



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Chilly-Mazarin (91)  
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2023-081  
du 13/09/2023

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Chilly-Mazarin (91) dans le cadre de sa révision, et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté de juin 2023. Le projet est porté par la Commune.

Dans cette ville d'un peu moins de 20 000 habitants, cette révision du PLU vise notamment à :

- construire 990 logements à l'horizon 2030 ;
- renforcer l'attractivité des parcs d'activités situés au nord et à l'ouest du territoire communal (La Butte aux Bergers, La Vigne aux Loups, Le Moulin à Vents) ;
- développer l'offre commerciale dans les polarités existantes (centre-ville, gare).

Le projet de PLU révisé comporte trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques (« Trames écologiques », « Mobilités » et « Climat-air-santé ») et cinq OAP sectorielles portant principalement sur des projets de construction de logements, commerces et activités.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la prise en compte des risques sanitaires ;
- l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets ;
- la préservation de la ressource en eau.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- justifier les besoins de logements au regard de l'objectif démographique et en tenant compte d'une résorption de la vacance ;
- analyser les incidences de la consommation des 1,3 hectares d'espaces naturels classé en zone UCb et préciser le projet retenu par la commune sur ce secteur ;
- revoir le contenu des OAP sectorielles prévoyant de nouveaux logements dans des secteurs particulièrement exposés aux pollutions liées aux infrastructures routières, pour mieux assurer la protection des populations contre les nuisances sonores ;
- démontrer la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement autorisés par le règlement du PLU en zone UEi (site Découflé) ;
- approfondir la stratégie de désimperméabilisation et de développement d'espaces verts publics.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 6.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra notamment en informer le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| Synthèse de l'avis.....   | 2         |
| Sommaire.....   | 3         |
| Préambule.....  | 4         |
| Sigles utilisés.....  | 6         |
| Avis détaillé.....  | 7         |
| <b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>                         | <b>7</b>  |
| 1.1. Contexte et présentation du projet du plan local d'urbanisme.....                  | 7         |
| 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme.....  | 11        |
| 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale..... | 12        |
| <b>2. L'évaluation environnementale.....</b>  | <b>12</b> |
| 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....            | 12        |
| 2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....                    | 13        |
| 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....                     | 14        |
| <b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>                         | <b>14</b> |
| 3.1. La prise en compte des risques sanitaires.....                                     | 14        |
| 3.2. L'atténuation au changement climatique et l'adaptation à ses effets.....           | 18        |
| 3.3. La préservation de la ressource en eau.....  | 19        |
| <b>4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>                  | <b>20</b> |
| ANNEXE.....   | 22        |
| Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....                     | 23        |

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Chilly-Mazarin (91) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté de juin 2023.

Le plan local d'urbanisme de Chilly-Mazarin est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 16 juin 2023. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 11 juillet 2023. Sa réponse du 25 juillet 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 13 septembre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Chilly-Mazarin à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Ruth MARQUES, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

# Sigles utilisés

|              |   |
|--------------|---|
| <b>ERC</b>   | Séquence « éviter – réduire - compenser »   |
| <b>GES</b>   | Gaz à effet de serre  |
| <b>ICU</b>   | Îlot de chaleur urbain  |
| <b>Insee</b> | Institut national de la statistique et des études économiques   |
| <b>MOS</b>   | Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021) |
| <b>OAP</b>   | Orientations d'aménagement et de programmation  |
| <b>PADD</b>  | Projet d'aménagement et de développement durables   |
| <b>PCAET</b> | Plan climat-air-énergie territorial   |
| <b>PDUIF</b> | Plan de déplacements urbains d'Île-de-France  |
| <b>PEB</b>   | Plan d'exposition au bruit  |
| <b>PGRI</b>  | Plan de gestion des risques d'inondation  |
| <b>PLH</b>   | Programme local de l'habitat  |
| <b>PLU</b>   | Plan local d'urbanisme  |
| <b>RP</b>    | Rapport de présentation   |
| <b>Sage</b>  | Schéma d'aménagement et de gestion des eaux   |
| <b>SCoT</b>  | Schéma de cohérence territoriale  |
| <b>Sdage</b> | Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux   |
| <b>Sdrif</b> | Schéma directeur de la région Île-de-France   |
| <b>ZAE</b>   | Zone d'activités économiques  |

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation du projet du plan local d'urbanisme

#### ■ Contexte territorial

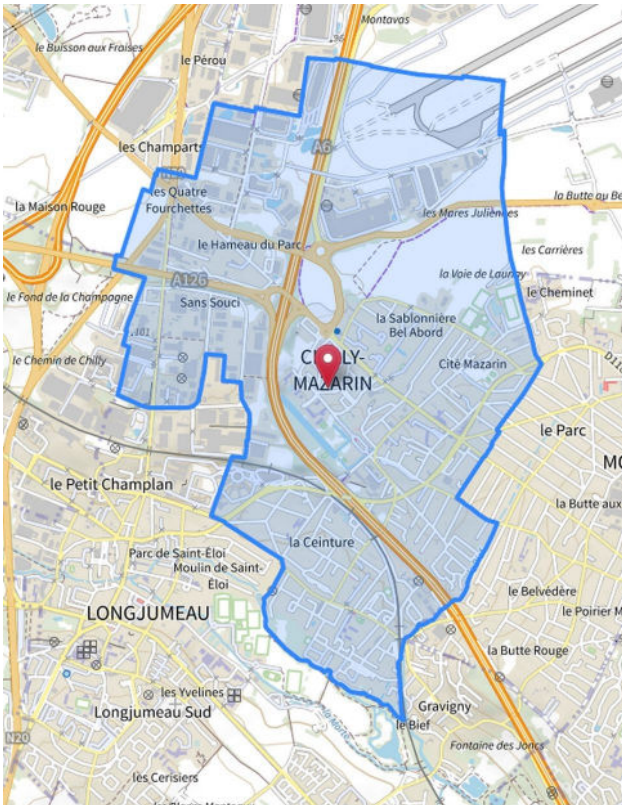


Figure 1: Localisation de Chilly-Mazarin (source: Géorisque)

La commune de Chilly-Mazarin est située dans le département de l'Essonne, à environ 15 kilomètres au sud de Paris. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Paris-Saclay, qui regroupe 27 communes et compte 314 485 habitants (Insee 2020). D'une superficie de 5,6 km<sup>2</sup>, la commune de Chilly-Mazarin compte 19 943 habitants, nombre en légère baisse depuis 2014 (20 018 habitants).

Le territoire communal est traversé par de grands axes routiers nationaux ou départementaux : l'autoroute A6, l'échangeur autoroutier assurant la liaison A6/A 126, la route nationale 20 et les routes départementales RD 118 et RD 120 (route de Massy), RD 167 (rue de Wissous) et RD 217. Le territoire est également desservi par la gare Chilly-Mazarin sur la ligne C du RER<sup>2</sup>. La RD 118 (avenue Pierre Brossolette), la RD 120 (route de Massy).

La commune de Chilly-Mazarin est composée à environ 88 % d'espaces artificialisés et à 12 % d'espaces naturels agricoles et forestiers (données Mos 2021<sup>3</sup>). Le territoire est découpé en deux secteurs : le « Chilly-Haut » essentiellement à vocation économique et le « Chilly-Bas » caractérisé par « des centralités de proximité et des zones pavillonnaires » (pièce 1.2, RP - Diagnostic territorial, p. 16). Les espaces agricoles se situent au nord-est du territoire, à l'extrémité des emprises de l'aéroport de Paris-Orly. La commune compte cinq zones d'activités économiques, essentiellement localisées le long de l'A6 au nord-ouest du territoire (pièce 1.2, RP - Diagnostic territorial, p. 38). Deux cours d'eau sont présents en limite sud du territoire : l'Yvette (en état écologique moyen et en état chimique mauvais) et le ru du Bief, cours d'eau enterré, qui fait « l'objet de pollutions aux hydrocarbures (origine inconnue) et est concerné par des branchements d'eaux usées » (pièce 1.3 RP - État initial de l'environnement, p. 32). Le bois de Saint-Éloi borde les berges de l'Yvette.

#### ■ Le projet de PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) actuellement en vigueur a été approuvé le 20 septembre 2018, puis modifié par délibération du conseil municipal en date du 14 mai 2019<sup>4</sup>.

2 Prochainement transformé en ligne de tram-train T12 Massy-Évry-Courcouronnes.

3 Inventaire numérique du mode d'occupation du sol en l'Île-de-France

4 Le PLU a fait l'objet d'un recours gracieux au titre du contrôle de légalité. Les principaux points soulevés portaient sur « le rajout au règlement de la mutualisation des stationnements prescrite dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) des Hauts Champs Foux, la prescription de règles spécifiques et sans l'interdire les travaux d'instal-



La révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal le 18 juin 2020. Cette révision est fondée sur un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dont les nouvelles orientations ont été présentées et débattues au conseil municipal du 4 avril 2022, et qui se déclinent en trois axes :

- « **Axe 1 : valoriser la position de Chilly-Mazarin, porte d'entrée de la CA Paris-Saclay et interface avec le pôle d'Orly : pour une ville ambitieuse et qui rayonne ;**
- **Axe 2 : mettre en œuvre les conditions d'un renouvellement vecteur de liens : pour une ville dynamique et rassemblée ;**
- **Axe 3 : accroître la qualité du cadre de vie et la résilience du territoire communal : pour une ville qui respire. »**

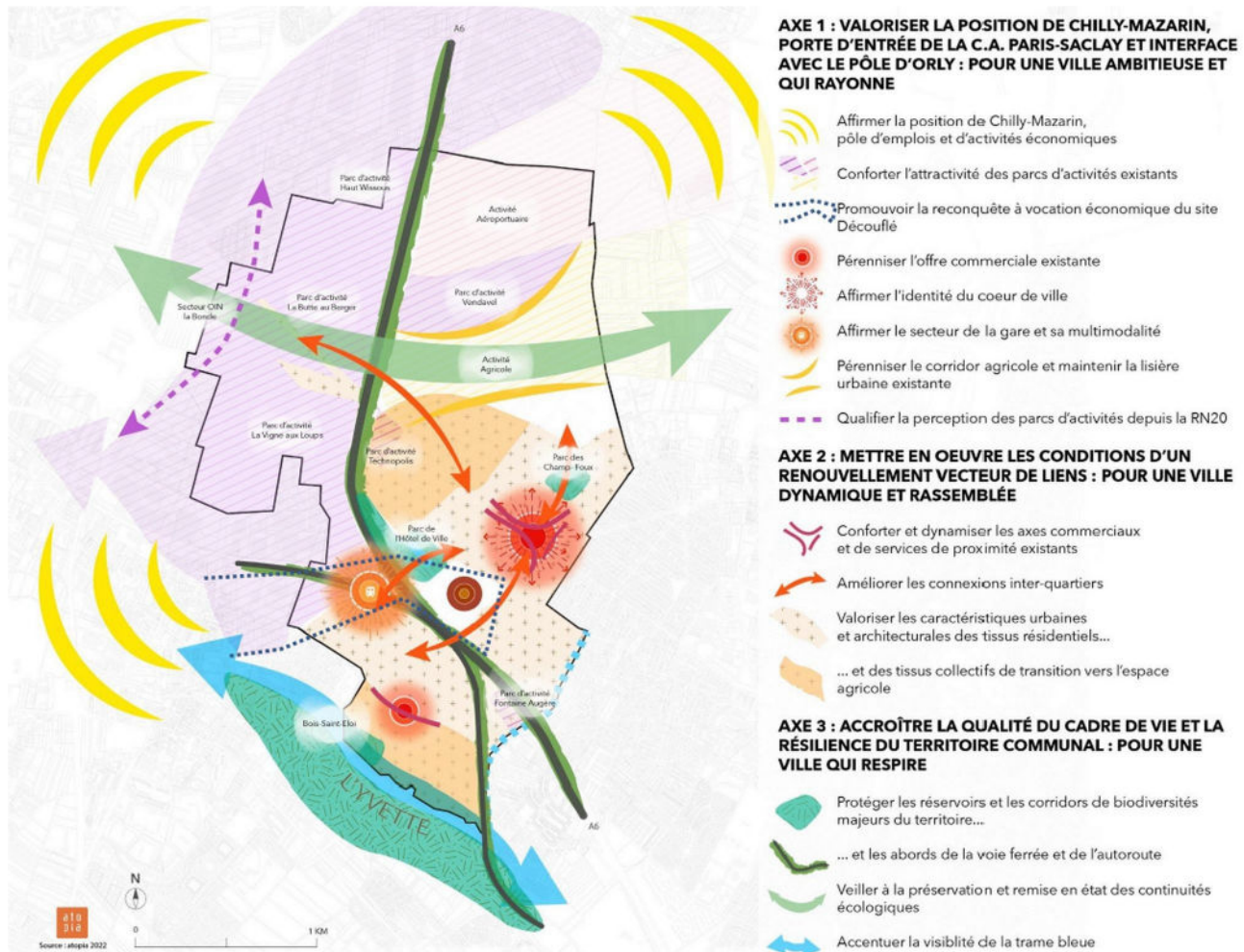


Figure 2: Carte de synthèse (PADD p. 21)

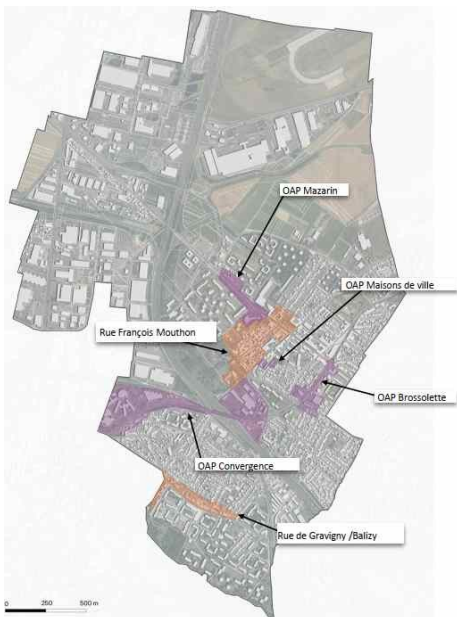
Ces axes du PADD sont déclinés au sein de trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et cinq OAP sectorielles.

Les trois OAP thématiques (applicables à l'ensemble du territoire) sont les suivantes :

- « Trames écologiques », afin de préserver et renforcer le « *maillage écologique communal* » ;
- « Mobilités », visant à développer et organiser les mobilités actives ;

lations et les constructions nécessaires à l'activité ferroviaire dans les règlements des zones UC et UH, le correctif à apporter au rapport de présentation de la consommation des espaces (7,5 ha et non 29 ha) et la matérialisation du front urbain du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) dans les supports cartographiés du PLU ».





- « Climat Air Santé », pour limiter l'exposition des habitants aux risques sanitaires et adapter le territoire au changement climatique ;
- Les cinq OAP sectorielles ont les objectifs suivants :
  - l'OAP « Entrée de ville – Mazarin », pour requalifier deux secteurs aux abords de l'avenue Mazarin ;
  - l'OAP « Brossolette », pour développer des axes commerciaux et de services de proximité dans le centre-ville ;
  - l'OAP « Convergence », pour créer un pôle multimodal dans le quartier de la gare ;
  - l'OAP « Maisons de ville », pour préserver un secteur résidentiel du vieux Chilly ;
  - l'OAP « Économique » pour requalifier et diversifier les parcs d'activités existants situés au nord et à l'ouest du territoire (La Butte aux Bergers, La Vigne aux Loups, Le Moulin à Vents).

Figure 3: Localisation des OAP sectorielles - Source OAP (p. 4)

Le territoire communal est découpé en sept zones urbaines, une zone agricole et une zone naturelle. L'Autorité environnementale relève une erreur dans le calcul et le total des superficies dédiées à chaque zone : la commune de Chilly-Mazarin s'étend en effet sur 560 hectares et non 840 hectares (cf. figure ci-dessous). Il convient donc de vérifier les surfaces indiquées dans le tableau ci-dessous.

| ZONE/SECTEUR       | DESCRIPTION  | SUPERFICIE (ha) | POURCENTAGE |
|--------------------|--|-----------------|-------------|
| ZONES U (ENSEMBLE) | ZONES URBAINES   | 806             | 96%         |
| UA                 | Espaces de centralité de la commune  | 57              | 7%          |
|                    | UAa « Vieux Chilly »   | 44              | 5%          |
|                    | UAb Centralité autour de la cité administrative  | 5               | 1%          |
|                    | UAc Centralité autour de la rue de Gragny  | 3               | 0%          |
|                    | UAd Secteur gare « élargi »  | 5               | 1%          |
| UB                 | Axes de connexions entre les centralités   | 5               | 1%          |
| UC                 | Habitat collectif  | 110             | 13%         |
|                    | UCa Petits collectifs  | 9               | 1%          |
|                    | UCb Moyens collectifs  | 65              | 8%          |
|                    | UCc Grand collectifs   | 36              | 4%          |
| UE                 | Grands équipements publics   | 55              | 7%          |
|                    | UEi Site Découffé et délaissé départemental aux abords de l'As                         | 10              | 1%          |
| UH                 | Zones d'habitat majoritairement pavillonnaires   | 51              | 6%          |
|                    | UHh Zones d'habitats au sein des espaces d'activités économiques                       | 15              | 2%          |
| UI                 | Zones d'activités économiques  | 476             | 57%         |
|                    | UIa Zone d'activités le haut de Wissous 2, de la butte aux bergers et du Moulin à vent | 284             | 34%         |
|                    | UIb Parc d'activités et de bureaux Technopolis   | 6               | 1%          |
|                    | UIc Zone d'activités de la Fontaine Augère   | 3               | 0%          |
|                    | UId Zone d'activités de la Vigne aux loups   | 183             | 22%         |
| UZ                 | Emprise de l'aéroport d'Orly   | 52              | 6%          |
| ZONE A             | AGRICOLE   | 14              | 1,6%        |
| ZONE N             | ZONES NATURELLES   | 20              | 2,4%        |
| TOTAL              |  | 840             | 100%        |

Figure 4: Tableau détaillant la superficie de chaque zone du PLU (source: pièce 1.4, RP- Évaluation environnementale, p. 54)

(1) L'Autorité environnementale recommande vérifier la cohérence des superficies indiquées dans le tableau détaillant la superficie de chaque zone du PLU.

Le PADD fixe l'objectif de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier à hauteur de 1,5 ha « exclusivement à vocation résidentielle »<sup>5</sup> (pièce 2-CM, PADD, p. 10). Un secteur d'1,3 ha, identifié comme un milieu semi-naturel au Mos, est classé par le projet de PLU en zone UCb, correspondant à une zone d'habitat composé d'un « ensemble de moyens collectifs » (fig. 5 à 7). L'Autorité environnementale note que le dossier n'évalue pas les effets de cette consommation d'espace naturel et ne précise pas la programmation de logements ni son échéance.

Le projet de PLU révisé prévoyant de reclasser 7 ha de zones à urbaniser en zone agricole, le dossier indique en effet que « le PLU ne propose aucune extension urbaine » (document 1.4 p. 54).



Figure 5: En vert, zone de 1,3 ha d'"espaces d'habitat pour les objectifs du SDRIF"  
Source Pièce 1.1 p. 27)

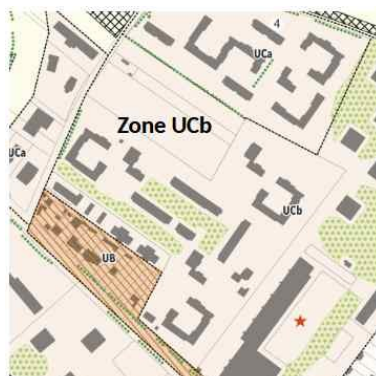


Figure 6: Extrait du règlement graphique avec indication "UCb" MRAe



Figure 7: Photo aérienne Géoportail où on voit qu'il s'agit d'un espace naturel

## (2) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences de la consommation des 1,3 hectares d'espaces naturels classé en zone UCb et de préciser le projet retenu par la commune sur ce secteur (la programmation de logements et son échéance).

« Afin d'assurer une croissance maîtrisée de la population [et de] développer une stratégie opérationnelle pour atteindre une part de 25 % de logements locatifs sociaux dans le parc immobilier<sup>6</sup> » (Axe 2, orientation 1 du PADD), le projet de révision du PLU prévoit la création de 720 logements au sein des OAP, auxquels s'ajoutent 270 logements dans le diffus (rue de Gravigny, rue François Mouthon et rue Launay). Il identifie enfin un potentiel de 82 logements par changement de destination de bâtiments existants (pièce 1.1, RP - Justifications, p. 33).

L'Autorité environnementale observe que les besoins en logements se fondent sur la « réalisation des objectifs de logements du SDRIF », le dossier indiquant pour la période 2024-2030, qu'« 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 » (pièce 1.1 RP p. 28).

Il est donc prévu un total de 990 logements, sans que ne soit établi le lien entre ce nombre et l'objectif démographique retenu. Or l'évaluation des besoins en logements doit également prendre pour base les projections démographiques (la population et la taille des ménages) et leur soutenabilité : ces éléments permettent d'estimer le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population à son niveau actuel (le calcul du « point mort ») et pour accueillir de nouveaux habitants.

Le dossier (pièce 1.2, RP - Diagnostic territorial, p. 25 à 28) indique par ailleurs que la commune comptait 9 063 logements en 2018, et fait état d'« une évolution notable de la vacance immobilière ». Selon l'Insee, le nombre

5 Le rapport de présentation évoque une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers à hauteur de 1,3 hectare (pièce 1.1, p. 16). Il convient de mettre en cohérence l'ensemble des pièces du PLU.

6 La commune compte 18,57 % de logements sociaux et est donc déficitaire au regard de l'objectif de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU).

de logements vacants est passés de 396 en 2009, à 635 en 2020, soit + 239 unités en onze ans. Le dossier fait état de 7% de logements vacants en 2018, mais indique qu'« un taux de vacance entre 5% et 7% permet d'assurer la fluidité des parcours résidentiels » et évoque la nécessité d'« un renforcement d'une offre en petits logements (T1, T2, T3) » (pièce 1.2 Diagnostic p. 28). Il n'identifie donc aucune action visant la mobilisation de ce parc<sup>7</sup>. Compte tenu de la progression constatée et des 635 logements vacants en 2020, l'Autorité environnementale estime nécessaire que soit conduite une analyse plus fine de la vacance et des raisons de sa progression et que puisse être prise en compte la résorption d'une partie de cette vacance.

### (3) L'Autorité environnementale recommande de :

- **conduire une analyse plus fine de la vacance et des raisons de sa progression ;**
- **justifier les besoins de logements au regard de l'objectif démographique visé et en tenant compte d'une résorption de la vacance.**

Sur le plan économique, le projet de PLU vise à :

- « positionner les parcs d'activités économiques de Chilly-Mazarin dans l'offre économique sud-métropolitaine, entre le Pôle scientifique et d'innovation de Plateau de Saclay, le Pôle économique et d'affaires de Massy et la Plateforme aéroportuaire et économique d'Orly ;
- conforter la diversification des activités économiques par le maintien d'activités tertiaires en dehors des parcs d'activités ;
- développer le commerce de proximité comme vecteur d'animation urbaine et de dynamisation des polarités chiroquoises. » (pièce 2, PADD, p. 7).

En conséquence, le projet de révision prévoit la délimitation d'un zonage spécifique pour le développement des zones d'activités économiques (Ui). Les OAP sectorielles identifient les secteurs préférentiels pour le commerce. Le règlement graphique identifie quant à lui un linéaire commercial à protéger au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, pour assurer la pérennité des rez-de-chaussée commerciaux. Un sous-secteur UAc (correspondant à une centralité linéaire et commerciale de la rue de Gravigny) est également créé « obligeant les rez-de-chaussée d'immeubles à exclusivement accueillir des locaux commerciaux, artisanaux ou des activités de service » (pièce 1.1, RP – Justifications, p. 44).

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme

Conformément à la délibération prescrivant la révision du PLU, datée du 18 juin 2020, la commune a mis à disposition du public le dossier de révision (sur le site Internet de la ville, avec la parution d'articles dans le magazine communal et par la réalisation de panneaux d'exposition) et un questionnaire destiné à recueillir les observations des habitants. Plusieurs réunions publiques ont également eu lieu (le 11 mars 2022 sur la présentation du diagnostic territorial, le 24 novembre 2022 sur la présentation des OAP et le 9 mars 2023 sur une synthèse du projet de PLU). Des réunions de quartiers ont également été tenues.

D'après la délibération tirant le bilan de la concertation, datée du 9 juin 2023, la « méthodologie a permis de dialoguer de manière continue pour associer les habitants à la réflexion et alimenter le projet en prenant en compte les remarques et les observations exprimées ».

L'Autorité environnementale note toutefois que le dossier ne détaille ni les contributions reçues, ni les résultats du questionnaire distribué aux habitants. Le dossier présente « une synthèse des principaux sujets abordés par les participants au cours de la concertation » (Bilan de la concertation, p. 38 à 43). Les principaux thèmes

---

7 À ce titre, l'Autorité environnementale signale l'existence du dispositif national mis à disposition des collectivités pour atteindre l'objectif de « zéro logement vacant ». Ce dispositif, mis à disposition par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, est destiné à aider les collectivités à mobiliser les propriétaires de logements vacants et à mieux les accompagner dans la remise sur le marché de leur logement. <https://zerologementvacant.beta-gouv.fr/>

portent sur les équipements de la ville, la rénovation du centre-ville, diversification du parc de logements, le devenir du site Découflé et du site Sanofi, les mobilités décarbonées, la prévention du risque inondation, la mise en valeur du patrimoine, la préservation des quartiers pavillonnaires, la protection de la plaine agricole, le développement des espaces verts et le commerce de proximité.

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la prise en compte des risques sanitaires ;
- l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets ;
- la préservation de la ressource en eau.

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

#### ■ Qualité générale du dossier

Le rapport de présentation du projet de PLU de Chilly-Mazarin est constitué de quatre documents distincts exposant respectivement :

- les justifications (pièces 1.1) ;
- le diagnostic territorial (pièce 1.2) ;
- l'état initial de l'environnement (pièce 1.3) ;
- et l'évaluation environnementale (pièce 1.4).

L'Autorité environnementale note que le contenu du rapport de présentation valant évaluation environnementale répond globalement aux obligations du code de l'urbanisme (cf article R.151-3).

Elle note toutefois que dans les documents relatifs au plan de zonage joints au dossier ne contiennent pas de légende présentant les différentes zones du PLU, ce qui rend leur compréhension difficile.

**(4) L'Autorité environnementale recommande d'inclure dans les plans de zonage joints au dossier la légende des différentes zones, de manière à en faciliter la compréhension.**

#### ■ Le résumé non technique

Présenté essentiellement sous forme de tableau (pièce 1.4, RP - Évaluation environnementale, p. 3 à 8), il ne comporte aucune illustration ou carte permettant de visualiser les principaux enjeux du territoire, et la partie relative à la justification des choix n'a fait l'objet d'aucune synthèse. Il ne permet donc pas un accès didactique à l'ensemble du dossier. L'Autorité environnementale considère que le résumé non technique devrait être complété par l'ajout de cartes de synthèse et d'encadrés permettant d'identifier les enjeux majeurs du territoire, ainsi que les principaux secteurs de développement.

**(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par l'ajout de documents cartographiques permettant d'identifier les enjeux majeurs du territoire.**

#### ■ L'analyse de l'état initial de l'environnement

Cette analyse (pièce 1.3) reprend les thématiques pertinentes pour l'évaluation environnementale et identifie les principaux enjeux du territoire pour chacune d'elles. Elle les caractérise selon leur sensibilité environnementale (très sensible, moyennement sensible, ou peu sensible). D'après le dossier, le territoire communal est particulièrement concerné pour les thématiques suivantes : la trame verte et bleue, les consommations énergétiques.



tiques et les émissions de gaz à effet de serre (GES), l'exposition aux risques et nuisances, la santé et la qualité de vie (pièce 1.4, RP – Évaluation environnementale, p. 16 et 17). Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence du projet de révision du PLU (scénario au fil de l'eau) sont présentées dans un autre document (pièce 1.1, RP – Justification, p. 11), ce qui ne facilite pas la compréhension du dossier.

#### ■ L'analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine

Cette analyse du projet de révision du PLU est présentée dans la pièce 1.4 (p. 18 à 64). Elle détaille successivement les incidences induites par le contenu des différents documents (PADD, OAP, règlement écrit et graphique). Une analyse des sensibilités environnementales précède l'analyse des incidences de chaque OAP sectorielle, ce qui permet d'apprécier les mesures retenues. Les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement proposées sont classées par thématique environnementale. L'Autorité environnementale relève l'absence d'analyse des incidences environnementales et sanitaires de l'OAP Mobilités, en particulier de la création d'un nouveau franchissement de l'A6 pour les mobilités douces.

#### (6) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les incidences potentielles des OAP thématiques « Mobilités » et « Économie » sur l'environnement et la santé.

Compte tenu de l'absence de site Natura 2000 sur le territoire de Chilly-Mazarin, les auteurs du dossier ont fait le choix d'évaluer les incidences indirectes du projet de PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches : « Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte » et « Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne » situés à environ 14 kilomètres de la commune (pièce 1.4, RP – Évaluation environnementale, p. 65). Le dossier conclut à l'absence d'incidences sur ces sites.

#### ■ Le dispositif de suivi

Le dispositif de suivi proposé (pièce 1.4, RP – Évaluation environnementale, p. 72 à 73) détaille des indicateurs de suivi (dotés d'une valeur initiale et d'une valeur cible pour une partie d'entre eux), ainsi que la fréquence du suivi. Des mesures correctrices sont également définies pour corriger un éventuel écart avec les seuils définis, pouvant être à l'origine d'impacts négatifs non anticipés sur l'environnement.

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU révisé avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine de compétence. Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, puis présenter la manière dont ces enjeux et dispositions sont pris en compte dans le PLU, pour garantir la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal qu'il recouvre.

Le dossier analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur avec lesquels le projet de PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte (pièce 1.4, RP – Évaluation environnementale, p. 66 à 71) :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie approuvé le 6 avril 2022 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Orge Yvette approuvé le 4 juillet 2014 ;
- le Sage Bièvre approuvé le 4 juillet 2014 ;
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Paris Saclay, approuvé le 27 juin 2018 ;

- le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Paris Saclay, approuvé le 18 décembre 2019.

L'Autorité environnementale souligne que l'articulation avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027, le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Orly et le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) n'est pas présentée. Par ailleurs, elle rappelle que la révision du Sage de la Bièvre a été approuvé le 4 juillet 2023.

**(7) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur afin de démontrer la cohérence du projet de PLU avec le PGRI, le PEB, le PDUIF et le Sage de la Bièvre révisé.**

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient ces choix au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU.

Le rapport de présentation comporte un document (pièce 1.1, RP – Justification) qui justifie les choix effectués lors de l'élaboration du PLU, au regard des documents supra-communaux et leurs objectifs, ainsi que les choix en matière de consommation d'espace, de délimitation des différentes zones, d'élaboration du règlement et des OAP. Trois scénarios<sup>8</sup> d'aménagement ont été étudiés « afin nourrir le débat 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 » (pièce 1.1, RP – Justification, p. 11).

Cependant, le dossier ne démontre pas comment l'évaluation environnementale a pu servir d'outil d'aide à la décision, permettant de justifier en quoi les options retenues constituent un choix argumenté du projet d'aménagement communal après prise en compte d'enjeux environnementaux hiérarchisés et définition de mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts du projet de PLU.

**(8) L'Autorité environnementale recommande de comparer les choix retenus dans le projet de PLU aux solutions alternatives étudiées et de justifier ces choix au regard des enjeux environnementaux.**

# 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

## 3.1. La prise en compte des risques sanitaires

### ■ La qualité de l'air

Le territoire de Chilly-Mazarin est situé en zone sensible pour la qualité de l'air. Les émissions issues de l'A6 affectent fortement la qualité de l'air (qualifiée de moyenne en 2021). Des dépassements sont observés pour plusieurs polluants : le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et les particules fines (PM<sub>2,5</sub> et PM<sub>10</sub>).

---

8 Scénario 1 « Chilly au fil de l'eau : aucune modification n'est faite sur le PLU actuel, son caractère permissif permet de réceptionner tous types de projets » ;

Scénario 2 « Chilly Village protégé : les dispositions inscrites dans le PLU verrouillent les potentialités de construction et rendent exceptionnels tous types de projets...

Scénario 3 « Chilly et le pari d'un rayonnement accru » : le développement urbain est organisé autour de trois polarités (le centre historique, la gare et la rue de Gravigny).



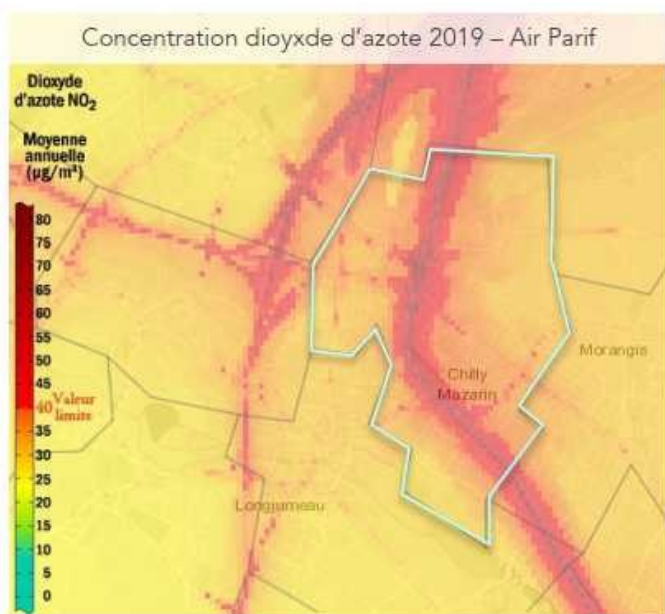


Figure 8: Exposition au dioxyde d'azote (NO2) 2019 Source Airparif - Pièce 1,3 p. 94

S'agissant de la concentration de NO<sub>2</sub>, le dossier indique qu'en 2019 « environ 20 % de la commune et 10 % de la population est concernée par un dépassement de la valeur limite annuelle » (pièce 1.3, RP - État initial de l'environnement, p. 93). La principale mesure de réduction proposée à travers l'OAP « Climat-air-santé » (p. 62), consiste à créer une ceinture végétale autour de l'A6, afin de « limiter la diffusion des pollutions dans l'ensemble de la commune et de les capter directement à proximité de leur source ». L'OAP propose un schéma de principe de cette ceinture verte présentant une intensité différenciée selon la section concernée. Le calendrier et la mise en œuvre de cette mesure ne sont pas précisés. L'analyse des incidences de l'OAP identifie un effet très positif, sans le démontrer (pièce 1.4, RP - Évaluation environnementale, p. 35). En outre, le projet de règlement mentionne une bande d'inconstructibilité de 130 mètres de part et d'autre de l'A6 au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

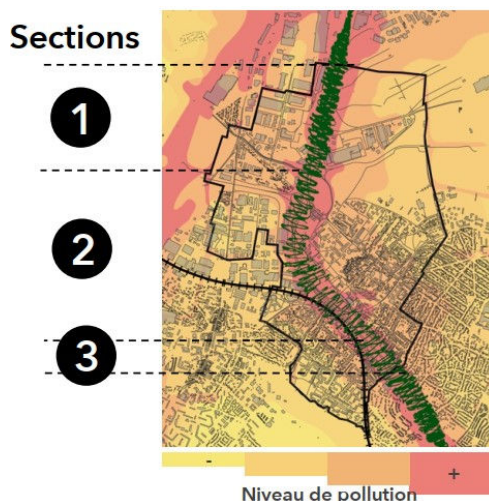


Figure 9: Niveaux de pollution Source OAP (p. 62)

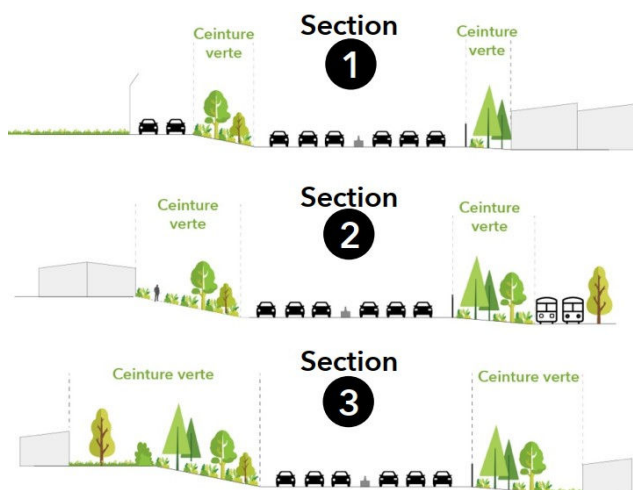


Figure 10: Schéma de principe de la ceinture végétale Source OAP (p. 62)

**(9) L'Autorité environnementale recommande de présenter le calendrier et les engagements relatifs à la mise en œuvre de la ceinture verte prévue par l'OAP « climat-air-santé » du projet de PLU autour de l'A6 et de démontrer l'efficacité de cet aménagement sur la qualité de l'air.**

### ■ L'exposition au bruit

Les infrastructures de transport affectent fortement le territoire communal. Selon le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les autoroutes A6 et A 126 sont classées en catégorie 1<sup>9</sup>, la RN20, la

9 Les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

RD 118 (avenue Pierre Brossolette), la RD 120 (route de Massy), la RD 167 (rue de Wissous) et la RD 217 en catégorie 3 et la RD 118 déviée en catégorie 4. La voie ferrée du RER C est classée en catégorie 3<sup>10</sup>.

De plus, la commune est également concernée par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Orly : le nord du territoire est affecté par les contraintes d'urbanisation des zonages A, B et C du PEB.

Plusieurs secteurs sont identifiés comme étant particulièrement affectés par le bruit routier : les secteurs ouest et sud de Chilly-Mazarin, à proximité des grands axes routiers, où les niveaux sonores dépassent les 75 décibels et le centre-ville historique où les niveaux sonores sont compris entre 55 et 65 décibels.

Le dossier évoque également la saturation des avenues Mazarin et Pierre Brossolette et le report du trafic vers d'autres rues (rue Launay, avenue François Mitterrand et rue François Mouthon). S'appuyant sur l'analyse des cartographies du bruit, une trame blanche (sonore)<sup>11</sup> a été définie à l'échelle du territoire (pièce 1.3, RP - État initial de l'environnement, p. 91). Le projet de PLU identifie des zones calmes à préserver, correspondant aux secteurs pavillonnaires et d'habitats à l'ouest du territoire.

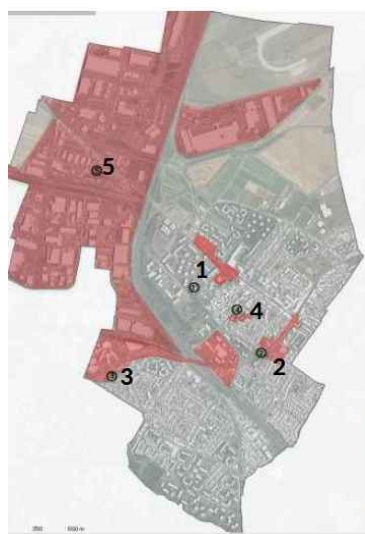


Figure 11: Localisation des OAP. Les OAP 1, 2 et 3 visent à la réalisation d'au moins 200 logements chacune.

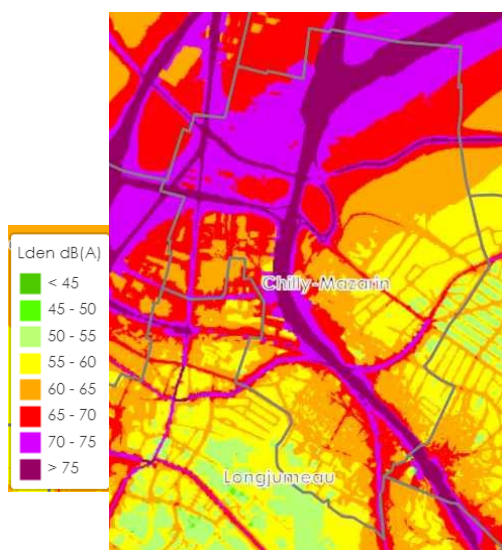


Figure 12: Carte des bruits cumulés (indicateur de bruit Ln de bruit Lden sur une journée complète) - Source Bruitparif

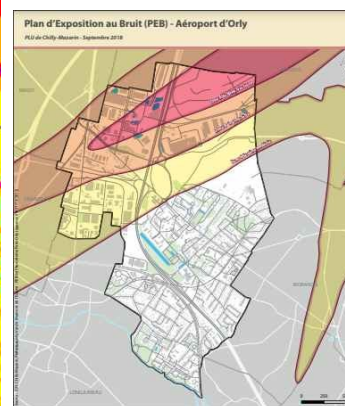


Figure 13: Plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport de Paris-Orly - Source dossier

Au-delà des règles d'isolation acoustique à proximité des voies bruyantes, l'OAP « Climat-air-santé » (p. 63 à 65) identifie un secteur à « architecture acoustique » pour lequel des principes d'aménagement sont précisés : orientation du bâtiment, organisation interne du bâtiment, agencement des ouvertures et traitement de la façade exposée. Des orientations à l'échelle de l'îlot sont également développées afin de prendre en compte l'exposition du bruit dans les opérations d'aménagement.

Si l'Autorité environnementale note les efforts pour prendre en compte cet enjeu sanitaire particulièrement aigu à l'échelle de la commune, elle relève que plusieurs OAP sectorielles sont situées dans des zones particulièrement exposées au bruit : l'OAP « Mazarin » (n° 1 dans la figure 8) prévoit la construction de 300 logements, des commerces et équipements de petite enfance, l'OAP « Brossolette » (n° 2 dans la figure 8) prévoit la construction de 200 logements (dont des logements pour les seniors et les personnes en situation de handicap), l'OAP « Convergence » (n° 3 dans la figure 8), située de part et d'autre de l'A6 et à proximité de la gare, prévoit la construction de 200 logements et des commerces. L'ensemble de ces projets d'aménagement (700 logements

10 Le classement sonore des infrastructures ferroviaires en Essonne a été actualisé par arrêté préfectoral du 22 mars 2023.

11 Dans une trame blanche, le bruit est limité afin de permettre aux animaux de se déplacer au sein d'une trame écologique dans laquelle le niveau de bruit est tolérable pour assurer leurs cycles biologiques .



au total) se traduit par une augmentation conséquente de la population exposée aux nuisances sonores. Malgré les mesures d'évitement et de réduction proposées dans le cadre de l'OAP Climat-air-santé, le projet de PLU, pour l'Autorité environnementale, ne prend pas toute la mesure nécessaire de la gestion des risques et de la santé des populations (pièce 1.4, RP – Évaluation environnementale, p. 64).

En effet, les projets de construction de logements dans des zones fortement exposées au bruit ne sont pas correctement appréhendés dans le projet de PLU. Celui-ci doit assurer la protection des populations en veillant à prendre en compte les intensités sonores permettant de garantir une absence d'effet délétère du bruit sur la santé humaine. Ces valeurs ont été fixées à 53 dB(A) par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) pour les constructions situées à proximité d'une route et à 54 dB(A) pour les logements situés à proximité d'un axe ferroviaire.



Figure 14: ambiance sonore dans le périmètre de l'OAP n°1 (construction de 300 logements)

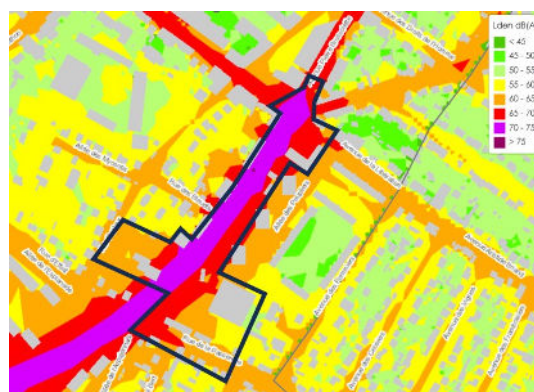
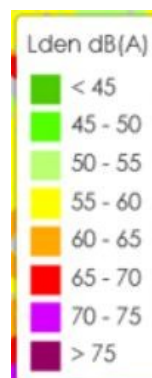


Figure 15: ambiance sonore sur le site de l'OAP n°2 (200 logements prévus)



Figure 16: ambiance sonore au sein de l'OAP n°3 (200 logements prévus et des activités économiques).



L'Autorité environnementale rappelle que dans son [avis du 6 février 2019 relatif au site Découfflé](#), elle avait déjà, attiré l'attention des décideurs sur les fortes nuisances sonores au niveau de l'emprise du projet

(10) L'Autorité environnementale recommande, afin de tendre vers une ambiance sonore approchant les valeurs définies par l'OMS au-dessus desquelles le bruit a un effet délétère sur la santé (53 dB(A) en journée pour une construction à proximité d'une infrastructure routière), de :

- revoir le contenu des OAP sectorielles prévoyant de nouveaux logements dans des secteurs particulièrement exposés aux pollutions liées aux infrastructures routières ;
- renforcer les mesures d'évitement et de réduction prévues par ces OAP et les pièces réglementaires du PLU pour mieux assurer la protection des populations contre les nuisances sonores.

#### ■ La pollution des sols

Le territoire compte quatre installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et 62 sites sont recensés dans le cadre de l'inventaire des anciens sites industriels et activités de services (Casias). Le dossier mentionne la pollution de sol relevée<sup>12</sup> sur le site Découflé (pièce 1.3, RP - État initial de l'environnement, p. 83).

L'Autorité environnementale relève cependant que cet enjeu n'est pas traité dans l'analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine. Le projet de règlement du PLU classe le site Découflé en secteur UEi, qui autorise notamment « les constructions à destination de logement sous conditions (être liées et nécessaires au gardiennage et au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics et être insérées dans le volume de la construction principale) et les constructions à destination de restauration ou de bureau, à condition d'être liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ».

**(11) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement susceptibles d'être autorisés par le règlement du projet de PLU, en zone Uei (site Découflé).**

### 3.2. L'atténuation au changement climatique et l'adaptation à ses effets

Le PLU est l'occasion d'inscrire le territoire dans la trajectoire nationale et régionale de réduction des gaz à effet de serre et des consommations énergétiques et d'atténuation du changement climatique.

L'Autorité environnementale observe que le dossier ne fait pas référence aux objectifs du PCAET, qui visent une baisse de la consommation d'énergie de 23 % et une baisse des émissions de gaz à effet de serre (GES) de 34 % à l'échelle du territoire intercommunal à l'horizon 2030.

Le projet de PLU de Chilly-Mazarin visant à accueillir de nouveaux habitants, l'augmentation des émissions de GES et des consommations énergétiques constitue donc un enjeu pour le territoire.

#### ■ Le développement des mobilités actives

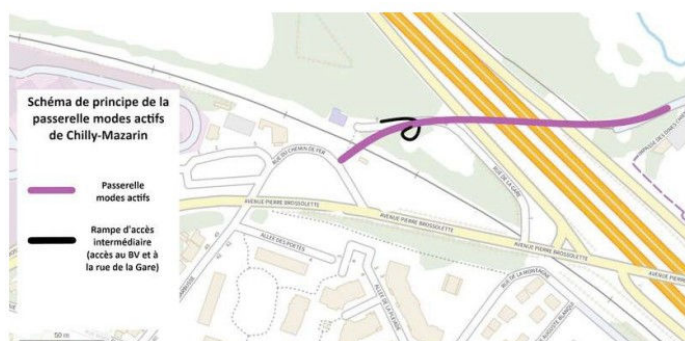


Figure 17: Schéma de principe de la passerelle - Source OAP p. 59

Le secteur des transports (routiers et autres) représente 66 % des émissions de GES du territoire (pièce 1.3, RP - État initial de l'environnement, p. 66). Une des orientations du PADD<sup>13</sup> vise à développer le maillage des liaisons en modes actifs et le réseau de transport en commun pour limiter le recours à la voiture individuelle. À ce titre, l'OAP « Mobilités » poursuit l'objectif de renforcer la place du vélo sur le territoire, en augmentant les pistes et le stationnement cyclables.

L'OAP mentionne également la création d'une passerelle dédiée aux cyclistes et piétons, reliant la gare et la rue François Mouthon (figure 11 ci-dessus). Le règlement prévoit la création de stationnement pour les vélos et le développement de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides.

S'agissant des normes de stationnement des véhicules motorisés, le PLU distingue les secteurs situés dans le périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre et les secteurs situés au-delà de ce périmètre. Pour les habitations et les bureaux, le règlement fixe une norme maximale de stationnement. En l'espèce, un plafond d'une place de stationnement par logement et une place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux est prévu. Pour accompagner la baisse de la motorisation, le projet de PLU prévoit de créer un pôle d'échanges multimodal dans le secteur de la gare, en profitant de l'ar-

12 Le site Découflé a fait l'objet d'une étude d'impact qui a mis en avant une pollution du site à différents polluants (hydrocarbures, métaux, amiante, sources radioactives) qui ont une incidence aussi bien sur le sol que sur les gaz du sol en fonction de la nature du polluant.

13 cf. Axe 2 du PADD, orientation 3 « Permettre des mobilités intra-communales fluides et diversifiées ».

rivée du tram-train T12. Par ailleurs, le développement des commerces de proximité doit permettre de limiter les besoins de déplacements en voiture individuelle.

#### ■ La performance énergétique des constructions

L'OAP « Climat-air-santé » fixe l'objectif de réduire les consommations énergétiques, par la rénovation des bâtiments, en particulier à l'échelle des copropriétés. Des secteurs d'habitat collectif sont identifiés comme à enjeux en matière de rénovation énergétique : 1 070 logements du Domaine du Château, 333 logements rue des Dahlias, 45 logements avenue Pierre Brossolette et 30 logements rue de Gravigny. Toutefois, l'Autorité environnementale note que le projet de PLU ne fixe pas d'objectifs de baisse des consommations énergétiques et ne se saisit pas des dispositions de l'[article L.151-21 du code de l'urbanisme](#) qui permettent au règlement de « définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit ».

**(12) L'Autorité environnementale recommande de définir un objectif chiffré et des dispositions en vue de la réduction des consommations énergétiques liés au secteur du bâtiment, notamment en application de l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme.**

#### ■ La lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain

Pour prendre en compte le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), l'OAP « Climat-air-santé » identifie les deux types de secteurs<sup>14</sup> pour lesquels des principes d'urbanisme bioclimatique (végétalisation, utilisation de matériaux à albédo élevé<sup>15</sup>, orientation des bâtiments) à l'échelle de l'îlot et de la parcelle doivent être mis en œuvre. L'OAP présente également un maillage d'espaces de santé ouverts. L'objectif est de rendre accessibles les espaces verts publics en 15 minutes à pied, ce qui correspond à la recommandation de l'Organisation mondiale de la santé.

En outre, l'OAP « Trames écologiques » vise notamment à renforcer la trame verte et bleue sur le territoire. La commune étant déficitaire en espaces verts publics (6,9 m<sup>2</sup>/habitant en 2021), le projet de PLU se fixe l'objectif de « tendre vers les 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant » (p. 38). L'Autorité environnementale ne relève pourtant dans le projet de PLU révisé aucune création d'espace vert. Par ailleurs, l'OAP fixe un objectif de « conserver un pourcentage de pleine terre sur les parcelles, de promouvoir les actions de désimperméabilisation en lien avec les actions de végétalisation notamment en centre-ville et dans les espaces fortement imperméabilisés » (p. 43).

L'Autorité environnementale note que le règlement autorise dans la zone UA (espaces de centralité de la commune), une emprise au sol des constructions pouvant atteindre 85 % de la superficie du terrain. Le dossier indique par ailleurs (OAP p. 69) « le maintien de surfaces importantes de pleine terre avec présence d'eau et de végétation », mais sans fixer de pourcentage à atteindre. Pour l'Autorité environnementale, le PLU révisé doit se montrer plus ambitieux dans ses dispositions favorables à la désimperméabilisation.

**(13) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la stratégie communale et de renforcer les dispositions du projet de PLU en matière de désimperméabilisation et de développement d'espaces verts publics.**

### 3.3. La préservation de la ressource en eau

#### ■ Alimentation en eau potable

Le dossier présente succinctement l'alimentation en eau potable (AEP) de la commune. D'après le dossier, « l'eau captée pour Chilly-Mazarin est issue à 85 % de la Seine et les 15 % d'eau restants proviennent d'une tren-

14 Les secteurs d'habitat collectif ou de densité importante et les secteurs d'activité économique caractérisés par des grandes surfaces de bâtiments et de revêtement imperméable. (OAP Climat-air-santé p. 68)

15 L'albédo correspond au pouvoir de réflexion d'une surface exposée à la lumière. C'est une grandeur comprise entre 0 (pour une surface absorbant la totalité de la lumière incidente : corps noir) et 1 (pour une surface réfléchissant la totalité de la lumière incidente).

taine de forages situés pour la plupart dans la vallée de l'Yerres. Elle est traitée par l'usine de potabilisation de Viry-Châtillon » (pièce 1.3, RP – État initial de l'environnement, p. 33). Pour l'Autorité environnementale, il conviendrait de fournir des éléments plus précis sur la capacité de distribution actuelle en qualité et en quantité. L'analyse des incidences ne quantifie pas l'impact du scénario de croissance démographique retenu sur la consommation en eau potable et le rapport de présentation ne présente pas la capacité de la ressource à répondre aux besoins à venir (eau potable et industrie).

Par ailleurs, le rendement du réseau AEP est estimé à 80 %. Le dossier estime que les pertes en réseau s'élèvent à 16,7 m<sup>3</sup>/km/jour : « ce chiffre témoigne d'une problématique relativement importante. La valeur ne peut pas être considérée comme satisfaisante ». Pour l'Autorité environnementale, les effets du changement climatique sur la disponibilité de la ressource en eau devraient également être pris en compte.

**(14) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial en présentant la disponibilité de la ressource en eau potable et son adéquation avec le projet de PLU, en prenant en compte les impacts du changement climatique.**

#### ■ Assainissement

Le système d'assainissement collectif de la commune est de type séparatif. Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration Seine-Amont de Valenton, conforme en équipement et en performance, gérée par le syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne (Siaap). Le dossier précise qu'un schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration sur le territoire de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, qui nécessitera la réalisation d'un diagnostic précis de l'état et du fonctionnement du système d'assainissement. Le dossier identifie dès à présent certaines problématiques, telles que des déversements des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics de la zone d'activités économiques (ZAE) de la Vigne aux Loups et le sous-dimensionnement de certains réseaux (pièce 1.3, RP – État initial de l'environnement, p. 34).

Le projet de PLU vise à renforcer l'attractivité des différentes zones d'activités économiques du territoire, en assurant le maintien des activités existantes et en favorisant l'implantation de nouvelles activités. L'OAP « Économique », déclinaison du schéma directeur de la Communauté d'agglomération Paris Saclay, traduit les grands objectifs d'aménagement prévus sur les ZAE de La Butte aux Bergers, du Moulin à Vents et de la Vigne aux Loups. Comme pour la ressource en eau potable, l'Autorité environnementale relève que les incidences prévisibles du renforcement des parcs d'activités économiques sur le traitement des eaux usées ne sont pas évaluées.

**(15) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences prévisibles du développement des zones d'activités économiques sur la capacités de traitement des eaux usées et l'adaptation des réseaux rendue nécessaire.**

## 4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Chilly-Mazarin envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.



Délibéré en séance le 13/09/2023

Siégeaient :

Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUVEUR, Ruth MARQUES,  
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande vérifier la cohérence des superficies indiquées dans le tableau détaillant la superficie de chaque zone du PLU.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences de la consommation des 1,3 hectares d'espaces naturels classé en zone UCb et de préciser le projet retenu par la commune sur ce secteur (la programmation de logements et son échéance).....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - conduire une analyse plus fine de la vacance et des raisons de sa progression ; - justifier les besoins de logements au regard de l'objectif démographique visé et en tenant compte d'une résorption de la vacance.....11
- (4) L'Autorité environnementale recommande d'inclure dans les plans de zonage joints au dossier la légende des différentes zones, de manière à en faciliter la compréhension.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par l'ajout de documents cartographiques permettant d'identifier les enjeux majeurs du territoire.....12
- (6) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les incidences potentielles des OAP thématiques « Mobilités » et « Économie » sur l'environnement et la santé.....13
- (7) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur afin de démontrer la cohérence du projet de PLU avec le PGRI, le PEB, le PDUIF et le Sage de la Bièvre révisé.....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande de comparer les choix retenus dans le projet de PLU aux solutions alternatives étudiées et de justifier ces choix au regard des enjeux environnementaux. ....14
- (9) L'Autorité environnementale recommande de présenter le calendrier et les engagements relatifs à la mise en œuvre de la ceinture verte prévue par l'OAP « climat-air-santé » du projet de PLU autour de l'A6 et de démontrer l'efficacité de cet aménagement sur la qualité de l'air.....15
- (10) L'Autorité environnementale recommande , afin de tendre vers une ambiance sonore approchant les valeurs définies par l'OMS au-dessus desquelles le bruit à un effet délétère sur la santé (53 dB(A) en journée pour une construction à proximité d'une infrastructure routière), de : - revoir le contenu des OAP sectorielles prévoyant de nouveaux logements dans des secteurs particulièrement exposés aux pollutions liées aux infrastructures routières ; - renforcer les mesures d'évitement et de réduction prévues par ces OAP et les pièces réglementaires du PLU pour mieux assurer la protection des populations contre les nuisances sonores.....17
- (11) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement susceptibles d'être autorisés par le règlement du projet de PLU, en zone Uei (site Découflé).....18

|   |    |
|---|----|
| (12) L'Autorité environnementale recommande de définir un objectif chiffré et des dispositions en vue de la réduction des consommations énergétiques liés au secteur du bâtiment, notamment en application de l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme..... | 19 |
| (13) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la stratégie communale et de renforcer les dispositions du projet de PLU en matière de désimperméabilisation et de développement d'espaces verts publics.....                                       | 19 |
| (14) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial en présentant la disponibilité de la ressource en eau potable et son adéquation avec le projet de PLU, en prenant en compte les impacts du changement climatique.....   | 20 |
| (15) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences prévisibles du développement des zones d'activités économiques sur la capacités de traitement des eaux usées et l'adaptation des réseaux rendue nécessaire.....                         | 20 |