

Évry-Courcouronnes, le 2 OCT. 2023

Affaire suivie par : Stéphanie LABORDE  
Chargée d'études au Bureau Planification Territoriale  
Nord

Le Préfet  
à

Madame la Maire de Chilly-Mazarin  
Mairie de Chilly-Mazarin  
Place du 8 mai 1945  
91 380 Chilly-Mazarin

**Objet :** Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Chilly-Mazarin  
**P.L. :** - Tableau des servitudes applicables sur la commune de Chilly-Mazarin

Par délibération du 9 juin 2023, enregistrée avec le dossier complet le 3 juillet 2023 sur @ctes, le conseil municipal de la commune de Chilly-Mazarin a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 4 avril 2022, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

L'examen du projet de PLU me conduit à formuler les observations qui suivent. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et autres pièces constitutives du dossier.

### 1 - Prospective et réponse aux besoins de la population

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013, impose une augmentation minimale de la densité moyenne des espaces d'habitat de 15%, soit la construction de 1271 logements en densification, sur la surface recensée en 2012. Pour être compatible avec cet objectif, la commune doit encore livrer 724 logements, d'ici 2030. La commune prévoit la construction de **1072 logements dont 545 logements locatifs sociaux (LLS)** entre 2024 et 2027 permettant l'atteinte des objectifs de densification au titre du SDRIF.

La commune de Chilly-Mazarin doit atteindre et maintenir une part minimale de 25 % de LLS au sein de son parc de résidences principales, selon l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, elle dispose de 18,57 % de logements sociaux, soit un déficit d'environ 541 LLS. **Le projet de PLU ne mentionne pas clairement la poursuite de cette trajectoire SRU pour l'atteinte du taux de 25 % de LLS. Ainsi, le document révisé gagnerait à préciser davantage cette trajectoire.**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Paris-Saclay, approuvé le 18 décembre 2019, prévoit pour la commune de Chilly-Mazarin une contribution de 1251 logements dont 486 LLS entre 2018 et 2024. Après analyse des données [Sitadel@2](#) pour la période 2018-2021, la commune doit encore livrer 792 logements d'ici la fin de la période du PLH. Ainsi, le PLU gagnerait à apporter des justifications quant à la compatibilité du document révisé avec le PLH.

Malgré ces imprécisions sur la production de logements, il est à noter que la commune a mis en place une **pluralité d'outils programmatiques de production de logements**, indicateur de l'effort qu'elle réalise pour atteindre les objectifs supra-communaux.

- Des outils réglementaires inscrits dans le règlement du PLU : afin d'accroître la production de LLS, la commune a mis en place des dispositions réglementaires dans les zones urbaines (zones UA, UB, UC, UH, UI) imposant un pourcentage de 25% de LLS de 4 à 11 logements et 30% de LLS à partir de 12 logements.
- Une programmation de logements dans le « diffus » : dans les rues de Gravigny et François Mouthon représentant une programmation de 270 logements dont 30 % de LLS.
- Un partenariat avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) et des bailleurs sociaux engageant notamment une reconversion de 166 logements privés en logements sociaux.
- Un potentiel de reconversion de logements privés en logements sociaux de l'ordre de 82 logements.

En plus de ces actions, différentes opérations d'aménagements programmées (OAP) ont été inscrites dans le PLU prévoyant la construction de 720 logements. En effet, le projet de PLU prévoit cinq OAP sectorielles et trois OAP thématiques. Les OAP sectorielles mettent en avant une programmation mixte pour développer l'offre résidentielle et commerciale. Il s'agit des OAP "*Entrée de ville-Mazarin*" (300 logements dont 90 LLS), "*Brosolette*" (200 logements dont 60 LLS), "*Maison de ville*" (20 logements dont 6 LLS), "*Convergence*" (200 logements dont 60 LLS) et "*Parcs d'activités économiques*".

**Plus particulièrement, le secteur de l'OAP "Convergences" s'étend de part et d'autre de l'autoroute A6 et représente un site stratégique qui intègre les sites de Sanofi et de Découflé. Il y est prévu le maintien de l'activité économique, la mise en œuvre de l'intermodalité des transports en commun, le développement d'espaces publics et la construction de 200 logements dont 60 LLS. Cette OAP mériterait d'être densifiée, car le secteur se situe dans un périmètre de 500 mètres autour de la gare et la programmation paraît faible au regard du secteur d'implantation et de sa superficie. De plus, des précisions sont attendues sur à la typologie des activités économiques prévues sur ce secteur.**

**De manière générale, les OAP résidentielles gagneraient à inscrire la part de logements sociaux à réaliser sur chaque opération.**

L'OAP "*Parcs d'activités économiques*" intègre dix parcs d'activités économiques localisés sur les communes de Massy, Wissous, Champlan, Longjumeau et Chilly-Mazarin. L'objectif est de structurer ce maillage économique vieillissant pour améliorer sa visibilité et en favoriser l'optimisation foncière. Ces objectifs confortent les orientations du schéma directeur de l'offre économique de l'agglomération Paris-Saclay approuvé le 20 février 2019.

## **2 – Gestion économe de l'espace**

Sur la décennie 2011-2021, la commune a consommé 4,53 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) essentiellement liés au développement ponctuel des parcs d'activités dans l'ouest de la commune et pour le développement résidentiel dans le centre-ville et le sud de Chilly-Mazarin.

L'emplacement réservé n°5 (2,4 hectares), situé au nord de la rue de Launey est destiné à la création d'un équipement public. D'après les justifications du rapport de présentation (p.37), il semblerait que ce secteur accueillerait un site de production agroalimentaire de proximité. Le projet de PLU gagnerait à expliciter davantage ce projet.

Par ailleurs, ce projet est considéré comme de la consommation foncière et le PADD affiche une consommation maximale d'ENAF de 1,5 hectare entre 2022 et 2032. Ainsi, il conviendrait de mettre à jour ce chiffre qui n'empêche pas de changement du projet communal et de localiser et justifier ce besoin de consommation d'espace naturel, agricole et forestier pour cette période, pour plus de cohérence.

## **3 – Prise en compte des risques et préservation des milieux naturels**

### Risque d'inondation

Le PPRi de la vallée de l'Yvette doit être cité dans les dispositions générales du règlement du PLU et sur le plan de zonage.

Par ailleurs, il est attendu que le dossier précise la compatibilité du projet avec le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin par arrêté le 3 mars 2022. Son application est entrée en vigueur le lendemain de sa date de publication au Journal Officiel de la République française : le 8 avril 2022.

Une importante superficie de la commune est concernée par un risque d'inondation par remontées de nappes. Au vu de la sensibilité du territoire communal à ce risque, il est nécessaire de rappeler son existence dans les dispositions générales du règlement du PLU, avec un renvoi aux informations et préconisations disponibles sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

#### Nuisances sonores

**La commune est concernée par les classements sonores routier et ferré.** Or, ceux-ci ne sont pas mentionnés et ne figurent pas en annexe du PLU. **Ce point doit être corrigé.** Ceci est d'autant plus important que les OAP 3 et 5 sont concernées par les nuisances de l'A6 et/ou du RER C. La commune est ainsi concernée par l'A6 (catégorie 1), la RN20 (catégorie 3), la RD118 (catégorie 3 et 4), la RD120 (catégorie 3), la RD167 (catégorie 3) et la RD217 (catégorie 3). À noter que le classement sonore ferré vient d'être actualisé : l'arrêté n°108 du 20 mai 2003 est remplacé par l'arrêté n°2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023.

La commune est également concernée par le PEB de l'aéroport d'Orly. Il aurait été souhaitable de rappeler les différents zonages de ce dernier dans le document propre aux OAP et pas seulement dans l'évaluation environnementale.

#### Gestion de l'eau

**La révision du SAGE de la Bièvre a été approuvée le 4 juillet 2023, le dossier doit être mis à jour** en conséquence et démontrer la compatibilité du PLU révisé avec ce SAGE. De plus, le PLU gagnerait à cartographier les zones humides du SAGE Orge-Yvette.

#### Biodiversité

Le SRCE identifie la présence d'un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes au Nord de la commune, qui traverse l'emprise de l'aéroport d'Orly. L'OAP thématique "Trames écologiques et Climat" gagnerait à intégrer ce corridor au Nord de la commune ; bien que ce dernier soit largement intégré dans l'emprise de l'aéroport, il reste le principal corridor fonctionnel du territoire communal.

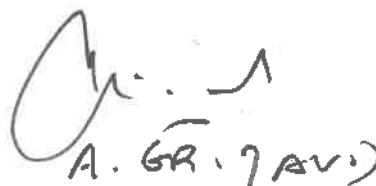
La commune se donne comme objectif d'atteindre 10 m<sup>2</sup> par habitant d'espaces verts. Le PLU gagnerait à apporter des précisions sur l'atteinte de cet objectif. De plus, l'ouest de la commune est particulièrement carencé en terme d'espaces verts de pleine terre et est caractérisé par un environnement fortement minéral, entraînant des îlots de chaleur. L'OAP "parcs d'activités économiques" prévoit de maintenir et faciliter l'accès aux espaces verts existants. Le PLU gagnerait à expliciter et préciser les actions au vue d'améliorer cet aspect. La fonction de la zone d'activité économique (ZAE) située au nord de la commune tend à être pérennisée, ainsi, les grandes surfaces imperméabilisées de parking et de toitures non aménagées pourraient laisser place à des sols de parking perméables et/ou couverts produisant des énergies renouvelables (EnR), et des toitures végétalisées et/ou produisant des EnR.

#### 4 – Conclusion

**Au regard des éléments qui précèdent, j'émet sur le projet de PLU arrêté de la commune de Chilly-Mazarin un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.**

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition et pourront vous accompagner dans cette démarche.

Le Sous-Préfet de Palaiseau



A. GR. (AVI)

## ANNEXE

### Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Chilly-Mazarin

#### Remarques complémentaires

##### **1 – Remarques générales**

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, toute élaboration ou révision d'un document d'urbanisme approuvée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 doit être numérisée au format CNIG, afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

**Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, l'ordonnance n°2021-1310 du 07 octobre 2021 prévoit que la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme des élaborations ou évolutions de ces documents deviendra une des mesures de publicité obligatoire pour rendre exécutoire, et donc opposable, le document. Cette obligation porte sur les procédures principales et secondaires (révision allégée, modification simplifiée, etc.). Ainsi, toutes les procédures sont concernées.**

##### **2 – Rapport de présentation/ évaluation environnementale**

La commune est située en zone d'aléa moyen à fort pour ce qui concerne le risque de retrait-gonflement des argiles. Le rapport environnemental précise que la zone du « plateau situé au nord de Chilly-Mazarin et au fond de la vallée de l'Yvette au sud de la commune » est exposée à un « aléa faible » du risque de retrait-gonflement des argiles. De même, l'état initial de l'environnement du rapport de présentation indique que « 2 812 hectares soit 70 % de la superficie du territoire sont classés en aléa faible : cette zone correspond au plateau situé au nord de Chilly-Mazarin et au fond de la vallée de l'Yvette au sud de la commune ». **Or, cette zone est exposée à un aléa moyen. Ces points sont à modifier. Le règlement devrait faire un renvoi à ces dispositions réglementaires, relatives à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles.** Pour information, la prise en compte de ce risque a évolué avec l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions depuis le 1er janvier 2020. À noter également l'existence du guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » de juin 2021 du Ministère de la Transition écologique. **Celui-ci doit être cité et annexé au PLU.**

Il est fait mention dans l'état initial de l'environnement du rapport de présentation d' « *une réduction des nuisances sonores et une amélioration de la qualité de l'air grâce à la végétalisation [et] au maintien d'espaces de respiration* ». Afin d'améliorer l'atténuation sonore avérée, il aurait été souhaitable d'ajouter les seuils sonores recommandés par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) qui sont précisés dans son guide de 2018 « Lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement dans la région européenne ».

##### **3 – Pièces réglementaires**

###### • Règlement

Le règlement gagnerait à intégrer dans les dispositions générales l'infiltration ou l'évapotranspiration des pluies courantes (10 mm / 24 h) quel que soit le contexte géologique et hydrogéologique. Ceci, d'autant plus qu'une petite partie de la commune se situe dans le périmètre du SAGE de la Bièvre qui définit des règles sur la gestion des eaux pluviales beaucoup plus ambitieuses que ce qui est prévu par le règlement du PLU.

Les canalisations de GRT Gaz sont soumises à l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Pour une meilleure information du public, le PLU gagnerait à préciser le contact suivant dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz : [blg-grt-dovs.ett@grtgaz.com](mailto:blg-grt-dovs.ett@grtgaz.com).

Le règlement de la zone UB renvoie à la « zone UA et ses secteurs ».

Une incohérence apparaît dans le règlement de la zone UH et UI, à propos des règles de mixité sociale édictées dans le rapport de présentation. Il est prévu un pourcentage de 25% de LLS dans les opérations de 4 à 11 logements et 30% de LLS à partir de 12 logements. Or, la règle indiquant « pour toute opération de plus de 12 logements ou plus sera imposé un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux » n'est pas reprise.

Le rapport de présentation mentionne l'existence d'une aire d'accueil des gens du voyage de 14 places, réalisée en 2017 et située Chemin des Edouets. Le règlement écrit et le règlement graphique ne font pas référence à cette aire. Ainsi, il convient de l'identifier et de mentionner les règles dans la partie adéquate.

- Opération d'Aménagement et de Programmation

L'OAP "Entrée de ville Mazarin" omet le second alignement d'arbres qui borde la voie de circulation matérialisée dans l'OAP "Trames écologiques et Climat".

- Annexes et servitudes

Le tableau des servitudes a été mis à jour, il est joint à cet avis afin de permettre son annexion au PLU.

La servitude radioélectrique PT2 de l'aérodrome d'Orly créée par décret ministériel du 9 septembre 1977 est bien listée mais ne semble pas correctement reportée au plan des servitudes.

La servitude PT2 Orly-Champcueil-Etampes (décret du 2 juin 1978) listée en annexe du PLU ne concerne pas le territoire de la commune de Chilly-Mazarin, la PT2 du radar Palaiseau de 1990 est caduque. Elle a été remplacée par celle créée par le décret du 3 février 2020, mais elle ne concerne pas Chilly-Mazarin.

