

DEMAIN, NOTRE VILLE

Réunion publique - 3 octobre 2023

■ POURQUOI réviser le Plan Local d'Urbanisme ?

■ 18 juin 2020 :

- Lancement du projet de révision du PLU par le Conseil municipal
- Instauration de périmètres d'études pour stopper les projets urbains et immobiliers incohérents et excessifs.

■ Objectifs de la révision :

- **Stopper l'urbanisation excessive de la ville prévue par le PLU de 2018/2019** : objectif de 25.000 habitants d'ici 2025 contre moins de 21 000 habitants aujourd'hui ;
- **Préserver le cadre de vie des Chiroquois** :
 - Répondre en priorité aux besoins en logement des Chiroquois, jeunes comme seniors
 - Disposer de services et équipements qui facilitent le quotidien
 - Protéger les quartiers pavillonnaires en privilégiant le renouvellement des quartiers déjà urbanisés,
- **Renouer avec l'ambition économique de notre territoire ;**
- **Préserver nos espaces agricoles ;**
- **Répondre aux défis écologiques et de santé publique ;**
- **Impliquer le plus grand nombre d'habitants dans l'élaboration du nouveau PLU.**



■ POURQUOI réviser le Plan Local d'Urbanisme ?

CORRIGER LES ERREURS ET MANQUES IMPORTANTS DU PLU VOTÉ DÉFINITIVEMENT EN 2019



Une urbanisation excessive de la commune : + 2680 logements en 11 ans (2016-2027) contre seulement 1 300 fixés par le Schéma Directeur Régional Île-de-France : plus de 25 600 habitants en 2027 contre 19 500 en 2016.



Un projet démesuré au cœur du site dit Découflé (664 logements sans prise en compte des problèmes de déplacement, environnementaux et de santé publique).



Mais aussi : l'absence de concertation avec les habitants, la faible anticipation des évolutions législatives et réglementaires, l'inadaptation des besoins en équipements (culture, sport, éducation etc.), les réponses insuffisantes face aux urgences écologique et climatique, aux conditions de circulation automobile et aux mobilités durables.

UN PROJET POUR UNE URBANISATION MAÎTRISÉE

Le projet actuel de révision du PLU de 2019 a pour objectif principalement de :



Réduire les objectifs quantitatifs de construction pour rester une ville à taille humaine.



Valoriser le commerce de proximité et promouvoir le développement économique du territoire.



Protéger les zones pavillonnaires, les espaces verts et agricoles de la commune.



Réduire les nuisances et pollutions subies par les Chiroquois (air, bruit, inondations,...).



Pérenniser la vocation économique du site après le départ de Sanofi pour créer des emplois et richesses économiques pour notre territoire.



Améliorer la qualité des déplacements (décongestion automobile et circulations douces amplifiées).



Intégrer les évolutions législatives et réglementaires (Loi Climat et Résilience,...).



Réviser le Plan Local d'Urbanisme dans une démarche de concertation approfondie et continue avec les Chirquois.



Prévoir une offre d'équipements pour accompagner les besoins des habitants.

DEMAIN, NOTRE VILLE

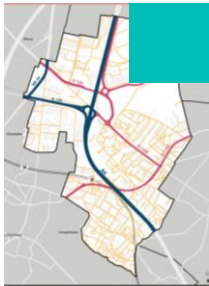
■ Les ambitions du nouveau PLU



Une ville ambitieuse et qui rayonne : saisir les opportunités de développement pour conforter la place et le rayonnement de la commune de Chilly-Mazarin en Essonne



Une ville à l'échelle humaine : maîtriser l'urbanisation pour préserver et renforcer l'identité de la commune.



Une ville dynamique et rassemblée : favoriser les liaisons et les déplacements pour ouvrir et relier la commune et son environnement



Une ville qui respire : construire la ville résiliente et ancrer les transitions (écologique, numérique, environnementale)

« Repenser et maîtriser le développement de la commune pour le mettre au service de tous les Chiroquois »

DEMAIN, NOTRE VILLE

■ Que dit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ?

3 GRANDS AXES ET 8 OBJECTIFS



1. UNE VILLE AMBITIEUSE ET QUI RAYONNE

Valoriser la position de notre commune comme porte d'entrée de Paris-Saclay et interface avec le pôle d'Orly.

- Assurer l'attractivité et le rayonnement économique de notre commune dans le Sud de l'Île-de-France.
- Favoriser le développement de liaisons supra-communales* et œuvrer pour des entrées de ville requalifiées et plus apaisées.
 - Renforcer l'insertion de Chilly-Mazarin dans les trames écologiques et agricoles régionales.

**Au-delà du seul territoire de Chilly-Mazarin.*



3. UNE VILLE QUI RESPIRE

Accroître la qualité de notre cadre de vie et atténuer les sources de pollution et leurs impacts.

- Renforcer et diversifier la présence de la ville dans la trame verte et bleue régionale et en faire un fondement de notre cadre de vie à préserver.
- Faire de Chilly-Mazarin une ville plus apaisée en réduisant les nuisances (bruit, qualité de l'air...) et en renforçant sa résistance aux risques environnementaux, notamment climatiques.

2. UNE VILLE DYNAMIQUE

Renouveler notre bâti dégradé en veillant à ce que les nouveaux projets facilitent les rencontres entre habitants.



- Accompagner un développement démographique et résidentiel maîtrisé dans des quartiers vivants, aux lieux de sociabilité renouvelés.
- Valoriser et mettre en lien les éléments du patrimoine et du paysage communal.
- Faciliter des mobilités fluides et diversifiées au sein de la commune.

DEMAIN, NOTRE VILLE

Demain notre ville : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématiques

ÉCOLOGIE



VALORISER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL

- Préserver et développer la biodiversité (habitat, faune, flore,...).
- Protéger et valoriser la qualité de vie des habitants.
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel existant (parcs, espaces naturels et agricoles, bois de Saint-Eloi,...).

CLIMAT AIR SANTÉ



AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

- Protéger la santé des Chiroquois en limitant l'exposition aux risques et nuisances liées aux infrastructures de transport (qualité de l'air, nuisances aériennes, nuisances du trafic routier,...) et en créant un maillage d'espaces de santé ouverts et végétalisés.
- Répondre aux enjeux du changement climatique en adaptant l'urbanisme de la commune pour mieux lutter contre les zones de chaleur et réduire les consommations énergétiques.

PROMOUVOIR LES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS

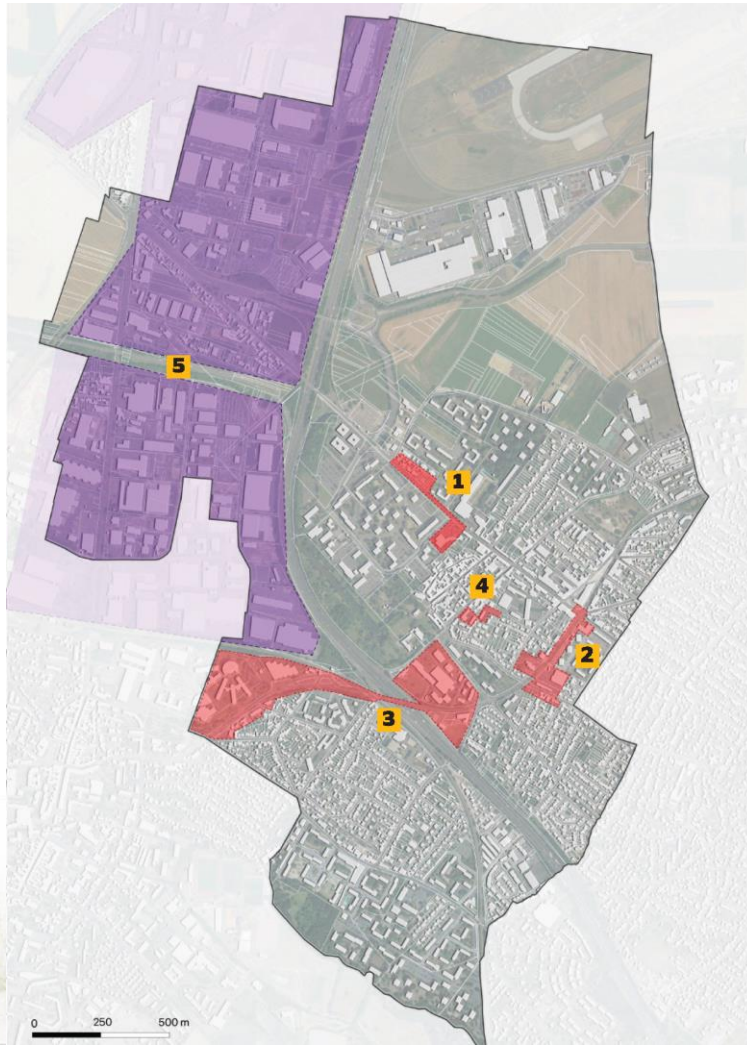
MOBILITÉS



- Développer l'intermodalité des transports en commun.
- Créer un véritable maillage cyclable et encourager le stationnement des vélos.
- Encourager l'électrification des places de stationnement.
- Créer une nouvelle liaison par la réalisation d'une passerelle pour piétons et cycles, au-dessus de l'A6.

DEMAIN, NOTRE VILLE

■ Demain notre ville : Les OAP sectorielles



5 OAP SECTORIELLES

Ces OAP définissent des secteurs préférentiels d'aménagement et de renouvellement.

Chacune a une dénomination qui lui est propre.

1 OAP MAZARIN

2 OAP BROSSOLETTE

3 OAP CONVERGENCES

4 OAP MAISONS DE VILLE

5 OAP ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DEMAIN, NOTRE VILLE

■ Demain notre ville : Les OAP sectorielles

1 OAP MAZARIN

- Structurer les projets issus des cessions à venir
- Améliorer l'offre commerciale et développer l'offre résidentielle
- Assurer un réseau de liaisons douces et des continuités écologiques en entrée de ville
- Conserver les espaces verts et les alignements d'arbres

3 OAP CONVERGENCES

- Structurer un secteur à rayonnement intercommunal aux interfaces de pôles économiques et urbains pour anticiper le départ de l'entreprise Sanofi
- Affirmer la vocation économique, la multimodalité du secteur et sa lisibilité
- Tirer parti de l'arrivée de la future ligne du tram T12 prévue en décembre 2023
- Créer une passerelle piétonne et cyclable de part et d'autre de l'autoroute A6

OAP BROSSOLETTE 2

- Affirmer la cohérence du cœur de ville
- Conforter les axes commerciaux et de services de proximité existants
- Retrouver un agencement architectural harmonieux

OAP MAISONS DE VILLE 4

- Affirmer la cohérence du centre historique de la ville
- Développer la diversification de l'habitat
- Favoriser un parcours résidentiel attendu des Chiroquois
- Préserver l'identité du « vieux Chilly » et sa qualité patrimoniale

5 OAP ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Accompagner la stratégie économique de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay
- Requalifier les parcs d'activités pour une meilleure fonctionnalité (perméabilité, accessibilité, mutualisation et une meilleure prise en compte des exigences environnementales),
- Reconquérir la qualité de l'entrée de ville (paysage et espace public) en encadrant la mutation de ces espaces



DEMAIN, NOTRE VILLE

UN RÈGLEMENT D'URBANISME, C'EST QUOI ?

Le nouveau règlement et son plan de zonage sont des pièces clefs du futur PLU. Concrètement ce sont eux qui vont délimiter les différentes zones de la commune en fonction de leur typologie : zones urbaines, économiques, naturelles, agricoles,

résidentielles avec collectifs ou avec quartiers pavillonnaires, etc. C'est aussi ce nouveau règlement qui fixera les règles de construction sur notre commune et de droits des sols à l'intérieur de chacune des zones.

LE NOUVEAU PLAN DE ZONAGE

9 zones, avec chacune une nomenclature spécifique. Pour prendre en compte les caractéristiques et vocations des différents quartiers de notre commune.

ZONES UA

Espaces de centralité de la commune : centre ancien et historique, quartier qui entoure la place de la Libération et la rue de Gravigny.

Objectifs principaux :

- Préserver le tissu pavillonnaire et le quartier ancien (Vieux Chilly),
- Renforcer la centralité active autour de la Place de la Libération,
- Préserver le bâti et l'architecture existante sur la rue de Gravigny,
- Préserver le commerce de proximité,
- Protéger les espaces végétalisés,
- Accompagner les mutations liées à l'arrivée du T12 autour de la gare,
- Augmenter les espaces verts,
- Hauteur plafond abaissé.

ZONES UB

Zones urbaines mixtes

Objectif principal :

- Assurer des continuités entre les centralités (avenue Mazarin, rue François-Mouthon et avenue Pierre-Brossolette)

ZONES UC

Résidences et habitats collectifs

Objectifs principaux :

- Conserver leur usage résidentiel qualitatif,
- Permettre des espaces verts végétalisés,
- Maîtriser l'évolution des hauteurs en maintenant l'existant,
- Augmenter les espaces verts et le nombre d'arbres.

ZONES UE ET UEI

Grands équipements de la ville & secteur à vocation mixte « d'entrée de ville ».

Objectifs principaux :

- Permettre le développement des équipements communaux (UE),
- Permettre des activités économiques cohérentes avec le secteur d'entrée de ville (UEI),

ZONES UH

Quartiers pavillonnaires

Objectifs principaux :

- Préserver le tissu pavillonnaire et sa trame végétale,
- 10% supplémentaire d'espaces verts et augmentation du nombre d'arbres.

ZONE UZ

Zone rattachée à l'aéroport d'Orly.

ZONES UI

Zones d'activités économiques

Objectifs principaux :

- Conforter l'emploi et l'économie dans la commune,
- Requalifier et optimiser les parcs d'activités.

ZONES A

Cela correspond aux actuelles zones agricoles.

Objectifs principaux :

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

ZONES N

Ce sont les zones d'espaces naturels.

Objectifs principaux :

- Préserver les continuités écologiques,
- Protéger les bassins de biodiversité.



DEMAIN, NOTRE VILLE

■ Demain notre ville : Le règlement d'urbanisme

Délimitation de la zone

UA



Espaces de centralité en raison d'une mixité des usages et des fonctions urbaines. 4 secteurs :

- Le secteur Uaa : le « vieux Chilly » (centre historique de la commune) ;
- Le secteur Uab : la nouvelle centralité autour de la cité administrative ;
- Le secteur Uac : la centralité linéaire et commerciale au niveau de la rue de Gravigny ;
- Le secteur Uad : le secteur de la gare « élargie ».

Délimitation de la zone

UB



Axes de connexion entre centralités (av. Mazarin, rue François-Mouthon, av. Pierre-Brossolette,...)

Objectifs de la zone :

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

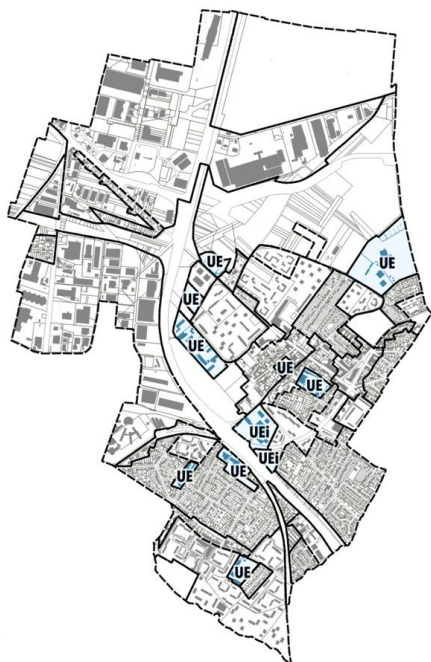
DEMAIN, NOTRE VILLE

■ Demain notre ville : Le règlement d'urbanisme

Délimitation de la zone

UE

UEi



Les grands équipements et le secteur à vocation mixte « d'entrée de ville ».

Objectifs de la zone

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

Délimitation de la zone

UH

UH_a



Le tissu de pavillons

Objectifs de la zone :

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

DEMAIN, NOTRE VILLE

■ Demain notre ville : Le règlement d'urbanisme

Délimitation de la zone

UI



Les parcs d'activités

Objectifs de la zone :

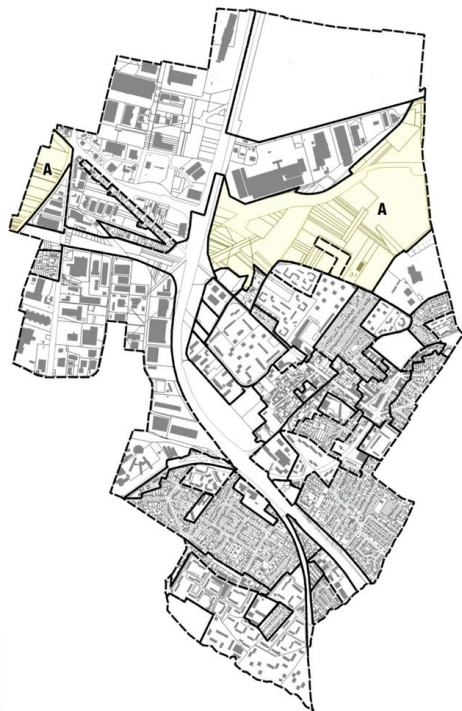
- Régénérer l'offre économique ;
- Renforcer la restructuration des pôles économiques ;
- Optimiser les espaces publics et privés.

DEMAIN, NOTRE VILLE

■ Demain notre ville : Le règlement d'urbanisme

Délimitation de la zone

A



Les espaces agricoles

Objectifs de la zone :

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

Délimitation de la zone

N



La trame naturelle/écologique/verte

Objectifs de la zone :

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



DEMAIN, NOTRE VILLE

La mise en concordance des lotissements

Qu'est ce qu'un lotissement ?

Définition : le droit de morceler sa propriété, dans une logique privée et totalement libre.

Article L442-1 du Code de l'urbanisme :

« Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. »



Étape 0
terrain à bâtir
(ancien terrain agricole)



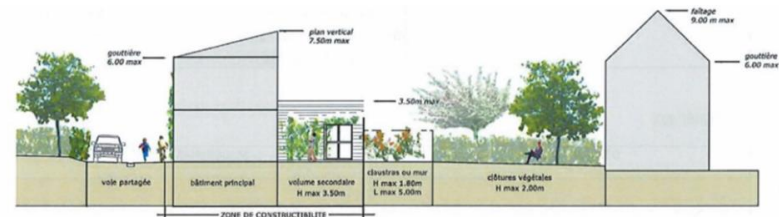
Étape 1
Phase d'aménagement



Étape 2
Phase de constructions

2 documents caractérisent les lotissements :

- Le cahier des charges
- Le règlement du lotissement



Les règlements sont quelquefois anciens et intègrent des prescriptions d'urbanisme obsolètes, parfois contraires aux règles du PLU. Une telle contradiction est génératrice d'une forte insécurité juridique pour les pétitionnaires. Cela implique cette nécessité d'une mise en concordance du cahier des charges avec le PLU

Qu'est ce qu'un lotissement ?
Pourquoi faut il mettre en concordance avec le PLU ?
Quelle procédure ? Quel intérêt pour les colotis ?

■ La mise en concordance des lotissements

■ Quelle procédure ? Quel intérêt pour les colotis ?

Article L 442-11 du Code de l'Urbanisme - Modifié par Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159

L'enquête publique :

- Un dossier qui présente le contenu et la portée ;
- Une information au public ;
- Un registre de recueil des observations.

L'avis du Commissaire enquêteur :

- Le recueil des observations ;
- Un retour de la Ville sur ces observations ;
- Un rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur.

Une présentation en Conseil municipal :

Avis des élus membres du Conseil municipal.

Une décision de l'autorité compétente :

Décision qui prononce la mise en concordance des documents du lotissement avec les règles es d'urbanisme

UN EXEMPLE : LE LOTISSEMENT « SANS SOUCIS »

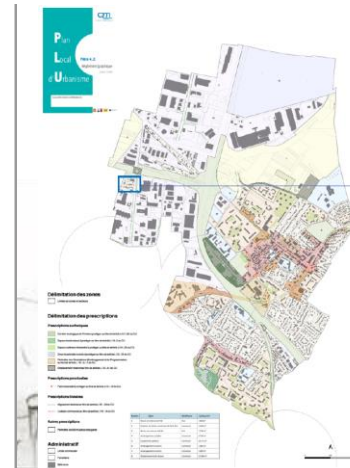
Article 3. Eaux pluviales et ménagères, et fosses eau potable

Chaque acquéreur de lots à moins qu'il ne soit par la suite créé un égout sous les voies nouvelles sera tenu pourvoir par les moyens qu'il avisera et à ses frais, à l'absorption sur son propre fonds des matières et eaux pluviales et ménagères et de service sans écoulement sur les voies des lotissements sans qu'il en résulte aucun dommage ou incommodité pour les lots voisins.

Les puisards et les fosses d'aisances qui pourront être installés pour absorber les eaux ménagères et matières fécales devront être parfaitement étanches, et établies conformément aux ordonnances et règlements en vigueur. Les fosses septiques et filtres bactériens sont formellement interdits.

Chaque acquéreur devra faire dans sa propriété et selon les prescriptions réglementaires un puit pour l'alimentation sa maison en eau potable.

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : *La desserte par les réseaux des terrains dépendants du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme arrêté.*



DEMAIN, NOTRE VILLE

■ La procédure de l'enquête publique

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 4 OCTOBRE, 9H, AU 4 NOVEMBRE, 12H

- **L'enquête publique** porte sur :
 - les dispositions du plan local d'urbanisme révisé et arrêté de la commune de Chilly-Mazarin ;
 - la mise en concordance des documents du lotissement, notamment le règlement et le cahier des charges, avec le plan local d'urbanisme.
- **Le dossier d'enquête publique est consultable durant toute la durée de l'enquête :**
 - Sur le site de la ville : www.ville-chilly-mazarin.fr / rubrique actualités (depuis page d'accueil) ;
 - A la Cité administrative : 31 avenue Pierre Brossolette aux jours et heures habituelles d'ouverture -2^e étage – Bureau 10 (un ordinateur est également mis à disposition) ;
 - Sur registredemat.fr/ChillyMazarin-plu

- **Contenu du dossier :**

Les délibérations prises tout au long de la procédure ; une note de présentation générale ; le PLU arrêté ; les avis des Personnes Publiques Associées, de l'Autorité environnementale et de la Commission de protection des espaces naturels et agricoles ; les lotissements concernés avec des dossiers de présentations.



DEMAIN, NOTRE VILLE

■ La procédure de l'enquête publique

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 4 OCTOBRE, 9H, AU 4 NOVEMBRE, 12H

- **M. Jean-Pierre REDON, (Directeur départemental de l'équipement à la retraite) est désigné en qualité de Commissaire enquêteur.**
- **Permanences du Commissaire enquêteur : Cité Administrative - 31 avenue Pierre Brossolette**
 - Mercredi 4 octobre 2023 • 9h - 12h,
 - Mardi 10 octobre 2023 • 16h - 19h,
 - Mercredi 18 octobre 2023 • de 9h - 12h,
 - Jeudi 26 octobre 2023 • 14h30 - 17h30,
 - Samedi 4 novembre 2023 • 9h - 12h.



■ La procédure de l'enquête publique

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 4 OCTOBRE, 9H, AU 4 NOVEMBRE, 12H

- **Transmission des observations et propositions écrites au Commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :**
 - sur le registre ouvert à cet effet à la Cité administrative sis, 31 avenue Pierre Brossolette au 2ème étage ;
 - par voie postale au siège de l'enquête publique à l'attention de M. Le Commissaire enquêteur (Mairie de Chilly-Mazarin Place du 8 mai 1945)
 - par courriel à ep.plu@ville-chilly-mazarin.fr
 - par le biais du registre dématérialisé hébergé sur registredemat.fr



■ La procédure de l'enquête publique

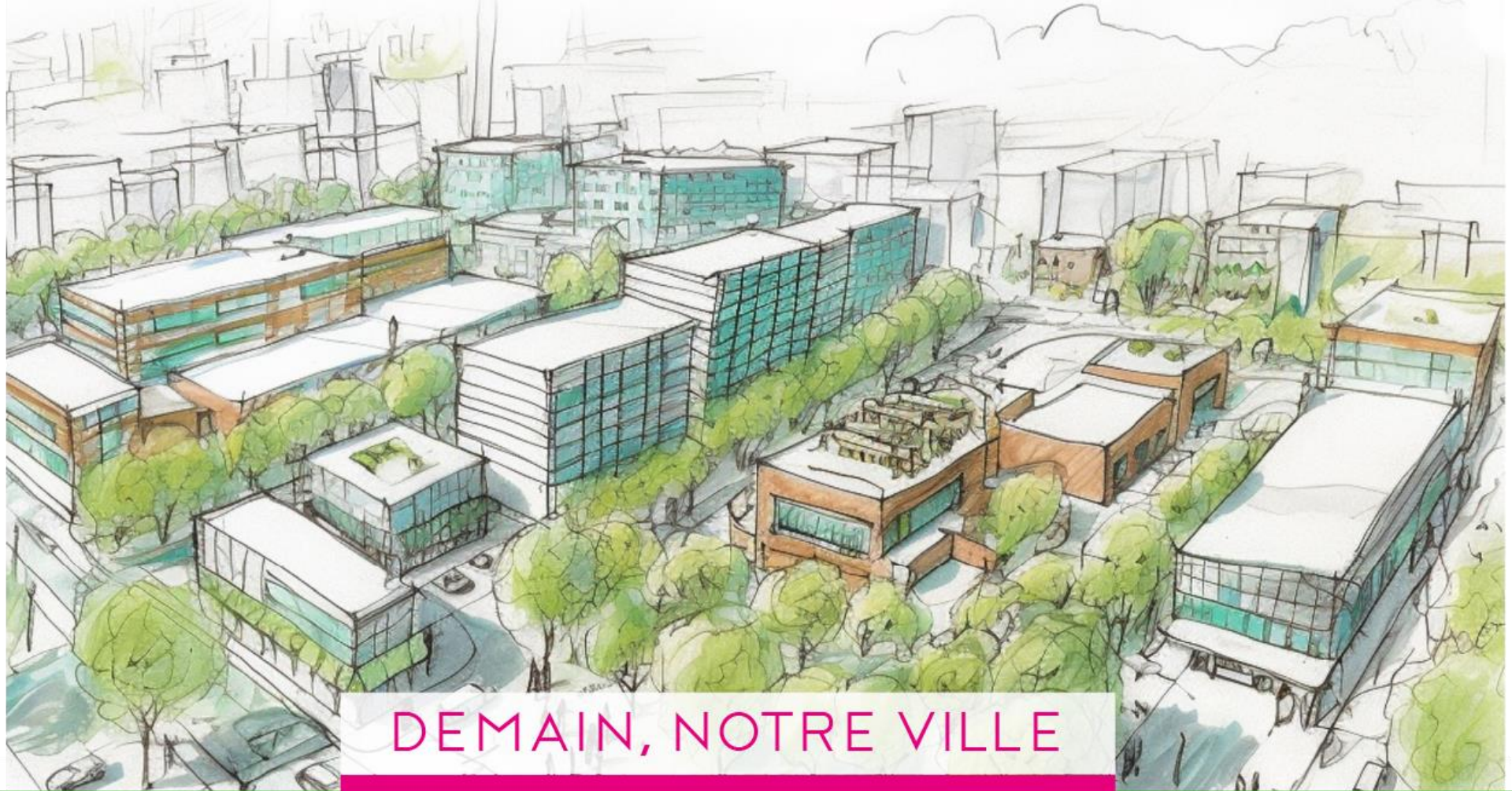


Date prévisionnelle d'adoption définitive du PLU : 29 janvier 2024

Le Conseil municipal sera conduit à voter la version finale après intégration des éventuelles observations de la concertation.

Votre avis compte !

DEMAIN, NOTRE VILLE



DEMAIN, NOTRE VILLE

MERCI DE VOTRE ATTENTION !