



Révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Chilly Mazarin

Nous avons été sollicités par la ville pour donner l'avis de l'association sur le projet de révision du PLU. Nous avons choisi de réaliser une analyse et des propositions pour ce PLU en partant des remarques et évolutions souhaitables incluses dans la contribution à l'enquête publique que nous avons réalisée sur le PLU actuel dans le cadre d'ateliers que nous avons mis en place à destination des habitants de 2017 à 2019.

Dans le PADD et les OAP thématiques un grand nombre d'éléments rendent possible une évolution favorable de l'environnement en général sur la ville tant en protection de la biodiversité, adaptation aux évolutions climatiques, évolution des modes de transports, protection des habitants par rapport aux grandes sources de pollution. Elles sont en grande partie traduites dans les règlements de zone, malgré quelques manques et/ou incohérences.... Quant aux obligations de végétalisation, elles ont été renforcées par rapport au PLU actuel.

*Les éléments actés marquent une évolution favorable. Ceux qui méritent modifications sont dans notre tableau en caractères différents : **italique pour les seconds** Une organisation différente du document avec intégration des prescriptions en matière de végétalisation et d'autres (stationnement, gestion des eaux pluviales, respect des zones humides...) dans les prescriptions générales à toutes les zones auraient permis d'éviter des erreurs et rendu la lecture et l'utilisation moins fastidieuse..*

Thématiques	Points de contestation sur PLU 2019	Éléments de contexte	Observations et propositions	PLU. 2023
Artificialisation des terres (% surface constructible)		Circulaire ZAN juillet 2019.		Un plus dans la réglementation: Intégration des annexes et piscines dans la surface construite
Artificialisation des terres zone A et N	Incertitude de formulation sur la zone agricole en liaison avec un projet 2018 de zone logisqtique.	Circulaire ZAN juillet 2019.	Permet l'abandon définitif du projet protection existant également dans le projet grand Orly voté par la ville et l'agglomération en janvier 2020	Sanctuarisation de la zone agricole et reprise de l'accord avec la SAFER rompu par la municipalité précédente. - <i>Ce projet sanctuarise la zone agricole sans pour autant rétablir une grande partie de la zone Naturelle du PLU de 2011. Compte tenu de la proximité de la plateforme d'Orly et de l'intense lobbying des propriétaires de terres agricoles, y compris auprès de la région, pour faire évoluer ce secteur, il aurait probablement fallu aller plus loin et, soit rétablir l'ensemble de la zone N du PLU 2011, soit marquer l'intention forte de protection en installant une ceinture N</i>

				<p>qui, sans empêcher l'accès aux terres agricoles, permettrait de bloquer la réalisation d'accès routiers en enrobé pour la desserte de pseudo hangars agricoles se transformant en parking de voitures pour l'aéroport -Projet de PRIF à mentionner.</p> <p>-sur l'utilisation des terres agricoles, un flou persistera : en effet la zone agricole proche des 4 fourchettes est rétablie en zone Agricole, or il s'agit d'une zone OIN appelée à devenir une zone d'activité, zone sur laquelle la ville n'a pas la main. -Nécessité de préciser la destination précise des réserves sur la zone A: circulations (routes ou pistes cyclables?). équipement public: de quoi s'agit-il?</p>
Question des zones humides	Les zones humides doivent être protégées sauf exception (motifs non précisés)		<p>- Inscrire l'obligation dans la règle: si pas de compensation possible, interdiction</p> <p>- geler le sud de la zone Découflé (par un zonage différent ?)</p>	<p>-Adaptation réalisée en conformité avec le SAGE 2023</p> <p>- Preservation de la prairie prévue dans OAP. - préciser la nécessité de protection des zones humides probables sur les autres zones d'OAP (Brossolette, convergences) et Mendes France</p>
Imperméabilisation des sols	Les revêtements drainants sont préconisés	Tenir compte des épisodes de renforcement des pluies : notion de 'ville éponge'	<p>les rendre obligatoires</p> <p>prévoir et atténuer les effets des épisodes de forte pluies en zone de nappes affleurantes</p>	<p>Modification de la réglementation dans toutes les zones pour les stationnements, les circulations et aires de loisirs.</p> <p>établir des règles spécifiques pour les constructions de parking en sous sol dans les zones de nappes affleurantes (limitation de niveau, perméabilité, afin d'éviter les rabattements de nappe sur les habitations voisines et d'absorber les remontées notamment en cas d'épisodes pluvieux excessifs). la carte des nappes de la commune ne figure pas dans les documents (figurait dans le PLU 2019)</p>
Recupération des eaux pluviales	recupération des eaux de pluie (article 4) elle est préconisée.		La rendre obligatoire	Le recueil à la parcelle étant obligatoire, la récupération et l'utilisation des eaux pluviales pour des usages non domestiques devrait devenir obligatoire au moins pour les équipements publics et locaux d'activités professionnelle (surface minimum de l'équipement ? à définir)
Végétalisation	Diminution des contraintes avec	Tenir compte de l'évolution	Revoir les obligations de végétalisation	-obligation renforcée :1 arbre/200m2 de la parcelle sauf dans UI (zones d'activités, très minéralisées)1 arbre pour 100m2.

	effet sur le ruissellement, le stockage du carbone, la formation d'îlots de chaleur	climatique : nécessité absolue de multiplier et renforcer les puits de fraîcheur		-Un plus: prévision d'un espace vital minimal de 3m2 de pleine terre pour la plantation des arbres, mettre en place des continuités de pleine terre sur les alignements -Dans l'article 5, la mise en place de tous moyens permettant la perennisation des plantations ne doit pas se limiter aux plantations sur dalle (toutes zones) -Dans les espaces boisés classés, l'abattage est soumis à déclaration. Ne devrait-il pas être soumis à autorisation ?
Lutte contre le changement climatique mobilités	Usage des véhicules non motorisés: réduction des surfaces de garage vélo et localisation inadaptée.		Renforcer les stationnements vélos dans le collectif	OAP mobilités traduction réglementaire faite avec obligation d au moins une surface au RDC et accès dédiés
Lutte contre le changement climatique mobilités	Réserve pour station de bus autoroutière	Présentes dans PLU 2011, supprimée . Incompatibilité avec SDRIF	À remettre	????? voir quelle compatibilité avec le SDRIFe. Au moment où la liaison RER directe avec Paris disparaît, dégradant la qualité des transports pour les habitants, intégrer dans l'intermodalité du secteur gare la possibilité d'une gare autoroutière: réserver un secteur.
Lutte contre le changement climatique.ENR	Toitures terrasses: exemption de végétalisation et production d'ENR en zone Uce (Mendes France)		Supprimer les exceptions et Imposer un % de surface minimum.	Fait, en cohérence avec OAP 50% de la surface soit ENR, soit végétalisée. Ce % doit être un minimum géothermie: manque dans les documents la carte des potentiels du territoire
Exposition de populations aux effets de la pollution atmosphérique	Règlements de zone non conformes aux préconisations de 2018 de la préfecture et de la MRAE : Découfflé, Mendes France et Fontaine Augère.		Mentionner la zone de vigilance dans les règles applicables à toutes les zones.	Fait: matérialisation d'une bande de 130m autour de l'a6 interdite à la construction de logements. zone de la fontaine Augère zone U1c supprimée, (est dans la bande des 130m) doc ne figurant pas dans le document arrêt mais transmis a la prefecture intégrer cette prescription dans les prescriptions générales à toutes les zones et dans les schémas des OAP supprimer l'article 5,10 des dispositions générales qui n'a aucun sens puisqu'il s'applique aux zones non urbanisées

Loi SRU /mixité sociale	le seuil de déclenchement pour la production de logements sociaux a été relevé à 20 logements,		Proposition redescendre fortement le seuil de déclenchement.	Fait. Les choix opérés devraient permettre de respecter la loi et éviter de créer des zones « ghettos » <i>Il faudrait peut être expliquer les différenciations selon les zones. Une seule incohérence: pourquoi la zone UB a t elle un seuil plus élevé que sur les autres zones ?</i> <i>À homogénéiser avec reglement zone UA?</i>
Reglement graphique			<ul style="list-style-type: none"> - rétablir l'homogeneité des hauteurs et donc du zonage de part et d'autre de François Mouthon - zones mixtes UE /UEi - alignements d'arbres à protéger 	<ul style="list-style-type: none"> -Il existe une portion de la zone UB en bordure de François Mouthon dont les hauteurs maximales (16m/18m) vont apporter une rupture avec le reste de la rue en UA a (7m/11m) en contradiction avec la nécessité de préserver le caractere du quartier . Il y a incohérence avec l'OAP « maisons de ville » qui prévoit un maximum de R+1+C Afin de préserver la possibilite de densification sur ce secteur ne faudrait-il pas prévoir soit un zonage différent en bordure de François Mouthon, soit une possibilité d'épannelage comme en bordure de zone UH - pas de prescriptions réglementaires spécifiques de la zone UEi par rapport à la zone UE. Quelle en est l'utilité ???? -le reglement graphique présente des alignements qui n'existent pas

Chilly Mazarin le 26 septembre



Catherine Bonnot,
 présidente de l'association
 AVEC Chilly. 6 rue Paul Bert. 91380.Chilly Mazarin.
 avec.chilly@gmail.com