



CHILLY-MAZARIN

Chilly-Mazarin, le 2 octobre 2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PARIS-SACLAY

Monsieur Philippe SCHMIT
Président
MRAE Ile de France
12, Cours Louis Lumière – CS 70027
94307 VINCENNES Cedex

Affaire suivie par la Direction Générale des Services Techniques

Réf. : DST/KA/DP/23-35

☎ : 01 69 10 37 57

✉ DirectionST@ville-chilly-mazarin.fr

ENVOI EN RECOMMANDÉ AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION N°1A 196 494 0827 6

Objet : avis n°MRAe APPIF-2023-081 du 13/09/2023

Monsieur le Président,

En retour de votre avis dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Chilly-Mazarin, délivrée le 13 septembre 2023, vous trouverez ci-joint nos premiers éléments de réponse.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de recevoir, **Monsieur le Président**, mes très cordiales salutations.

La Maire de Chilly-Mazarin
Rafika REZGUI



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

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

Les différentes pièces feront l'objet d'une vérification afin d'assurer la cohérence, des ajustements de forme et de lisibilité pourront être apportés au dossier de projet de PLU en vue de son approbation par le Conseil Municipal.

(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).

Le secteur en question situé rue de Launay est actuellement en cours d'urbanisation. Cette urbanisation est une conséquence du PLU actuellement en vigueur dans lequel il est situé en zone U.

L'urbanisation sera achevée dans quelques mois.

Un complément d'information pourrait être apporté pour clarifier et préciser ce point.

(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.

La résorption de la vacance résidentielle est envisagée dans le cadre des opérations de renouvellement urbain engagées sur le territoire de la Ville, notamment dans le cadre des OAP. Cette reconquête du parc permettra de mieux optimiser la capacité d'accueil du parc existant.

La lutte contre la vacance de logement constitue un axe de travail la programmation résidentielle dans les documents en cours d'élaboration que sont le CMS et l'ORT (dont son volet habitat). Des compléments et précisions pourront être apportés en matière d'orientations et de programmation résidentielle à inscrire dans le PLU et en s'attachant à répondre aux objectifs supra communaux du SDRIF et du PLHi.

La prise en compte de cet avis n'entraîne pas d'évolution substantielle du projet de PLU arrêté pour son approbation par le Conseil Municipal.

(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.

Des évolutions de mise en forme permettant d'améliorer la lisibilité des documents pourront être apportées au dossier sans que celles-ci ne portent sur des composantes substantielles du projet de PLU arrêté.

(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.

Des éléments de cartographie pourront être ajoutés, néanmoins, des éléments de synthèse du diagnostic sont déjà présentés au chapitre 4 de l'évaluation environnementale, eux-mêmes tirés du document d'état initial de l'environnement.

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

L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement pourra être complétée par l'analyse de l'ensemble des OAP. Ces ajouts ne devraient pas conduire à des évolutions majeures des dispositions réglementaires contenues dans le projet de PLU arrêté.

(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.

L'analyse des différents documents sera complétée en vue de l'approbation du PLU par le Conseil municipal. Le SAGE Bièvre révisé a été approuvé après l'arrêt du 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.

L'analyse des scénarios et alternatives exposée dans la pièce 1.1 intègre des critères d'incidence sur l'environnement. Ceux-ci pourront être complétés et insérés dans la pièce 1.4 Évaluation environnementale.

La prise en compte de cet avis ne conduira pas à une évolution substantielle des dispositions réglementaires contenues dans le projet de PLU arrêté.

(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.

Les échéanciers opérationnels seront précisés par les programmes d'investissements et de travaux mise en œuvre à l'échelle de la Ville par la collectivité ou les opérateurs. Ces éléments relèvent d'une dimension opérationnelle qui dépasse les compétences et attributions définies par le Code de l'Urbanisme pour les PLU.

Concernant l'efficacité de cet aménagement, il apparaît d'une part que la prévision d'aménagements acoustiques et de végétalisation des espaces de la Ville par le PLU présentent davantage d'incidences prévisibles positives que négatives pour la qualité environnementale de la Ville.

D'un point de vue opérationnel, lors de la réalisation des aménagements des études de modélisation et des mesures in-situ permettront de définir les meilleures solutions. Celles-ci intégreront les études environnementales qui s'imposent aux différents travaux.

(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 DAP 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.

Les mesures d'évitement et à mettre en œuvre prévues par le projet de PLU portent principalement à réduire le nombre de logements autorisés sur le secteur. La réduction consisterait à spatialiser plus finement les logements et les activités / équipements. De nombreuses mesures ont déjà été intégrées dans le PLU et il n'existe pas de marge de manœuvre importante sur le sujet.

(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).

Conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires pour garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés. Les mesures à mettre en œuvre seront ainsi à affiner dans le cadre des projets. Dans le cadre du PLU, cette obligation pourra être rappelée.

Les dispositions prises visent à limiter l'exposition de la population (destination d'habitat strictement limitée aux besoins de gardiennage, limitation des destinations du sol autorisés). Les intentions portées par le PLU sur ce secteur visent à assurer la reconversion d'une friche identifiée sur le territoire et de favoriser l'optimisation foncière d'un site aujourd'hui bâti.

La prise en compte de cet avis ne conduira pas à une évolution substantielle des dispositions réglementaires contenues dans le projet de PLU arrêté.

(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.

Dans le cadre de l'OAP Climat Air Energie, des dispositions ont été fléchées, par le projet de PLU, afin de favoriser la performance énergétique du bâti en favorisant notamment la mise en œuvre d'une conception bioclimatique des nouvelles constructions sur le territoire.

La réduction des consommations énergétiques est déjà identifiée, dans le document avec la mise en œuvre de principe de rénovation énergétique, d'intégration d'une nécessité de production d'énergie renouvelable. Des réponses sont apportées par l'évolution de la règlement thermique (RE2020) qui fonctionne par palier favorisant une augmentation des exigences. Par ailleurs, le projet s'inscrit en compatibilité avec le PCAET, qui vise également la réduction des consommations énergétiques liées au secteur du bâtiment.

Le projet de PLU arrêté comprend des dispositions permettant d'accompagner et faciliter la mise en œuvre de ces mesures en permettant les évolutions et l'amélioration du bâti.

(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.

L'OAP Trame verte et bleue comprend de nombreux objectifs en faveur de la nature en ville et notamment de la désimperméabilisation telles que : la constitution d'un réseau de cheminements et d'espaces verts, le maintien d'un pourcentage de pleine terre sur les parcelles urbaines, etc.

Certains de ces objectifs contenus dans l'OAP pourront être repris, voire complétés dans le dispositif réglementaire sans que cette intégration ne constitue pour autant une évolution substantielle du contenu du dossier étant donné que des objectifs en faveur de la désimperméabilisation sont déjà prévus par le projet de PLU arrêté.

(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.

Des compléments d'analyse pourront être apportés en fonction de la disponibilité des données accessibles auprès du gestionnaire.

La prise en compte de cet avis ne conduira pas à une évolution substantielle des dispositions réglementaires contenues dans le projet de PLU arrêté.



CHILLY-MAZARIN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ · ÉGALITÉ · FRATERNITÉ

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PARIS-SACLAY

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

Des compléments d'analyse pourront être apportés en fonction de la disponibilité des données accessibles auprès du gestionnaire.