

**Conseil régional**

Le Vice-président  
Chargé du logement,  
de l'aménagement durable du territoire  
et du SDRIF-Environnemental

Saint-Ouen-sur-seine, le **20 OCT. 2023**

Réf : CR/POLAT/DADT/D23-CRIDF-002283

**MADAME RAFIKA REZGUI**

**MAIRE DE CHILLY-MAZARIN**

**HÔTEL DE VILLE**

**PLACE DU 8 MAI 1945 – BP 107**

**91383 CHILLY-MAZARIN**

Madame la Maire, *Chine Rafika,*

Par courrier transmis le 16 juin 2023 vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chilly-Mazarin, arrêté par votre conseil municipal le 9 juin 2023.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Au regard du SDRIF en vigueur, votre projet de PLU respecte les grandes orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire.

Il privilégie des projets de renouvellement urbain pour répondre aux besoins locaux en matière de logements, d'équipements et de services de proximité, mais aussi pour accompagner la future desserte de la commune par le tram-train T12 reliant Evry à Massy. Ces projets se traduisent par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles qualitatives, et donnent lieu à une faible consommation foncière au regard du potentiel d'extension permis par le schéma régional en à horizon 2030 sur le territoire de Chilly-Mazarin.

La préservation de l'environnement, l'amélioration du cadre de vie et la résilience du territoire constituent un axe fort du projet de PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques « Trames écologiques » et « Climat air santé » complètent utilement les mesures réglementaires pour réduire l'exposition de la population aux nuisances et aux risques, et adapter le territoire face au changement climatique.

Le projet de PLU vise d'autre part à faciliter et diversifier l'accessibilité du territoire communal par les transports collectifs et les modes alternatifs à la voiture individuelle, en s'appuyant sur la future mise en œuvre du tram-train et en encourageant la pacification des axes majeurs de desserte que sont les avenues Pierre Brossolette et Mazarin.

Enfin, le document maintient et conforte les polarités commerciales et de services de proximité existantes, ainsi que l'important tissu de zones d'activités économiques qui inscrit le territoire communal dans la dynamique sud métropolitaine entre la plateforme aéroportuaire d'Orly, le pôle d'affaires de Massy et le cluster scientifique et d'innovation du plateau de Saclay.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

A toutes fins utiles, je vous rappelle que le 12 juillet 2023, le conseil régional d'Île-de-France a arrêté son projet de SDRIF-Environnemental, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme et à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Après son approbation définitive, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de toute ma considération.

Bien à vous



**Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT**

## ANNEXE TECHNIQUE

**Référent territorial** : Mélanie PUSSET, direction de l'aménagement durable du territoire  
[melanie.pusset@iledefrance.fr](mailto:melanie.pusset@iledefrance.fr)

### **Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Chilly-Mazarin (91)**

Population (2020) : 19 943 habitants  
Superficie : 563,4 ha

La commune appartient à la communauté d'agglomération Paris-Saclay et est concernée pour partie par le périmètre de l'OIN du Plateau de Saclay (secteur de la Bonde).

Située à une quinzaine de kilomètres au sud de Paris, à l'interface entre les pôles d'Orly, Massy et du plateau de Saclay, elle est traversée par de grandes infrastructures routières (l'A6, la liaison A6/A10, la RN 20 et la RD 118) qui la connectent aux grands pôles urbains régionaux et nationaux (Paris, Evry, Créteil, Nanterre) mais qui segmentent fortement le territoire. Outre ce réseau routier structurant, la commune est également desservie par le RER C.

Le territoire se caractérise par ailleurs par des reliefs marqués, notamment la vallée de l'Yvette au sud, et le plateau au nord où perdurent des espaces agricoles et les pelouses de l'aéroport d'Orly.

La révision du PLU a été prescrite en 2020 ; le précédent PLU a été approuvé en 2018.

La commune de Chilly-Mazarin fait partie, au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF, de l'agglomération centrale.

#### 1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

En adéquation avec les orientations régionales, le projet de PLU fixe des objectifs en matière d'intensification urbaine pour répondre aux besoins locaux en matière de logements, d'équipements et de services de proximité, mais aussi pour accompagner la future desserte de la commune par le tram-train T12 reliant Evry à Massy. Ainsi, le projet de PLU indique une consommation des espaces naturels et agricoles de 1,3 ha, à laquelle s'ajoute l'urbanisation de près de 4,5 ha opérée sur la précédente décennie 2011-2021.

Il convient de souligner par ailleurs la qualité des quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles qui développent des projets mixtes en renouvellement, avec des principes portant sur la composition urbaine, la pleine terre, les aménagements en faveur de la biodiversité... Les projections de logements sur ces secteurs et le potentiel de densification dans le diffus permettront l'augmentation de plus de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat, en cohérence avec les attentes du SDRIF lequel, pour rappel, établit cet objectif à l'échelle du territoire communal et non dans le périmètre de 1 000 m autour de la gare.

#### 2 – Environnement et développement durable

Il convient de souligner les orientations en matière de préservation de l'environnement, et plus globalement d'amélioration du cadre de vie, développées dans les OAP sectorielles et les OAP thématiques « trames écologiques » et « Climat Air Santé ». Ces OAP, très précises et qualitatives, assurent notamment une cohérence écologique à l'échelle du territoire communal. Plusieurs mesures réglementaires complètent et garantissent la préservation et le renforcement du patrimoine naturel et paysager : délimitation des principales continuités écologiques en zone naturelle N (Bois de Saint-Eloi, parc des Champs Foux, bermes de l'A6), classement en EBC du Bois de Saint-Eloi et du parc de l'hôtel de ville, identification du corridor écologique de l'Yvette, d'une zone humide, d'alignements d'arbres et des espaces extérieurs résidentiels (cœurs d'îlots et grands jardins des ensembles d'habitat collectif) à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le classement en zone A de la plaine agricole permet de préserver la liaison agricole et le front urbain d'intérêt régional inscrits sur la carte de destination générale du SDRIF au nord-est de la commune. Le PLU identifie et protège par ailleurs, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, 19 édifices qui participent à la qualité paysagère ou soulignent l'identité locale.

Le projet de PLU ambitionne enfin d'accompagner l'apaisement de la ville et sa résilience, notamment par une valorisation des trames blanche (sonore), noire (lumineuse) et brune (perméabilité du sol). L'OAP « Climat Air Santé » expose ainsi la stratégie communale relative à la réduction de l'exposition de la population aux nuisances sonores, à la pollution de l'air et aux risques (inondations, retrait-gonflement des argiles) ainsi qu'aux îlots de chaleur urbains dans l'ensemble des projets d'aménagement.

### 3 – Développement économique

Le territoire de Chilly-Mazarin dispose d'un important tissu de zones d'activités économiques que la commune souhaite maintenir et conforter dans la dynamique sud métropolitaine entre la plateforme aéroportuaire d'Orly, le pôle d'affaires de Massy et le cluster scientifique et d'innovation du plateau de Saclay. Le PADD et l'OAP « Parcs d'activités économiques » développent des ambitions en matière d'optimisation foncière, de requalification des espaces libres avec le renforcement du végétal et des continuités écologiques. L'enjeu intercommunal de renouvellement urbain des sites de Sanofi et Découflé, situés à l'articulation de la gare RER fait également l'objet d'une OAP dite « Convergences ».

De plus, le projet de PLU veille à maintenir les polarités commerciales et de services de proximité existantes (avenues Mazarin et Pierre Brossolette - rue de Gravigny). Les linéaires commerciaux sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Enfin, le classement en zone A des terres agricoles traduit l'ambition de la commune de préserver l'activité agricole en cohérence avec les orientations régionales.

### 4 – Transports et déplacements

Le projet de PLU vise à faciliter et diversifier l'accessibilité du territoire communal par les transports collectifs et les modes alternatifs à la voiture individuelle, en s'appuyant sur la future mise en œuvre du tram-train Massy-Evry et en encourageant la pacification des axes majeurs de desserte que sont les avenues Pierre Brossolette et Mazarin. Dans cette perspective, une OAP thématique dédiée aux mobilités est élaborée à l'échelle du territoire et, plus spécifiquement, l'OAP « Convergences » qui comprend la gare RER C et future station du tram-train, porte des objectifs ambitieux en termes de multimodalité et de connexion inter-quartiers, mais aussi d'une nouvelle offre de logements, de commerces et services. Chacune des autres OAP sectorielles développent également des dispositions relatives à la desserte, au stationnement et aux continuités du réseau de circulations douces (notamment du maillage cyclable). Un objectif de part modale des circulations douces de plus de 10% est fixé dans le PADD.

### 5 – Logement

Chilly-Mazarin affiche un objectif ambitieux de réaliser 905 nouveaux logements sur la période 2024-2030, dont 720 dans le cadre des OAP sectorielles. A cela, s'ajoutent les 410 logements livrés entre 2013 et 2018, et les 985 logements réalisés et/ou engagés entre 2018 et 2024. En outre, en cohérence avec les orientations régionales, la diversification du parc de logements pour fluidifier les parcours résidentiels (notamment le renforcement d'une offre en T1, T2 et T3 en adéquation avec la structure des ménages de la commune) est recherchée, et des dispositions réglementaires sont édictées en matière de mixité sociale pour répondre aux obligations de la loi SRU. A ce titre, le règlement fixe, dans les secteurs classés UA, UB, UC, UH et UI, un pourcentage minimum de logements aidés de 25% dès la réalisation de programmes de 4 logements et plus, et de 30% à partir de 12 logements).