

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1.1

Rapport de présentation
Justifications

Vu pour être annexé à la délibération du :

I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC (R151-1 1°)	P.3
II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD (L151-4 1°)	P.7
III. ANALYSE FONCIÈRE (L151-4 4° et R151-1 2°)	P.16
Consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers	P.17
Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	P.18
Capacités foncières résidentielles prévues par le PLU	P.24
Compatibilité avec les objectifs/orientations du SDRIF	P.25
IV. JUSTIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES (R.151-3)	
Cohérence des OAP avec le PADD, nécessité des dispositions édictées par le règlement et leur complémentarité	P.34
Délimitation des zones	P.41
INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU (R151-4)	P.62

I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Dynamique et attractivité résidentielle

Les points d'appui reconnus, en matière de qualité résidentielle sont :

- Une ville inscrite dans une agglomération en croissance du fait de la présence de plusieurs bassins de vie, des pôles de rayonnement économiques, un cluster d'innovation de recherche et d'excellence technologique, ou encore des terres et des espaces naturels protégés
- La présence d'axes structurants qui relient la ville aux grands pôles urbains régionaux et nationaux (Paris, Évry, Créteil, Nanterre, Lyon) ou encore la zone aéroportuaire Paris-Orly. Une bonne desserte routière du territoire qui permet d'accéder facilement aux services et équipements supérieurs et aux pôles d'emploi de l'agglomération et du sud de l'Île-de-France
- Des prix immobiliers concurrentiels, avec un marché moins onéreux que celui des communes juxtaposées au Nord et que Morangis
- Une offre en logements spécifiques diversifiée et développée sur la commune
- Une dynamique de production en logement continue depuis 1968 qui se poursuit sur la période récente (croissance de +4,7% entre 2013 et 2018)
- Une taille moyenne des ménages en hausse depuis 2008/sur les dix dernières années qui se stabilise, phénomène rare dans l'agglomération parisienne où la tendance est à la baisse
- Une restructuration du profil des ménages qui s'inscrit dans une dynamique départementale et dont l'évolution récente est marquée par la hausse des familles monoparentales (+1,7 pt) et des ménages composés d'une seule personne (+1,6 pt) tandis que la part des couples avec enfant(s) recule (-2 pt)
- Parc qui montre les signes d'une recomposition pour s'adapter à l'évolution des besoins des ménages (augmentation des logements de 3 pièces et moins au détriment des plus de 4 pièces)

Cependant, il existe des points de vigilance, d'après les constats réalisés dans le cadre du diagnostic, notamment :

- Chilly-Mazarin s'inscrit dans un territoire à forte pression urbaine et se situe sur l'emprise aéroportuaire de Paris-Orly et sur le tracé de grandes infrastructures de circulation (A6 et A10)
- Un début de stabilisation démographique sur la période récente (2013-2018) en lien avec un solde migratoire qui connaît une négativité soutenue malgré un solde naturel resté positif depuis la fin des années 1960
- Une inscription dans des flux résidentiels essentiellement intra-départementaux (notamment dans le reste de l'Essonne) avec des arrivées à Chilly-Mazarin moins importantes que les départs, qui participent (timidement) au renouvellement démographique (arrivée de ménages seuls et familles monoparentales/classes d'âge jeunes et d'actifs)
- Une évolution démographique intra-communale différenciée : le secteur du « Chilly-Haut » composé d'un tissu essentiellement à vocation économique qui perd de la population (jusqu'à 15% dans la zone industrielle) ; et le secteur du « Chilly-Bas » caractérisé par des centralités de proximité et des zones pavillonnaires qui gagne de la population notamment dans la partie Pavillons Sud
- Une augmentation progressive de la vacance immobilière (5,7% en 2013 contre 7% en 2018), qui peut témoigner d'une dissociation progressive entre l'offre de logement et les besoins des ménages
- Un parc de logement homogène essentiellement constitué de logements collectifs (82% d'appartements en 2018) occupés par une majorité de propriétaires (58%), qui ne permet pas de répondre à l'évolution des besoins des ménages (décohabitations, séparations, augmentation de la part des ménages composés de familles monoparentales et de personnes seules). Il y a besoin d'une offre de logements de petite et moyenne taille (T1, T2, T3) notamment social pour répondre à l'objectif de 22% en 2025 exprimé par le Plan Local de l'Habitat de la Communauté Paris-Saclay et atteindre à terme l'objectif de la loi SRU ET pour améliorer la fluidité des parcours résidentiels de la population et notamment proposer une offre adaptée aux besoins des seniors.

I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Dynamique et attractivité économique

La commune de Chilly-Mazarin dispose de nombreux atouts, héritage de son passé ou intrinsèques à son territoire, sur lequel construire les bases de son attractivité future :

- Une position stratégique, à proximité des pôles économiques et bassins d'emplois de Paris, Orly, Massy et du Plateau de Saclay
- Un tissu économique local composé de cinq parcs d'activités et localisé de façon stratégique à proximité de l'A6, de l'A126 et de la N20, à l'Ouest et au Nord du territoire
- Une dynamique de création d'entreprises qui se maintient (depuis 2011 grâce à l'offre de locaux et d'entrepôts adaptés aux activités commerciales et la proximité de l'A6)
- La présence de deux grandes entreprises (Sanofi Aventis et Chronopost) vectrice d'attractivité et vitrine du territoire
- Une part importante des activités tertiaires (commerce, transports, services, administration, santé, etc.) et une plus faible représentation des emplois dans l'administration publique et l'agriculture comparativement aux territoires voisins et la CA Communauté Paris-Saclay (qui se traduit également dans la répartition du nombre d'emplois par secteur d'activité)
- Une présence de l'agriculture stable au nord-est de la commune
- Un équilibre entre le nombre d'emplois et d'actifs en lien avec une baisse du nombre d'emplois sur la période récente (2013-2018) mêlée à une augmentation de la population active dans le même temps
- Le profil actif de la commune se caractérise par une proportion importante des professions intermédiaires et des employés (60% des actifs)
- Plus de 8400 actifs ne résidant pas Chilly-Mazarin viennent y travailler dont 58 % d'entre eux viennent d'une autre commune de l'Essonne

- Un revenu communal en baisse (-0,8%) du fait d'une hausse des ouvriers au détriment des CSP+ et des professions intermédiaires parmi les actifs et un niveau de qualification assez faible (22% des 15 ou plus sans diplôme ou CEP et seulement 33% dans l'enseignement supérieur VS 53% dans la CA Communauté Paris-Saclay)

Sa position stratégique et la superposition d'infrastructures de transports, moteur pour le territoire (résidentiel, économique), est le corolaire d'une certaine inertie de son évolution, provoquant certains décalages avec d'autres territoires de comparaison ou des contraintes, facteur de certains points identifiés comme des éléments d'attention à prendre en compte :

- Une évolution du profil des actifs marquée par la diminution de la part des cadres et professions intermédiaires et l'augmentation des employés et ouvriers à contre-courant de la tendance observée sur les communes de la petite-couronne francilienne
- Une diminution du taux d'emploi passant de 74% à 71% entre 2008 et 2018
- Une population jeune qui connaît des difficultés à trouver un emploi (respectivement 24,5 et 22,8 de taux de chômage pour les hommes et les femmes de 15-24 ans)
- La majorité des actifs utilisent la voiture individuelle comme moyen de transport pour leurs déplacements domicile-travail (63% des actifs occupés en 2018)
- Une majorité d'actifs chiroquois qui travaillent en dehors du territoire communal (82,6% soit environ 7500 actifs) vers l'Essonne (43% d'entre eux) ou un autre département d'Ile-de-France (56%)
- Une forte congestion aux « heures de pointe » due aux migrations domicile-travail puisque plus de 2500 déplacements journaliers pour le travail se font dans un rayon de 5 km autour de Chilly-Mazarin

I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Cadre de vie, aménagement, urbanisme

Dans la thématique du cadre de vie, de l'aménagement et de l'urbanisme, les points d'appui relevés, sont :

- Un maillage diversifié en transports en commun par la présence de la gare RER C et réseau de bus desservant facilement les communes voisines et autres stations de RER proches -> Des projets de nouveaux transports en commun (projet de tram-train en cours et réflexion sur le prolongement de la ligne 14 sur la commune de Morangis) pour venir compléter/renforcer ce maillage
- Une pratique de la voiture en baisse (-3 pt) tandis que l'utilisation des transports en commun connaît une progression (+3 pt) entre 2013 et 2018
- Une offre de stationnement public importante et satisfaisante au regard de l'offre commerciale même si la signalétique en complique la lecture/le repérage
- Chilly-Mazarin forme avec Longjumeau et Morangis (en dehors de la CA Paris-Saclay) un bassin de vie de proximité qui propose une offre diversifiée et complémentaire entre les trois communes en équipements et services (notamment d'établissement scolaires)
- Une structure commerciale caractérisée par l'absence de grande enseigne alimentaire et le maintien d'une offre de centre-ville de proximité malgré de nombreuses zones d'activités périphériques
- Un bon niveau d'équipements de commerces de proximité et de médecins avec deux pôles d'aménités commerciales et de services se distinguent au niveau du centre-ville et du secteur Gragny-Balizy complétés par une polarité administrative (de l'église à la mairie)
- Une polarité culturelle en devenir (rue François Mouthon) complémentaire à la centralité commerciale
- Un cœur historique qui génère une ambiance urbaine de qualité notamment par la présence d'éléments patrimoniaux, de revêtements traditionnels et d'espaces publics adaptés au piéton
- Un engagement de la commune pour une gestion différenciée des espaces verts et la mise en place d'actions d'appropriation et de sensibilisation des Chiroquois autour de la nature en ville

Des points de vigilance sont également identifiés :

- Un maillage viaire hiérarchisé peu dense à l'origine de flux de circulation intenses et de ruptures importantes
- Une morphologie urbaine mosaïque et fragmentée par la juxtaposition d'entités paysagères différenciées et la superposition de formes urbaines : la plaine agricole et l'emprise aéroportuaire (Secteur Nord), le cœur patrimonial mixte (Secteur Centre), les grands ensembles et le tissu pavillonnaire (Secteur Sud), parcs d'activités étendus et enclavés (Secteur Ouest)
- Les voies structurantes du centre-ville (avenues Mazarin et Pierre Brossolette) sont saturées notamment en raison des flux de transit
- Une densité du réseau de transport et la présence de l'aéroport d'Orly qui concentrent les nuisances sonores dans les parcs d'activités au Nord et autour des voies structurantes tandis que les espaces pavillonnaires et agricoles sont davantage préservés
- Les servitudes de l'aéroport de Paris-Orly bloquent l'extension de l'habitat au Nord en faveur du développement des parcs d'activités vectrices de nuisances qui profitent des infrastructures routières
- Un tissu pavillonnaire aux formes architecturales peu diversifiées qui occupe 24% des espaces construits artificialisés de la ville et un tissu collectif principalement hérité des années 1950-70 implanté sur des emprises importantes au cœur d'îlots protéiformes et fermés, venant renforcer les ruptures urbaines
- Relativement peu d'espaces verts ouverts au public, de lieux de pratique artistique ou d'équipements sportifs : un manque de salles multisports ou spécialisées, de terrains de sport, d'équipements de petits jeux ou de sport de nature par rapport à l'agglomération et le département
- Des aménagements cyclables existants mais peu attractifs et peu favorables à la multimodalité (discontinuités) qui sont amenés à se développer
- Un risque de perte d'espace vert en cœur de ville et une perte en lisibilité des formes urbaines historiques si la dynamique de production de logements/d'urbanisation se poursuit au Sud de l'autoroute et autour du noyau ancien comme avec la disparition du parc du château dans les années 1990

I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Ressources environnementales

Les caractéristiques environnementales du territoire montrent des éléments support pour le territoire :

- La commune s'insère sur la partie haute du plateau urbanisé et agricole d'Orly, ancrée sur une charpente paysagère structurée par la vallée de l'Yvette
- Une juxtaposition de secteurs paysagers divers qui se distinguent par la qualité de leurs espaces publics et les niveaux de verdissement : de la plaine agricole aux espaces en bordure de la Vallée de l'Yvette en passant par les espaces verts historiques ou encore les nombreux espaces verts, parcs et jardins privés mêlés aux espaces verts d'accompagnement des infrastructures

Cependant, le diagnostic met également en avant des éléments caractéristiques du territoire menacés :

- Un paysage urbain marqué par les infrastructures de transport successives qui fragmentent la commune en contraignant les traversées visuelles ou physiques
- Des espaces verts publics de grande ampleur, épars et difficile d'accès
- Des maillons constitutifs de la trame verte et bleue majoritairement privés mais qui sont peu visibles (et encore moins accessibles)
- Une faible présence de l'eau sur le territoire malgré la proximité de l'Yvette dans le secteur Sud
- Une qualité de l'air dégradée par les réseaux de transports routiers et l'aéroport avec les espaces agricoles et les abords de l'Yvette relativement préservés

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Les enjeux et objectifs de la révision

La commune de Chilly-Mazarin se caractérise par une situation géographique qui la place au cœur des dynamiques de la région francilienne. Entre Paris et l'Essonne, la commune a connu un développement autant résidentiel qu'économique se faisant de part et d'autre de l'autoroute A6.

La poursuite du développement urbain ainsi que l'accroissement des flux de circulation, notamment sur les grands axes de transports (l'autoroute A6 et l'aéroport d'Orly), ont impacté le cadre de vie de la commune ainsi que son attractivité (paupérisation de la population, difficulté de renouvellement, encombrement des voies de circulation, augmentation des nuisances olfactives et auditives, etc.).

La révision du PLU est l'occasion pour la municipalité de concevoir une nouvelle stratégie d'aménagement du territoire sous le prisme d'une cadre urbain plus qualitatif et attractif replaçant l'intérêt et le bien-être des Chiriquois au cœur du projet.

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à porter une réflexion globale sur le territoire par un renforcement des liens (intercommunaux et extra communaux) et de valorisation des espaces. Il s'agit notamment de concevoir un développement cohérent de la ville s'appuyant sur la prise en compte des enjeux écologiques et la préservation des trames environnementales dans l'ambition de gestion des risques.

Le PADD traduit l'ambition communale d'un renouvellement de Chilly-Mazarin qui s'inscrit dans les principes d'une ville plus soutenable et équilibrée, guidée par les enjeux contemporains suivants :

- Le maintien des identités et une réponse aux besoins de chacun en préservant le patrimoine bâti et la diversité des typologies de logements mais également en permettant une fluidité du parcours résidentiel des habitants (jeunes actifs, séparation, familles monoparentales, maintien des seniors sur la commune) et une mixité générationnelle sur la commune.
- L'équilibre des fonctions et la solidarité (tissu pavillonnaire, parcs d'activités, grands axes commerciaux, mixité fonctionnelle, niveau d'équipements et de services adaptés).
- La transition énergétique en inscrivant le territoire dans une participation à l'effort national de mixité de production d'énergies renouvelables et de gestion durable des ressources et des risques.
- La transition climatique induite par le dérèglement climatique visant à lutter contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur, restaurer et intégrer le végétal en ville, protéger des terres agricoles ou naturelles, préserver les espaces écologiques à forte sensibilité, déployer des modes de déplacements alternatifs à l'automobile, etc.
- La transition numérique pour l'attractivité résidentielle et économique et notamment l'évolution de la pratique de télétravail.

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Les enjeux et objectifs de la révision

Différentes dimensions et dynamiques sont à l'œuvre et impactent la commune de Chilly-Mazarin à la fois en termes de diagnostic de mécanismes en cours, d'enjeux et d'objectifs à poursuivre, de volontés et d'ambitions à consacrer.

La ville en mouvement :

affirmer une meilleure connexion du territoire et une circulation apaisée dans la commune

Une ville participative :

assurer une concertation préalable aux démarches stratégiques

La Ville verte, brune et bleue :

organiser un développement raisonné, vertueux

La Ville équilibrée :

maintenir les identités et préserver les équilibres entre les fonctions urbaines

La Ville solidaire :

renforcer la solidarité et répondre aux besoins de tous

La Ville active et innovante :

Promouvoir le développement économique innovant et le commerce de proximité

Une Ville équipée et connectée :

Offrir un niveau d'équipements et de services

La Ville durable :

garantir une valeur ajoutée paysagère et environnementale du développement urbain

AMBITIONS :

La station de la ligne 12 du Grand Paris Express,
La création d'une passerelle A6 et gare,
Développer la trame verte pour promouvoir les cheminement doux
La création de pistes cyclables,
Les modes TC
Réorganiser, règlementer et faciliter le stationnement ;
Fluidifier la circulation

AMBITIONS :

Mettre en œuvre la charte qualité pour les nouvelles constructions
Conserver les espaces verts privés en cœur d'îlot et en bordure de voie
Préserver les bâtiments d'intérêt patrimonial
Préserver les secteurs pavillonnaires et accompagner leur réhabilitation
Imposer un traitement paysager de l'espace privé pour valoriser et dynamiser l'espace public, au profit des circulations douces

AMBITIONS

Diminuer l'imperméabilisation des sols,
Inciter la végétalisation des toitures, utilisation de matériaux adaptés,
Développer un réseau de géothermie,
Promouvoir les projets de construction bioclimatique

AMBITIONS :

Viser un taux de logements sociaux de 25%
Lutter contre l'habitat insalubre
Promouvoir des opérations diversifiées pour répondre à tous les besoins

AMBITIONS :

Accompagner et promouvoir le commerce de proximité,
Développer les filières innovantes
optimiser les parcs d'activités du nord

AMBITIONS :

renforcer l'offre en équipement public sportif, scolaire et culturel,
Optimiser l'accès et le fonctionnement des équipements existants
Continuer les actions en faveur du déploiement de la fibre optique afin de lutter contre la fracture numérique



II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Les enjeux et objectifs de la révision

Le projet global consiste à revisiter les dynamiques à l'oeuvre, à prendre en compte les contraintes et enjeux notamment environnementaux et climatiques, à identifier les lignes de forces du développement urbain comme la maîtrise du rythme des nouvelles constructions, les besoins des Chiroquois et à maintenir l'équilibre entre la vocation résidentielle et économique.

Les choix retenus pour bâtir les orientations générales du PADD repose sur la volonté et l'ambition de généraliser et mettre en œuvre les principes du développement durable dans le contexte urbain chiroquois

La Ville durable :

garantir une valeur ajoutée paysagère et environnementale du développement urbain

Lutter contre le réchauffement climatique

Promouvoir les énergies renouvelables

Optimiser la gestion de l'eau

Rationaliser la gestion des déchets

Améliorer la qualité de l'air

Favoriser la transition énergétique

Lutter contre les îlots de chaleur

Favoriser les continuités écologiques

Promouvoir la biodiversité

Développer les circuits d'approvisionnement et d'alimentation

Optimiser les ressources

Les orientations du futur développement urbain :

- Maîtriser les coûts de sortie de la promotion immobilière ;
- Apporter une forte valeur ajoutée environnementale ;
- Maîtriser le rythme de construction ;
- Peser les impacts d'investissement et de fonctionnement (service, équipement, déplacement ...) ;
- Développer et protéger la biodiversité
- Décliner les trames urbaines ;

Les trames à l'œuvre

La trame bleue

La trame verte

La trame brune

La trame noire

La trame sport / santé

La trame Art dans la ville

Les ambitions à l'œuvre

La qualité de l'eau

La qualité de l'air

Le confort thermique

L'ambiance sonore

Le confort visuel

Le bien-être général

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Les enjeux et objectifs de la révision

Le projet global consiste également à développer les outils opérationnels du développement urbain durable respectueux des principes de valorisation du vivant dans la ville :

La trame bleue :

Enjeux : le rapport Ville / cours d'eau
L'inondabilité
Les berges sauvages
Objectifs : protéger les corridors écologiques
Lutter contre les ilots de chaleur

La trame brune :

Enjeux : La qualité des sols naturels
La biodiversité
Sauvegarde de la faune et de la microfaune
Le système racinaire des végétaux
La pollution des sols
Objectifs : protéger les sols
Lutter contre les ilots de chaleur
Axes : protection de la nappe phréatique (puits, rejet sauvage ...)
Lutter contre l'imperméabilisation des sols
Lutter contre l'utilisation des produits chimiques
Dépolluer les sols affectés
Promouvoir les matériaux à forte valeur ajoutée environnementale (antibruit, économe, perméable, réfléchissant, résorbant ...)

La trame noire :

Enjeux : lutter contre la pollution lumineuse
Promouvoir la biodiversité
Sauvegarder la faune et la microfaune
Objectifs : protéger la santé publique
Protéger la faune locale
Lutter contre les ilots de chaleur
Axes : développer la réglementation et la gestion de l'éclairage public
Identifier des espaces non minéralisés pour constituer des secteurs nocturnes (cimetière, voies ferrées ...)

La trame verte :

Enjeux : la biodiversité
Le végétal
Le paysage urbain
Objectifs : développer la nature en ville
Enrichir le maillage vert
Axes : cœurs d'îlot privatifs
espace résidentiel dans les ensembles collectifs
Les alignements d'arbres
Les parcs et jardins
Les berges sauvages

La trame sport / santé :

Enjeux : santé publique
Cadre de vie
Objectifs : développer la pratique sportive, de loisir
Promouvoir le lien intergénérationnel
Communiquer sur les bonnes pratiques (marche, exercice, bien-être ...)
Axes : réaliser un parcours sport santé dans la ville
Développer les agrées de sport dans la ville
Communiquer sur une trame piétonne et le plan vélo

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Les intérêts et limites de la trajectoire engagée

L'analyse de la trajectoire engagée permet de déterminer le scénario dit « au fil de l'eau ». Ce scénario est élaboré au regard de l'état initial du territoire mais en intégrant les perspectives d'évolution de celui-ci. Il est le résultat de l'absence de mise en place d'un projet à l'échelle de la commune de Chilly-Mazarin et par conséquent de l'absence d'outils adaptés pour renforcer ou contrer les tendances observées.

La poursuite des tendances mises en lumière dans le diagnostic exposerait la commune à de multiples risques. Toutefois, le territoire se compose d'atouts et leviers pouvant appuyer le développement communal et répondre aux enjeux structurels et sociétaux évoqués précédemment.

Le tableau ci-contre présente les impacts pressentis à court et moyen termes de la poursuite de la trajectoire engagée.

Les réponses apportées par le PADD aux conclusions du diagnostic

La réponse aux enjeux identifiés pour l'avenir de la ville permet d'identifier trois scénarios d'aménagement du territoire. Il sont construits en tenant compte des leviers et défis identifiés dans le diagnostic.

Cet exercice prospectif des « scénarios » repose a permis de nourrir le débat au sein de l'équipe municipale, d'étudier différentes alternatives en matière de développement urbain et de consolider le projet souhaité pour la commune de Chilly-Mazarin.

Les pages suivantes présentent les scénarios étudiés et mis au débat.

ANALYSE DE LA TRAJECTOIRE ENGAGÉE « AU FIL DE L'EAU »

INTÉRÊTS ET OPPORTUNITÉS

- Une accessibilité routière aisée et une desserte ferroviaire (projet tram-train) permettant d'ouvrir et d'inscrire la commune dans des dynamiques économiques régionales
- Un équilibre entre emplois-habitats-équipements
- 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
- 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
- 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
- La vallée de l'Yvette ou encore le parc du château qui sont de grands espaces verts sur la commune

LIMITES ET RISQUES

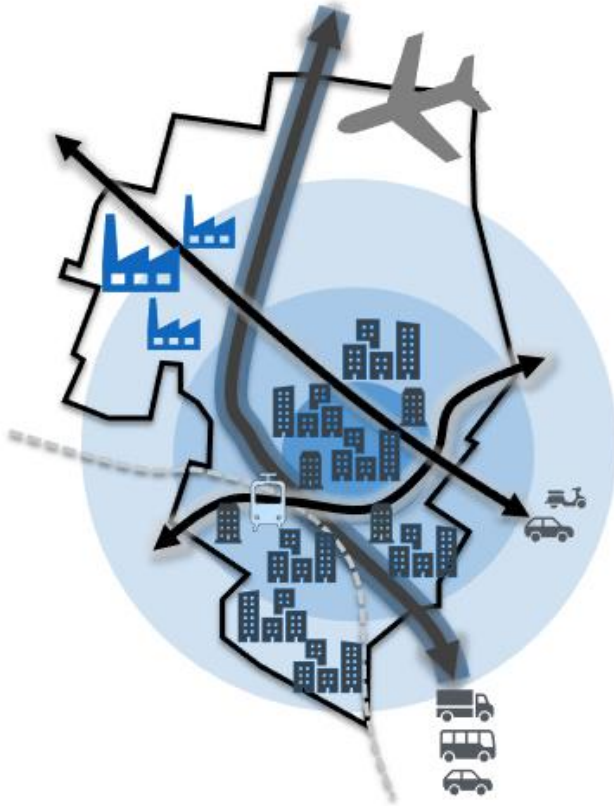
- Un développement résidentiel subi, uniquement lié à la pression immobilière et foncière en Ile-de-France (accueil de ménages qui ne sont pas là par choix, mais par défaut) avec un déséquilibre de l'offre entre habitat et économie avec accroissement du coût d'accès au logement
- Une déqualification 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
- Une dissociation du territoire communal en lien avec la coupure urbaine de l'autoroute
- Une densification non maîtrisée, qui peut fragiliser le tissu pavillonnaire et ses attraits
- Une intensification des nuisances (saturation du réseau viaire, ...) et une pression sur les réseaux par une urbanisation non maîtrisée
- Une qualité environnementale dégradée menant à la perte de corridors écologiques sur le territoire

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Scénario

1

Chilly au fil de l'eau



Ici, aucune modification n'est faite sur le PLU actuel, Son caractère permissif permet de réceptionner tous types de projets...

En 2032, Chilly-Mazarin est **pleinement intégrée dans le fonctionnement de la région Ile-de-France.**

La commune est un territoire qui tend vers une **tonalité résidentielle en raison de la promotion immobilière** à laquelle elle est sujette. La **démographie est à la hausse**, la population du territoire **rajeunit** avec l'arrivée de **familles avec enfants.**

Une pression continue s'exerce sur les **marchés fonciers et immobiliers,**

La **demande sociale** est de plus en plus forte et diversifiée.

La **transition écologique** s'apprécie par opération (au cas par cas)

Une offre en **transports en commun supra-communale** se constitue pour relier les **gares franciliennes,** bénéficiant désormais du Tram-Train.

Les effets positifs attendus/intérêts :

- Une attractivité démographique et résidentielle renforcée sur l'ensemble du territoire
- Le territoire rajeunit en accueillant des ménages avec enfants attirés par l'attractivité des prix du foncier et de l'immobilier.
- Des synergies s'opèrent pour l'accès et aux équipements et aux services de proximité sur le territoire communal
- Le réseau de transports en commun se développe par la mise en œuvre du tram train et accentue l'utilisation du transport ferroviaire.

Les effets négatifs envisageables/risques :

- La forte demande résidentielle exerce une pression foncière accrue et un déséquilibre du marché entre rentabilité des opérations et diversité de l'offre en habitat. En outre, des tensions s'observent entre anciens et nouveaux habitants et entre usagers de la commune (densification non maîtrisée, saturation des voies, ...).
- Une hausse notable et croissante des migrations alternantes quotidiennes s'observe, en lien avec le développement quasi exclusivement résidentiel du territoire, dans un contexte où l'offre en transport collectif bien qu'améliorée n'est pas encore optimale.
- La pression est croissante sur l'environnement et les ressources locales sont fragilisées du fait des développements résidentiels soutenus (hausse des besoins en eau potable, saturation des STEP, fragilisation des espaces naturels, difficulté de maîtrise des risques naturels).
- Une banalisation du territoire est visible (perte du patrimoine et du tissu pavillonnaire) : déficit d'attractivité sur le long terme, dégradation de la qualité de vie à court terme.

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Scénario

2

Chilly Village protégé



Ici, les dispositions inscrites dans le PLU verrouillent les potentialités de construction et rendent exceptionnels tous types de projets...

En 2032, Chilly-Mazarin conforte sa **qualité de vie**. Elle concentre son développement sur un principe de **réhabilitation progressive** de son parc de logements existants, et s'attache à une **valorisation de ses ressources environnementales** pour renforcer son attractivité :

- Valorisation de la **plaine agricole**
- Valorisation **récréative de la Vallée**
- Préservation des **espaces naturels**

La commune **limite les circulations automobiles** au sein de son tissu bâti et favorise les déplacements par modes collectifs ou actifs pour un cadre de vie très apaisé. La **population vieillit** et le parc **bâti** ne se renouvelle pas.

Les effets positifs attendus :

- Un développement territorial qualitatif et mesuré, aux effets limités sur les milieux et les ressources naturelles.
- Une préservation de la plaine agricole : valorisation de l'espace tampon et préservation de la lisière urbaine.
- Une valorisation de la vallée de l'Yvette par un accès plus aisé et un renforcement de sa fonction récréative.
- Un maillage de modes doux qui se renforce, en lien avec le développement du potentiel récréatif et touristique et qui bénéficie également aux habitants au quotidien.
- Une préservation et valorisation du patrimoine local (tissu pavillonnaire, château, petit patrimoine, etc.).
- Une image de la commune associée à une destination récréative et à un cadre de vie de qualité et préservé.

Les effets négatifs envisageables/risques :

- Une hausse des prix de l'immobilier et du foncier (en lien avec l'image qualitative renforcée de la commune et un développement qui ne consomme quasiment plus d'espace) et une difficulté pour les jeunes ménages actifs, les jeunes en formation, les familles monoparentales, les personnes seules de se loger sur le territoire communal.
- Un vieillissement de la population prononcé avec des difficultés à entretenir le parc existant.
- Une difficulté à maintenir voire renforcer l'offre en équipements, services et commerces du fait d'une diffusion – dilution du développement communal. Perte d'investissement autour des polarités.
- Des activités économiques qui ont du mal à se développer et qui se spécialisent en raison du profil homogène de la population pouvant limiter la création d'emplois pérennes.

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Scénario

3

Chilly et le pari d'un rayonnement accru



En 2032, Chilly-Mazarin conforte son **positionnement territorial** et joue pleinement son rôle de maillon entre Paris et l'Essonne .

L'animation et l'organisation communale sont soutenues par un **triptyque de polarités** qui fonctionnent en complémentarité : **Centre – Gare - Rue de Gragny**.

L'affirmation de ce triptyque et les actions menées pour **réduire l'effet coupure de l'autoroute A6 et relier les polarités entre elles** permettent de **dynamiser l'offre en services – commerce – équipements**.

Le rayonnement communal s'appuie également sur une **valorisation des parcs d'activités** intégrés dans un urbanisme soutenable.

Les effets positifs attendus :

- Un développement de l'offre résidentielle positionné et organisé préférentiellement sur les polarités et les axes structurants de la commune.
- Une affirmation des pôles du territoire qui attirent les jeunes couples avec enfants et les biactifs, bénéficiant de la position d'interface entre l'Essonne et Paris.
- Une économie présentielle (services) maintenue voire soutenue par la dynamisation des 3 pôles et qui bénéficie à l'ensemble du territoire.
- Des liaisons alternatives à la voiture développées entre les trois pôles et sur l'ensemble de la commune, vers ces points d'attractivité.
- Des parcs d'activités requalifiés, pleinement intégrés à la Ville avec un tissu économique qui se renouvelle
- Un foncier agricole préservé par un développement contenu de la Ville, privilégiant des sites stratégiques de développement en renouvellement urbain et une densification raisonnée.

Les effets négatifs envisageables/risques :

- Un développement de la commune à deux vitesses : une dichotomie entre les polarités (et leurs abords) et les tissus pavillonnaires
- Une hausse des prix de l'immobilier et fonciers dans le tissu pavillonnaire et un patrimoine en décrochage sur le reste de la commune.
- Des projets plus coûteux dans un souci de projets durables et qualitatifs.
- Une concentration des équipements au profit du rayonnement des polarités.
- Un maintien du réseau de l'offre en transport en commun favorable qu'aux polarités.

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Une ambition à l’horizon 2032 déclinée en 3 axes

Le débat autour des scénarios a permis de formaliser la « stratégie » de développement et d’aménagement voulue par les élus autour de 3 orientations qui se déclinent en objectifs :

La première orientation vise à concevoir un développement du territoire en s’appuyant sur les dynamiques métropolitaines et franciliennes dans lesquelles s’inscrit pleinement la commune de Chilly-Mazarin.

Il aspire ainsi, à pérenniser l’ancrage de la commune dans divers réseaux économiques, par un accompagnement dans la requalification et la diversification de ses parcs d’activités. Cette stratégie d’attractivité ne repose pas que sur un développement économique mais vise également à pérenniser la population en confortant l’équilibre et la cohabitation d’une offre résidentielle et d’emplois.

La réflexion tient également compte de l’accessibilité de la commune dont l’autoroute constitue aujourd’hui l’entrée majeure. Forte d’une desserte existante par différents modes (ferroviaire ou routier), la commune tend à faciliter et diversifier son accessibilité par les réseaux de transports collectifs afin de favoriser les modes collectifs ou actifs, alternatifs à la voiture individuelle.

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.

La deuxième orientation aspire à mettre en synergie les différentes ressources 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 ainsi 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.

Dans cette ambition de concevoir une ville plus attractive, vivante et vivable, les élus souhaitent permettre à chacun d’avoir un accès aisé aux services, commerces et équipements dont est pourvu Chilly-Mazarin et d’assurer un habitat de qualité pour tous afin de freiner la paupérisation de la population et de favoriser sa mixité sociale.

Dans l’ambition de maintenir une diversité urbaine sur la commune, l’affirmation d’axes structurants (avenue Pierre Brossolette, avenue Mazarin et rue de Gravigny) et des polarités (la cité administrative, la gare, ...) amènent à structurer les connexions et interactions entre les divers quartiers dans un souci de solidarité et de complémentarité des offres en habitat et en services. Le projet porte notamment sur le renforcement du maillage de voie douces ou apaisées mais également sur une optimisation du fonctionnement des voies départementales.

La troisième orientation s’attache à concevoir l’aménagement du territoire au profit du bien vivre des habitants du territoire. Il aspire à porter une réflexion d’aménagement en fonction des caractéristiques environnementales et paysagères propres aux différents espaces qui composent la commune (urbain, agricole, vallée, plateau, etc.).

Il s’agit en outre, de replacer le bien-être des Chiroquois au cœur du projet en proposant un cadre de vie sain et rassurant visant à retisser des liens entre l’humain et son environnement, dans un contexte sensiblement urbain. Bien que les deux axes précédents participent également à l’amélioration du cadre de vie, ce troisième axe se concentre sur le bienfait que peut apporter un développement respectueux des systèmes écologiques sur le bien-être des habitants et l’appréciation de la Ville. Il place la matrice écologique (conjuguant les différentes trames) comme un cadre de référence soulignant l’intérêt et la fonction du vivant dans la ville (la faune et la flore constitutifs de la trame verte et bleue) et ordonne une meilleure prise en considération de l’environnement dans les futurs projets. Ainsi, la matrice écologique devient un considérant de la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la commune et un outil de gestion durable des ressources et de 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.

III. ANALYSE FONCIÈRE

Consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision d'un document d'urbanisme.

Le MOS, un outil régional de suivi de la consommation des espaces (NAF)

Initié en 1982 par l'Institut Paris Région pour asseoir l'élaboration et la planification du territoire régional et assurer son suivi, le mode d'occupation du sol (MOS) est un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France. Au-delà d'un état des lieux à un instant T, c'est aussi un outil unique de suivi et d'analyse de l'évolution de l'occupation du sol francilien. Le MOS distingue les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains (habitat, infrastructures, équipements, activités économiques, etc.) selon une classification à 4 niveaux comprenant respectivement 11, 24, 47 et 81 postes de légende. (extrait du site internet du portail de l'artificialisation des sols).

Cet outil de mesure permet de faire l'état des lieux et le suivi de l'occupation et de l'usage des sols, de la consommation d'espace et de l'urbanisation à l'échelle de chaque commune francilienne. Il donne les moyens aux territoires et aux citoyens de suivre, via internet, l'évolution de l'artificialisation. Dans ce sens, il peut notamment appuyer les actions n°7, 9 et 10, ainsi que – dans une moindre mesure – 70, 73 et 90 du Plan Biodiversité.

Ces données permettent ainsi aux collectivités de faire un historique de leur consommation d'espace ces quarante dernières années. L'analyse des mutations et évolutions leur permet de saisir les enjeux d'aménagement et d'appréhender l'avenir de leur territoire.

Définition et méthodologie pour mesurer l'artificialisation des sols

Sont considérées comme surface artificialisée toute surface retirée de son état naturel (friche, prairie naturelle, zone humide etc.), forestier ou agricole, qu'elle soit bâtie ou non. Les surfaces artificialisées incluent donc également les espaces artificialisés non bâtis (espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs etc.)

L'artificialisation se définit communément comme la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...).

L'analyse de la consommation passée d'espaces à Chilly-Mazarin pour la période 2011-2021 a été réalisée sur la base des données du mode d'occupation du sol (MOS) de l'Institut Paris Région.

Cette analyse présentée page suivante a permis d'identifier une augmentation des surfaces urbanisées de 4,5 ha entre 2011 et 2021.

Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

La division par 2 du rythme d'urbanisation pour la décennie suivante (2021-2031) conduit à respecter une augmentation maximale des surfaces urbanisées à 2,25 ha.

En prévoyant une augmentation des surfaces urbanisées de +1,3 ha sur la décennie à venir permet au PLU de Chilly Mazarin d'être compatible avec cet objectif.

III. ANALYSE FONCIÈRE

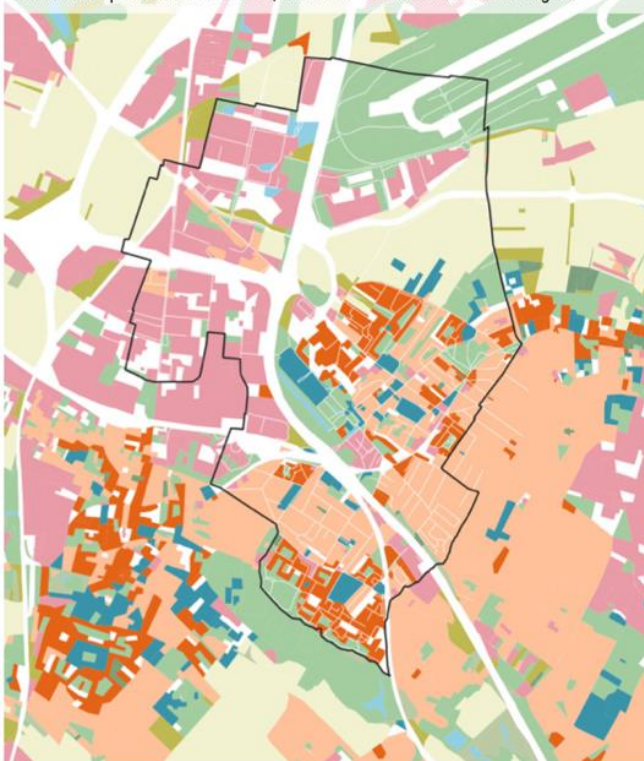
Consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

Résultat à l'échelle de la commune

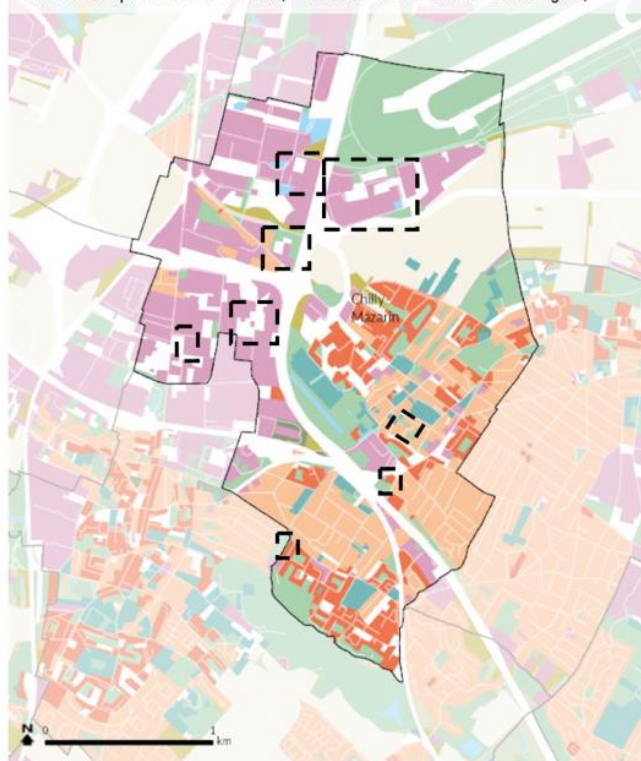
Pour la période 2011-2021, on estime à 4,53 hectares la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers sur le territoire communal. Celle-ci est essentiellement due au développement ponctuel des parcs d'activités dans l'Ouest de la commune mais est également résidentielle dans le centre-ville et le Sud de Chilly-Mazarin.

Type	Surface en 2011 (en hectares)	Surface en 2021 (en hectares)	Différence (en hectares)
Bois et forêt	1,02	1,02	0
Milieux semi-naturels	7,11	6,66	-0,45
Espaces agricoles	58,96	54,6	-4,36
Eau	5,07	5,37	+0,30
TOTAL espaces agricoles, naturels et forestiers	72,17	67,64	-4,53

Etat de l'occupation du sol en 2011 (MOS 2012 - Source : Institut Paris Région-



Etat de l'occupation du sol en 2021 (MOS 2021 - Source : Institut Paris Région)



- Espace ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Équipements
- Transport
- Carrières, décharges et chantiers
- Bois et forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau

III. ANALYSE FONCIÈRE

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis a été réalisée à partir des objectifs du PADD et notamment la volonté de cibler la densification urbaine et résidentielle sur les centralités et le long des axes structurants.

La méthode permettant l'identification des potentiels de densification diffuse repose sur la prise en compte de plusieurs critères exposés ci-après.

1. Les centralités commerciales à renforcer, dont l'analyse permet de distinguer :

- le centre-ville (qui sera sectorisé entre la place de la Libération, la rue Mouthon et l'entrée de ville ouest Mazarin),
- le pôle gare
- la rue de Gravigny-Balizy.

2. Les axes structurants repérés à partir de la largeur des voies, l'objectif visé par le PADD est de prioriser la densification aux abords des axes structurants et de préserver des quartiers « apaisés ».

3. La proximité des transports en commun : permet d'identifier les secteurs les mieux desservis et les plus favorables à l'accueil de nouveaux logements, ce critère permet de confirmer les secteurs déjà identifiés.

4. La densité bâtie au sol : identifie les secteurs déjà denses aux abords des axes structurants et d'évaluer leur potentiel de densification sur les parcelles interstitielles les moins denses – et de préserver les secteurs les moins denses comme secteurs « apaisés ».

5. La hauteur des bâtiments : identifie les potentiels de densification dans les secteurs dans lesquels le bâti présente les hauteurs les plus élevées pour permettre la densification des parcelles interstitielles et en préservant les quartiers aux hauteurs moindre d'une densification pouvant être destructurante au regard des tissus existants.

Cette méthode multicritères a conduit à l'identification de cinq secteurs qui présentent des potentialités de densification qui seront valorisées par le PLU.

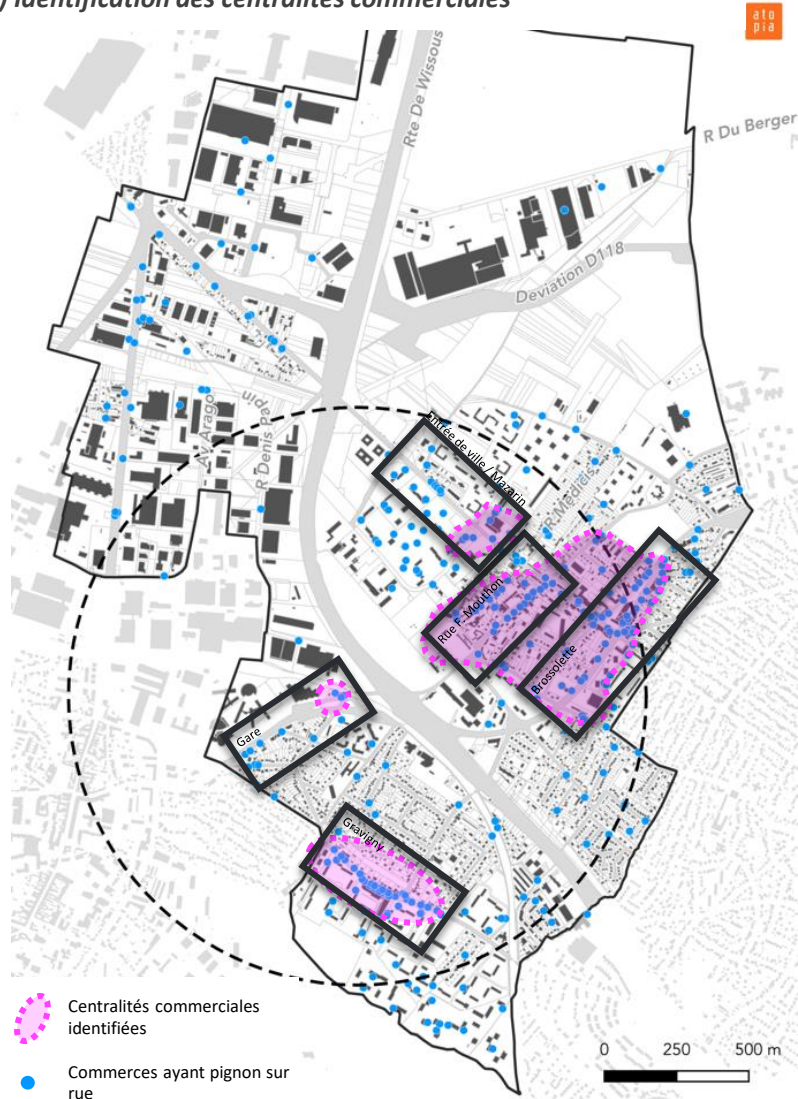
Ces secteurs font l'objet de dispositions réglementaires spécifiques qui visent à assurer leur densification dans la continuité leur morphologie urbaine des quartiers.

Les secteurs retenus correspondent aux espaces chiroquois qui présentent un potentiel de densification intéressant du fait de leur niveau de densité, leur niveau de desserte, leur qualité de centralité ou encore leur positionnement stratégique à l'échelle de la ville notamment au regard des objectifs quantifiés du SDRIF en matière de densification.

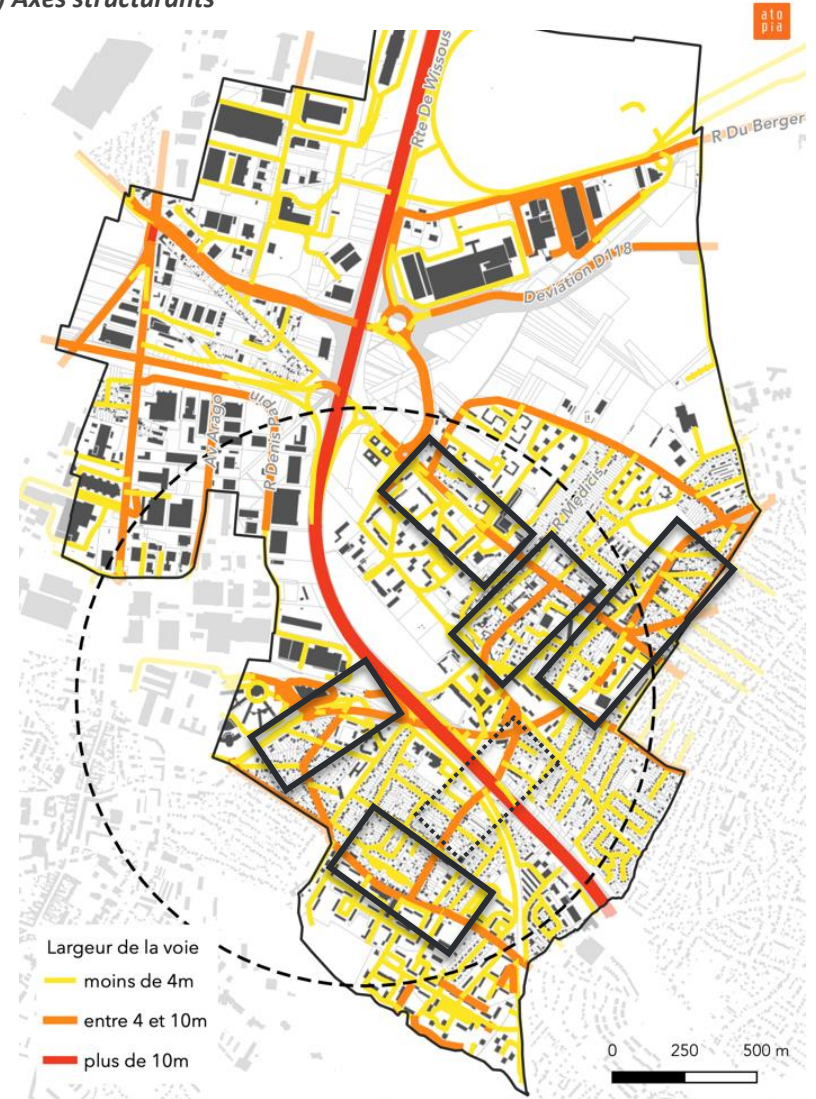
III. ANALYSE FONCIÈRE

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

(1) Identification des centralités commerciales



(2) Axes structurants



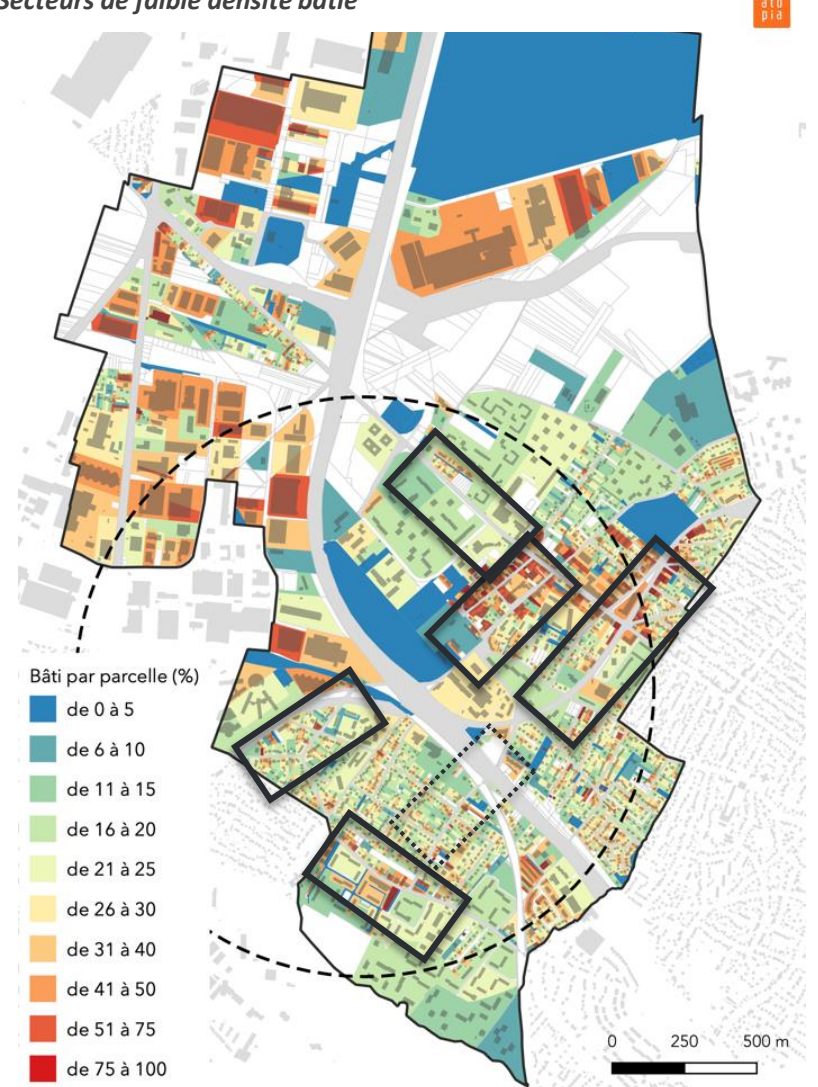
III. ANALYSE FONCIÈRE

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

(3) Secteurs desservis par les transports en commun



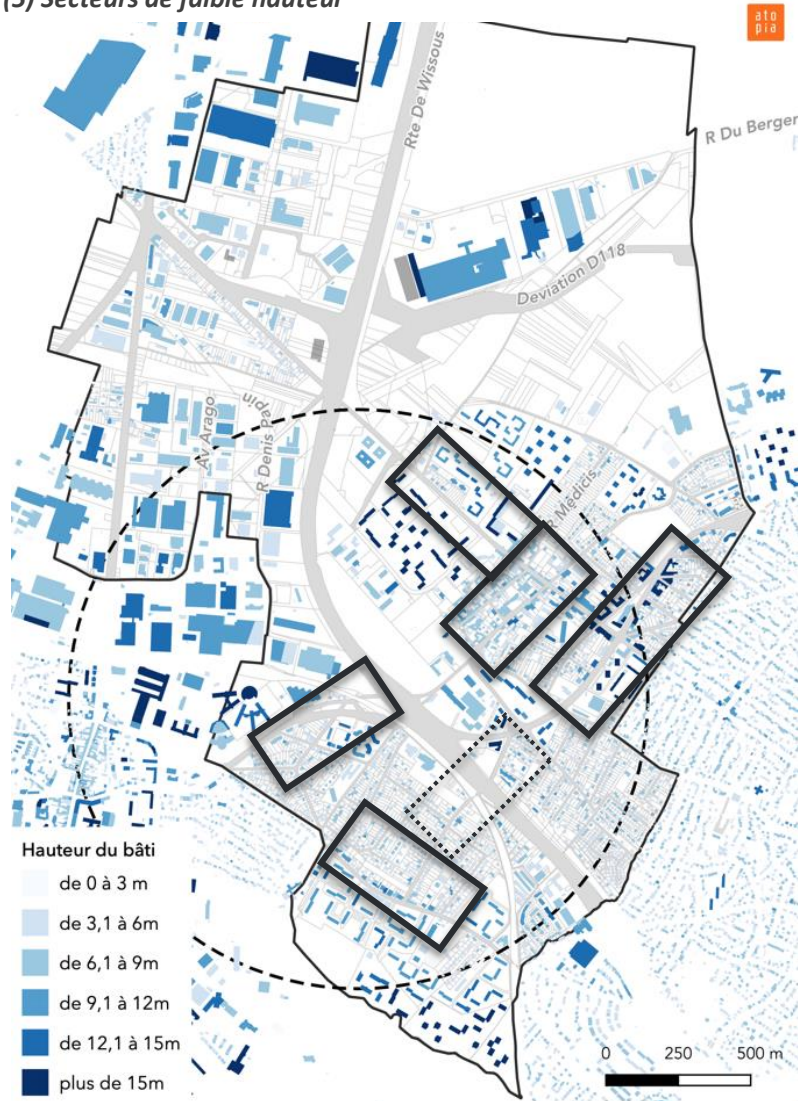
(4) Secteurs de faible densité bâtie



III. ANALYSE FONCIÈRE

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

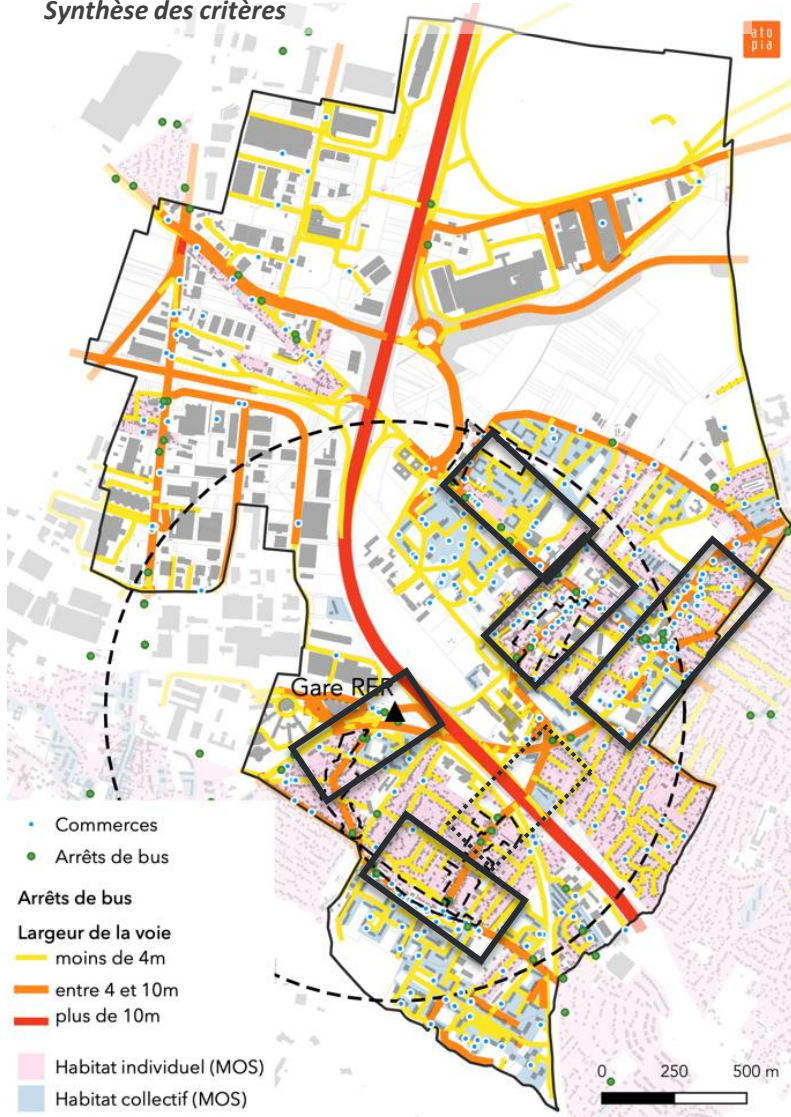
(5) Secteurs de faible hauteur



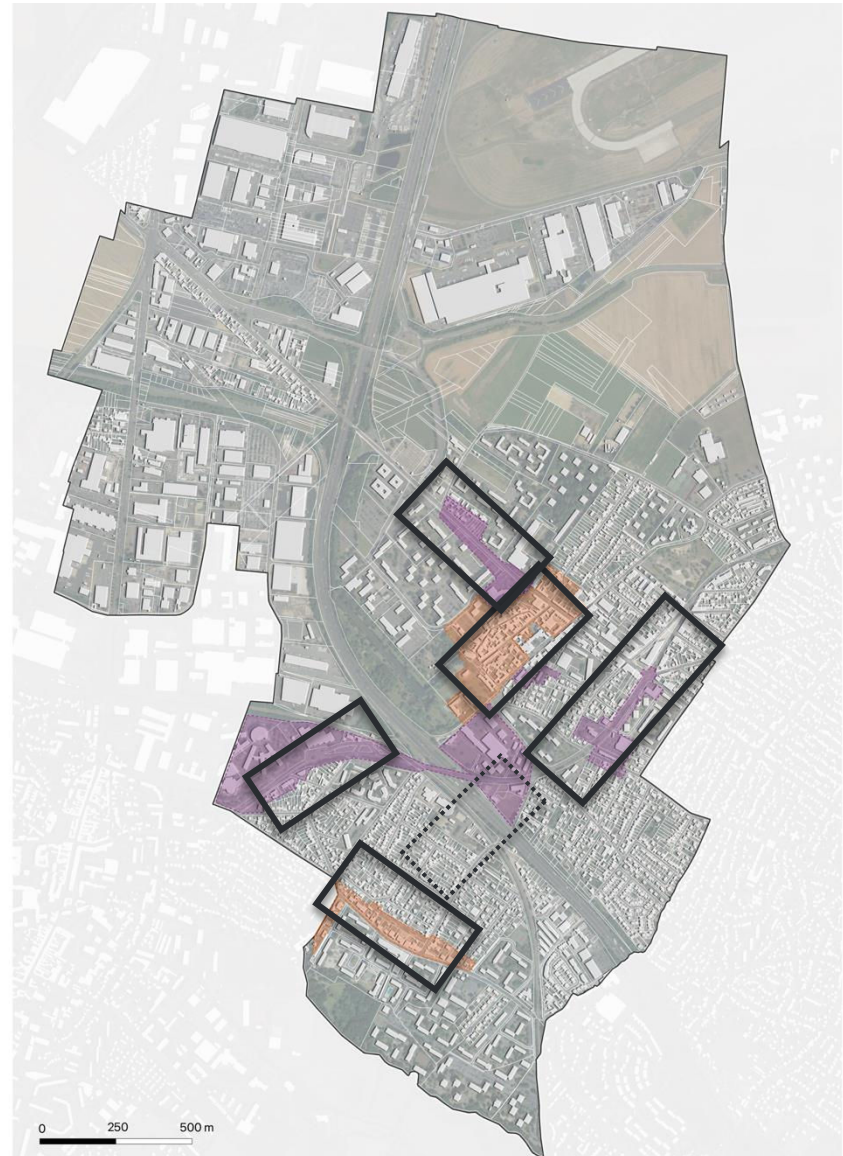
III. ANALYSE FONCIÈRE

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Synthèse des critères



Secteurs de projet et d'intensification urbaine du PLU



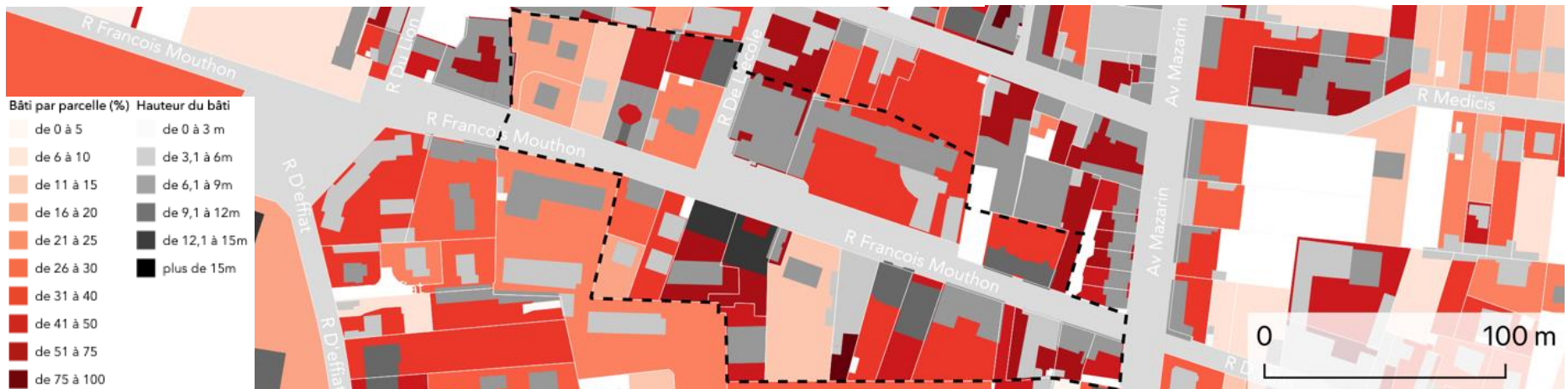
III. ANALYSE FONCIÈRE

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Secteur « Avenue de Gravigny » - potentiel de production de +/- 60 logements



Secteur « François Mouthon » - potentiel de production de +/- 60 logements



III. ANALYSE FONCIÈRE

Capacités foncières résidentielles prévues par le PLU

A l'échelle du territoire communal de Chilly Mazarin, la production de logements est assurée par le PLU selon trois moyens qui donneront lieu à des dispositifs réglementaires adaptés.

Les secteurs de densification le long des axes pour lesquels est estimé un potentiel de +/- 120 nouveaux logements.

Ce potentiel « brut » doit être nuancé notamment au regard des contraintes d'aménagement que peuvent connaître les sites (accès, pollution, nuisances, difficultés d'aménagement...), la protection des monuments historiques et paysagers protégés ou même le phénomène de rétention foncière.

À ces contraintes, la commune doit également veiller à composer avec certains impératifs qui sont de :

- privilégier la densification dans le respect de son identité architecturale, et sans bouleverser ses grands équilibres,
- lutter contre l'artificialisation des sols,
- réduire les émissions de gaz à effet de serre, améliorer l'efficacité énergétique et développer les énergies renouvelables,
- réduire la pollution atmosphérique,
- maintenir la biodiversité, notamment en préservant ou en restaurant le bon état des continuités écologiques.

La prise en compte de ces contraintes conduit à minorer le potentiel à +/- 100 logements.

Le long long des axes structurants et des espaces correspondant à des centralités commerciales (zones UA et UB notamment) qui représentent le potentiel de densification le

plus important à l'échelle de la ville. Les dispositions réglementaires de ces zones encouragent une intensification raisonnée par rapport aux autres zones d'habitat individuel et collectifs.

Les autres secteurs stratégiques identifiés sur le territoire communal seront traités en OAP dites sectorielles dont certaines ont notamment vocation de développer l'offre résidentielle. Ils feront l'objet de projets urbains de renouvellement et restructuration coordonnés et organisés par le PLU par le biais de l'outil OAP.

Enfin la production de logements pourra également être complétée de façon maîtrisée, en « diffus » dans le reste du tissu urbanisé. Des mutations, non connues à ce jour, et non identifiées dans le cadre de l'analyse du potentiel foncier pourront avoir lieu notamment dans les secteurs résidentiels : opérations de démolition-reconstruction, divisions parcellaires, divisions de logements, densification (construction de plusieurs bâtis sans divisions foncières)...

III. ANALYSE FONCIÈRE

Compatibilité avec les objectifs/orientations du SDRIF

Le SDRIF 2030 est le Projet d'Aménagement et de Développement de l'Île-de-France à l'horizon 2030. Celui-ci vise à organiser l'espace francilien de demain, à travers sa carte de destination générale et des orientations réglementaires. Il doit être décliné à l'échelon local dans les documents d'urbanisme afin que ses objectifs soient mis en œuvre localement, dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité.

La carte de destination générale des orientations du SDRIF identifie une grande partie du territoire communal comme « quartiers à densifier à proximité d'une gare » dans lequel le SDRIF fixe une augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat, un secteur à fort potentiel de densification est également matérialisé sur le territoire, fixant également une hausse de 15% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat.

Note pour la lecture des pages suivantes :

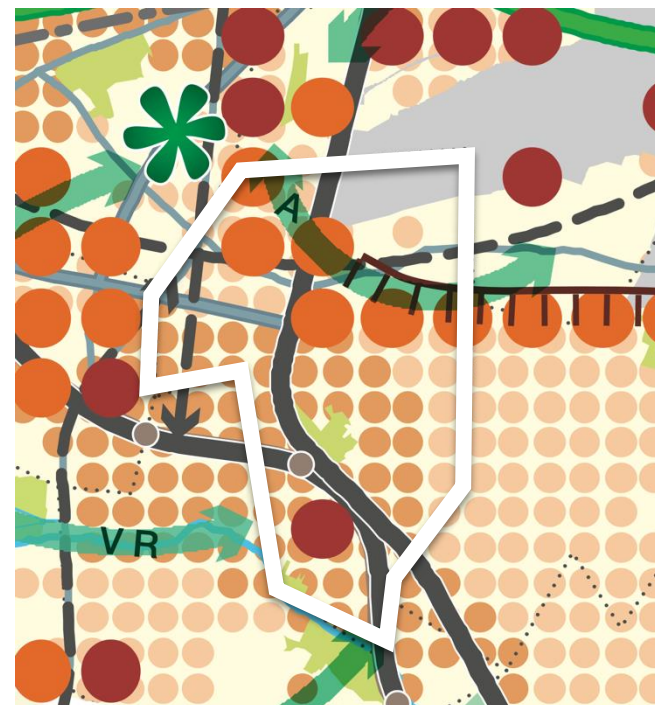
Les données de référence à l'année 2012 sont celles fournies par le Référentiel territorial ([www. http://refter.iau-idf.fr](http://refter.iau-idf.fr)) de l'Institut Paris Région.

L'évaluation des espaces urbanisés au sens du SDRIF s'appuie sur une définition précise de ces espaces recouvrant des types d'occupation du sol que ne fournit pas le MOS à 14 postes






<https://geoweb.iau-idf.fr/ressources/cartoviz/mos2021/communes/91161.pdf> .

Pour l'évaluation des espaces urbanisés et les espaces d'habitat à 2021 nous mobiliserons les données de base 2012 fournies par le Référentiel territorial et les actualiserons au regard des évolutions constatées au cours de la période (2012-2021) à partir des données fournies p

Extrait de la carte de destination générale du SDRIF
à l'échelle de Chilly-Mazarin



Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les continuités**
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A),
continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

III. ANALYSE FONCIÈRE

Rappel des objectifs/orientations du SDRIF

Disposition prévue par le SDRIF	
Une élévation de la densité humaine et espaces urbanisés à optimiser	A l'échelle de la commune le SDRIF fixe une <u>augmentation minimale de la densité humaine</u> . L'élévation de la densité humaine attendue par le SDRIF est de 15%.



Objectifs relatifs à la densité humaine

	Emplois	Logements	Espaces urbanisés stricts (ha)	Densité humaine sur les espaces urbanisés
2012 (source : référentiel territorial Institut Paris Région)	10 573	8 654	337,0	90,8
2030 (+15%)	10 500	9 925	338,3	104,4
Logements à produire entre 2012 et 2030		+ 1 271 logements		

Disposition prévue par le SDRIF	
Une densification des espaces urbanisés	A l'échelle de la commune le SDRIF fixe une <u>augmentation minimale de la densité moyenne des espaces d'habitat</u> . L'élévation de la densité des espaces d'habitat attendue par le SDRIF est de +15%.



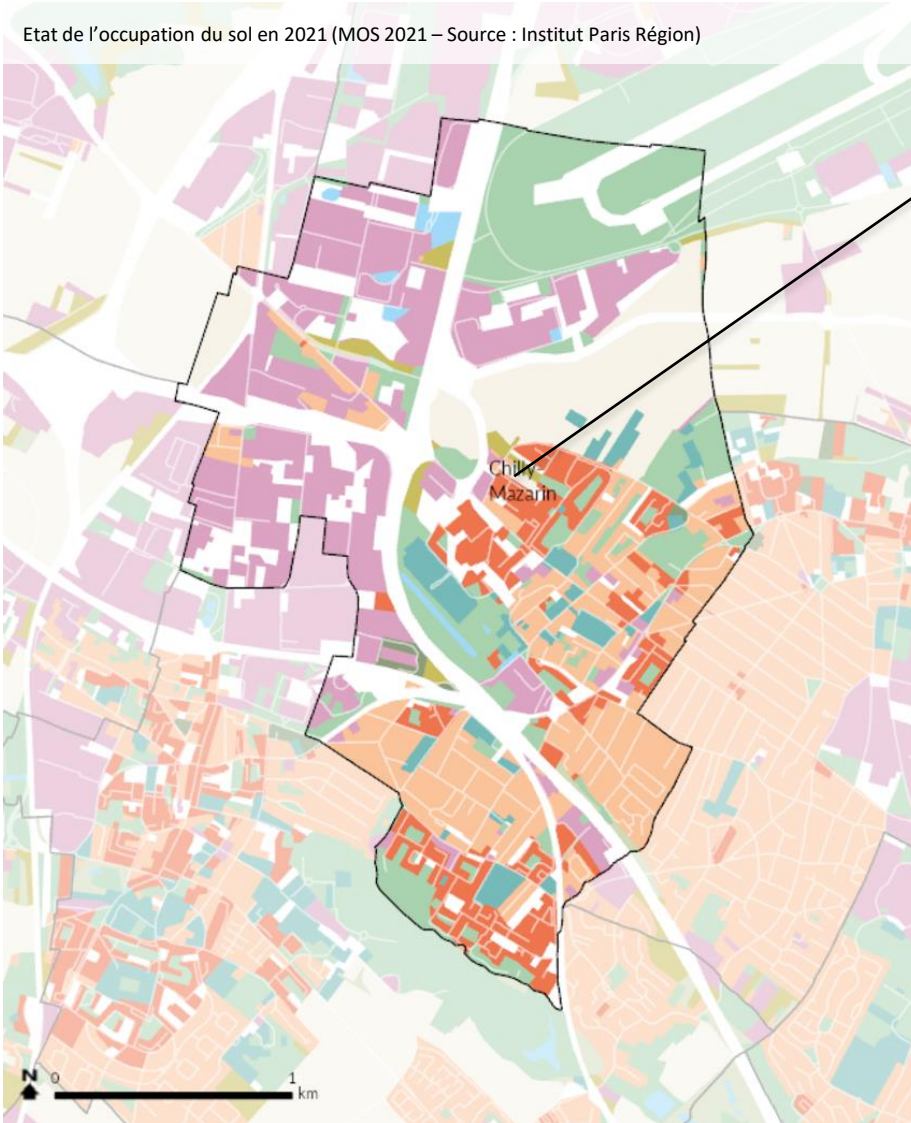
Objectifs relatifs à la densité des espaces d'habitat

	Logements	Espaces d'habitat (ha)	Densité résidentielle sur les espaces d'habitat
2012 (source : référentiel territorial Institut Paris Région)	8 654	145,9	59,3
2030 (+15%)	9 925	148,5	68,2
Logements à produire entre 2012 et 2030		1 271	

III. ANALYSE FONCIÈRE

Identification des espaces urbanisés et espaces d'habitat pour les objectifs du SDRIF

Etat de l'occupation du sol en 2021 (MOS 2021 – Source : Institut Paris Région)



Chilly-Mazarin		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021	
Bois et forêts	1.02	1.02	1.02	
Milieux semi-naturels	7.11	7.04	6.66	
Espaces agricoles	58.96	56.89	54.6	
Eau	5.07	5.37	5.37	
Total espaces naturels agricoles et forestiers	72.17	70.33	67.64	
Espace ouverts artificialisés	104.25	98.25	96.98	
Habitat individuel	91.55	91.76	91.53	143,57 ha
Habitat collectif	52.02	53.11	53.34	380,63 ha
Activités	111.32	116.84	117.54	144,87 ha
Équipements	21.49	21.3	21.12	380,51 ha
Transport	106.79	108.68	110.05	
Carrières, décharges et chantiers	0.85	0.18	2.23	
Total espaces artificialisés	488.28	490.12	492.8	

Espaces urbanisés 2012	Espaces urbanisés 2021	Espaces urbanisés 2030
337 ha	337 ha	338,3 ha 337 ha + 1,3 ha

Espaces d'habitat 2012	Espaces d'habitat 2021	Espaces d'habitat 2030
145,9 ha	147,2 145,9 ha + (144,87-143,57) ha	148,5 ha 147,2 ha + 1,3 ha

III. ANALYSE FONCIÈRE

Réalisation des objectifs de logements du SDRIF par le PLU

Pour Chilly-Mazarin, le Schéma Directeur de la Région d’Ile-de-France (SDRIF) fixe pour objectif la réalisation de 1 271 logements pour la période 2013-2030.

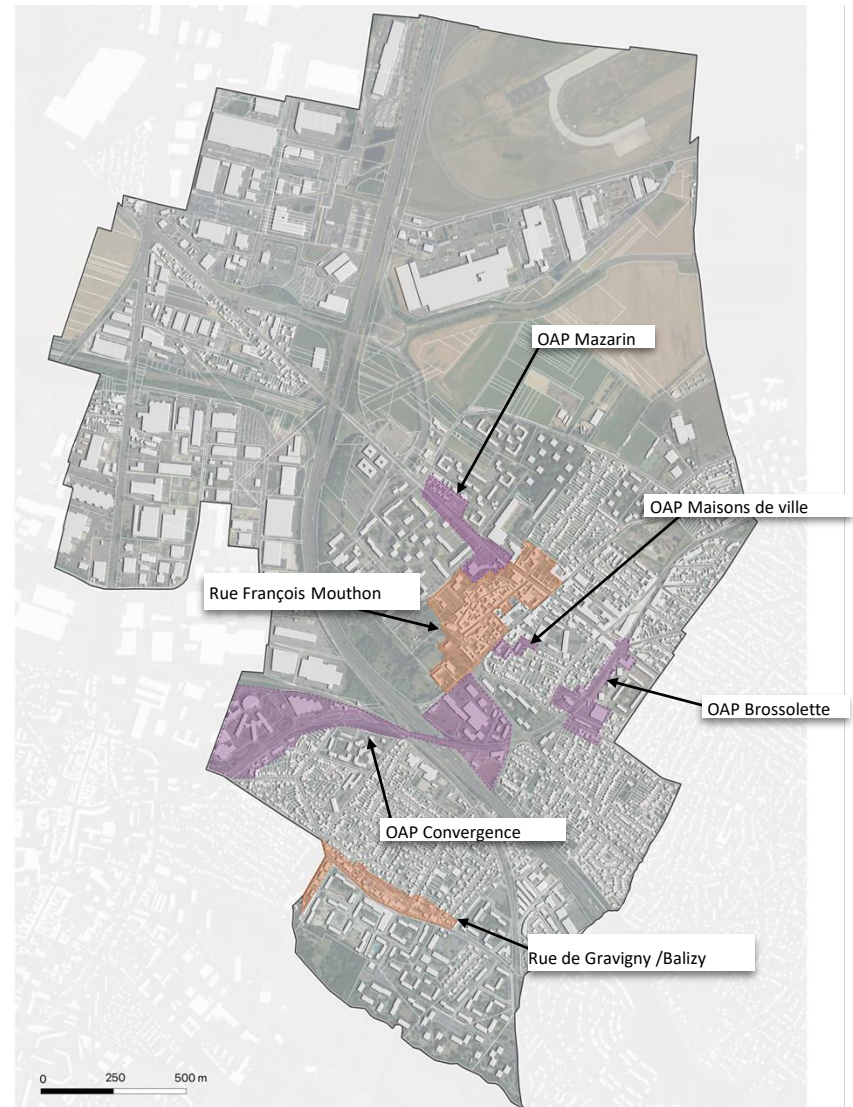
Pour la période 2013-2018, le parc de logement a augmenté de 410 logements (données INSEE). Les opérations réalisées et engagées entre 2018 et 2024 permettent la réalisation de 985 logements.

Pour la période 2024-2030, il est estimé la réalisation d’environ 720 logements au sein des Orientations d’aménagement et de programmation et d’environ 270 logements sur les potentiels urbains.

Le tableau de synthèse ci-après présente l’évaluation de la production de logements entre 2013 et 2030. Le nombre de logements estimé permet de répondre (dans un rapport de compatibilité) à l’objectif de production de logements fixé par le SDRIF à la commune de Chilly-Mazarin.

En outre, il est à noter que des projets, non connus par la commune à ce jour, pourront voir le jour et participer à la production de nouveaux logements.

Evolution du parc de logements entre 2013 et 2018 (INSEE)	9 063 (2018) – 8 653 (2013) = 410	
Site potentiel urbain	Potentiel estimatif de logements	
2018 -> 2024 (réalisés ou programmés)	956	} 720
Site OAP Mazarin	+/- 300	
Site OAP Convergence	+/- 200	
Site OAP Brossolette	+/- 200	
Site OAP Maisons de ville	+/- 20	
Rue de Gravigny	+/- 60	} 270
Rue François Mouthon	+/- 60	
Sites (rue Launay Ouest Tranche 2)	+/- 150	
TOTAL	2 356	



III. ANALYSE FONCIÈRE

Rappel des objectifs/orientations du PLHi

Pour Chilly-Mazarin, le PLHi fixe un objectif de + 1 251 logements pour la période 2018 à 2020 dont 486 LLS.

Territoire	Population 2015	Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015	Logements 2015	Commune concernée par un objectif SRU	Taux de logement social au 01/01/2017 sous SRU avec RP 2017
Chilly-Mazarin	20 258	1.8%	8 968	oui	18.7%



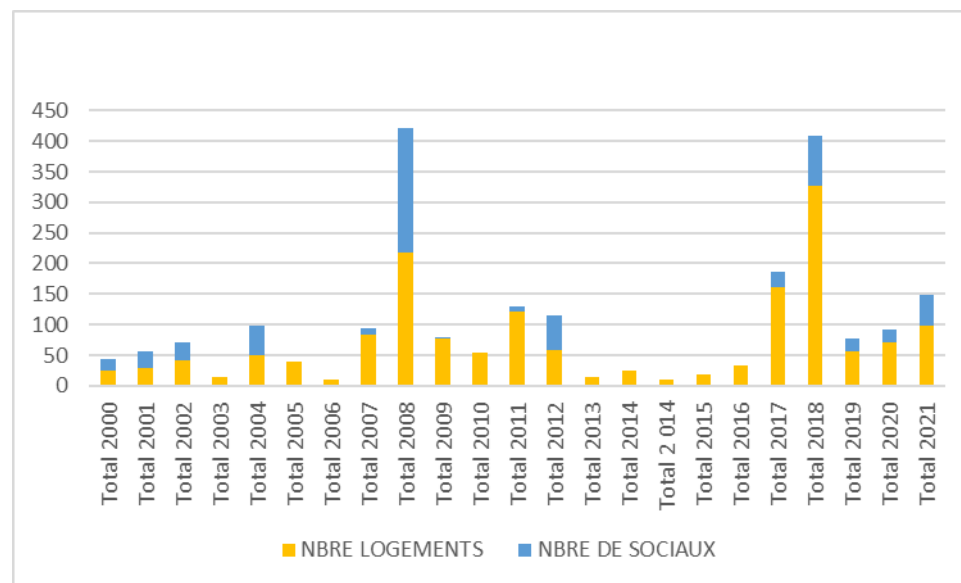
Le programme d'actions du PLHi de la communauté d'agglomération Paris Saclay traduit d'une manière opérationnelle les orientations stratégiques retenues pour le PLH 2019-2024. Il s'articule autour de cinq axes et se décline en dix-huit actions.

Année	2020	2021	2022
Nombre logements SRU	1555	1561	1561
Parc total	8206	8388	8408
Taux LS SRU	18,95	18,61	18,57

Les statistiques indiquent à la fois un niveau très élevé de logements locatifs sociaux à produire et un dynamisme immobilier pourtant insuffisant à ce jour.

La cible de 25% de logements locatifs sociaux à terme nécessite la mise en place d'une stratégie ambitieuse et réaliste qui considère :

- La nécessité de construire dans des opérations mixtes et dans les différents quartiers pour maintenir un objectif de mixité et d'équilibre des secteurs de l'habitat ;
- La volonté de restituer des patrimoines aujourd'hui privé à leur usage de logement social de fait et de permettre à des bailleurs sociaux d'assurer des missions de gestion propres aux organismes institutionnels ;
- De mobiliser des logements vacants et de les remettre dans le marché locatif par des opérations d'acquisition / amélioration de bailleurs sociaux.

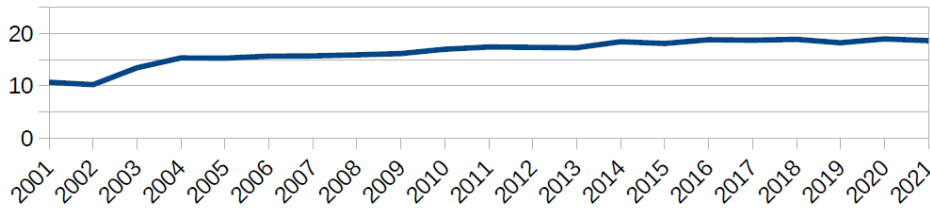


III. ANALYSE FONCIÈRE

Rappel des objectifs/orientations du PLHi

Pour Chilly-Mazarin, le PLHi fixe un objectif de + 1 251 logements pour la période 2018 à 2020 dont 486 LLS.

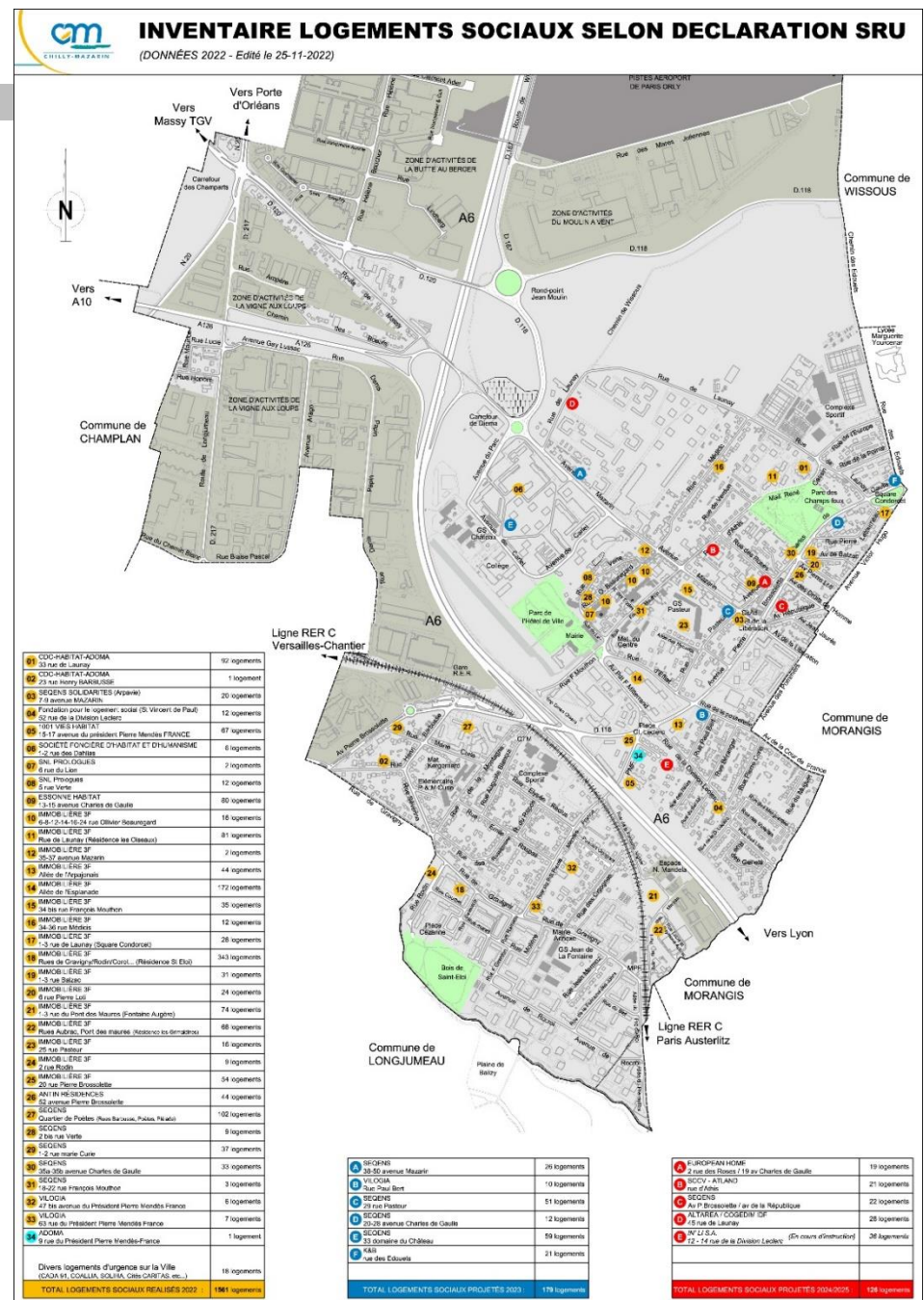
Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		155		170		159	
Réalisés		283		231			
Taux d'atteinte		182,58%		135,88%			
% de PLA1	% de PLS	92,90%	2,58%	52,94%	15,88%		
Taux de carence		Sans objet		Sans objet			



La courbe d'évolution du taux de logement sociaux montre que le premier seuil de 10% a été rapidement atteint après la parution de la loi SRU. Le second seuil des 20% représente un objectif plus difficile à atteindre. La commune approche ce seuil depuis ces dernières années. L'effet de stock représente un poids d'inertie qui alourdit les évolutions du taux de LLS.

Face à cette difficulté objectives, il convient à la fois :

- De mobiliser une part conséquente de LLS dans les nouveaux programmes ;
- D'autre part, de favoriser les reconversions de bâtiments de logement ciblés et permettre la production de LLS.



III. ANALYSE FONCIÈRE

La programmation de production de logements dont les logements locatifs sociaux pour répondre aux contraintes fixées dans le PLHi

La commune de Chilly-Mazarin s'est engagée dans une stratégie du développement de sa ville notamment en termes de maîtrise de la densification urbaine, de promotion des grands espaces notamment à caractère naturel, d'apaisement du cadre de vie et de production de LLS.

Différents volets programmatiques et opérationnels sont déployés pour parvenir dans un terme le plus court possible à la satisfaction du taux de 25% de logements sociaux.

Parmi ces outils :

- ✓ Des dispositions réglementaires qui impactent les opérations de constructions pour des programmes de 4 logement et plus ;
- ✓ Des OAP qui totalisent une programmation d'environ 720 logements dont au moins 30% de LLS ;
- ✓ Des opérations dans le diffus (identifiées dans le présent document) pouvant comptabiliser un volume approximatif de 300 logements dont 30% de LLS ;
- ✓ La prise en compte de la vacance du parc qui avoisine 950 logements en 2020 soit un taux de près de 12% ;
- ✓ Une démarche active de reconversion du patrimoine privé en LLS avec le partenariat de l'EPFIF et des bailleurs sociaux qui ont déjà initié une opération de reconversion de 166 logements dans le court terme et des sites potentiels totalisant 164 logements dont la mise en œuvre du moyen terme pourrait concerner la moitié de ce patrimoine privé.

Le règlement vise à favoriser la production le LLS avec des dispositions relatives à chaque zones :

Zone UA :

De 4 à 11 logements ⇒ 25 % de logements sociaux
12 logements et plus ⇒ 30 % de logements sociaux

Zone UB :

De 4 à 11 logements ⇒ 25 % de logements sociaux
12 logements et plus ⇒ 30 % de logements sociaux

Zone UC :

De 4 à 11 logements ⇒ 25 % de logements sociaux
12 logements et plus ⇒ 30 % de logements sociaux

Zone UH :

De 4 à 11 logements ⇒ 25 % de logements sociaux
12 logements et plus ⇒ 30 % de logements sociaux

Zone UI :

De 4 à 11 logements ⇒ 25 % de logements sociaux
12 logements et plus ⇒ 30 % de logements sociaux

III. ANALYSE FONCIÈRE

La programmation de production de logements dont les logements locatifs sociaux pour répondre aux contraintes fixées dans le PLHi

	Total logements	dont LLS	soit % de LLS
2013 -> 2022 (réalisés ou programmés)	956	410	42,89%
Opérations dans les OAP	720	216	30,00%
Opération dans le diffus	300	111	37,00%
Opération de reconversion	0	166	
Potentiel de reconversion	82	82	100,00%
Total de production	2058	903	43,88%
Stock de logement en 2022	8408	1561	18,57%
Total logement à terme	10466	2464	23,54%

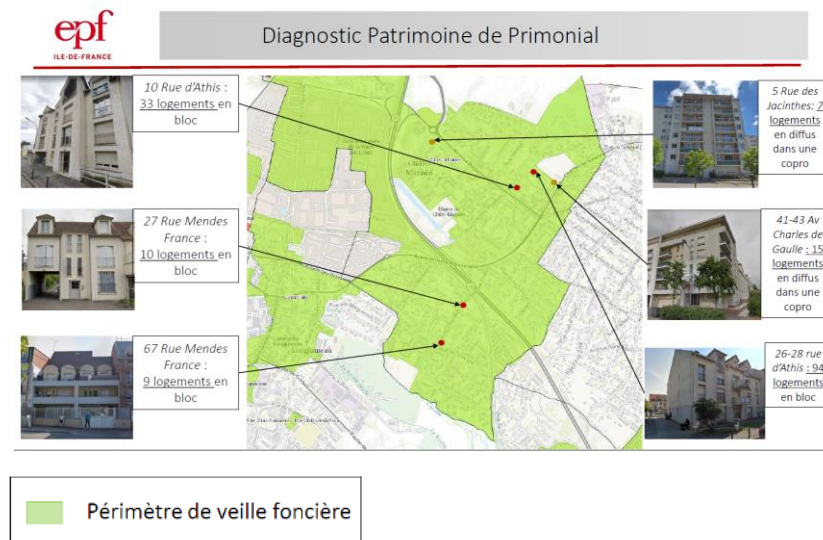
Le cumul de l'effort de production de logement totalise plus de 2 000 logements dont plus de 900 concernerait la production de LLS ; soit un taux d'effort de près de 44%.

A terme, ramené au stock de logement actuel, le taux de logements sociaux devrait se rapprocher de manière très sensible à la cible recherché de 25%.

Des OAP qui totalisent une programmation d'environ 720 logements dont au moins 30% de LLS ;

	Total logements	dont LLS
Site OAP Mazarin	300	90
Site OAP Convergences	200	60
Site OAP Brossolette	200	60
Site OAP Maisons de ville	20	6
Total OAP	720	216

Une démarche active de reconversion du patrimoine privé en LLS avec le partenariat de l'EPFIF et des bailleurs sociaux qui ont déjà initié une opération de reconversion de 166 logements dans le court terme et des sites potentiels totalisant 164 logements dont la mise en œuvre du moyen terme pourrait concerner la moitié de ce patrimoine privé



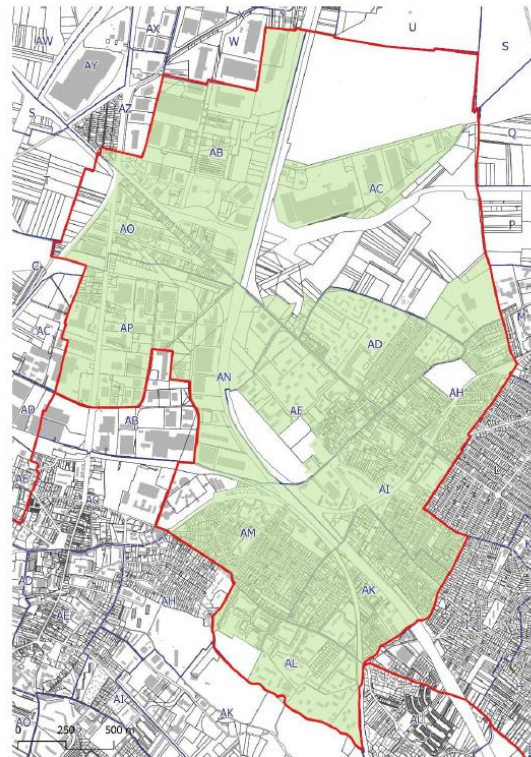
III. ANALYSE FONCIÈRE

La programmation de production de logements dont les logements locatifs sociaux pour répondre aux contraintes fixées dans le PLHi

	Total logements	Dont LLS	Échéances
Site OAP Mazarin	300	90	2025
Site OAP Convergences	200	60	2026
Site OAP Brossolette	200	60	2025
Site OAP Maisons de ville	20	6	2027
Rue de Gravigny	60	18	2026
Rue François Mouthon	60	18	2026
Sites (rue Launay Ouest Tranche 2)	150	45	2025
Opération de reconversion	0	166	2023
Potentiel de reconversion	82	82	2024

Il est fixé également des indicateurs de suivi dans le rapport Evaluation environnementale qui proposent des modalités de suivi au regard de la valeur cible

Un dispositif de pilotage et de suivi des opérations programmées est en cours de finalisation. Il a vocation à réunir les partenaires institutionnels (Etat, bailleurs, promoteurs, CPS, EPFIF...)



Périmètre de veille foncière



COMITÉ DE SUIVI DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉS

Maitrise foncière,
Montage d'opération,
Autorisations d'urbanisme,
Plan de financement,
Phase chantier,
Accueil des locataires,
Mise à jour du taux LLS SRU

Information, échanges et suivi sur avancement opérationnel des actions de production de logements sociaux



IV. JUSTIFICATIONS DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'axe n°1 du PADD dans les pièces réglementaires

Orientation 1 : Assurer l'attractivité et le rayonnement de la fonction économique de la commune dans le sud de la métropole francilienne

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions réglementaires avec les OAP
Attractivité des Parcs d'activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> L'OAP « Trames écologiques » vise la préservation et le renforcement des continuités végétales arborées qui bordent les parcs d'activités économiques de Chilly-Mazarin : le long de l'A6, de la voie d'accès à l'A10 et de la RD118 notamment. 	<ul style="list-style-type: none"> Le PLU délimite les principales continuités écologiques en zone naturelle N, identifie des alignement arborés (au titre de l'article L151-23) le long des principales voies des parcs d'activités. Délimitation de différentes zones à vocation économique précisant des règles d'implantation, de hauteur et de qualité architecturale adaptée à chaque contexte et permettant de garantir l'attractivité des espaces économiques. 	<p>Les OAP exposent les objectifs de continuité des trames écologiques entre les différents secteurs de la ville correspondant à différentes zones du PLU.</p> <p>Le règlement édicte les prescriptions de constructibilité.</p>
Maintien d'activités tertiaires dans l'ensemble des tissus urbains Développer le commerce de proximité d'animation	<ul style="list-style-type: none"> Les OAP sectorielles identifient les localisations préférentielles pour les activités économiques (commerce, tertiaire, etc.) afin d'assurer leur participation à l'animation urbaine et l'attractivité des centralités urbaines. 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement mobilise les dispositions de l'article L151-16 pour assurer la protection des rez-de-chaussée commerçants. Délimitation de zones urbaines spécifique aux centralités (UA) au dispositif réglementaire favorable au commerce et aux activités tertiaires. Dispositions réglementaires spécifiques favorable au commerce dans certains secteurs de la zone UA (surélévation possible). 	<p>Les OAP exposent les objectifs d'articulation et d'organisation des fonctions économiques avec les autres fonctions urbaines.</p> <p>Le règlement édicte les règles d'implantation et de protection.</p>

IV. JUSTIFICATIONS DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'axe n°1 du PADD dans les pièces réglementaires

Orientation 2 : Favoriser le développement de liaisons supra communales et œuvrer à la pacification des entrées de ville

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions réglementaires avec les OAP
Développement des liaisons supra communales et pacification des entrées de ville	<ul style="list-style-type: none"> Délimitation d'OAP sur deux entrées de ville principales (OAP Entrée de ville Mazarin et OAP Convergence) permettant de préciser des objectifs de qualité urbaine et paysagère : traitement des continuités bâties, gestion des espaces publics, traitement paysager et environnemental, etc. OAP Convergence accompagne la structuration et le développement du secteur de la gare en anticipant la mise en place du tram-train. OAP Transitions comprend un volet « Mobilités douces » définissant les objectifs d'aménagements urbains et le déploiement d'un réseau de cheminements et de voies permettant l'amélioration de accès à la gare futur nœud d'intermodalités durables. 	<ul style="list-style-type: none"> Identification d'alignements arborés structurants à protéger (article L151-23) sur le secteurs d'entrée de ville : RD118 / avenue Brossolette (nord et sud), avenue Mazarin (ouest), RD120 / rte de Massy (ouest) Délimitation d'emplacements réservés pour assurer : l'élargissement des voiries (permettant d'améliorer leur accessibilité à l'ensemble des publics), la sécurisation des traversées des voies structurantes, l'achèvement du maillage cyclable sur les portions ne disposant pas de possibilités de transformation d'infrastructures existantes. Prescriptions visant la réalisation de stationnements vélo dans les bâtiments recevant du logement. 	<p>Les OAP définissent les objectifs d'organisation et d'articulation de la composition urbaine.</p> <p>Le règlement localise les éléments précis qui nécessitent des faire l'objet de prescriptions réglementaires.</p>

Orientation 3 : Renforcer l'insertion de Chilly Mazarin dans les trames écologiques et agricoles régionales

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions réglementaires avec les OAP
Renforcer l'insertion de Chilly-Mazarin dans les trames écologiques et agricoles régionales	<ul style="list-style-type: none"> Définition d'une OAP « Trames écologiques » qui identifie l'ensemble de l'armature écologique du territoire de Chilly Mazarin en précisant des axes continuités hiérarchisées, de portée régionale d'une part, et de portée locale d'autre part. 	<ul style="list-style-type: none"> Transposition dans le règlement de la coupure régionale située entre l'emprise de l'aéroport et la rue de Launay : délimitation d'un zonage A. Protection et renforcement des cortèges végétalisés situés sur les continuités écologiques de portée régionale telles que celles situées le long de l'A6, de la voie ferrée, de la voie d'accès à l'A10 et de l'Yvette. Délimitation d'un « corridor écologique à protéger » aux abords de l'Yvette. 	<p>L'OAP définit les objectifs de gestion pour l'inscription des trames vertes et bleues dans l'ensemble du territoire communal (tant sur les continuités écologiques structurantes que dans les tissus urbanisés.</p> <p>Le règlement fixe les principes réglementaires sur les secteurs les plus sensibles.</p>

IV. JUSTIFICATIONS DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'axe n°2 du PADD dans les pièces réglementaires

Orientation 1 : Accompagner un développement démographique et résidentiel maîtrisé dans des quartiers vivants, aux lieux de sociabilité renouvelés

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions réglementaires avec les OAP
Mettre en place les conditions d'une attractivité démographique et résidentielle renouvelée	<ul style="list-style-type: none"> Les OAP prévoient le développement d'une offre de logements sur les sites qui constituent les principaux secteurs urbains permettant de répondre aux besoins résidentiels de la Ville et aux objectifs supra communaux. Pour ce faire, les OAP sectorielle comprennent une programmation fixant le nombre de logements à réaliser. L'OAP « Climat Air Santé » fixe des objectifs d'urbanisme de la santé visant à améliorer la qualité du cadre de vie, la réduction de l'exposition aux nuisances et à l'accès aux espaces verts. 	<ul style="list-style-type: none"> Délimitation de secteurs de renforcement de l'offre résidentielle complémentaires aux secteurs d'OAP : zones UA et UB notamment. Le règlement prescrit la réalisation de logements locatifs aidés dans les opérations de plus de 20 logements. 	<p>L'OAP fixe les objectifs programmatiques de production de logements.</p> <p>Le règlement encadre l'évolution urbaine en prescrivant des implantations et des gabarits.</p>
Dynamiser les polarités de services existantes et renforcer l'offre en équipements	<ul style="list-style-type: none"> Les OAP sectorielles comprennent des objectifs visant la réalisation de constructions à vocation mixte (habitat / commerces). Les OAP sectorielles ciblent les centralités commerciales de la ville et contiennent des objectifs visant à leur dynamisation (qualité urbaine, accessibilité multimodale, densification résidentielle, mixité des fonctions urbaines, etc.). 	<ul style="list-style-type: none"> Délimitation d'une zone UE permettant de conforter l'offre en équipements structurants et à maintenir des emprises suffisantes pour accompagner leur développement. Identification de linéaires commerçants visant à protéger le commerce au titre de l'article L151-16. 	<p>L'OAP donne les objectifs de composition et d'organisation urbaine attendus.</p> <p>Le règlement prescrit les éléments intangibles.</p>
Accompagner la mutation et la requalification de secteurs stratégiques en milieu urbain	<ul style="list-style-type: none"> L'OAP Convergence accompagne le développement d'un pôle multimodal vers le secteur gare et préserve la vocation économique du site Découflé. Des OAP sont définis sur les secteurs stratégiques identifiés par le PADD : site Découflé, gare, centralités urbaines commerçantes. 	<ul style="list-style-type: none"> Délimitation d'un zonage à vocation économique (type UE) sur le site Découflé pour assurer la vocation économique. Définition de zonages spécifiques aux secteurs stratégiques identifiés par le PADD : secteurs de la zone UA et de la zone UB. 	<p>L'OAP donne les objectifs de composition et d'organisation urbaine attendus.</p> <p>Le règlement prescrit les éléments intangibles.</p>

IV. JUSTIFICATIONS DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'axe n°2 du PADD dans les pièces réglementaires

Orientation 2 : Valoriser et mettre en lien les éléments du patrimoine et du paysage communal

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions réglementaires avec les OAP
Requalifier les espaces délaissés	<ul style="list-style-type: none"> L'OAP Maisons de ville assure l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant en veillant à ce que les futures constructions respecte les gabarits environnants. L'OAP Brossolette comprend des objectifs en visant à assurer la transition de la densité avec le tissu environnant dans les bandes de son périmètre en interface avec des tissus bâtis de type pavillonnaire. 	<ul style="list-style-type: none"> Délimitation d'une zone UAa dont les dispositions réglementaires visent à accompagner la dynamisation de la centralité historique de la ville et à préserver les caractéristiques patrimoniales de son tissu bâti. Délimitation d'un emplacement réservé visant la création d'un site de production agroalimentaire de proximité (au nord de la rue de Launay). 	<p>Les OAP précisent les objectifs de localisation des intentions de composition et de qualité urbaine.</p> <p>Le règlement précise les normes prescrites.</p>
Valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales des tissus résidentiels spécifiquement pavillonnaires	<ul style="list-style-type: none"> L'OAP Brossolette fixe des objectifs relatifs à l'intégration du bâti et l'OAP Mazarin des objectifs permettant d'assurer la continuité avec le « front bâti existant ». L'OAP Maisons de ville prévoit des objectifs en faveur de son intégration au bâti environnant en prévoyant la construction bâti au gabarit proche de celui des constructions qui l'entoure. 	<ul style="list-style-type: none"> Délimitation de la zone UH dont les prescriptions réglementaires visent à préserver le tissu de type pavillonnaire et maintenir un tissu aéré laissant une place au végétal. Identification d'éléments du patrimoine bâti au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. 	<p>Les OAP fixent les objectifs d'articulation et de composition urbaine en se référant aux outils du règlement notamment en faisant référence « aux éléments du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 » identifiés précisément.</p>

IV. JUSTIFICATIONS DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'axe n°2 du PADD dans les pièces réglementaires

Orientation 3 : Permettre les mobilités intra-communales fluides et diversifiées

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions réglementaires avec les OAP
<p>Faciliter l'accès de tous les modes aux points d'attractivités communaux</p> <p>Renforcer le maillage en modes non automobile</p> <p>Encourager la pacification de la circulation automobile</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les OAP sectorielles comprennent des objectifs favorables au développement des liaisons douces. • Le PLU comprend un OAP Transitions qui fixe les objectifs de développement des modes actifs. • L'OAP Climat Air Santé prévoit des objectifs en faveur de la création d'un maillage d'espaces public adaptés à la pratique des modes actifs. • Les OAP sectorielles comprennent des objectifs favorables au développement des liaisons douces et à la constitution d'alignements d'arbres. 	<ul style="list-style-type: none"> • Délimitation d'un emplacement réservé permettant la création d'une nouvelle voie entre la rue de Launay et le rond point de la RD120/RD118. • Le règlement fixe des prescriptions en matière de stationnement pour le deux roues non motorisés. 	<p>Les OAP précisent les objectifs de localisation des intentions de composition et de qualité urbaine.</p> <p>Le règlement précise les normes prescrites.</p>

IV. JUSTIFICATIONS DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'axe n°3 du PADD dans les pièces réglementaires

Orientation 1 : Asseoir le maillage de la trame verte et bleue urbaine comme fondement du cadre de vie à préserver

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions réglementaires avec les OAP
<p>Conforter la matrice écologique de la trame verte et bleue</p> <p>Promouvoir des dispositions d'aménagement et de gestion à la parcelle pour conforter les éléments constitutifs de la biodiversité</p> <p>Œuvrer au renforcement et à la diversification de la trame verte et bleue dans le développement de la commune</p>	<p>L'OAP Trame Verte et Bleue / Trames écologiques définit les principes d'aménagement localisés permettant de répondre à la nécessaire protection des milieux naturels et semi-naturels pour que ceux-ci restent fonctionnels et permettent de conserver une diversité biologique (faune et flore) sur le territoire. Celle-ci vise notamment à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • conserver et valoriser le patrimoine naturel existant • valoriser le cadre de vie dans la commune par une biodiversité visible et accessible • renforcer le maillage écologique communal <p>Les OAP sectorielles participent également au maintien et au développement de la trame verte en fixant notamment des principes d'orientations paysagères et continuités écologiques.</p> <p>L'OAP Convergence prévoit la préservation des alignements d'arbres le long des axes structurants et des zones humides tels que le prévoit le PADD.</p> <p>L'OAP « Climat Air Santé » fixe des objectifs en faveur de l'intensification végétale dans les tissus urbains existants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour assurer la protection des espaces verts et les pérenniser, le règlement identifie une zone A et N visant à préserver les grands espaces agricoles et naturels, marqueurs de la trame verte communale. Les dispositions réglementaires associées à ces zones visent leur préservation, notamment via des autorisations de construire très limitées. • Il prévoit également dans l'ensemble des zones urbaines, pour conserver les espaces semi-naturels constitutif de la trame verte et brune communale, une part minimale d'espaces verts de pleine terre est définie pour assurer un minimum de perméabilisation du sol et conserver des espaces de « respiration » • La définition de prescriptions visant à différencier et protéger les éléments constitutifs du patrimoine naturel et écologique ainsi que des espaces verts protégés de la commune sur le zonage au titre des articles L.151-23 et L.113-23 du Code de l'Urbanisme. Ont notamment été identifiés des alignements d'arbres, une zone boisée classée, un corridor écologique et une zone humide aux abords des berges de l'Yvette. • Afin d'assurer la perméabilité écologique de la zone naturelle, le règlement fixe en zone N, des prescriptions visant à l'installation de clôtures permettant le passage de la petite faune. 	<p>Le règlement écrit précise et localise des éléments contenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il donne également des éléments complémentaires à préserver pour assurer la préservation et le renforcement de la trame écologique de la commune.</p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir les grandes ambitions à l'échelle du territoire en matière de développement durable. Le règlement assure de l'intégration de ces orientations et notamment du respect des caractéristiques des zones dans lesquels il le permet.</p>

IV. JUSTIFICATIONS DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'axe n°3 du PADD dans les pièces réglementaires

Orientation 2 : Accompagner l'apaisement de la ville et sa résilience par une valorisation des trames blanches (sonores), noires (lumineuses) et brunes (perméabilité des sols)

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions réglementaires avec les OAP
<p>Prendre en compte les risques et les nuisances dans l'aménagement urbain</p> <p>Poursuivre les efforts pour une ville qui s'adapte aux environnements notamment climatiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'OAP Climat Air Santé - « Chilly s'adapte et respire » 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 l'adaptation au changement climatique des espaces bâtis de la commune. Dans ce sens, celle-ci définit les objectifs visant à : protéger les populations faces aux nuisances induites par les infrastructures ; créer un maillage d'espaces de santé ouverts et végétalisés permettant de faire de Chilly Mazarin une commune plus active ; adapter l'urbanisme de la commune pour faire de la commune un territoire résilient, luttant contre les îlots de chaleur ; réduire les consommations énergétiques. L'OAP Transitions comprend un volet concernant les mobilités actives et vise à 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. 	<p>Dans le règlement, des emplacements réservés sont délimités pour assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'élargissement des voiries (permettant d'améliorer leur accessibilité à l'ensemble des publics) et la création de poches de stationnement à proximité des équipements structurants de la commune (pour faciliter leur accessibilité) ; la sécurisation des traversées des voies structurantes ; l'achèvement du maillage cyclable sur les portions ne disposant pas de possibilités de transformation d'infrastructures existantes. <p>Le règlement ne pose pas de contraintes à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.</p>	<p>Les OAP précisent les objectifs de localisation des intentions de composition et de qualité urbaine.</p> <p>Le règlement précise les normes prescrites.</p>

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

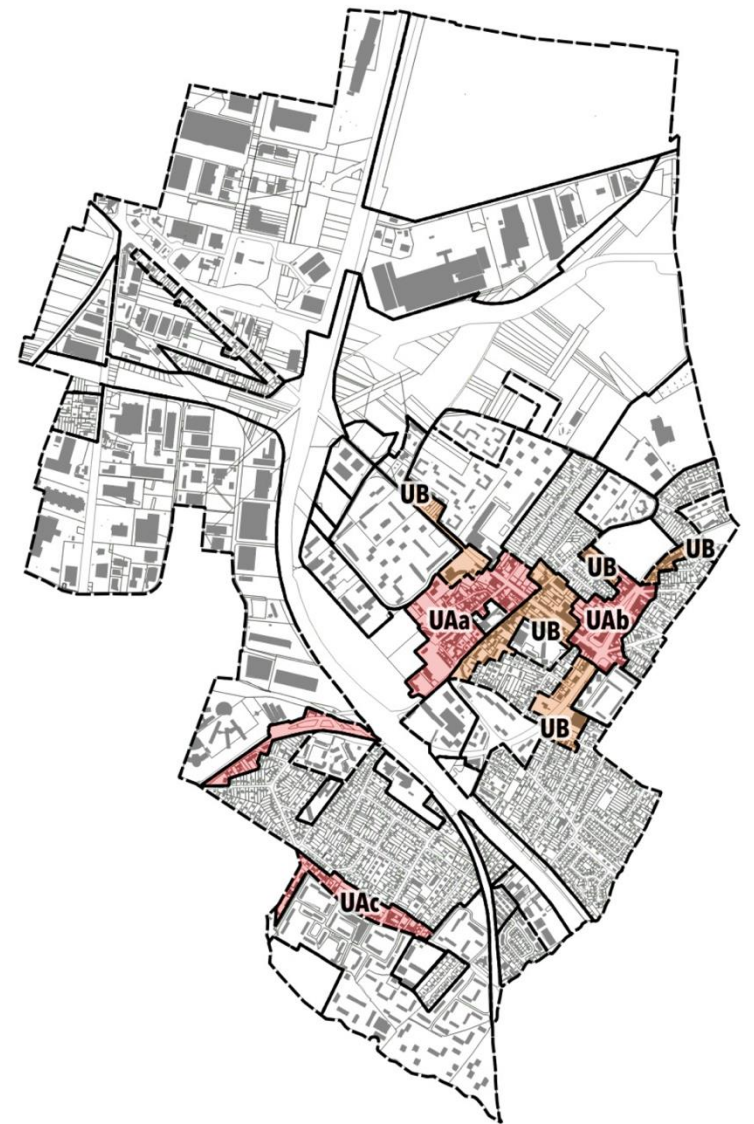
Les zones urbaines mixtes de centralité

Délimitation de la zone

UA

La zone UA constitue les 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 :

- 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 UAa, compose le secteur gare « élargie ».



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines mixtes de centralité

Séquence du territoire concernée

- Tissu ancien (village de Chilly)

UAa

Objectifs de la zone

- Préserver des continuités visuelles bâties caractéristiques du tissu ancien de la ville ;
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions et maintenir l'architecture existante (maîtriser la densification pour conserver la lisibilité de l'architecture) ;
- Conserver des cœurs d'îlots végétalisés
- Maintenir les activités commerciales de proximité.

La **zone UAa** correspond au centre ancien la commune à l'emplacement du village de Chilly. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services, activités économiques...), des densités élevées et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'édifices remarquables.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de cette zone, notamment en y autorisant les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors activité automobile) et restauration, dans la limite de 300 m² de surface de vente par activité ;

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions, y compris les annexes est limitée à 90% du terrain. L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m², celle des piscines à 40 m².
- La hauteur est corrélée à celle des constructions existantes, dans la limite de 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec deux étages dont des combles aménageables, afin de s'inscrire dans une continuité

de l'existant et de garantir une cohérence d'ensemble de la zone.

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait.
- Par rapport aux limites séparatives l'implantation des constructions principales est définie par rapport à une bande d'implantation qui vise à favoriser les implantations en ordre continu dans la bande de constructibilité en front de rue.
- Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelle. Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales si celles-ci correspondent aux limites de la zone UH.
- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, afin de garantir une composition d'ensemble harmonieuse comme l'interdiction des toitures terrasses, les toitures végétalisées et les panneaux solaires.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines mixtes de centralité

Séquence du territoire concernée

- Zone de centralité (cité administrative)

UAb

Objectifs de la zone

- Renforcer une centralité active de la ville ;
- Accompagner une densification de la centralité ;
- Préserver des continuités visuelles bâties actives ;
- Protéger les cœurs d'îlots végétalisés ;
- Encourager des activités commerciales de proximité.

La zone UAb correspond à la nouvelle centralité de Chilly-Mazarin autour de la cité administrative. Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de cette zone, notamment en :

- Y autorisant les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors activité automobile) et restauration, dans la limite de 300 m² de surface de vente par activité ;
- Obligeant les rez-de-chaussée d'immeubles à exclusivement accueillir des locaux commerciaux, artisanaux ou des activités de service ;

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions, y compris les annexes est limitée à 90% du terrain. L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m², celle des piscines à 40 m².
- La hauteur est corrélée à celle des constructions existantes, dans la limite de 11 mètres à l'égout du toit et 17 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec quatre étages dont des combles

aménageables, afin de s'inscrire dans une continuité de l'existant et de garantir une cohérence d'ensemble de la zone. Le dépassement n'est pas autorisé même si le rez-de-chaussée est occupé par une installation commerciale ou une activité de service.

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait.
- Par rapport aux limites séparatives l'implantation des constructions principales est définie par rapport à une bande d'implantation qui vise à favoriser les implantations en ordre continu dans la bande de constructibilité en front de rue.
- Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales si celles-ci correspondent aux limites de la zone UH.
- Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines mixtes de centralité

Séquence du territoire concernée

UAc

- Zone de centralité (rue de Gravigny)

Objectifs de la zone

- Préserver le front bâti de la zone de centralité de la rue de Gravigny ;
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions et maintenir l'architecture existante ;
- Protéger les cœurs d'îlots végétalisés ;
- Préserver le tissu pavillonnaire ;
- Maintenir les activités commerciales de proximité.

La zone UAc correspond à la centralité linéaire et commerciale au niveau de la rue de Gravigny.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de cette zone, notamment en :

- Y autorisant les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors activité automobile) et restauration, au-delà de 300 m² de surface de vente par activité ;
- Obligeant les rez-de-chaussée d'immeubles à exclusivement accueillir des locaux commerciaux, artisanaux ou des activités de service ;

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales.

Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions, y compris les annexes est limitée à 90% du terrain. L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m²,

celle des piscines à 40 m².

- La hauteur est corrélée à celle des constructions existantes, dans la limite de 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec deux étages dont des combles aménageables, afin de s'inscrire dans une continuité de l'existant et de garantir une cohérence d'ensemble de la zone.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait.
- Par rapport aux limites séparatives l'implantation des constructions principales est définie par rapport à une bande d'implantation qui vise à favoriser les implantations en ordre continu dans la bande de constructibilité en front de rue.
- Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.
- Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales si celles-ci correspondent aux limites de la zone UH.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines mixtes de centralité

Séquence du territoire concernée

UAd

- Secteur gare « élargie »

La zone UAd correspond au secteur de la gare RER de Chilly-Mazarin au sens large puisqu'il s'étend le long de l'avenue Pierre Brossolette entre l'autoroute A6 et la rue de Gravigny.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de cette zone, notamment en y autorisant les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors activité automobile) et restauration, au-delà de 300 m² de surface de vente par activité.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales.

Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions, y compris les annexes est limitée à 90% du terrain. L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m², celle des piscines à 40 m².
- La hauteur ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faîtage (ou à l'attique en cas de toiture terrasse). Une hauteur d'1 mètre supplémentaire (à l'égout du toit et au faîtage ou à l'acrotère et à l'attique en cas de toiture terrasse) est autorisée à condition que le rez-de-chaussée soit

occupé à 75% par du commerce ou de l'activité de services.

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait.
- Par rapport aux limites séparatives l'implantation des constructions principales est définie par rapport à une bande d'implantation qui vise à favoriser les implantations en ordre continu dans la bande de constructibilité en front de rue.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces verts d'au moins 15% dont 10% en pleine terre et 5% en espaces verts complémentaires.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines mixtes

Délimitation de la zone

UB

Séquence du territoire concernée

- Les axes de connexion entre les centralités (avenue de Mazarin, rue François Mouthon et avenue Pierre Brossolette notamment)

Objectifs de la zone

- Constituer des fronts urbains continus ;
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions et maintenir les formes urbaines existantes ;
- Protéger les cœurs d'îlots végétalisés ;
- Maintenir les activités commerciales de proximité.

La zone UB correspond aux axes de connexions entre les centralités.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de cette zone, notamment en y autorisant les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors activité automobile) et restauration, d'une surface de vente par activité pouvant aller au-delà de 300 m².

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- La hauteur ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faitage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec trois étages dont des combles aménageables, afin de s'inscrire dans une continuité de l'existant et de garantir une cohérence d'ensemble de la zone.
- Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Dans ce sens, les toitures terrasses sont autorisées.

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou dans le prolongement des constructions voisines limitrophes.
- Par rapport aux limites séparatives latérales, selon la longueur de façade sur rue, l'implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale doit se faire soit sur au moins une ou plusieurs limites, soit les deux - si la longueur de façade est inférieure ou égale à 13 mètres -, soit en retrait.
- L'implantation des constructions en second rang doit se faire en retrait des limites séparatives latérales.

Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces verts d'au moins 30% de la surface de la marge de retrait imposée depuis l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que le traitement en espaces verts d'au moins 5% de la surface de l'unité foncière.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines mixtes

Délimitation de la zone

UC

Séquence du territoire concernée

- Le tissu de collectifs

Objectifs de la zone

- Maintenir les formes urbaines existantes ;
- Permettre des espaces verts végétalisés ;
- Maîtriser l'évolution des hauteurs des constructions en maintenant l'existant.

La zone UC correspond à une zone d'habitat collectif pouvant comporter des commerces, services et activités compatibles avec l'habitat. Elle est caractérisée par une fonction résidentielle dominante et des formes urbaines plurielles, correspondant aux différentes époques de construction des ensembles collectifs.

Elle est composée de 3 secteurs :

- 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.

Le règlement littéral associé à la zone UC vise à pérenniser la fonction résidentielle dominante de cette zone, en autorisant, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le caractère résidentiel et en ne constituant pas de nouvelles nuisances ou de la gêne pour le

voisinage et les constructions d'habitation :

- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors activité automobile) et restauration ;
- les constructions destinées aux hôtels, hébergement touristique et bureau.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines mixtes

Délimitation de la zone

UC

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires permettant de maintenir les formes urbaines et paysagères existantes de la zone en assurant une bonne intégration des futures constructions au regard des tissus limitrophes. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions, y compris les annexes est limitée à 70% maximum de la superficie du terrain pour préserver les espaces verts extérieurs et encourager à des aménagements plus respectueux de l'environnement.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum.
- Par rapport aux limites séparatives latérales, selon la longueur de façade sur rue, l'implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale doit se faire soit sur l'une ou les deux limites si la longueur de façade est inférieure ou égale à 13 m, soit en retrait au-delà de 13 m.

Concernant la hauteur des constructions principales, celle-ci dépend des secteurs concernés et a pour objectif de s'inscrire dans une continuité de l'existant et de garantir une cohérence d'ensemble. On a ainsi une hauteur ne pouvant excéder :

- 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec trois étages dont des combles aménageables ou avec l'acrotère pour le secteur UCa ;
- 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec quatre étages pour le secteur UCb ;
- 21 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 21 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec six étages pour le secteur UCc ;
- 15 mètres pour les équipements publics.

Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que :

- la protection des espaces extérieurs résidentiels au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (à retrouver dans les prescriptions graphiques) ;
- le traitement en espaces verts d'au moins 30% de la surface de la marge de retrait imposée depuis l'alignement des voies et emprises publiques ;
- le traitement en espaces verts décomposés d'au moins 20% de la surface de l'unité foncière (dont 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre et 10% en espaces verts complémentaires).

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines mixtes

Délimitation de la zone

UE

UEi

Séquence du territoire concernée

- Les grands équipements
- Le secteur à vocation mixte « d'entrée de ville »

Objectifs de la zone

- Permettre le développement des équipements communaux ;
- Permettre des activités économiques cohérentes avec le secteur « d'entrée de ville » (UEi).

La **zone UE** correspond aux secteurs de grands équipements publics (scolaires et sportifs notamment). Elle est notamment composée d'un secteur d'entrée de ville à vocation mixte entre 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.

Le règlement littéral associé à la zone UE prévoit des dispositions réglementaires permettant de maintenir et de développer les équipements de la commune en assurant une implantation cohérente dans les différents quartiers de Chilly-Mazarin. Ainsi :

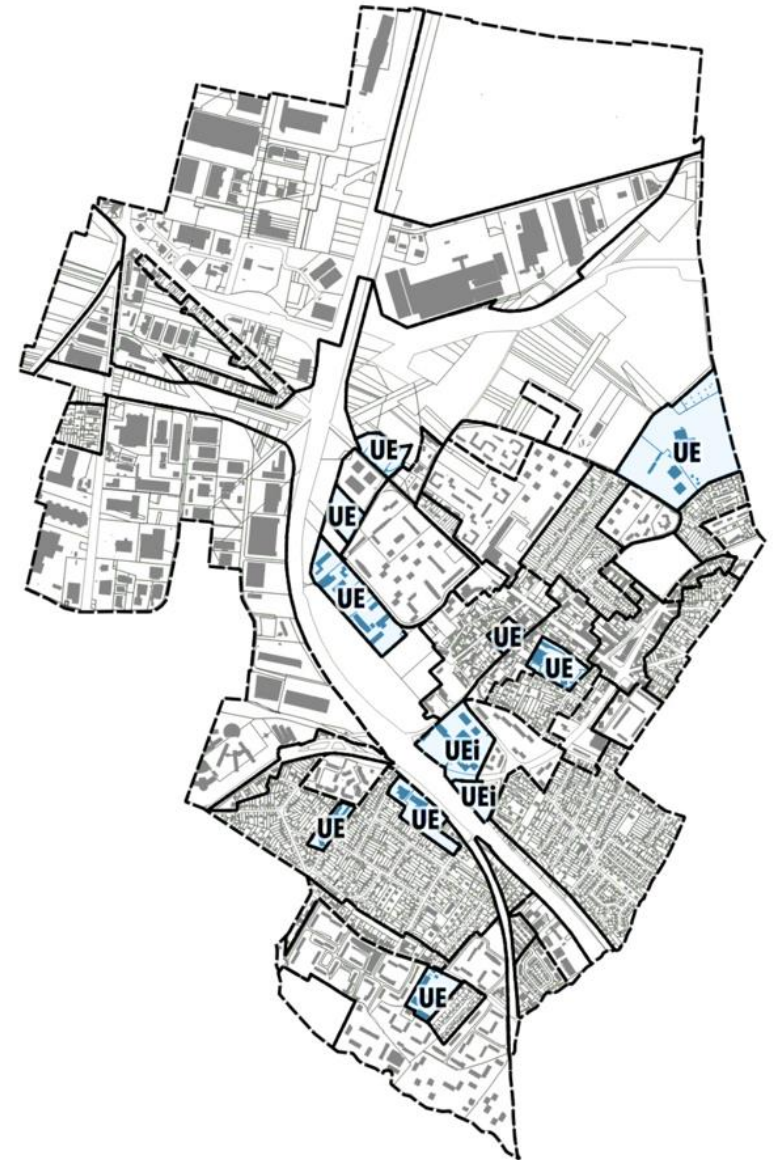
- L'installation de constructions à destination de logement, de restauration, de bureau ou d'entrepôt, à condition notamment d'être liées et nécessaires au gardiennage et au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics.
- L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, n'est pas réglementée.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum.
- Par rapport aux limites séparatives latérales, l'implantation des constructions dans la bande de

constructibilité principale doit se faire sur au moins une limite ou en retrait.

- Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales si celles-ci correspondent aux limites de la zone UH.

La hauteur ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec trois étages dont des combles aménageables.

- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que :
- Le traitement en espaces verts d'au moins 30% de la surface de la marge de retrait imposée depuis l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Le traitement en espaces verts d'au moins 20% de la surface de l'unité foncière ;
- La plantation ou le traitement paysager d'au moins 10% du terrain des surfaces libres, terrasses et délaissés des aires de stationnement.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines mixtes

Délimitation de la zone

UE

UEi

Séquence du territoire concernée

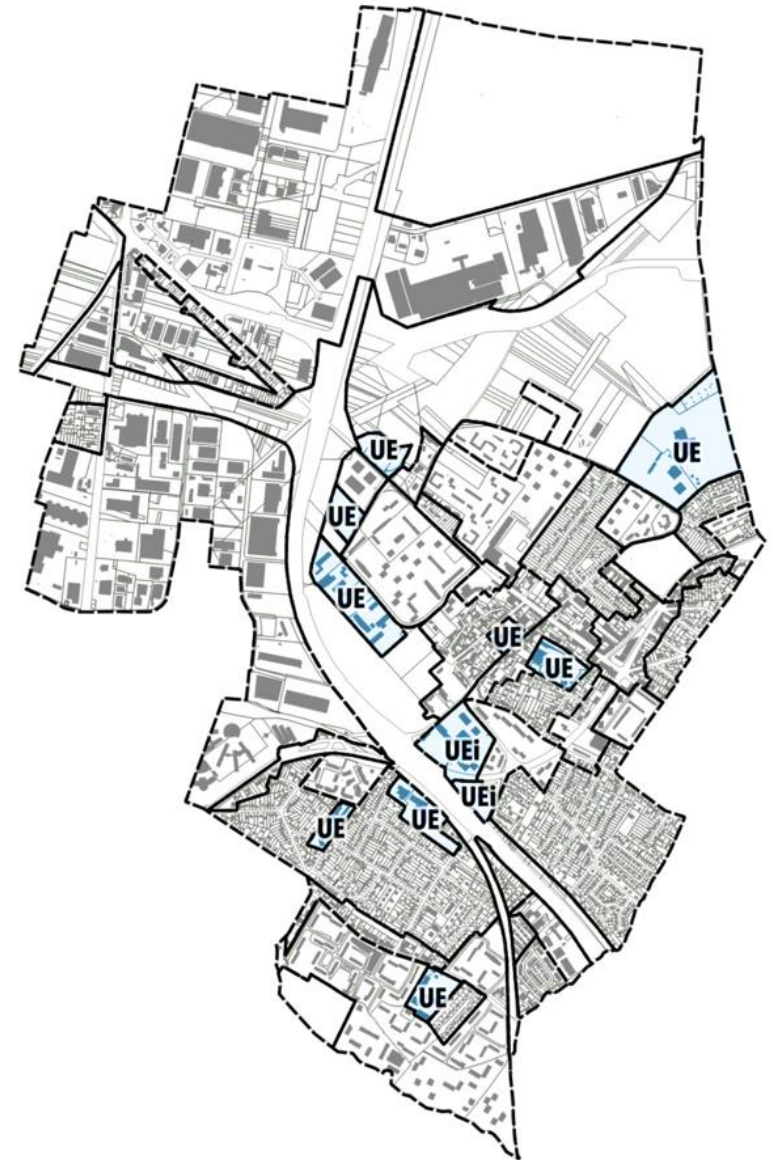
- Les grands équipements
- Le secteur à vocation mixte « d'entrée de ville »

Objectifs de la zone

- Permettre le développement des équipements communaux ;
- Permettre des activités économiques cohérentes avec le secteur « d'entrée de ville » (UEi).

Concernant la **zone UEi** les dispositions réglementaires visent à maintenir et développer l'activité économique tout en conservant prenant en compte sa situation « d'entrée de ville », notamment en autorisant :

- Les constructions à destination de bureau ;
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel set autres hébergements touristiques.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines mixtes

Délimitation de la zone

UH

UHa

Séquence du territoire concernée

- Le tissu de pavillons

Objectifs de la zone

- Préserver un tissu pavillonnaire qui conserve une trame végétale importante ;
- Maintenir les activités commerciales de proximité ;
- Développer l'activité économique (UHa).

La zone UH est une zone urbaine mixte, à dominante résidentielle, composée majoritairement de quartiers d'habitat pavillonnaire. Ces tissus sont caractérisés par des parcelles de taille petite, aux implantations de bâtis variées, bien qu'il existe une cohérence d'ensemble au sein des quartiers. La trame verte y est dense et préservée : les jardins privés formant des cœurs d'îlot végétalisés sont nombreux et confèrent à ces espaces une ambiance apaisée et qualitative. Elle est notamment composée du secteur UHa correspondant aux zones d'habitat incluses dans des espaces d'activités économiques dans le secteur Ouest de Chilly-Mazarin.

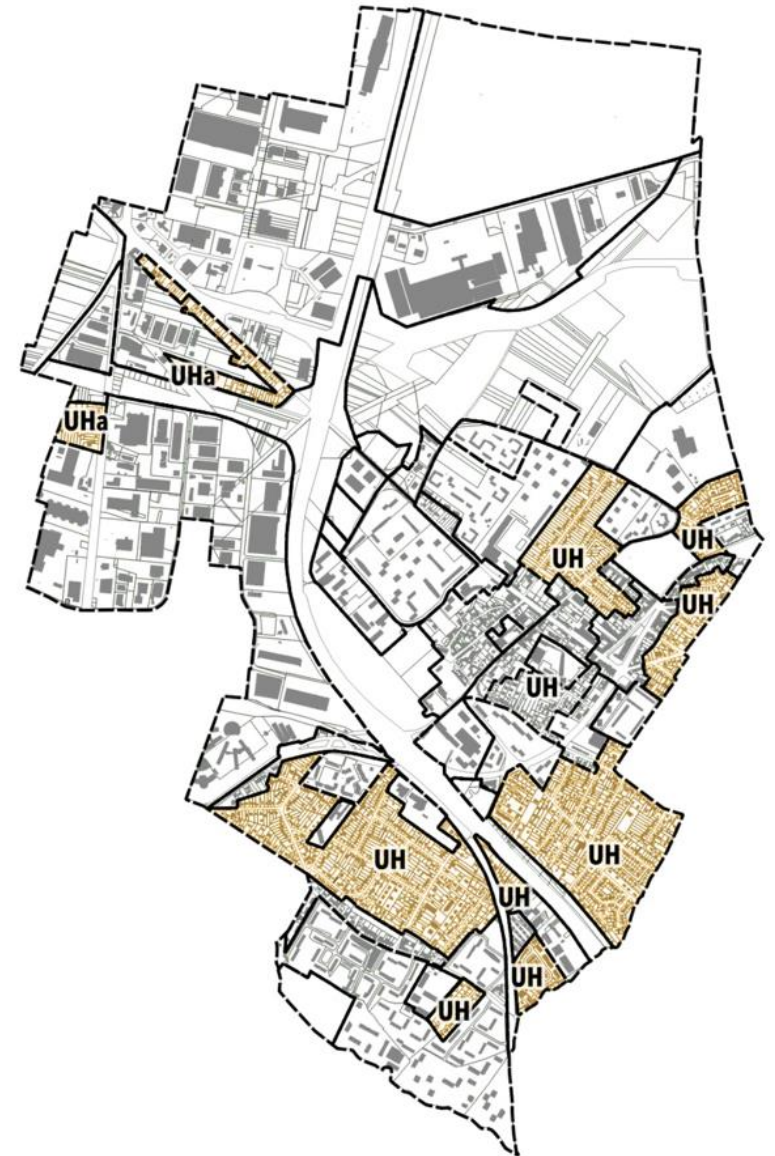
Le règlement littéral associé à la zone UC vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de la zone UH en veillant à maintenir les activités de commerce et de service de proximité notamment en autorisant les constructions destinées au commerce et aux activités de service à condition que celles-ci n'excèdent pas les 100 m² de surface de plancher.

Il s'agit également de prévoir des dispositions

réglementaires permettant de maintenir les formes urbaines et paysagères existantes de la zone en assurant une bonne intégration des futures constructions au regard des tissus limitrophes et produire de nouvelles constructions aux volumes similaires à l'existant et pour limiter les divisions parcellaires.

Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions, y compris les annexes est limitée à 60% maximum de la superficie du terrain pour préserver les espaces verts extérieurs et encourager à des aménagements plus respectueux de l'environnement. L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m², celle des piscines à 40 m².



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines mixtes

Délimitation de la zone

UH

UHa

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum.
 - Par rapport aux limites séparatives latérales, selon la largeur de la parcelle, l'implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale doit se faire sur les deux limites ou en retrait (largeur égale ou inférieure à 12 m) ou sur l'une des limites ou au-delà de 12 m. Par rapport aux limites de fond de parcelles, les constructions devront être implantées en retrait.
 - La hauteur ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec un étage dont des combles aménageables, afin de s'inscrire dans une continuité de l'existant et de garantir une cohérence d'ensemble de la zone. Les toitures terrasses sont autorisées mais ne peuvent excéder 7 mètres à l'acrotère, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec un étage.
- :
- le traitement en espaces verts d'au moins 30% de la surface de la marge de retrait imposée depuis l'alignement des voies et emprises publiques ;
 - le traitement en espaces verts d'au moins 40% de la surface de l'unité foncière.

Concernant la zone UHa, les dispositions réglementaires visent à accroître/intensifier l'activité économique tout en conservant les tissus pavillonnaires, notamment en :

- Autorisant les constructions/l'implantation des commerces et activités de service, d'industrie, les entrepôts et bureaux ;
- Interdisant les constructions à destination d'habitation mais en autorisant l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes.

Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone

Ui

Séquence du territoire concernée

- Les parcs d'activités

Objectifs de la zone

- Conforter l'emploi et l'économie sur la commune ;
- Requalifier les parcs d'activités ;
- Distinguer les fonctions entre les parcs.

La zone **Ui** est une zone urbaine spécifique dédiée aux activités économiques et commerciales.

Elle correspond aux espaces d'activités de la commune et est décomposée en quatre secteurs :

- U1a, qui se compose du parc d'activité le Haut de Wissous 2, de la Butte au Berger et du Moulin à Vent ;
- U1b, qui se compose du parc d'activités et des bureaux Technopolis ;
- U1c, qui se compose du parc d'activités de la Fontaine Augère ;
- U1d, qui se compose du parc d'activités de la Vigne aux Loups.

Ces tissus sont caractérisés par une taille des parcelles importante, des gabarits de constructions

qui se développent sur de larges emprises. Certains secteurs d'activités, comme celui de la Fontaine Augère, sont plus intégrés au tissu urbain.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone

Ui

Le règlement littéral associé à la zone UI prévoit des dispositions réglementaires permettant de pérenniser et développer les activités économiques et commerciales tout en requalifiant les différents parcs et veillant à assurer une implantation cohérente avec les tissus urbains limitrophes. Ainsi :

- Sont autorisés les constructions à destination de logement à condition d'être liés au gardiennage et au fonctionnement des activités et services publics et d'être insérés dans le volume de la construction principale (sauf secteur Ulc).
- Pour les secteurs Ulc et Uld, sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 6 mètres minimum (secteurs UIA et UIb) et exclusivement en retrait de 5 mètres minimum pour les autres secteurs ((Ulc et Uld).
- Dans l'ensemble de la zone UI (sauf le secteur UIb) l'emprise au sol maximale des constructions, y compris les annexes est limitée à 60% maximum de la superficie du terrain pour préserver les espaces verts extérieurs et encourager à des aménagements plus respectueux de l'environnement.

Concernant la hauteur des nouvelles constructions, celle-ci dépend des secteurs concernés et a pour objectif de s'inscrire dans une continuité de l'existant et de garantir une cohérence d'ensemble. On a ainsi une hauteur ne pouvant excéder :

- 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage ou à l'attique, pour les secteurs UIa et Uld ;
- 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage ou à l'attique pour le secteur UIb ;
- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 21 mètres au faîtage pour les constructions

à destination de logement et 11 mètres au faîtage ou à l'attique pour toutes les autres constructions, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec six étages pour le secteur Ulc.

Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que :

- le traitement en espaces verts d'au moins 30% de la surface de la marge de retrait imposée depuis l'alignement des voies et emprises publiques ;
- le traitement en espaces verts décomposés d'au moins 20% de la surface de l'unité foncière (dont 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre et 10% en espaces verts complémentaires).

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone

UZ

Séquence du territoire concernée

- Les emprises de l'aéroport de Paris-Orly

Objectifs de la zone

- Assurer le bon fonctionnement des activités aéroportuaires

La **zone UZ** se caractérise par l'implantation d'une grande infrastructure de transport. En effet, elle correspond aux emprises de l'aéroport de Paris-Orly.

Le règlement littéral associé à la zone UZ vise à valoriser les surfaces des emprises aéroportuaires. Ainsi :

- Seules les constructions et aménagements liés et nécessaires aux activités aéroportuaires sont autorisées ;
- L'emprise au sol et la hauteur ne sont pas réglementées.
- Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres depuis les voies et emprises publiques dans la zone.
- Par rapport aux limites séparatives : les constructions de plus de 4 mètres doivent être implantées en retrait, supérieur ou égal à la moitié de la hauteur avec un minimum

de 5 mètres La part d'espaces verts à respecter n'est pas réglementée mais les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones agricoles et naturelles

Délimitation de la zone

A

Séquence du territoire concernée

- Les espaces agricoles

Objectifs de la zone

- Maintenir l'agriculture sur la commune ;
- Permettre le développement d'activités agricoles de proximité.

La zone agricole, dite **zone A**, classe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole répond à une double exigence : pérenniser les terres agricoles et autoriser les évolutions des acteurs économiques agricoles pour répondre aux besoins d'adaptation technico-économique des exploitations existantes et futures, à la diversification des économies agricoles.

Ont été pris en compte pour la définition de la zone A la localisation des parcelles agricoles identifiées au RPG 2020 et au diagnostic agricole. Toutefois, les terrains enherbés (vergers ou prairies) et/ou plantés situés à proximité immédiate des habitations ou situés à proximité de l'emprise aéroportuaire, des parcs d'activité ou encore de la vallée de l'Yvette n'ayant pas pour vocation à accueillir des constructions ou installations agricoles en raison des enjeux paysagers, écologiques ou encore de cohabitations n'ont pas été classés en zone A.

Fonction de la zone A et objectifs attendus

- Fonction exclusivement agricole répondant à une stratégie de pérennisation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et du maintien de la continuité des terres cultivées.
- Possibilité de diversification agricole limitant les conditions de construction aux activités s'inscrivant dans le prolongement d'une production agricole : transformation et conditionnement, vente des produits, points d'accueil touristique.
- Possibilité d'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (permettant notamment l'entretien et le développement de réseaux) sous conditions.
- Possibilité de développement d'installation de production d'énergie renouvelable, sous conditions.
- Encadrement des possibilités d'extension et d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et des changements de destination.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones agricoles et naturelles

Délimitation de la zone

N

Séquence du territoire concernée

- La trame naturelle/écologique/verte

Objectifs de la zone

- Préserver des continuités écologiques ;
- Protéger les bassins de biodiversité.

La **zone N** correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.

Celle-ci classe en zone naturelle, les secteurs de la commune de Chilly-Mazarin, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ainsi, se retrouve en zone N, les terrains enherbés et/ou plantés situés à proximité immédiate des habitations, des parcs d'activités, des infrastructures de transports ou ceux situés à proximité de la vallée de l'Yvette n'ayant pas pour vocation à accueillir des constructions ou

installations agricoles en raison des enjeux paysagers, écologiques ou encore de cohabitations.

Fonction de la zone N et objectifs attendus :

- Fonction exclusivement naturelle répondant à une stratégie de préservation des espaces.
- Stricte limitation des possibilités de construire.
- Encadrement des possibilités d'extension et d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et des changements de destination.

Dans ce sens, les seules constructions autorisées – en dehors des installations liées aux travaux – sont les équipements d'intérêt collectif et services publics liés à la valorisation paysagère, écologique ou sportive de plein air, sous réserve du maintien de l'intérêt de la zone pour la faune et la flore locale. L'emprise au sol des seules constructions autorisées dans la zone ne pourra excéder 5% de la superficie du terrain.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les prescriptions graphiques

Les éléments de sur-zonage et leurs principes réglementaires dans le cadre du patrimoine naturel et écologique – article L.151-23 et des espaces protégés – article L.113-23 du Code de l'Urbanisme

Nom : *Alignement d'arbres au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

Légende sur le règlement graphique : 

Linéaire cumulé repéré : environ 10,2 kilomètres.

Éléments concernés : Les alignement arborés identifiés dans la commune.

Principes réglementaires : La protection vise à préserver l'intégrité et la fonctionnalité de l'alignement arboré ou de la haie structurante en veillant à conserver la continuité visuelle offerte par l'alignement des arbres et le cadencement des plantations qui rythme l'espace public. Elle aspire également à la préservation du maillage/des corridors en limitant les possibilités d'abattage et destruction des haies – sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes - et en prévoyant en cas de disparition/suppression de sujets d'alignement, la compensation.

Nom : *Corridor écologique de l'Yvette à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

Légende sur le règlement graphique : 

Surfaces cumulées repérées : environ 2,6 ha.

Éléments concernés : Espaces de végétation bordant l'Yvette constituant une continuité écologique non bâtie permettant la circulation des espèces.

Principes réglementaires : La protection vise à maintenir l'intégrité et la fonctionnalité écologique du linéaire végétal permettant la circulation des espèces. Pas de constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation du linéaire, sauf en cas d'opération concourant à l'amélioration de la biodiversité ou au fonctionnement hydraulique du secteur.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les prescriptions graphiques

Les éléments de sur-zonage et leurs principes réglementaires dans le cadre du patrimoine naturel et écologique – article L.151-23 et des espaces protégés – article L.113-23 du Code de l'Urbanisme

Nom : Espace boisé classé à protéger, au titre de l'article L.113-23 du Code de l'Urbanisme

Légende sur le règlement graphique :



Surface cumulée repérée : environ 4,2 ha

Surfaces concernées : Les espaces boisés situés entre le parc du Château et l'autoroute A6.

Principes réglementaires : La protection vise à maintenir la fonctionnalité écologique du secteur repéré dans l'ambition de valoriser et renforcer les trames écologiques. Pas de changement de l'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nom : Espace extérieur résidentiel à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Légende sur le règlement graphique :



Surface cumulée repérée : environ 9,7 ha

Surfaces concernées : 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).

Principes réglementaires : La protection vise à limiter la constructibilité sur ces espaces dont le rôle participe au maintien d'un cadre de vie de qualité et résilient. Elle vise également à maintenir la fonctionnalité écologique des secteurs repérés dans l'ambition de valoriser et renforcer les trames écologiques.

Nom : Zone humide à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique :



Surface repérée : environ 3,8 ha

Surfaces concernées : La zone humide inventoriée/identifiée aux abords de l'Yvette.

Principes réglementaires : Pérenniser voire renforcer cet espace sensible jouant un rôle majeur dans la biodiversité et les trames écosystémiques de la commune et des territoires environnants.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les prescriptions graphiques

Les éléments de sur-zonage et leurs principes réglementaires dans le cadre de la mixité fonctionnelle

Nom : *Linéaire commercial à protéger, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique : 

Linéaire cumulé repéré : environ 1,4 km

Éléments 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.

Principes réglementaires : Il s'agit des linéaires commerciaux des axes structurants du centre-ville de Chilly-Mazarin, en réponse au souci de conforter la vocation commerciale des centralités du territoire communal. Le règlement prévoit de limiter le changement de destination de ces commerces afin de maintenir une offre de proximité. Le changement vers une autre destination que l'artisanat, le commerce et activités de service ou la restauration y est interdite dans l'ambition de conserver des locaux commerciaux et un dynamisme dans les secteurs observés.

Les éléments de sur-zonage et leurs principes réglementaires dans le cadre du patrimoine architectural, urbain et paysager – article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Nom : *Éléments de patrimoine architectural bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique : 

Nombre d'éléments repérés : 19 édifices

Éléments concernés : Tout édifice participant à la qualité paysagère d'un espace (Hôtel de ville, châteaux, manoirs, églises, chapelles, maisons et équipements remarquables, cimetière...) ou soulignant l'identité locale par des principes de construction vernaculaire (aqueducs, bâtisses rurales anciennes, maisons bourgeoises, statues, puits, etc.).

Principes réglementaires : La protection vise à assurer le maintien et la valorisation des éléments d'architecture remarquable tout en encourageant l'entretien et la rénovation des édifices protégés. Elle limite ainsi les constructions à proximité immédiate pour maintenir les perspectives sur l'édifice et conditionne les évolutions des édifices en faveur d'une préservation de ses caractéristiques architecturales.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les prescriptions graphiques

Les éléments de sur-zonage et leurs principes informatifs

Nom : *Emplacement réservé, au titre de l'article I.151-41 du Code de l'Urbanisme*

Légende sur le règlement graphique :



Nombre d'éléments repérés : 8 entités (environ 11,6 ha cumulés)

Type d'objet : Emplacements identifiés afin de permettre la réalisation d'aménagement d'espace public, d'élargissement/aménagement de voirie, la création de cheminements doux (aménagement cyclable notamment), défense incendie, gestion des eaux de ruissellement, extension d'un équipement public, etc.

Principes règlementaires : Limiter les possibilités d'urbanisation de surfaces vouées à une acquisition par une instance publique (ici la Ville ou l'État) en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Nom : *Périmètre des différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation, au titre de l'article I.151-6 du Code de l'Urbanisme*

Légende sur le règlement graphique :



Nombre d'éléments repérés : 5 entités (environ 22,2 ha cumulés)

Surfaces concernées : Périmètre de secteurs stratégiques pour le développement du territoire et nécessitant de faire l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble matérialisée par une OAP. L'essentiel des secteurs concernés sont dans les zones urbaines mixtes de centralité et zones urbaines mixtes.

Principes règlementaires : Encadrer le développement des secteurs en développement ou en mutation pour assurer une optimisation du foncier et une insertion qualitative du projet dans son environnement.

VIII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Le développement économique

- Evolution globale de l'emploi au lieu de travail et du taux de concentration de l'emploi
- Evolution des établissements dans les activités liées à la plate-forme aéroportuaire (fret, logistique, etc)
- Evolution de la densité d'emplois/ha à l'échelle des ZAE
- Localisation des implantations économiques nouvelles
- Localisation et évolution de l'offre immobilière à destination des nouvelles formes de travail

Le développement agricole

- Nombre d'hectares de foncier agricole urbanisé et densité des opérations (pour l'habitat, en logements/ha)
- Evolution des secteurs agricoles constructibles
- Evolution des activités de diversification des exploitations agricoles

L'équipement commercial

- Localisation des établissements de commerce de détails
- Evolution du nombre de commerces de proximité (commerces de détails, restauration)
- Surfaces commerciales autorisées en CDAC
- Dispositifs réglementaires et opérationnels pour pérenniser l'activité commerciale

La politique d'habitat

- Evolution de la structure démographique de la commune
- Nombre de logements produits par an et localisation
- Typologie des logements livrés (individuel pur ou groupé, collectif, en résidence; taille)
- Evolution de la répartition des logements locatifs sociaux par gestionnaire
- Evolution de la demande sociale, et des loyers
- Evolution de la production de nouveaux logements spécifiques pour les personnes âgées

La politique de transports et de déplacements

- Isochrones piétons (accès aux équipements, services etc.)
- Evolution du déploiement du territoire en bornes de recharges véhicules électriques
- Evolution des aménagements urbains en faveur d'un usage collectif de la voiture individuelle (aires de covoiturage, autopartage, etc.)
- Indicateurs d'usages des TC et variation globale de l'offre en TC (par exemple le nombre de voyageurs/jour réseau Rémi)
- Evolution du mètre linéaire de pistes cyclables et/ou de cheminements sécurisés / pacifiés.
- Taux de motorisation des ménages

VIII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Le développement touristique et de loisirs

- Nombre de projets d'aménagements et d'équipements réalisés
- Evolution de la fréquentation du Domaine de Montjean
- Evolution du nombre de licenciés dans les associations sportives

La modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain

- Part du nombre de logements réalisés dans et en-dehors de l'enveloppe urbaine
 - dont logements construits,
 - dont logements produits par remobilisation de l'existant (changement de destination, division, etc.)
- Densité en nombre de logements par hectare dans les zones à urbaniser
- Part des nouvelles implantations économiques (dans et en-dehors de l'enveloppe urbaine)

La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Evolution des surfaces d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Nombre de projets de renaturation et d'actions « ERC »
- Evolution de la nature en ville

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

- Evolution de la surface des éléments naturels nécessaires au fonctionnement écologique (pour l'ensemble du territoire, et plus spécifiquement au sein des réservoirs et corridors définis au PLU)
- Evolution de l'occupation du sol au sein des terrains identifiés en « espaces boisés classés »
- Evolution de la densité en espaces verts des tissus bâtis.

La maîtrise des risques et nuisances

- Développement de la gestion alternative des eaux pluviales (linéaires de noues aménagés, linéaires de réseaux séparatifs etc.)
- Encadrement du développement urbain dans les secteurs soumis aux aléas et/ou aux nuisances
- Dispositions en faveur de la végétalisation des espaces urbains (dés-imperméabilisation, végétalisation des murs et toitures, etc.)

L'énergie

- Evolution de la consommation énergétique globale (déplacements / résidentiel / activités)
- Evolution des émissions de gaz à effet de serre
- Evolution de la performance énergétique des bâtiments (activités, résidentiels, collectivité)
- Nombre de rénovations énergétiques des bâtiments réalisées

Les paysages

- Prise en compte des principes d'aménagement en entrée de ville
- Prise en compte des principes d'aménagement relatifs à l'environnement et aux paysages dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.