 : rappel de la réunion publique prévue le soir même
-

1.2 BILAN DE LA CONCERTATION

Il ressort des observations formulées, notamment lors des réunions publiques et dans le registre de concertation publique, que les préoccupations, orientations et questionnements ont été exprimées vis-à-vis de la sécurisation des axes passants et des entrées de bourg, ainsi qu'au sujet de l'OAP communale.

Les observations et remarques faites lors des réunions publiques portaient exclusivement sur des demandes de précision ou d'information afin de mieux comprendre le nouveau projet du PLU et la prise en compte des orientations des documents supérieurs.

Au vu des moyens mis en œuvre dans le cadre de la concertation du PLU de Chilly-Mazarin, décrits ci-dessus, il apparaît :

- que ceux-ci ont permis d'assurer une information satisfaisante du public, concernant l'objet et la

procédure de révision du PLU, et des documents d'étapes du projet de PLU,

- que le niveau d'information est proportionné à l'échelle du projet,
- que la concertation publique a été menée pendant une durée suffisante,
- que ces moyens ont permis au Public de formuler des observations,
- et qu'ils répondent point par point aux modalités de concertation définies par la délibération de prescription de la révision du PLU.

Au vu des observations ou demandes effectuées tout au long de la procédure de révision du PLU, et notamment dans le cadre des réunions de travail ou de présentation, des réunions publiques et des demandes particulières, il apparaît :

- que les enjeux issus du diagnostic du territoire et que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont reçu un accueil favorable de la part du public,
- qu'il n'y a pas de remise en question des principes généraux des dispositions réglementaires présentés lors des réunions publiques.

Il ressort des observations formulées plusieurs thèmes qui ont contribué à l'évolution du projet de PLU et à nourrir la réflexion des élus.

Ces évolutions ont porté sur le devenir du site EX-Coubertin, la rénovation du centre-ville, la prise en compte des contraintes de la loi SRU, le devenir du site Decouflé, la prise en compte des mobilités décarbonées, la prévention du risque inondation, la préservation des secteurs pavillonnaires...

2. CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

2.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est à la fois un recueil de l'analyse du territoire de la commune de Chilly-Mazarin et un document justificatif des choix du projet.

Le rapport de présentation du PLU est :

- un document qui justifie les choix retenus par la commune pour la révision de son PLU. Cette justification porte sur les orientations et les objectifs développés dans le PADD et leurs transcriptions réglementaires. La loi Grenelle II précise que le rapport de présentation du PLU doit contenir une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- un diagnostic de la situation actuelle de l'ensemble du territoire communal
- un état initial de l'environnement faisant état de l'environnement sur la commune avant application du PLU révisé ;
- une évaluation environnementale qui précise les impacts du projet de PLU révisé sur son environnement mais également les prospections écologiques faites sur le territoire afin d'être une aide à la décision dans la détermination du projet finalisé de PLU.

2.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Pièce centrale du PLU, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime une vision stratégique du développement de Chilly-Mazarin à l'**horizon 10 ans**.

Il fixe les grandes orientations retenues par la collectivité pour le développement et l'aménagement de l'espace communal, notamment en matière d'habitat, de transport, d'économie et d'environnement, de paysage, de tourisme et de loisirs.

Le projet de territoire fait l'objet d'une traduction réglementaire dans les étapes suivantes de l'élaboration du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit et graphique).

Les orientations du PADD s'appuient sur les besoins et enjeux mis en évidence par le diagnostic socioéconomique et l'état initial de l'environnement.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement du PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP – (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec les objectifs du

PADD.

Le PADD débattu s'articule et se décline en 3 axes :

1. Axe 1 « Valoriser la position de Chilly-Mazarin, porte d'entrée de la CA Paris-Saclay et interface avec le pôle d'Orly : pour une ville qui rayonne ».

Inscrit dans les dynamiques métropolitaines et franciliennes, Chilly-Mazarin entend, à travers ce premier axe vise, s'appuyer sur ces dynamiques pour en faire le moteur de son développement.

Dès lors, cet axe aspire à pérenniser l'ancrage de la commune dans divers réseaux économiques, par un accompagnement dans la requalification, l'optimisation et la diversification des parcs d'activités. La réflexion tient également compte de l'accessibilité vers la commune - dont l'autoroute constitue aujourd'hui l'entrée majeure - qu'il est important de faciliter et diversifier en favorisant les transports collectifs et les modes doux.

Enfin, en dehors du développement urbain, l'ambition est d'inscrire l'attractivité communale dans le respect de son environnement, notamment par le renforcement des attraits de Chilly-Mazarin dans les trames écologiques d'échelles départementales et régionales et le maintien de la lisière urbaine existante.

Le PADD débattu propose de décliner cet axe en trois orientations et en sept objectifs :

1.1. Assurer l'attractivité et le rayonnement de la fonction économique de la commune dans le sud de la métropole francilienne

1.1.1. Positionner les parcs d'activités économiques de Chilly-Mazarin dans l'offre économique sud-métropolitaine, entre le Pôle scientifique et d'innovation du Plateau de Saclay, le Pôle économique et d'affaires de Massy et la Plateforme aéroportuaire et économique d'Orly

1.1.2. Conforter la diversification des activités économiques par le maintien d'activités tertiaires n dehors des parcs d'activités

1.1.3. Développer le commerce de proximité comme vecteur d'animation urbaine et de dynamisation des polarités chiroquoises

1.2. Favoriser le développement de liaisons supra-communales et œuvrer à la pacification des entrées de ville

1.2.1. Améliorer l'accès à Chilly-Mazarin et renforcer l'intégration de la commune dans les réseaux de transports en commun et de liaisons douces supra-communales existants et futurs

1.2.2. Renforcer la qualité et l'apaisement des entrées de ville

1.3. Renforcer l'insertion de Chilly-Mazarin dans les trames écologiques et agricoles régionales

1.3.1. Assurer le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques et agricoles régionaux situés en périphérie de la commune

1.3.2. Contribuer à la diffusion des trames écologiques régionales au niveau local

2. Axe 2 « Mettre en œuvre les conditions d'un renouvellement vecteur de liens : pour une ville dynamique et rassemblée ».

Le deuxième axe aspire à mettre en synergie les différentes ressources locales de la commune dans un objectif de valorisation et de diversification des pratiques urbaines avec l'idée de résilience et de mutabilité des espaces. Il s'agit de concevoir l'évolution et l'attractivité de Chilly-Mazarin par le renouveau : refaire la ville sur la ville, tout en conservant les marqueurs identitaires du cadre de vie de la commune et ses diversités urbaines.

Au travers de cet axe, la commune entend assurer et pérenniser un accès aisé aux services, commerces et équipement tout en garantissant l'accès à un habitat de qualité afin de renouveler la population et freiner sa population. Il s'agit notamment de veiller à maintenir une diversité urbaine en affirmant les axes structurants et les polarités tout en (re)structurant les connexions et interactions entre les quartiers. L'ambition porte également sur le renforcement du maillage de voies douces ou apaisées ainsi que sur une optimisation du fonctionnement des voies départementales.

L'axe 2 du PADD débattu s'organise en trois orientations et en neuf objectifs :

2.1. Accompagner un développement démographique et résidentiel maîtrisé dans des quartiers aux lieux de sociabilité renouvelés

2.1.1. Mettre en place les conditions d'une attractivité démographique et résidentielle renouvelée

2.1.2. Dynamiser les polarités de services existantes et renforcer l'offre en équipements

2.1.3. Accompagner la mutation et la requalification de secteurs stratégiques en milieu urbain

2.2. Conforter l'organisation villageoise

2.2.1. Appuyer la requalification des espaces délaissés en faveur d'une attractivité globale de la Ville

2.2.2. Conserver et promouvoir la lisibilité des vues remarquables

2.2.3. Valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales des tissus résidentiels, spécifiquement pavillonnaires

2.3. Permettre des mobilités intra-communales fluides et diversifiées

2.3.1. Faciliter l'accès par tous modes aux points d'attractivité communaux et leur mise en

lien

2.3.2. Encourager la pacification de la circulation automobile

2.3.3. Renforcer le maillage en modes non-automobile

3. Axe 2 « Accroître la qualité du cadre de vie et la résilience du territoire communal : pour une ville qui respire ».

Le dernier axe s’attache à concevoir l’aménagement du territoire soucieux et respectueux des systèmes écologiques au profit du bien vivre des habitants du territoire et plus globalement de l’appréciation de la Ville.

Il s’agit notamment de porter une meilleure prise en considération de l’environnement dans les futurs projets d’aménagement et de replacer le bien-être des Chiroquois au cœur du projet, en proposant un cadre de vie sain et rassurant visant, dans un contexte urbain, à retisser des liens entre l’humain et son environnement. Il a pour ambition de faire de la matrice écologique un considérant de la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la commune ainsi qu’un outil de gestion durable des ressources et des risques.

Cette stratégie s’inscrit dans des enjeux extra-communautaires de transition climatique et de transition écologique auxquelles Chilly-Mazarin ambitionne d’apporter une vigilance et des premiers éléments de réponse.

L’axe 2 du PADD débattu s’organise en deux orientations et en cinq objectifs :

3.1. Asseoir le maillage de la trame verte et bleue urbaine comme fondement du cadre de vie à préserver

3.1.1. Conforter la matrice écologique de la trame verte et bleue existante

3.1.2. Promouvoir des dispositions d’aménagement et de gestion à la parcelle pour conforter les éléments constitutifs de la biodiversité

3.1.3. Œuvrer au renforcement et à la valorisation de la trame verte et bleue dans le développement de la commune

3.2. Accompagner l’apaisement de la Ville et sa résilience par une valorisation des trames blanche (sonore), noire (lumineuse) et brune (perméabilité du sol)

3.2.1. Prendre en compte les risques et les nuisances dans l’aménagement urbain

3.2.2. Poursuivre les efforts pour une ville qui s’adapte aux enjeux environnementaux, notamment climatiques

À la croisée du projet et du règlement, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** constituent une pièce essentielle du PLU.

En effet, les OAP précisent les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs, dans le respect des orientations définies au PADD. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les mobilités, le paysage, l'environnement.

Elles sont opposables aux permis de construire : les opérations de construction et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes de l'OAP.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (prescription graphique au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme).

Le PLU de Chilly-Mazarin comprend cinq OAP sectorielles et trois OAP thématiques qui ont été définies dans le cadre du PLU.

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement et d'équipement, permettant de garantir une perspective d'urbanisation globale organisée du secteur concerné. On a ainsi :

1. Secteur OAP « Mazarin »
2. Secteur OAP « Brossolette »
3. Secteur OAP « Convergences »
4. Secteur OAP « Maisons de ville »
5. Secteur OAP « Economique »

Les OAP thématiques visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui ont une approche plus globale sur un enjeu spécifique. On retrouve ainsi :

1. **L'OAP « Trames écologiques »**. Celle-ci définit des principes d'aménagement localisés permettant de répondre à la nécessaire protection des milieux naturels et semi-naturels pour que ceux-ci soient préservés, valorisés, qu'ils restent fonctionnels et qu'ils permettent de conserver une diversité biologique (faune et flore) sur le territoire.
2. **L'OAP « Mobilités »**. En complément des ambitions en matière d'aménagement, celle-ci a pour vocation d'exposer la stratégie de la commune pour accompagner le territoire vers des usages plus durables. Cette ambition déploie la stratégie de la commune en faveur de l'évolution des mobilités vers les modes actifs et doux, l'accompagnement des habitants vers une meilleure prise en compte de leur environnement et enfin, l'adaptation aux évolutions et attentes sociétales en ce qui concerne les entreprises, les activités économiques ou encore les modes de consommation et formes de travail.

3. **L'OAP « Climat Air Santé – Chilly s'adapte et respire ».** Celle-ci définit l'ambition de la commune en matière de prise en compte de la santé des habitants (limitation de l'exposition aux risques, nuisances...) et d'adaptation au changement climatique des espaces urbains bâtis et non-bâtis de la commune.

2.4 REGLEMENT : TRADUCTION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DANS LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU

Le règlement du PLU sert de référence obligatoire pour l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol. Au-delà, son contenu conditionne tous les projets puisque, même exemptés d'autorisation, ces derniers doivent respectés les principes et règles issus du règlement.

Le règlement du PLU est la traduction concrète des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Il fixe donc les conditions d'urbanisation de chaque parcelle, en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en réservant des terrains pour les futurs équipements ou voies publiques ou encore en protégeant les espaces naturels ou les boisements.

Le règlement du PLU de Chilly-Mazarin est composé de deux pièces :

- **Un règlement écrit** qui énonce pour chaque type de zones les règles applicables, dans l'objectif d'une cohérence paysagère et urbaine sur Chilly-Mazarin ;
- **Un règlement graphique** qui délimite le territoire communal de Chilly-Mazarin en plusieurs zones réglementaires. Les trois grandes catégories de zones sont : les zones urbaines (U), les zones agricoles (A), les zones naturelles (N).

Les documents graphiques du règlement (plan de zonage) du PLU de Chilly-Mazarin délimitent :

❖ *Les zones délimitées sur le territoire communal*

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines couvrent l'ensemble des territoires bâtis et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour absorber les besoins des résidents, entreprises et commerces.

Elles se divisent en plusieurs zones :

- **Zone UA**, qui correspond aux secteurs urbains constitués des espaces de centralité de la commune en raison d'une mixité des usages et des fonctions urbaines. Elle est composée de 4 secteurs en raison de la diversité des caractéristiques des centralités. On retrouve ainsi :

- Le secteur **UAa**, compose le « vieux Chilly », le centre historique de la commune ;
 - Le secteur **UAb**, compose la nouvelle centralité de Chilly-Mazarin autour de la cité administrative ;
 - Le secteur **UAc**, compose la centralité linéaire et commerciale au niveau de la rue de Gravigny ;
 - Le secteur **UAd**, compose le secteur gare « élargie ».
- **Zone UB**, qui correspond aux secteurs urbains mixtes au niveau des axes de connexion entre les centralités (avenue de Mazarin, rue François Mouthon et avenue Pierre Brossolette notamment).
- **Zone UC**, qui correspond aux secteurs d'habitat collectif pouvant comporter des commerces, services et activités compatibles avec l'habitat. Elle est composée de 3 secteurs en raison de la diversité des formes de construction :
- Le secteur **UCa**, se compose d'ensemble de petits collectifs ;
 - Le secteur **UCb**, se compose d'ensemble de moyens collectifs ;
 - Le secteur **UCc**, se compose d'ensemble de grands collectifs.
- **Zone UE** qui correspond aux secteurs regroupant les grands équipements publics (scolaires et sportifs notamment). Elle est notamment composée d'un secteur d'entrée de ville à vocation mixte (équipements publics, services et activités de proximité) : il s'agit du secteur UEi qui compose le site Découflé et le délaissé départemental aux abords de l'autoroute.
- **Zone UH**, qui correspond aux secteurs à dominante résidentielle, composés majoritairement de quartiers d'habitat pavillonnaire. Elle est notamment composée du secteur **UHa** correspondant aux zones d'habitat incluses dans les espaces d'activités économiques dans l'Ouest de Chilly-Mazarin.
- **Zone UI**, qui correspond aux secteurs dédiés aux parcs d'activités économiques et commerciales. Elle correspond aux espaces d'activités de la commune et est décomposée en quatre secteurs :
- Ula qui se compose du parc d'activité le Haut de Wissous 2, de la Butte au Berger et du Moulin à Vent ;
 - Ulb, qui se compose du parc d'activités et des bureaux Technopolis ;
 - Ulc, qui se compose du parc d'activités de la Fontaine Augère ;

- Uld, qui se compose du parc d'activités de la Vigne aux Loups.

- **Zone UZ**, qui correspond aux emprises de l'aéroport Paris-Orly.

2. Les zones agricoles

La zone A concerne les terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises.

3. Les zones naturelles

La zone N est une zone naturelle et forestière de protection stricte. Elle représente les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

❖ Des éléments de sur-zonage

1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés identifiés dans le PLU au titre de l'article L151-41 1° et 3° du Code de l'urbanisme, visent à **poursuivre les démarches d'acquisitions foncières entreprises par la commune** (pour permettre la réalisation d'aménagement d'espace public, d'élargissement ou la création de voirie, de création de cheminements doux, etc.) et pour **accompagner le besoin d'équipement de la commune**. Le projet du PLU révisé a appliqué 8 emplacements réservés.

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Au titre des articles L.151-6 et 7 du Code de l'urbanisme sont identifiés les périmètres comportant des OAP. Il s'agit d'une pièce réglementaire du PLU qui vise à encadrer le développement de de secteurs stratégiques nécessitant de faire l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble matérialisée par une OAP. Les secteurs concernés par les OAP sectorielles, à l'exception de l'OAP « Activités économiques » correspondent aux zones urbaines mixtes de centralité et zones urbaines mixtes du territoire communal.

3. Les éléments de la trame patrimoniale bâtie et naturelle

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les éléments porteurs du patrimoine bâti ou paysager de la commune de Chilly-Mazarin ont été identifiés 19 édifices tels que le bâtiment Découflé, le cinéma François Truffaut, l'église Saint-Étienne, les douves et pont de l'ancien château ou encore le pavillon du fief Saint-Hilaire et sa porte cochère (28 avenue Mazarin).

Au titre de l'article L.151-23 et l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage et les éléments naturels protégés à préserver pour des motifs d'ordre écologique ont été identifiés. En complément des espaces agricoles et naturels faisant l'objet d'un zonage spécifique, ils constituent la déclinaison urbaine de la trame verte et bleue urbaine. Ce sont :

- les espaces boisés classés situés entre le parc du Château et l'autoroute A6 ;
- les alignements d'arbres situés sur le domaine public ou privé, qui soulignent des perspectives intéressantes et qui appartiennent à la trame écologique de la ville, notamment dans le centre-ville ;
- la zone humide inventoriée au niveau des berges de l'Yvette ;
- les berges de l'Yvette constituant une continuité écologique non bâtie permettant la circulation des espèces ;
- les espaces verts extérieurs en milieu urbain constitués des cœurs d'îlots et les grands jardins privés des ensembles résidentiels d'habitat collectif dont l'existence joue un rôle à la fois paysager (espace de respiration), environnementale (lutte contre les îlots de chaleur) et écologique (composant de la trame verte urbaine).

4. Les linéaires commerciaux à protéger dans le cadre de la mixité fonctionnelle

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, ont été identifiés les linéaires commerciaux stratégiques à protéger des axes structurants du centre-ville de Chilly-Mazarin, en réponse au souci de conforter la vocation commerciale des centralités du territoire communal. Sont concernés les cellules et locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation de la rue de Gravigny et l'avenue Mazarin en zone urbaine mixte de centralité.

3. SUITE DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLU

Au terme de son arrêt, le projet de PLU révisé sera, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme :

- Soumis pour avis aux personnes publiques associées (mentionnées à l'article L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme) pendant 3 mois (L153-16 du Code de l'urbanisme) ;
- Soumis aux organismes autorisés à en faire la demande, cités aux articles L153-17 et L132-12 du Code de l'urbanisme.

A la réception des avis, le projet de PLU sera soumis à l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a 1 mois (avec possibilité de report de délai) pour émettre son rapport et ses conclusions motivées.

Puis le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations, pourra être approuvé par le conseil municipal.
