

Commune de Chilly-Mazarin-91

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ET,

MISE EN CONCORDANCE DES REGLEMENTS DES  
LOTISSEMENTS DE PLUS DE 10 ANS AVEC LES REGLES DU  
PLU

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES

## SOMMAIRE

Commune de Chilly-Mazarin-91.....	1
révision du plan local d'urbanisme.....	1
Et,.....	1
Mise en concordance des règlements des lotissements de plus de 10 ans avec les règles du PLU .....	1
Enquête Publique Unique.....	1
Rapport et conclusions Motivées.....	1
A). RAPPORT D'ENQUÊTE .....	4
1. Généralités .....	4
1.1. Le contexte.....	4
1.2. Objet de la présente enquête Unique.....	5
1.3. Cadre juridique.....	5
1.4. L'élaboration du projet de PLU .....	5
1.5. Le projet de PLU .....	6
1.6. Le dossier de mise en cohérence des règlements des lotissements avec le règlement du PLU....	17
1.7. La composition du dossier soumis à l'enquête .....	19
2. Organisation de l'enquête publique.....	20
2.1. La désignation du commissaire enquêteur .....	20
2.2. La préparation de l'enquête.....	20
2.3. L'arrêté d'organisation.....	21
2.4. L'information du public.....	21
2.5. La consultation du dossier d'enquête .....	21
3. Le déroulement de l'enquête.....	22
3.1. Les permanences.....	22
3.2. Le déroulement des permanences.....	22
3.3. Les registres.....	23





4. Les avis des PPA.....	24
5. L'analyse des avis et des observations reçus .....	26
5.1. Justifications et rapport de présentation.....	26
5.2. Les orientations générales .....	43
5.3. Le règlement .....	47
5.4. Les OAP Sectorielles .....	73
5.5. Les OAP thématiques .....	83
5.6. Les lotissements .....	91
5.7. Les plans, servitudes et procédures.....	100
6. La cohérence avec les autres documents .....	102
6.1. La cohérence avec les orientations du SDRIF de 2013 .....	102
6.2. Le plan d'exposition aux bruits de l'aéroport d'Orly .....	102
6.3. La cohérence du PADD avec les autres pièces du PLU .....	102
6.4. synthèse du cadre de l'enquête .....	103
B) Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur la révision du PLU .....	104
1. Objet de l'enquête .....	104
2. L'élaboration et la concertation du PLU .....	104
3. Le dossier mis à l'enquête.....	105
4. Le déroulement de l'enquête .....	106
5. Les avis et les observations reçus .....	107
C). Conclusions et avis sur la mise en concordance des règlements des lotissements avec les règles du PLU .....	116
1. Objet de l'enquête .....	116
2. L'élaboration du dossier .....	116
3. Le dossier mis à l'enquête.....	117
4. Le déroulement de l'enquête .....	117
5. Les observations reçues.....	117
D) Pièces annexes au rapport.....	120
E). Liste des acronymes utilisés dans le rapport d'enquête .....	121



# A). RAPPORT D'ENQUÊTE

## 1. Généralités

### 1.1. LE CONTEXTE

La commune de Chilly-Mazarin est située dans le nord du département de l'Essonne, à 18 kilomètres au sud de Paris. D'une superficie de 5,6 km<sup>2</sup>, la commune de Chilly-Mazarin compte 19 943 habitants, nombre en légère baisse depuis 2014 (20 018 habitants). Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Paris-Saclay, qui regroupe 27 communes et compte 314 485 habitants (Insee 2020). La commune est rattachée à l'arrondissement administratif de Palaiseau.

La commune de Chilly-Mazarin est composée à environ 88 % d'espaces artificialisés et à 12 % d'espaces naturels agricoles et forestiers (données Mos 20213). Le territoire est découpé en deux secteurs : le « Chilly-Haut » essentiellement à vocation économique et le « Chilly-Bas » caractérisé par « des centralités de proximité et des zones pavillonnaires ». La commune compte cinq zones d'activités économiques, essentiellement localisées le long de l'A6 au nord-ouest du territoire. Elle compte environ 8000 logements avec un taux de logements sociaux voisin de 20%.

Les espaces agricoles se situent au nord-est du territoire, à l'extrémité des emprises de l'aéroport de Paris-Orly. L'emprise au sol de l'aéroport Paris-Orly se trouve pour 2,8 % sur la partie Nord du territoire de Chilly-Mazarin. Le bout sud-ouest de la piste 06-24 est ainsi implanté sur Chilly-Mazarin.

Deux cours d'eau sont présents en limite sud du territoire : l'Yvette, en état écologique moyen et en état chimique mauvais, et le ru du Bief, cours d'eau enterré qui fait l'objet de pollutions aux hydrocarbures et est concerné par des branchements d'eaux usées. Le bois de Saint-Éloi borde les berges de l'Yvette.

Le territoire communal est traversé par de grands axes routiers nationaux ou départementaux : l'autoroute A6, l'échangeur autoroutier assurant la liaison A6/A 126, la route nationale 20 et les routes départementales RD 118 et RD 120 (route de Massy), RD 167 (rue de Wissous) et RD 217.

Le territoire est également desservi par la gare de Chilly-Mazarin sur la ligne C du RER. Cette voie va être prochainement transformée en la ligne T12 dans le cadre du projet Tram train de Massy-Palaiseau à Evry. La gare de Chilly-Mazarin va être transformée en station pour le TRAM. Plusieurs lignes d'autobus complètent cette desserte ferroviaire : des lignes du réseau de bus Cœur d'Essonne permettant de rejoindre Paris, des lignes du réseau RATP, une ligne du réseau Albatrans et une ligne du réseau Noctilien assurant la continuité de service nocturne. Une navette gratuite de la communauté d'agglomération Europ'Essonne dessert la ville.

Le système d'assainissement collectif de la commune est de type séparatif. Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration Seine-Amont de Valenton, conforme en équipement et en performance, gérée par le syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAAP). Le dossier précise qu'un schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration sur le territoire de la





Communauté d'agglomération Paris-Saclay, qui nécessitera la réalisation d'un diagnostic précis de l'état et du fonctionnement du système d'assainissement.

Le plan local d'urbanisme (PLU) actuellement en vigueur a été approuvé le 20 septembre 2018, puis modifié par délibération du conseil municipal en date du 14 mai 2019.

## 1.2. OBJET DE LA PRESENTE ENQUETE UNIQUE

Le dossier d'enquête vise :

- Tout d'abord il porte sur le projet de révision du PLU qui a été lancé par la délibération du 18 juin 2020 et arrêté par la délibération du 09 juin 2023. La révision de ce PLU a été engagée pour prendre en compte les orientations de la nouvelle équipe municipale élue en mars 2020 ;
- Il vise également à mettre en compatibilité les règlements des lotissements de plus de 10 ans avec les règles des zones concernées du PLU.

L'objectif de cette enquête publique est de soumettre à l'avis des habitants ces deux dossiers, le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté et le dossier de mise en compatibilité des règlements des lotissements avec les règles du PLU.

## 1.3. CADRE JURIDIQUE

L'enquête publique de ce dossier de révision générale de PLU est réalisée dans le cadre des dispositions des articles L.153-19 et suivants et R.153-8 et suivants du code de l'urbanisme concernant la révision du PLU et l'article R 442-11 concernant la mise en compatibilité des règlements des lotissements avec les règles du PLU. Elle est conduite, selon les dispositions du Code de l'Environnement en particulier dans le cadre des articles L.123-6, L.123.1 et suivants et R.123-1 et suivants relatifs aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Le Conseil municipal par délibération du 9 juin 2023 a tiré le bilan de la concertation conduite en amont et arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme révisé.

L'autorité environnementale, les « personnes publiques associées » et les « organismes consultés » au sens du code de l'urbanisme ont été informés par courriers en juin 2023. La maire de Chilly-Mazarin a prescrit et organisé l'enquête publique par arrêté du 14 septembre 2023.

## 1.4. L'ELABORATION DU PROJET DE PLU

Le dispositif de concertation mis en œuvre pour l'élaboration du projet de PLU en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme est précisé dans la délibération du 09 juin 2023 qui tire le bilan de la concertation et qui arrête le projet.

Le dispositif global de participation à la concertation s'est appuyé sur de l'information par le biais d'une exposition publique, par la mise en place d'un journal d'information spécial « révision du PLU », par la mise en place d'un registre en mairie pour recueillir les observations, par des moments d'échanges lors de réunions publiques précédées d'une publicité préalable.

Cela s'est traduit concrètement par les actions suivantes :

- La publication de 9 articles dans le magazine de la Ville, entre juillet 2020 et avril 2023 ;
- L'organisation de 3 réunions publiques à l'échelle de la ville en mars 2022, en novembre 2022 et en mars 2023 ;
- La tenue de 15 réunions/ discussions de quartier entre juin 2021 et février 2023 ;
- La mise à disposition du public d'un dossier réunissant l'ensemble des documents produits au fur et à mesure de leur production et de leur communication ;
- La création d'une adresse mail pour informer et permettre d'échanger tout au long de la démarche ;
- La mise en ligne sur le site de la ville de tous les documents produits durant cette phase de révision ;
- La diffusion d'un questionnaire à la population pour échanger sur les regards portés sur le territoire communal et pour partager les enjeux relevant de cette démarche prospective ;
- A la fin de la concertation dédiée au projet (mars-avril 2023) la réalisation d'une exposition.

## 1.5. LE PROJET DE PLU

Le dossier du projet de révision du PLU comporte cinq sous-dossiers, le rapport de présentation, le PADD, les opérations d'aménagement programmées, le règlement complété par trois plans de zonage, et les annexes réglementaires.

### 1.5.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation comprend quatre parties principales : la présentation des justifications, le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, et l'évaluation environnementale.

Le rapport de présentation explique les choix et les orientations retenus et présente les autres éléments du PLU. Il rappelle notamment l'historique des documents d'urbanisme de la commune.

Le rapport de présentation donne le contexte géographique et administratif de la commune et rappelle le cadrage territorial du Schéma Directeur de la Région Île-de-France 2030 (SDRIF), le Plan d'exposition aux bruits de l'aéroport Paris-Orly, le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 et le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France.

Le rapport de présentation a analysé la compatibilité de ces documents avec le projet de PLU. Concernant le logement la trajectoire du programme local de l'habitat sur la période 2019-2024 fait apparaître une trajectoire suivante pour les logements sociaux.

Nombre total de logements en 2018	Logements sociaux existants au 01/01/2018	Taux SRU au 01/01/2018 en %	Projets livrés au 31/12/2024	Dont logements sociaux	Evaluation du taux en 2024 en %	Evaluation du taux SRU avec les agréments en %
8218	1549	18,80	1251	486	21,50	22,00





## 1.5.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet de PADD a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 04 avril 2022. C'est le document qui a servi de base à l'élaboration du PLU, approuvé en conseil municipal le 09 juin 2023. Ce projet s'articule autour trois grands axes :

- Valoriser la position de Chilly-Mazarin, porte d'entrée de la CA Paris-Saclay et interface avec l'aéroport d'Orly : pour une ville ambitieuse et qui rayonne ;
- Mettre en œuvre les conditions d'un renouvellement vecteur de liens : pour une ville dynamique et rassemblée ;
- Accroître la qualité du cadre de vie et la résilience du territoire communal : pour une ville qui respire.

Ces axes qui sont développés dans le PADD sont reportés graphiquement sur la carte ci-après du dossier qui fait la synthèse des propositions :

### Carte de synthèse du PADD



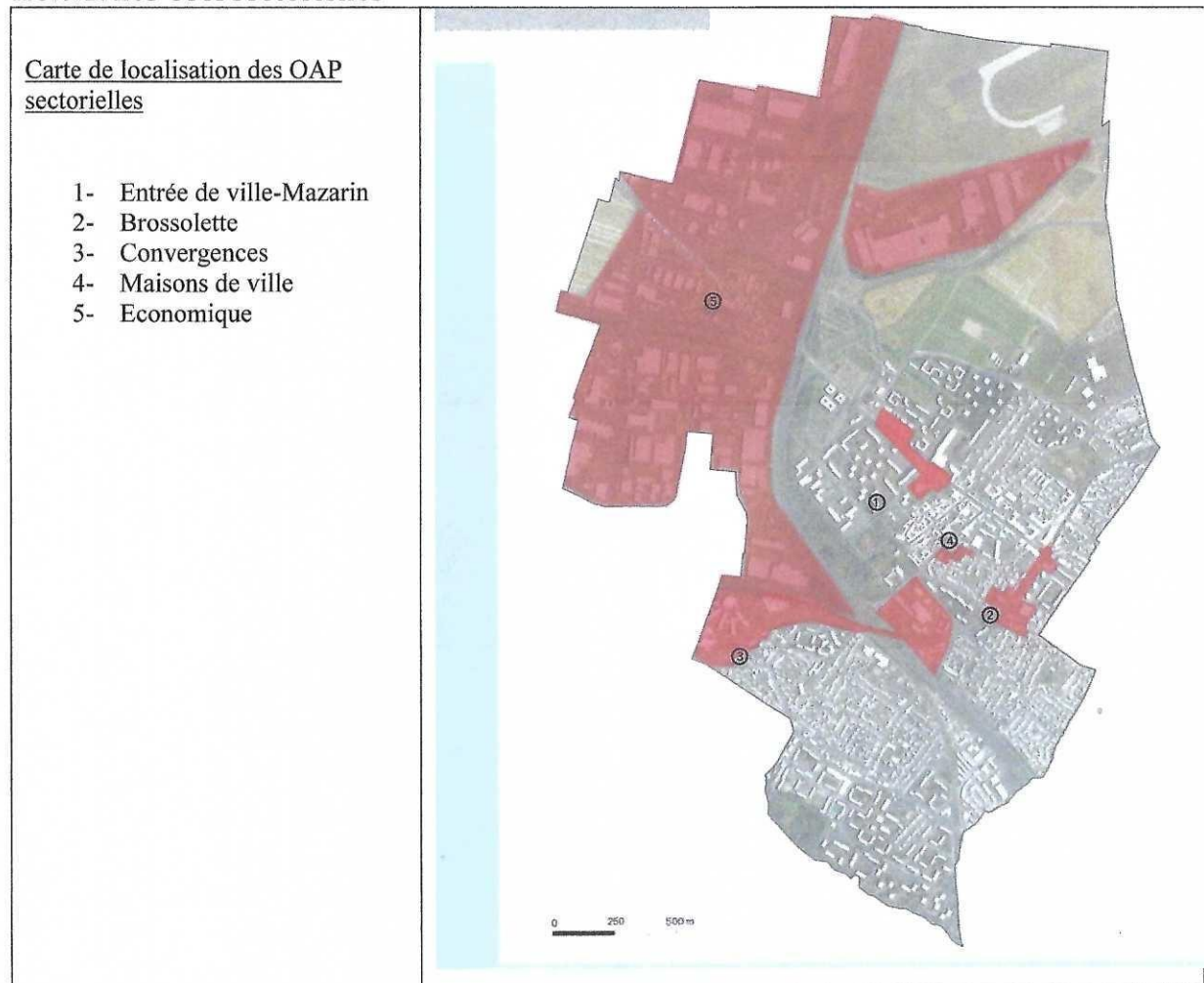
*(Signature manuscrite)*



### 1.5.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

Le projet de PLU comporte huit orientations d'aménagement et de programmation (OAP), cinq sectorielles et trois thématiques dont les dispositions portent sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, l'activité économique et l'environnement.

#### 1.5.3.1. Les OPA sectorielles

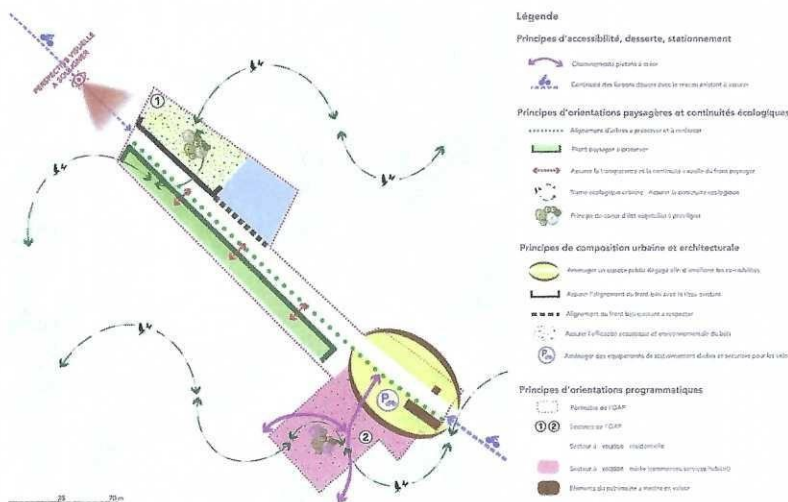


Pour chaque OAP sectorielle le site est décrit, les objectifs sont précisés, le diagnostic de l'accessibilité, la desserte et le stationnement sont précisés et les orientations programmatiques sont définies.

##### 1.5.3.1.1. OAP Entrée de ville - MAZARIN

Les principes d'aménagement des deux secteurs de l'OAP devront assurer la requalification et l'affirmation de l'entrée de ville de Chilly-Mazarin par cet axe, à savoir : un développement de l'offre résidentielle et commerciale, une valorisation des entrées de ville, une continuité du réseau des liaisons douces, un développement des continuités écologiques.

Les aménagements envisagés sont reportés dans le graphique ci-après :



**1.5.3.1.2. L'OAP Brossolette**

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans une affirmation de l'identité du cœur de ville, une valorisation des caractéristiques urbaines et architecturales des tissus urbains, une confortation des axes commerciaux et de services de proximité existant, une cohérence des parties de la ville par la constitution d'une agrafe urbaine.

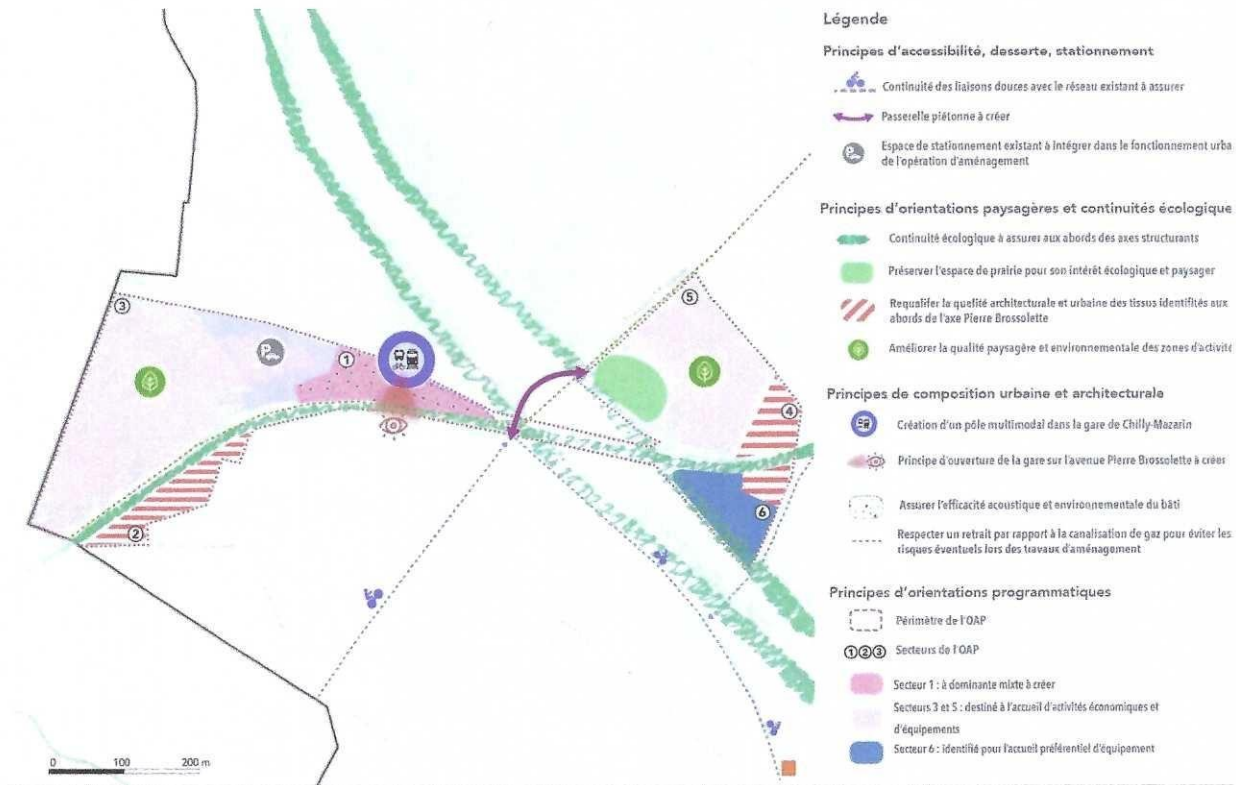
Les aménagements envisagés sont reportés dans le graphique ci-après :



**1.5.3.1.3. L'OAP Convergenes**

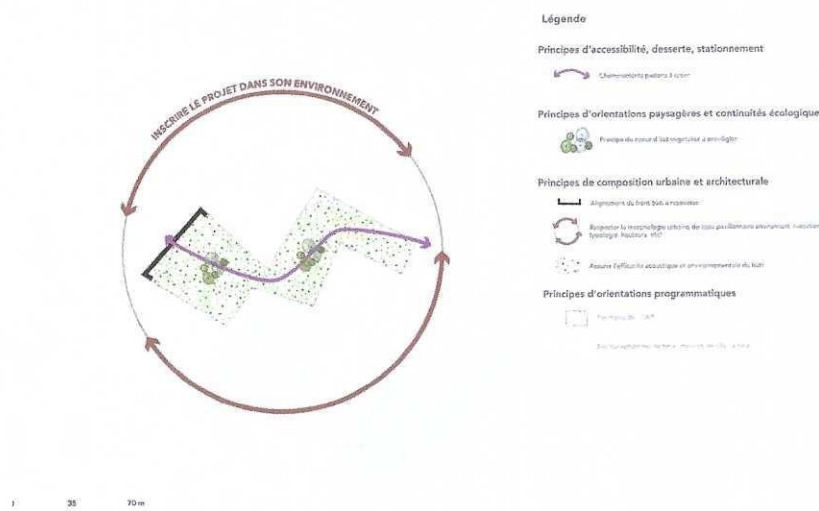
Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans une affirmation du secteur de la gare, sa lisibilité et sa multimodalité, un accompagnement du projet de la future ligne du tram T12, une amélioration des connexions inter-quartiers, une affirmation de la couture urbaine de part et d'autre de

l'autoroute A6, une confortation de la qualité et l'apaisement des entrées de ville. Les aménagements envisagés sont reportés dans le graphique ci-après :



#### 1.5.3.1.4. OAP Maisons de ville

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans un accompagnement du développement démographique et résidentiel de la ville, une valorisation et une protection des caractéristiques urbaines et architecturales des tissus résidentiels, une affirmation de l'identité du vieux Chilly. Les aménagements envisagés sont reportés dans le graphique ci-après :





### 1.5.3.1.5. L'OAP « Parcs d'activités économiques »

L'OAP « Parcs d'activités économiques » regroupe les zones d'activités du Moulin à Vents, de la Butte aux Bergers et de la Vigne aux Loups qui constituent les grands secteurs économiques du nord-est de la commune de Chilly-Mazarin. Ce secteur OAP accueille aujourd'hui un tissu économique dynamique.

Ce site a vocation à se développer dans le cadre d'un pôle économique de rang supra-communal intégrant plusieurs communes de l'agglomération Paris-Saclay en proximité de la plateforme aéroportuaire d'Orly.

Les enjeux : Les attentes et les objectifs d'aménagement et de programmation de ces secteurs s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, à savoir Assurer l'attractivité et le rayonnement de la fonction économique de la commune dans le sud de la métropole francilienne et plus particulièrement :

- Affirmer la position de Chilly-Mazarin, pôle d'emplois et d'activités économiques à l'articulation de Paris-Saclay et du Grand Orly ;
- Assurer le maintien de l'attractivité des parcs d'activités existants (ZAE La Butte aux Bergers, ZAE La Vigne aux Loups, ZAE Le Moulin à Vents...) : réponse aux besoins en mutation/développement des entreprises existantes, qualité des espaces libres et publics et des bâtis, renforcement du végétal, fluidité des circulations et des stationnements ;
- Favoriser l'implantation d'activités nouvelles contribuant notamment à une optimisation foncière et à une diversification de l'offre dans les parcs d'activités existants (activités tertiaires, activités innovantes...)

Les aménagements envisagés sont reportés dans le graphique ci-après :

#### **Affirmer la vocation productive et technologique du parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement**

Garantir une organisation du parc et un fonctionnement au service de ses usagers

-  Développer des centralités proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, amélioration de l'offre d'équipements, mise en place de services aux employés
-  Accompagner le développement de nouveaux programmes
-  Permettre le développement de datacenters
-  Permettre la création de commerces et services, supports des activités présentes sur le secteur ?
-  Favoriser l'implantation de commerces en RDC, de préférence à destination de restaurants et services
-  Equipement public à créer
-  Secteur à dominante mixte à créer
-  Espace de stationnement existant à intégrer dans le fonctionnement global du site



### 1.5.3.2. Les OAP Thématiques

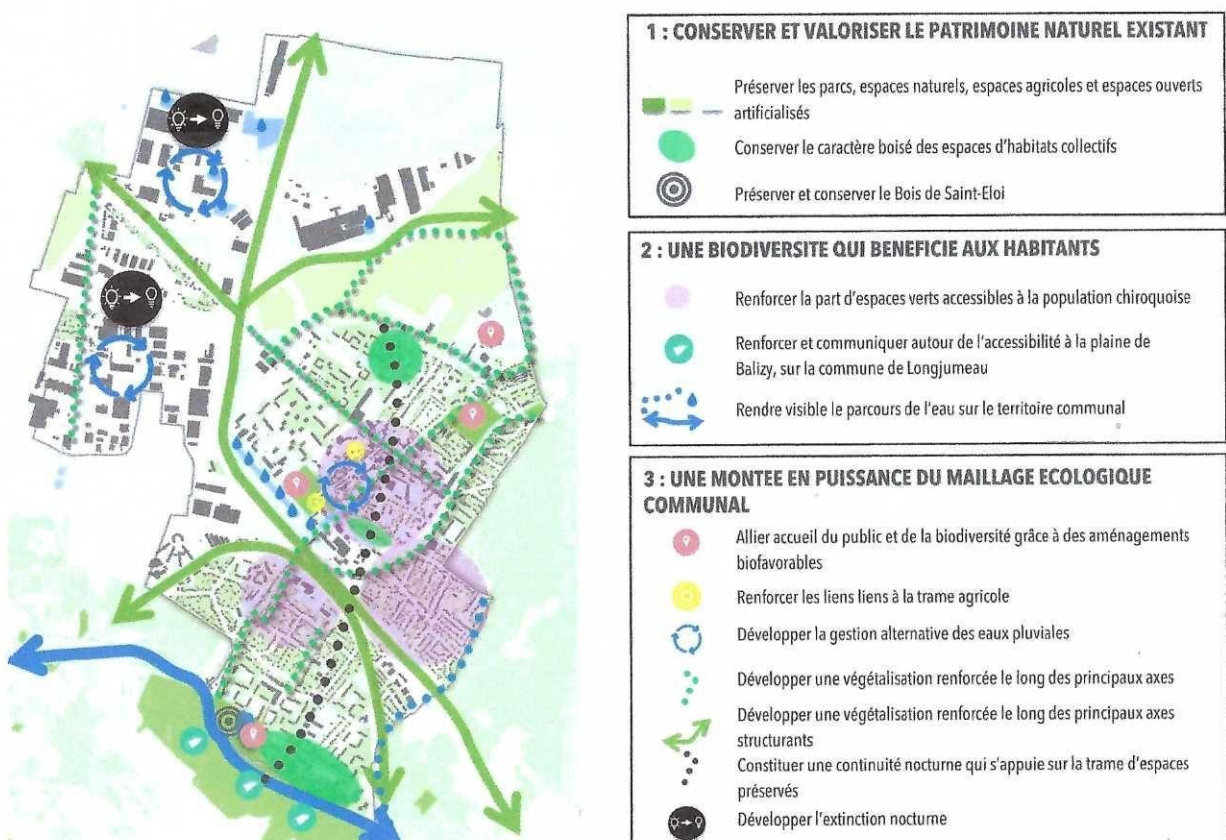
Ces OAP permettent de porter une réflexion transversale globale sur l'ensemble du territoire communal.

### 1.5.3.2.1. OAP Trames écologiques

L'OAP Trames écologiques à vocation à répondre, de manière complémentaire aux autres pièces du PLU, aux besoins du territoire en matière de :

- Préservation et développement de la biodiversité (habitats, faune, flore) notamment par l'augmentation du coefficient de pleine terre - Accessibilité à la population ;
- Développement des services écosystémiques et de la qualité de vie Au-delà d'une simple protection des espaces naturels et des espèces présentes sur le territoire, le concept de trame verte, bleue, nocturne, brune est envisagé, dans cette OAP, comme un véritable outil pour engager et réfléchir à de nouvelles manières d'aménager en prise avec les enjeux environnementaux actuels.

Les actions envisagées sont reportées dans le graphique ci-après :



### 1.5.3.2.2. OAP Mobilités

Selon l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, les collectivités publiques doivent avoir pour objectif « la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat », tout en œuvrant à la « diminution des obligations de déplacements motorisés et au développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ».

Les actions envisagées sont reportées dans le graphique ci-après :



### FAIRE ÉVOLUER LES MOBILITÉS : la place du vélo

En complément des ambitions en matière d'aménagement, la Ville accompagne les usages plus durables au sein de la commune. Cette ambition est multithématique et a des répercussions sur les aménagements communaux.

La mobilité étant un poste important d'émission de gaz à effet de serre à l'échelle de la commune, l'objectif suivi est de :

#### Développer une trame hiérarchisée de réseau cyclable pour :

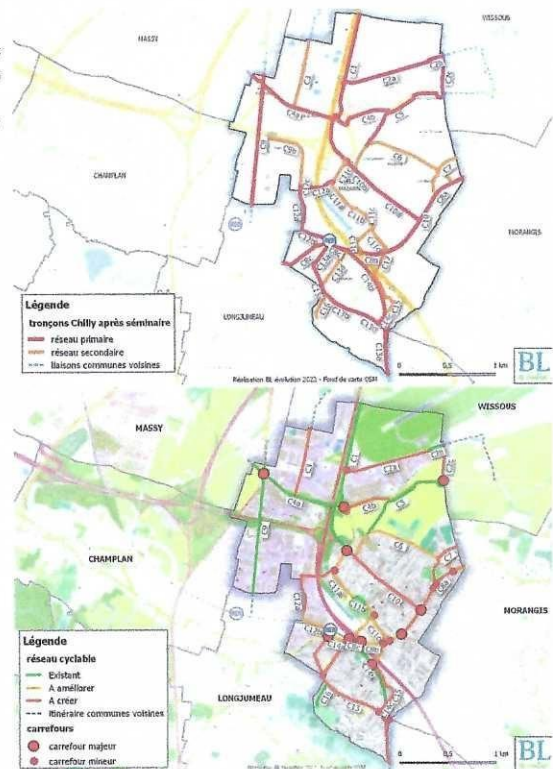
- Garantir la cohérence et la continuité du réseau
- Assurer une homogénéité des principes d'aménagement

#### Les principes d'aménagement de ce réseau sont :

- S'appuyer sur les aménagements existants
- Priorisation des axes en fonction des opportunités / contraintes d'aménagements et de la logique de réseau pour inciter à la pratique
- Continuité à assurer avec les axes communautaires, le RERV et les territoires voisins

<p>Objectifs de l'axe 1 : Rendre la ville cyclable</p> <p>Action 1. Aménager un réseau cyclable</p> <p>Action 2. Apaiser le centre ville</p> <p>Action 3. Prendre systématiquement en compte le vélo dans la refonte des voiries</p>
<p>Objectifs de l'axe 2 : Développer les services de l'écosystème vélo</p> <p>Action 1. Développer des services vélo au sein du pôle multimodal</p> <p>Action 2. Augmenter le nombre de vélos disponibles</p> <p>Action 3. Augmenter le stationnement vélo</p> <p>Action 4. Développer l'apprentissage du vélo sur la durée</p>
<p>Objectifs de l'axe 3 : Contribuer et diffuser une culture vélo</p> <p>Action 1. Inciter les habitants à utiliser le vélo pour leurs déplacements quotidiens</p> <p>Action 2. Accompagner les acteurs privés</p> <p>Action 3. Favoriser la montée en compétence en mobilités actives</p>

#### Le plan d'actions : 3 axes stratégiques



### 1.5.3.2.3. OAP Climat air et santé

Cette OAP définit l'ambition de la commune en matière de prise en compte :

- De la santé des habitants (limitation de l'exposition aux risques, nuisances...), au travers :
  - o la protection des populations faces aux nuisances induites par les infrastructures ;
  - o la création d'un maillage d'espaces de santé ouverts et végétalisés permettant de faire de Chilly-Mazarin une commune plus active ;
- Des changements climatiques en :
  - o adaptant l'urbanisme de la commune pour en faire un territoire résilient,
  - o luttant contre les îlots de chaleur,
  - o réduisant les consommations énergétiques.

Les actions envisagées sont reportées dans le graphique ci-après :

*Handwritten signature*



#### A. PROTÉGER DES NUISANCES LIÉES AUX INFRASTRUCTURES

La ville de Chilly est fortement impactée par les infrastructures de transport de rang national. Pour limiter leur impact sur la qualité de vie et la santé des habitants, la ville prévoit de :

Créer une ceinture végétale autour de l'autoroute, limitant la propagation des pollutions et la diffusion du bruit ;

Adapter les usages et les formes urbaines pour limiter l'exposition au bruit et aux polluants entre :

- les infrastructures génératrices de nuisances et de pollution et ;
- les secteurs « calmes » du territoire.

et pas augmenter la présence humaine au sein du Périmètre d'Exposition au Bruit d'Orly (PEB).

#### B. CRÉER UN MAILLAGE D'ESPACES DE SANTE OUVERTS ET VÉGÉTALISÉS

Les espaces ouverts ont de nombreux avantages : ils permettent de lutter contre les flots de chaleur urbains, l'imperméabilisation des sols, l'isolement social, le manque d'activité physique et la sédentarité, tout en étant support pour la biodiversité. L'objectif de la commune est donc de développer les espaces publics de proximité. L'accès aux espaces ouverts végétalisés est favorisé à travers :

Préserver et ouvrir les espaces non artificialisés structurants du territoire sur les espaces publics (parcs, espace agricole...);

Créer un maillage d'espaces publics adaptés à la pratique des modes actifs, entre et au sein des espaces non artificialisés de la commune (parc, espace agricole...).

### 1.4.4. Le règlement et les plans de zonage

#### 1.4.4.1. Le règlement écrit

En plus des dispositions générales, le règlement comporte des dispositions spécifiques applicables aux neuf types de zones décrites dans le règlement et délimitées sur les plans de zonage. Ces dispositions spécifiques sont organisées autour de trois chapitres :

- Le chapitre 1 : Sur la destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités,
- Le chapitre 2 : Sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- Le chapitre 3 : Sur les équipements et réseaux.

Ces neuf zones sont :

La zone UA qui constitue les espaces de centralité de la commune en raison d'une mixité des usages et des fonctions urbaines. Elle est composée des 4 secteurs en raison de la diversité des caractéristiques des centralités. Le secteur UAa, compose le « vieux Chilly », le centre historique de la commune ; Le secteur UAb, compose la nouvelle centralité de Chilly-Mazarin autour de la cité administrative ; Le secteur UAc, compose la centralité linéaire et commerciale au niveau de la rue de Gravigny ; Le secteur UAd, compose le secteur gare « élargie ».

La zone UB qui correspond aux axes de connexions entre les centralités ;

La zone UC correspond à une zone d'habitat collectif pouvant comporter des commerces, services et activités compatibles avec l'habitat. Elle est composée des 3 secteurs en raison de la diversité des caractéristiques des centralités : Le secteur UCa, se compose d'ensemble de petits collectifs ; Le secteur



UCb, se compose d'ensemble de moyens collectifs ; Le secteur UCc, se compose d'ensemble de grands collectifs.

La zone UE correspond au secteur de grands équipements publics. Elle est composée d'un secteur d'entrée de ville à vocation mixte entre équipements publics, services et activités de proximité : Le secteur UEi, compose le site Découflé et le délaissé départemental aux abords de l'autoroute.

La zone UH correspond aux zones d'habitat majoritairement de type pavillonnaire. Elle est composée du secteur UHa correspondant aux zones d'habitat incluses dans des espaces d'activités économiques.

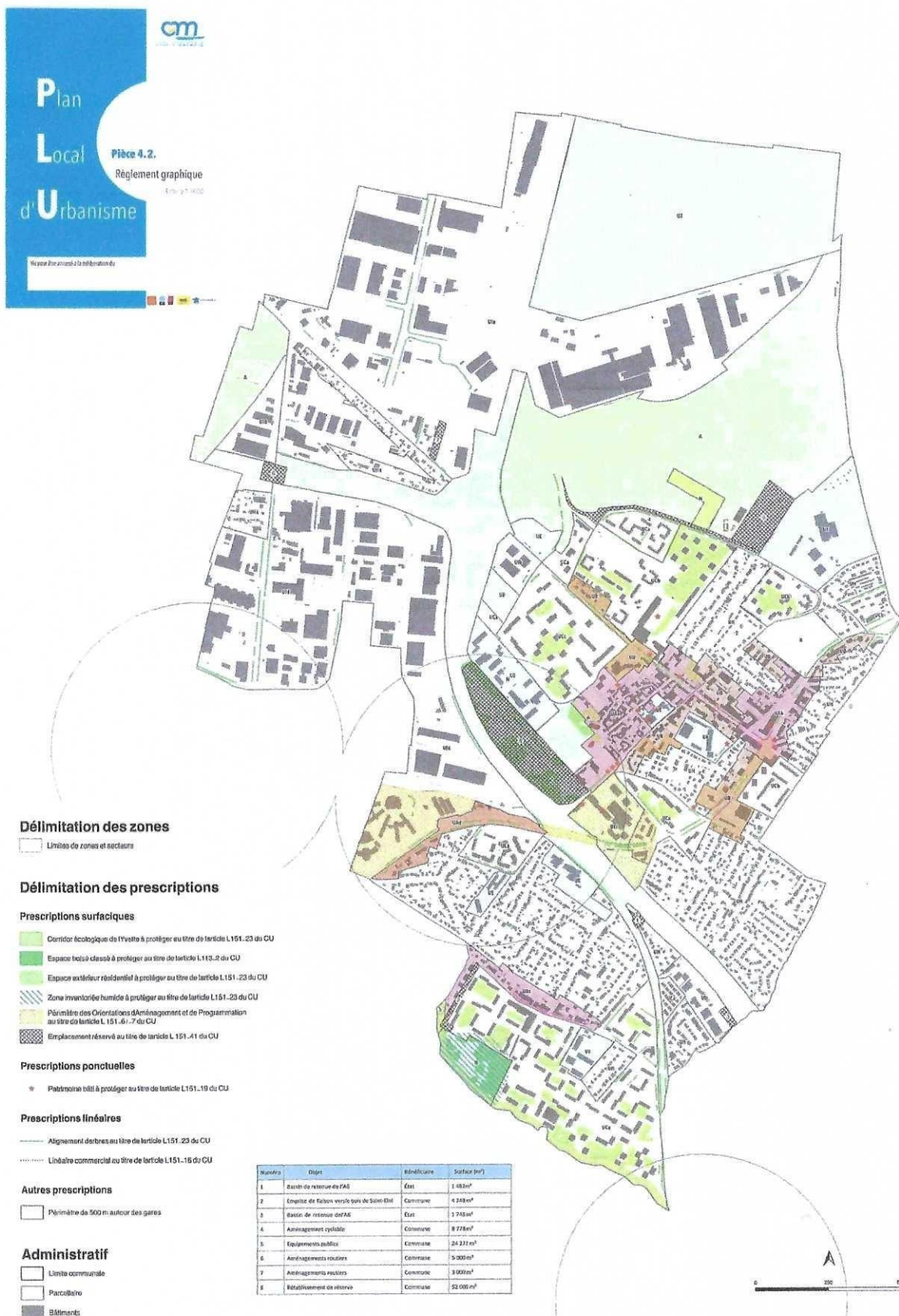
La zone UI correspond zones d'activités économiques. Elle est composée de 4 secteurs : UIa, qui se compose de la zone d'activités le haut de Wissous 2, de la butte aux Bergers et du Moulin à vent ; UIb, qui se compose du parc d'activités et de bureaux Technopolis ; UIc, qui compose de la zone d'activités de la Fontaine Augère ; UId, qui compose la zone d'activités de la Vigne aux Loups ;

La zone UZ correspond à l'emprise de l'aéroport d'Orly ;

La zone N qui correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique ;

La zone A correspond aux zones à vocation agricole. Il s'agit de secteurs non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles.

### 1.4.4.2. Le règlement graphique





Le sous-dossier graphique contient trois plans, un plan général couvrant l'ensemble du territoire communal, un plan pour la zone Nord et un plan pour la zone Sud.

#### *1.4.5. Les Annexes*

Ce sous dossier comprend les annexes visées par les trois articles R.151-51, R151-2 et R.151-53 du code de l'urbanisme :

En application du R.151-51 figurent la liste et le plan des servitudes récapitulées dans la pièce 1 et les onze servitudes répertoriées.

En application du R151-52 figurent les trois documents suivants : le plan du droit de préemption urbain, le plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport d'Orly, et le tableau des taxes et participations d'urbanisme établi en 2016.

En application du R.151-53 figurent les PPRI, les plans des réseaux et règlements concernant l'eau, le plan des cavités souterraines, le plan des aléas retraits gonflements et le RLP.

### **1.6. LE DOSSIER DE MISE EN COHERENCE DES REGLEMENTS DES LOTISSEMENTS AVEC LE REGLEMENT DU PLU**

Le régime juridique des lotissements a connu de profondes modifications, les dernières en date étant issues de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'Urbanisme. Cependant, elles continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil. Cette situation engendre des complexités et un manque de lisibilité du fait du caractère parfois incohérent voire contradictoire de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. De plus, la dualité des règles applicables entraîne une insécurité juridique pour toutes personnes souhaitant construire.

Le dossier d'enquête comportait un document sur la situation des lotissements et huit dossiers.

- Un dossier sur les lotissements dont le règlement n'est pas connu par la commune ;
- Sept dossiers qui ont un règlement connu. Ce sont les lotissements des champarts, des roses, du quartier ceinture, du quartier château, du quartier gare, des quatre fourchettes et du sans soucis.

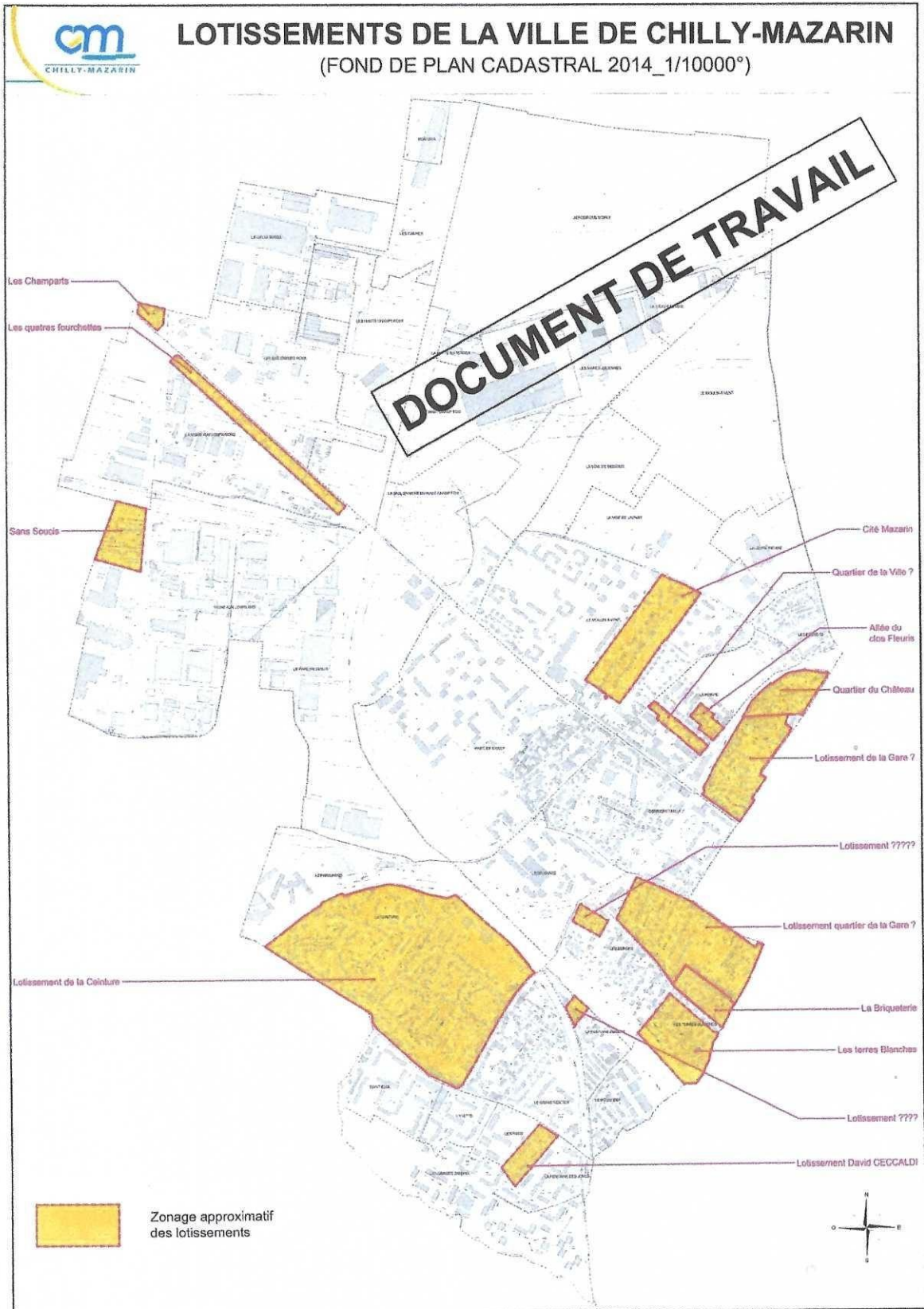
Ces huit dossiers précisaient les règles qui seraient appliquées en matière d'urbanisme sur ces différents secteurs.

Pour les lotissements dont les règlements ne sont pas connus l'ensemble des dispositions relatives à l'urbanisme du PLU arrêté s'applique de fait sur les lotissements.

Pour les lotissements dont le règlement est connu un tableau est établi pour chaque lotissement mettant en comparaison les règles inscrites aux cahiers des charges ou règlement des lotissements et celles en application dans le PLU arrêté.

La localisation des lotissements est reportée sur le graphique ci-après :





102.

## 1.7. LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Pendant la durée de l'enquête le dossier mis à la disposition du public comportait les pièces suivantes :

- Le registre d'enquête publique papier dans lequel étaient insérés les courriers reçus ;
- Le registre dématérialisé dans lequel étaient insérés les courriels ;
- L'arrêté du maire de Chilly-Mazarin du 14 septembre 2023 organisant l'enquête publique ;
- Une note de présentation de l'enquête publique ;
- La délibération du jeudi 18 juin 2020 prescrivant une révision générale du PLU et la mise en concordance des règlements de lotissements de la ville et organisant la concertation ;
- La délibération du lundi 04 avril 2022 sur les orientations du PADD ;
- La délibération du 09 juin 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet avec la note explicative de synthèse du déroulement de la concertation ;
- **Le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 09 juin 2023 ;**
  - **Rapport de présentation ;**
  - **Le projet d'Aménagement et de développement durable ;**
  - **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;**
  - **Le règlement écrit ;**
  - **Le règlement graphique, sur tout le territoire de la commune, en zone nord et en zone sud ;**
  - **Un erratum relatif à la partie règlement comprenant une note et un plan.**
- **Le dossier de mise en concordance des règlements des lotissements de plus de 10 ans avec les règles du PLU ;**
- **Les pièces annexes ;**
  - Le PPRI de l'Yvette ;
  - Le plan d'exposition aux bruits ;
  - Le plan du droit de préemption urbain ;
  - Le tableau des taxes et participations d'urbanisme ;
  - Le règlement d'assainissement collectif ;
  - Le réseau eau potable ;



- Les zones de cavités souterraines ;
- Le plan des aléas retraits gonflements des argiles ;
- Le règlement local de publicité
- L'avis de la MRAe et les propositions de prise en compte ;
- L'avis de la CDPENAF ;
- Les avis des personnes publiques associées et les avis des personnes consultées ;
- Les annonces légales dans le Parisien les 19 septembre et 5 octobre et dans les Echos les 19 septembre et 06 octobre 2023. Les publications du 5 et 6 octobre ont été ajoutées dans le dossier dès leurs parutions ;
- Les constats du 22 septembre 2023 des affichages effectués.
- Le porter à connaissance de l'Etat.
- **Le dossier mise en concordance des règlements des lotissements avec les règles d'urbanisme du PLU**

Ce dossier comportait huit sous dossiers dont sept pour les lotissements pour lesquels le règlement était connu à savoir les lotissements des champarts, des roses, du Quartier ceinture, du Quartier château, du Quartier gare, des Quatre fourchettes et du Sans soucis et une proposition pour tous les lotissements dont le règlement n'était pas connu.

## 2. Organisation de l'enquête publique

### 2.1. LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décisions E2300043/78 du 20 juillet 2023, la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Jean-Pierre REDON en qualité de commissaire enquêteur (Pièce annexe 1).

### 2.2. LA PREPARATION DE L'ENQUETE

Cette enquête a été préparée au cours d'échanges téléphoniques et par courriels avec la direction de l'urbanisme et au cours de deux réunions qui se sont tenues en mairie le 05 septembre avec le directeur général des services techniques et le 21 septembre 2023 avec Madame la maire de Chilly-Mazarin. Au cours de ces deux réunions la direction de l'urbanisme et la maire ont présenté la commune, le contexte et les objectifs de la révision. Ils ont également précisé la démarche d'élaboration et de concertation, le contenu du dossier mis à l'enquête, l'état des consultations sur la base du projet arrêté de l'autorité environnementale et des PPA.

Une visite des différents secteurs de la commune et des secteurs OAP a été effectuée le 26 septembre 2023 avec M. POPRONET adjoint à l'aménagement urbain et aux mobilités.



### 2.3. L'ARRETE D'ORGANISATION

L'enquête a été ouverte et organisée par l'arrêté de la maire de Chilly-Mazarin du 14 septembre 2023 (Pièce annexe n° 2). Cet arrêté fixe notamment la période d'enquête, les dispositions concernant la publicité et l'information, les permanences du commissaire enquêteur, les dispositions prises pour la consultation des dossiers et celles prises pour le recueil des observations.

La période d'enquête a été fixée par cet arrêté du mercredi 04 octobre à 09 heures au samedi 04 novembre à 12 heures inclus soit pendant 32 jours consécutifs.

### 2.4. L'INFORMATION DU PUBLIC

Pour cette enquête le public a été informé en application des mesures de publicité précisées dans l'arrêté :

- L'avis d'enquête a été publié dans le journal Le Parisien, édition de l'Essonne, les 19 septembre et 05 octobre 2023 et dans le journal Les Echos les 19 septembre et 05 octobre 2023 ;
- L'avis d'enquête (texte en annexe 3) a été posé en neuf points sur les panneaux d'affichage administratif de la mairie de Chilly-Mazarin. Les constats effectués par la police municipale le 22 septembre 2023 attestent de la présence de cet affichage ;
- Cet avis ainsi que les documents d'enquête ont été affichés sur le site internet de la commune ;

Les informations complémentaires :

- La veille du lancement de l'enquête une réunion d'information et d'échanges a été tenue par la mairie pour présenter le dossier mis à l'enquête, révision du PLU et mise en concordance des règlements des lotissements. Un document de synthèse a été distribué aux participants. Le commissaire enquêteur a assisté à cette réunion sans intervenir. La participation à cette réunion a été importante.

### 2.5. LA CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête et le registre papier ont été déposés et tenus à la disposition du public pour qu'il puisse en prendre connaissance dans un bureau en face de l'accueil de l'annexe de la mairie située à la cité administrative au 31 rue Pierre Brossolette.

Ces documents étaient consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la cité administrative à savoir le lundi, le jeudi et le vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le mardi de 8h30 à 12h00 et de 15h30 à 19h00, le mercredi et le samedi de 8h30 à 12h00.

Ce bureau comportait également un ordinateur qui permettait de consulter le dossier sous une forme dématérialisée. A partir de ce site internet le public pouvait consulter le dossier dématérialisé et envoyer ses observations en suivant le lien vers le registre dématérialisé donné par le site.

Le site dématérialisé <https://www.registredemat.fr> pouvait être actionné directement à partir d'un ordinateur extérieur. Le dossier d'enquête était également consultable sous forme dématérialisée sur le site internet de la Ville : [www.ville-chilly-mazarin.fr](http://www.ville-chilly-mazarin.fr)



Les observations pouvaient être transmises :

- En les consignait sur le registre d'enquête papier joint au dossier d'enquête aux heures d'ouvertures de la mairie ;
- En les adressant par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à l'hôtel de ville ;
- En les envoyant sur le site dématérialisé indiqué dans l'arrêté et l'avis hébergé sur <https://www.registredemat.fr> . Sur ce site il était possible de lire toutes les observations dématérialisées déposées incluant les envois effectués par courriel. A partir de l'ordinateur placé dans le bureau mis à disposition pour l'enquête des observations pouvaient être envoyées sur le registre dématérialisé.
- En les envoyant par courriel à partir de l'ordinateur mis à disposition du public ou directement sur l'adresse de messagerie [ep.plu@ville-chilly-mazarin.fr](mailto:ep.plu@ville-chilly-mazarin.fr)

### 3. Le déroulement de l'enquête

#### 3.1. LES PERMANENCES

Les cinq permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans le bureau proche de l'accueil aux dates et heures prévues dans l'arrêté organisant l'enquête à savoir :

- Le mercredi 04 octobre 2023 de 9h00 à 12h00,
- Le mardi 10 octobre 2023 de 16 h00 à 19h00,
- Le mercredi 18 octobre 2023 de 9h00 à 12h00,
- Le jeudi 26 octobre 2023 de 14h30 à 17h30,
- Le samedi 04 novembre 2023 de 9h00 à 12h00.

Sur les murs de ce bureau étaient affichés :

- Un plan de la ville permettant de se repérer,
- Le plan de zonage du PLU,
- Les plans de toutes les OAP,
- La situation géographique des lotissements.

Ces documents permettant une présentation rapide des éléments du projet de PLU et de la localisation des secteurs des intervenants ont été très appréciés.

#### 3.2. LE DEROULEMENT DES PERMANENCES

Les services de la mairie ont assuré le fonctionnement matériel en mettant à disposition le dossier, le registre et un local pour les permanences. Toutes les personnes qui se sont présentées ont pu être reçues.

Pour ses cinq permanences le commissaire enquêteur a pu disposer d'un bureau et d'un espace d'attente. Ces espaces proches de l'entrée étaient accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ils ont permis, un bon accueil du public qui s'est présenté pour les permanences.

A l'occasion de ses permanences le commissaire enquêteur a vérifié que le dossier mis à disposition du public était complet, que l'ordinateur permettant une consultation dématérialisée par le public et l'envoi de courriels à l'adresse de l'enquête était à jour et fonctionnel. Il a aussi pu vérifier que les publications effectuées et les avis reçus étaient joints au dossier d'enquête. L'observation reçue par courrier a été





agrafée au registre papier. Les courriels ont été insérés dans le registre dématérialisé. Ces pièces ont été mises à la disposition du public au fur et à mesure de leur réception.

Il a également constaté que les panneaux d'information étaient en place dans le bureau.

Au cours de ses cinq permanences le commissaire enquêteur a reçu trente-deux personnes dont la représentante de l'association AVEC Chilly. Toutes les permanences ont été fréquentées. La plus fréquentée a été celle du jeudi 26 octobre. La répartition est donnée dans le tableau ci-après.

Permanence du :	Nombre de participants	Association	Nombre de points abordés
mercredi 04 octobre de 9h00 à 12h00	3	1	3
mardi 10 octobre 2023 de 16 h00 à 19h00	4		3
mercredi 18 octobre de 9h00 à 12h00	8		6
jeudi 26 octobre de 14h30 à 17h30,	13		7
samedi 04 novembre 2023 de 9h00 à 12h00.	3		3
Total	31	1	22

Les permanences en « nocturne » du mardi de 16 à 19 heures et du samedi matin n'ont pas été les plus fréquentées.

Sur les 22 sujets abordés dans les permanences 14 concernaient la mise en concordance des règlements des lotissements avec les règles du PLU.

### 3.3. LES REGISTRES

Le registre d'enquête a été recueilli et clos par le commissaire enquêteur à la fin de sa dernière permanence le samedi 04 novembre à 12h00. Sur le registre papier 15 observations ont été inscrites dont une reçue par courrier (RP 13). Il a été joint à ce registre les 35 observations enregistrées sur le registre dématérialisé dont 5 courriels. Au total c'est donc 50 observations qui ont été déposées. Elles se répartissent comme suit :

Registres	Observations				
	Particuliers	Groupements de particuliers	Entreprises	Associations	Total
Papier	7	6 dont une pétition d'une dizaine de signataires et une pétition de 24 signataires	1	1	15
Dématérialisé	28	3	3	1	35
Total	35	9	4	2	50



A noter que la plateforme du registre dématérialisé a enregistré 214 visiteurs uniques et 11 téléchargements. Les habitants du lotissement SANS SOUCIS ont déposé une pétition signée par les 24 habitants du lotissement et ceux du lotissement des quatre fourchettes une pétition signée par les 10 habitants du lotissement.

Certaines observations comportant plusieurs points c'est au total environ 80 items qui seront examinés dans l'analyse des observations.

#### 4. Les avis des PPA

Les personnes publiques associées et les organismes consultés en application du code de l'urbanisme ont été destinataires du projet de révision du PLU arrêté le 09 juin 2023. La liste des organismes consultés et les réponses obtenues figurent dans le tableau ci-après. Les avis des autres services consultés qui n'ont pas répondu ont été considérés comme favorables et sans observations.

	PPA (hors services de l'État)	retour AR	Avis reçu le
1	Présidente du Conseil Régional	16/06/2023	20/10/2023
2	Président du Conseil Départemental	15/06/2023	04/10/2023
3	Groupe ADP	15/06/2023	11/09/2023
4	Président de la Communauté d'agglomération Paris Saclay (CPS)	15/06/2023	09/08/2023
4	CPS réponse sur l'assainissement		21/09/2023
5	Maire de Wissous	15/06/2023	-
6	Maire de Morangis	16/06/2023	16/10/2023
7	Maire de Massy	15/06/2023	-
8	Maire de Champlan	15/06/2023	18/09/2023
9	Maire de Longjumeau	15/06/2023	18/09/2023
10	Président du SIAHVY	15/06/2023	16/08/2023
11	Présidente île de France Mobilité	16/06/2023	11/09/2023
12	Chambre de commerce et d'industrie de l'Essonne (CCI)	15/06/2023	05/09/2023
13	Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Essonne	16/06/2023	-
14	Chambre d'agriculture de la Région île de France	21/06/2023	22/09/2023
15	Agence régionale de la santé (ARS)	15/06/2023	01/08/2023
16	Président de la SNCF	16/06/2023	02/08/2023





17	Président du Territoire Grand-Orly Seine Bièvre	15/06/2023	-
18	GRT GAZ	16/06/2023	-
19	TRAPIL	30/06/2023	-
	<b>SERVICES DE L'ÉTAT</b>	<b>Réponse</b>	<b>Préfecture</b>
20	Préfet - Direction départementale des territoires de l'Essonne (DDT)	03/07/2023	02/10/2023
21	DGAC / SNIA NORD / UGDS		27/06/2023
22	Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Essonne (UDAP 91)		
23	Direction régionale et interdépartementale de l'aménagement et des transports d'île de France (DRIEAT)		
24	DRIEAT - Unité départementale de l'Essonne (UDEAT 91)		MRAe
25	Direction départementale de la protection des populations (DDPP)		
26	Direction régionale des affaires culturelles (DRAC)		
	RTE à DDT		27/07/2023
	SAGE Orge-Yvette		<b>26/10/2023</b>
	<b>ASSOCIATIONS</b>	<b>retour AR</b>	
27	Essonne Nature Environnement	27/06/2023	<b>14/10/2023 (1)</b>
28	Association AVEC Chilly	28/06/2023	<b>26/09/2023</b>

L'avis du conseil départemental qui est parvenu le jour du démarrage de l'enquête et les avis du conseil régional, du maire de Morangis et du SAGE Orge Yvette qui sont parvenus hors délais ont été joints au dossier d'enquête au fur et à mesure de leur arrivée. Ils ont été analysés dans cette note de synthèse. Les avis des autres services consultés qui n'ont pas répondu ont été considérés comme favorables et sans observations.

(1) L'avis d'Essonne nature environnement qui a été reçu hors délai et communiqué au commissaire enquêteur le 21 novembre n'a pas été examiné dans la lettre de synthèse. Il a été vérifié que les thèmes abordés dans cette lettre ont été examinés dans la synthèse des observations.

Ces avis sont en général globalement favorables mais font état de réserves et d'observations. L'avis de la chambre d'agriculture qui repose sur quelques remarques est défavorable. Tous les avis reçus ont été analysés et les remarques et réserves ont été reprises dans chacun des thèmes de la synthèse en les regroupant avec les observations du public.



## 5. L'analyse des avis et des observations reçus

Les observations formulées dans les avis des personnes publiques associées et des organismes consultés et celles du public ont été regroupées et analysées en suivant la composition du dossier. Pour les différents thèmes abordés une ou plusieurs questions ont été posées. Les avis des personnes publiques associées sont repérés par le nom de l'organisme. Les observations déposées par le public sont repérées par l'identification du registre (papier ou dématérialisé) et par un numéro d'ordre.

Les avis des autres services consultés qui n'ont pas répondu ont été considérés comme favorables et sans observations.

Cette synthèse envoyée le 12 novembre a été présentée au maire au cours d'une réunion qui s'est tenue le 21 novembre 2023. Madame la maire a répondu à la synthèse par la lettre datée du 23 novembre (reçue le 29 novembre par messagerie).

Dans sa réponse aux avis et observations la commune a précisé dans sa lettre de transmission que le procès-verbal de synthèse présente des remarques de différentes natures :

- Celles (les plus nombreuses) qui portent sur de demandes de compléments, corrections, précisions ou mises à jour, principalement sur des champs techniques ou des secteurs géographiques ... L'ensemble de ces demandes sera intégré dans la démarche et donnera lieu à des modifications du projet arrêté du PLU ;
- Celles qui portent sur des contenus plus stratégiques comme l'OAP économique ou l'évaluation environnementale et qui feront également l'objet de corrections du projet de PLU arrêté.

Les réponses apportées par la commune sont insérées après les questions de chacun des thèmes abordés dans la synthèse. Les réponses sont suivies par une appréciation du commissaire enquêteur.

### 5.1. JUSTIFICATIONS ET RAPPORT DE PRESENTATION

#### Synthèse

L'autorité environnementale et les PPA ont fait de nombreuses observations sur la nécessité de compléter les différents chapitres du rapport de présentation. Pour cela ils donnent les références des guides et des textes de référence qui peuvent être utilisés à cette fin. Il n'y a pas d'observations du public sur ce point.

Les guides cités ou textes devant s'appliquer sont :

- le guide Intégration de la santé dans les opérations d'aménagement,
- la fiche commune de l'organisation régionale de la santé,
- Depuis le 29 novembre 2018, le département de l'Essonne est inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé des populations. Un arrêté préfectoral a été pris explicitant les mesures et responsabilités de chacun dans la lutte anti-vectorielle (Arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019),





- c'est le règlement d'assainissement communautaire de l'agglomération qui doit s'appliquer dorénavant et non plus celui du SIAHVY,
- 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,
- 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)
- La commune est concernée par les classements sonores routiers (A6, RN20, RD118, RD120, RD167, RD217) et ferré RERC. 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. 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 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,
- 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,
- La commune de Chilly-Mazarin est concernée par l'itinéraire de la « ligne de chemin de fer de l'Arpajonnais ». Ainsi, il pourrait être intéressant d'évoquer ce thème dans le PLU et d'y inclure la fiche proposée en annexe.
- Pour les déchets l'état initial de l'environnement, précise que le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA), à l'instar d'autres types de plans régionaux relatifs aux déchets, a été remplacé par le Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD). Aussi, il vous est recommandé de mettre à jour le diagnostic.
- que le SAGE révisé a été approuvé par la CLE de la Bièvre le 17 mars 2023 et approuvé par arrêté inter-préfectoral n° 2023-02397 du 4 juillet 2023. Il est entré en vigueur le 12 juillet 2023.
- A noter 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.

Les démarches proposées pour compléter le rapport de présentation :

- Faire une évaluation des besoins actuels et futurs en matière de logements.



- La gestion de la ressource en eau doit être améliorée par des mesures pour limiter les pertes sur les réseaux et l'information des abonnés.
- La compatibilité du sol pollué Découflé avec les opérations envisagées doit être précisée.
- Des éléments d'analyse auraient pu être donnés quant à l'offre actuelle et aux attentes des usagers pour faire des propositions notamment sur l'amélioration de la desserte en transports en commun, les modes doux étant principalement utilisés sur *de courts trajets*.
- L'impact d'un axe routier sur la qualité de l'air peut s'étendre jusqu'à 200 mètres. Ces données doivent être prises en compte dans le cadre des OAP. Le PLU mentionne une bande d'inconstructibilité de 130 mètres de part et d'autre de l'A6.
- Sélectionner des espèces végétales non allergisantes pour les plantations et prévoir la destruction systématique de l'ambrosie.
- 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.
- Le schéma des circulations agricoles devrait figurer dans ce dossier et les nouvelles opérations d'aménagements urbains être réalisées en étroite concertation avec la profession agricole.
- Le projet de PLU ne mentionne pas clairement la poursuite de la trajectoire SRU pour l'atteinte du taux de 25 % de LLS. Le document révisé gagnerait à préciser davantage cette trajectoire. Le PLU gagnerait aussi à apporter des justifications quant à la compatibilité du document révisé avec le PLH qui fixe des objectifs supérieurs.
- L'emplacement réservé n°5 de 2,4 hectares, situé au nord de la rue de Launey est destiné à la création d'un site de production agroalimentaire de proximité. Le projet de PLU gagnerait à expliciter davantage ce projet. Ce projet est considéré comme de la consommation foncière aussi il conviendrait de mettre à jour ce chiffre et justifier ce besoin de consommation d'espace naturel, agricole et forestier pour cette période, pour plus de cohérence.
- La consommation d'espace est également relevée par le département qui rappelle les principes de calcul de la consommation d'espace au niveau du SDRIF et l'étude sur la territorialisation du ZAN effectuée par le département sur le territoire Paris Saclay.
- L'Autorité environnementale relève une erreur dans le calcul et le total des superficies dédiées à chaque zone : la commune de Chilly-Mazarin s'étend en effet sur 560 hectares et non 840 hectares (cf. figure ci-dessous). Il convient donc de vérifier les surfaces indiquées dans le tableau de calcul.
- 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).





- L'Autorité environnementale recommande de conduire une analyse plus fine de la vacance et des raisons de sa progression et de justifier les besoins de logements au regard de l'objectif démographique visé et en tenant compte d'une résorption de la vacance.
- L'Autorité environnementale recommande, afin de tendre vers une ambiance sonore approchant les valeurs définies par l'OMS de revoir le contenu des OAP sectorielles prévoyant de nouveaux logements dans des secteurs particulièrement exposés aux pollutions liées aux infrastructures routières et de 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.
- 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).
- 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'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.
- 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.
- Concernant la gestion des eaux pluviales, il est important de préciser que la Communauté d'agglomération Paris-Saclay impose l'infiltration des 8 premiers millimètres de pluie minimum, et non les 4 millimètres mentionnés dans le document.
- La SNCF demande la suppression de la protection d'alignement d'arbres qui n'est pas justifiée, au titre de l'article L151-23 le long des emprises ferroviaires. De plus, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient différentes dispositions relatives aux continuités écologiques ces espaces ne pourront être constitués que de végétations au plus arbustive.
- Le conseil départemental propose de compléter la présentation sur l'état initial de l'environnement à l'aide des informations mises à votre disposition sur le site internet du Département. Vous pourrez notamment y consulter le Schéma départemental des ENS (SDENS) 2023-2030 adopté par l'Assemblée départementale en date du 3 avril 2023.
- Le PLU gagnerait à être complété par les données relatives à la faune et à la flore présentes au sein de votre périmètre communal et ce en particulier dans les espaces naturels.



- le Département est susceptible d'accompagner financièrement la réalisation d'un atlas de biodiversité communal.
- L'inscription d'un espace en JNS contribue à renforcer la trame verte et bleue de l'Essonne. L'ensemble des JNS forme ainsi un maillage de jardins écologiques favorables à la biodiversité et à son déplacement sur le territoire essonnien.
- Chilly-Mazarin, qui compte actuellement deux JNS, pourrait accompagner ses habitants dans cette démarche en lien avec le département.
- Le PLU arrêté évoque le Plan de réduction des déchets d'Île-de-France (PREDIF). Il conviendrait de présenter ses grandes orientations.
- La densification prévue au PLU arrêté de Chilly-Mazarin aura un impact significatif sur la circulation des axes traversant de la Ville de Morangis ainsi que sur l'accès à l'autoroute A6.
- L'état initial de l'environnement mériterait d'intégrer les enjeux relatifs à la protection de la trame brune.
- L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par l'ajout de documents cartographiques permettant d'identifier les enjeux majeurs du territoire.
- L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les incidences potentielles des OAP thématiques « Mobilités » et « Économie » sur l'environnement et la santé.
- 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'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.

### **Observations examinées**

*ARS : Recommande à la commune de s'appuyer sur le guide Intégration de la santé dans les opérations d'aménagements (ISadOra) pour prendre en compte les enjeux de la santé dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement.*

*Recommande de prendre en compte la fiche commune de l'ORS pour compléter l'état initial du PLU. Eau destinée à la consommation humaine. L'alimentation en eau potable (AEP) de la commune est décrite succinctement. Le plan du réseau AEP est fourni en annexe. Aucune évaluation quantitative des besoins actuels et futurs n'est précisée. Toutefois, l'état initial de la ressource en eau aurait pu être complété par le recensement des captages sur le territoire (Etat initial, p.33).*





Le rendement du réseau AEP est estimé à 80%. Dans un contexte de changement climatique et de gestion de la ressource optimum, le rendement doit être amélioré par la mise en place de mesures adéquates (inspection, recherche de fuite, information aux abonnés ...).

Environnement industriel – qualité et usage des sols et sous-sols D'après le dossier, le territoire compte 4 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) (Etat initial p.82), et 62 sites recensés dans l'inventaire Basias des anciens sites industriels et activités de services. Aucun site n'est recensé dans l'inventaire Basol des sols pollués. Le dossier mentionne par ailleurs la pollution de sol du site Découflé (évaluation environnementale, p.14). Aussi, une évaluation de la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement est nécessaire. Ce point devra être précisé.

Qualité de l'air extérieur- Mobilité-transports et accès aux équipements/services

L'état initial de la qualité de l'air est caractérisé avec des données d'Airparif 2018 à 2020 (Etat initial, p.92). La qualité de l'air est qualifiée de « moyenne », la commune étant impactée par les émissions issues de l'A6. L'ARS précise que la commune fait partie de la zone sensible pour la qualité de l'air. Ainsi, il convient de préciser que la construction de nouvelles habitations va augmenter l'utilisation de la voiture et potentiellement la pollution de l'air. Ainsi, la principale mesure d'accompagnement et de réduction proposée est l'incitation aux circulations douces. A noter l'orientation du PADD « Accroître la qualité du cadre de vie et la résilience du territoire communal : pour une ville qui respire » et l'OAP thématique « Climat-air-santé » qui démontrent la volonté de la commune à agir sur la qualité de l'air.

D'après le rapport de présentation la commune dispose d'une gare RER sur le territoire communal (diagnostic p.59). Or, seulement 23% des habitants de Chilly-Mazarin utilisent les transports en commun pour les trajets domicile/ travail (diagnostic p.54). La commune bénéficie de la présence de 5 lignes de bus mais certains secteurs éloignés du centre-ville ne sont pas desservis. Le rapport aurait pu apporter des éléments d'analyse quant à l'offre actuelle et aux attentes des usagers pour faire des propositions notamment sur l'amélioration de la desserte en transports en commun, les modes doux étant principalement utilisés sur de courts trajets. De plus le rapport pointe des problèmes de discontinuité du réseau de piste de cyclable et d'une topographie défavorable à l'utilisation des modes doux.

L'ARS rappelle que des études européennes (Aphekom, Erpurs) prouvent que les niveaux de pollution dans l'agglomération parisienne constituent un facteur déclencheur d'évènements sanitaires y compris le décès. La pollution agit également par exposition chronique avec survenue de pathologies telles que l'asthme et les maladies coronariennes. Aussi, selon l'Observatoire régional de santé d'Ile-de-France (ORS), le trafic routier et l'urbanisation dense à proximité des voies à grande circulation, sont responsables notamment de 16% des cas d'asthme chez les enfants. De plus, l'OMS (CIRC) a classé les particules diesel comme « cancérigène certain » pour l'homme. Ainsi l'impact d'un axe routier sur la qualité de l'air peut s'étendre jusqu'à 200 mètres. Ces données doivent être prises en compte dans le cadre des OAP. L'ARS note que le règlement mentionne la bande d'inconstructibilité de 130 mètres de part et d'autre de l'A6.

Enfin, le PLU évoque succinctement la problématique des îlots de chaleur urbain (état initial, p.29). Compte tenu de la densification programmée, cette problématique est prise en compte, il est notamment mentionné

le développement de la végétalisation et la désimperméabilisation des sols. Cet aspect doit également être approfondi à l'échelle des projets d'aménagement en précisant les moyens de lutte contre les îlots de chaleur (végétalisation, création d'îlot de fraîcheur, matériaux, disposition des bâtiments).

Le PLU propose le développement des espaces verts et présente une cartographie intéressante d'accessibilité des parcs par les habitants. Une réflexion pourrait être engagée afin de rendre ces lieux attractifs. En effet, les espaces verts participent à un urbanisme favorable à la santé.

#### Espaces verts.

Le traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de constructions peut contribuer à limiter le risque sanitaire lié à la pollution atmosphérique et le bruit, à condition d'implanter des espèces végétales non allergisantes.

L'ARS rappelle que les émissions de pollens sont des facteurs d'aggravation de certaines pathologies (asthme, maladies cardiovasculaires et pulmonaires). Selon l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES) les allergies aux pollens touchent en France 20 % des enfants âgés de plus de 9 ans et 30% des adultes.

Aussi, l'ARS recommande de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible. A cet effet, le guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) pourrait être utilement intégré dans les documents du PLU (règlement, annexe). Par ailleurs, cet aspect est d'autant plus important à proximité des établissements accueillant des populations « sensibles » (écoles notamment). Par exemple, le chêne, outre son potentiel allergisant élevé, est également hôte des chenilles processionnaires, dont les poils sont fortement sensibilisants

Par ailleurs, l'ARS alerte sur la présence d'ambroisie, espèce végétale hautement allergisante pour l'homme et à fort potentiel d'envahissement, signalée dans le département. Dans ce contexte, l'arrêté préfectoral ARS-91- 2021-VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrit la destruction obligatoire de l'ambroisie à feuilles d'armoise, de l'ambroisie à épis lisses et de l'ambroisie trifide. Il pourrait être mentionné dans le PLU de la commune.

#### Environnement sonore

D'après l'état initial du dossier (p.85), l'ensemble de la commune est impactée par les nuisances sonores du fait notamment de la présence d'axes routiers (A6), ferroviaires (RERC) et aérien (PEB Orly). Plus particulièrement, il est estimé à 850 habitants exposés au-delà de la valeur limite, en période diurne, et 140 habitants en période nocturne (état initial, p.87). Le PLU identifie également les zones calmes à préserver (état initial, p.90).

#### Lutte antivectorielle

Depuis le 29 novembre 2018, le département de l'Essonne est inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé des populations. Il est classé au niveau albopicticus du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole. Un arrêté préfectoral a été pris



*explicitant les mesures et responsabilités de chacun dans cette lutte antivectorielle (Arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019).*

*Le PLU évoque cette problématique sans toutefois détailler les dispositions concrètes de lutte et prévention (état initial, p.98). Le PLU devrait mentionner cet arrêté, et pourrait proposer des dispositions notamment constructives permettant de limiter les possibilités de propagation de ce vecteur.*

*CCI : En matière de commerce, le rapport de présentation brosse un portrait complet du tissu commercial chiroquois et des grandes polarités qui la composent. La préservation de l'offre commerciale de proximité fait l'objet d'une inscription au titre des linéaires de protection commerciale (article L151-16 du code de l'urbanisme).*

*Chambre d'agriculture : Notre Compagnie constate l'absence de schéma des circulations agricoles dans le PLU. Aussi, nous demandons que cet oubli soit rectifié et que les nouvelles opérations de constructions et d'aménagements urbains soient réalisées en étroite concertation avec la profession agricole afin de ne pas créer de nouveaux problèmes de circulation agricole.*

*CPS – Assainissement : Tout d'abord, d'un point de vue général, c'est le règlement d'assainissement communautaire de l'agglomération qui doit s'appliquer dorénavant et non plus celui du SIAHVY. Il doit donc être intégré dans les annexes.*

*Enfin, en annexe, vous trouverez les quelques demandes de modification de rédaction relatives au rapport de présentation et au règlement.*

*Avis de l'Etat :*

*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.; 25% logements sociaux – trajectoire

#### 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'emporte 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.

#### 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 RO120 (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.

MRAe : Le territoire communal est découpé en sept zones urbaines, une zone agricole et une zone naturelle. L'Autorité environnementale relève une erreur dans le calcul et le total des superficies dédiées à chaque zone : la commune de Chilly-Mazarin s'étend en effet sur 560 hectares et non 840 hectares (cf. figure ci-dessous). Il convient donc de vérifier les surfaces indiquées dans le tableau de calcul.

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

MRAe : Un secteur d'1,3 ha, identifié comme un milieu semi-naturel au Mos, est classé par le projet de PLU en zone UCb, correspondant à une zone d'habitat composé d'un « ensemble de moyens collectifs » (fig. 5 à 7). L'Autorité environnementale note que le dossier n'évalue pas les effets de cette consommation d'espace naturel et ne précise pas la programmation de logements ni son échéance.

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) ;

L'Autorité environnementale observe que les besoins en logements se fondent sur la « réalisation des objectifs de logements du SDRIF », le dossier indiquant pour la période 2024-2030, qu'« il est estimé la réalisation d'environ 720 logements au sein des orientations d'aménagement et de programmation et d'environ 270 logements sur les potentiels urbains » (pièce 1.1 RP p. 28). Il est donc prévu un total de 990 logements, sans que ne soit établi le lien entre ce nombre et l'objectif démographique retenu. Or l'évaluation des besoins en logements doit également prendre pour base les projections démographiques (la population et la taille des ménages) et leur soutenabilité : ces éléments permettent d'estimer le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population à son niveau actuel (le calcul du « point mort ») et pour accueillir de nouveaux habitants.

Le dossier (pièce 1.2, RP – Diagnostic territorial, p. 25 à 28) indique par ailleurs que la commune comptait 9 063 logements en 2018, et fait état d'« une évolution notable de la vacance immobilière »... Il n'identifie donc aucune action visant la mobilisation de ce parc. Compte tenu de la progression constatée et des 635 logements vacants en 2020...

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.



Prise en compte de l'environnement –bruit :

Les infrastructures de transport affectent fortement le territoire communal. Selon le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

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 OAP 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.

Prise en compte des risques sanitaires Pollution des sols

L'Autorité environnementale relève cependant que cet enjeu n'est pas traité dans l'analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine. Le projet de règlement du PLU classe le site Découflé en secteur UEi, qui autorise notamment « les constructions à destination de logement sous conditions (être liées et nécessaires au gardiennage et au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics et être insérées dans le volume de la construction principale) et les constructions à destination de restauration ou de bureau, à condition d'être liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ».

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)

La lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain

L'Autorité environnementale note que le règlement autorise dans la zone UA (espaces de centralité de la commune), une emprise au sol des constructions pouvant atteindre 85 % de la superficie du terrain. Le dossier indique par ailleurs (OAP p. 69) «le maintien de surfaces importantes de pleine terre avec présence d'eau et de végétation », mais sans fixer de pourcentage à atteindre. Pour l'Autorité environnementale, le PLU révisé doit se montrer plus ambitieux dans ses dispositions favorables à la désimperméabilisation.

(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.

Pour l'Autorité environnementale, il conviendrait de fournir des éléments plus précis sur la capacité de distribution actuelle en qualité et en quantité. L'analyse des incidences ne quantifie pas l'impact du scénario de croissance démographique retenu sur la consommation en eau potable et le rapport de présentation ne présente pas la capacité de la ressource à répondre aux besoins à venir (eau potable et industrie). Par ailleurs, le rendement du réseau AEP est estimé à 80 %. Le dossier estime que les pertes en réseau s'élèvent à 16,7 m<sup>3</sup>/km/jour : « ce chiffre témoigne d'une problématique relativement importante. La valeur ne peut



pas être considérée comme satisfaisante ». Pour l'Autorité environnementale, les effets du changement climatique sur la disponibilité de la ressource en eau devraient également être pris en compte.

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.

### Assainissement

Le projet de PLU vise à renforcer l'attractivité des différentes zones d'activités économiques du territoire, en assurant le maintien des activités existantes et en favorisant l'implantation de nouvelles activités. L'OAP « Économique », déclinaison du schéma directeur de la Communauté d'agglomération Paris Saclay, traduit les grands objectifs d'aménagement prévus sur les ZAE de La Butte aux Bergers, du Moulin à Vents et de la Vigne aux Loups. Comme pour la ressource en eau potable, l'Autorité environnementale relève que les incidences prévisibles du renforcement des parcs d'activités économiques sur le traitement des eaux usées ne sont pas évaluées.

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.

SIAHVY : Concernant la gestion des eaux pluviales, il est important de préciser que la Communauté d'agglomération Paris-Saclay impose l'infiltration des 8 premiers millimètres de pluie minimum, et non les 4 millimètres mentionnés dans le document.

SNCF : Le PLU prévoit, sur une partie des emprises ferroviaires, une protection relative à un alignement d'arbres au titre de l'article L151-23. Le règlement prévoit une obligation de replanter au sein du même alignement ou d'un autre alignement en cas d'abattage d'arbres.

Les talus de remblais et de déblais ferroviaire sont une composante technique de l'infrastructure ferroviaire, comprenant de nombreux équipements de sécurité, soumise à des règles de maintenance ayant pour but d'assurer la sécurité des circulations ferroviaires. Ainsi, la végétation conservée sur ces talus ne peut être qu'au plus arbustive pour garantir l'accès aux infrastructures et prévenir les risques de chute. Le choix de sa maintenance doit être à l'initiative de l'exploitant ferroviaire.

Aussi les talus ferroviaires ne doivent pas faire l'objet d'une protection de type espaces boisés classés ou d'une protection au titre de l'article L 15 I-23 du Code de l'Urbanisme, sauf de manière exceptionnelle en cas d'existence d'une protection réglementaire au titre des espaces naturels (NATURA 2000, ZNIEFF, inscription au SRADDET). Nous demandons donc la suppression de la protection d'alignement d'arbres au titre de l'article L151-23 le long des emprises ferroviaires.

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient différentes dispositions relatives aux continuités écologiques, notamment le long des infrastructures de transports.

*Pour les mêmes raisons qu'indiqué précédemment, ces espaces ne pourront être constitués que de végétations au plus arbustive.*

*CDPENAF : La commission suggère de réaliser un plan de circulation des engins agricoles pour pérenniser la vocation des exploitations existantes.*

*Conseil départemental : Le PLU (évoque p. 38 de l'état initial de l'environnement) la politique départementale des ENS. Je vous propose de compléter cette présentation à l'aide des informations mises à votre disposition sur le site internet du Département. Vous pourrez notamment y consulter le Schéma départemental des ENS (SDENS) 2023-2030 adopté par l'Assemblée départementale en date du 3 avril 2023.*

*Je vous informe, à ce sujet que suite à l'adoption du SDENS, le recensement des ENS au sein de votre commune n'est plus d'actualité. En effet désormais toute parcelle inscrite en zone N (voire en zone A, uniquement dans le cas de remises boisées, haies, prairies sous vergers, bosquets et mares) est considérée comme éligible à la politique départementale et aux aides financières au titre des ENS. Ainsi, des subventions peuvent être accordées, sous conditions, pour l'acquisition foncière, la réalisation d'études et d'aménagements des espaces naturels.*

*Enfin, il vous est précisé que le droit de préemption, au titre des ENS, constitue un outil foncier dont votre collectivité et le Département peuvent disposer pour acquérir, en priorité, des parcelles mises en vente au sein d'espaces naturels. la mise en œuvre de ce droit et la définition du périmètre pourraient être envisagées en concertation entre nos deux collectivités, avec l'appui du Conservatoire départemental des ENS.*

*Itinéraires historiques : En 2008, une étude visant à recenser l'ensemble des itinéraires historiques relatifs au territoire essonnien a été réalisée pour le compte du Département. La commune de Chilly-Mazarin est concernée par l'itinéraire de la « ligne de chemin de fer de l'Arpajonnais ». Ainsi, il pourrait être intéressant d'évoquer ce thème dans le PLU et d'y inclure la fiche proposée en annexe.*

*Le PLU (état initial de l'environnement pp. 41 à 44) gagnerait à être complété par les données relatives à la faune et à la flore présentes au sein de votre périmètre communal et ce en particulier dans les espaces naturels. Je vous suggère, à cette fin, d'exploiter les données du site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<https://inpn.mnhn.fr/>). Les données de FLORA, émanant du Conservatoire botanique national du bassin Parisien (<http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/>), accessibles sur le site du Museum National d'Histoire Naturelle (MNHN), constituent également une source documentaire importante dont le PLU pourrait tirer profit.*

*Enfin, je vous informe que la réalisation d'un atlas de biodiversité communal (dit « atlas ABC. ») permettrait d'établir un diagnostic précis des espèces patrimoniales présentes à Chilly-Mazarin. ainsi qu'une synthèse des continuités écologiques à une échelle plus locale que celle du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) afin de les retranscrire, notamment, sur le plan de zonage. Il s'avère, à ce sujet que le Département est susceptible d'accompagner financièrement sa réalisation de ce type d'études dans le cadre de sa politique des ENS.*





Les Jardins Naturels Sensibles (JNS) sont des espaces, privés ou publics, dont les propriétaires (ou les gestionnaires) s'engagent, par la signature d'une charte, à respecter certaines pratiques concernant le jardinage au naturel.

Par ailleurs, l'inscription d'un espace en JNS contribue à renforcer la trame verte et bleue de l'Essonne. L'ensemble des JNS forme ainsi un maillage de jardins écologiques favorables à la biodiversité et à son déplacement sur le territoire essonnien. Ces JNS sont complémentaires des ENS instaurés par le Conseil départemental et par les communes.

Chilly-Mazarin, qui compte actuellement deux JNS, pourrait accompagner ses habitants dans cette démarche. Je vous invite donc à consulter le site internet du Département afin de découvrir les actions qui pourraient être engagées au sein de votre collectivité.

Votre commune, qui ne dispose pas actuellement de chemin inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) peut envisager de renforcer la protection de ses sentiers et chemins ruraux en les inscrivant à ce plan. Un classement au PDIPR permettrait en effet, une sollicitation de l'aide financière du Département afin de réhabiliter les sentiers ruraux, de procéder à la pose d'équipements (panneaux, barrières), voire de les valoriser sur les aspects paysagers et écologiques (plantation de haies).

Le Conservatoire des ENS se tient à votre disposition pour vous accompagner dans cette éventuelle démarche.

Pour information, les grands principes du PDIPR vous sont détaillés dans l'annexe de la réponse.

Pour les déchets l'état initial de l'environnement (p. 20), précise que le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA), à l'instar d'autres types de plans régionaux relatifs aux déchets, a été remplacé par le Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD). Aussi, il vous est recommandé de mettre à jour le diagnostic (p. 12).

Par ailleurs, le PLU arrêté évoque le Plan de réduction des déchets d'Île-de-France (PREDIF). Il conviendrait, à ce titre, de présenter ses grandes orientations.

Enfin, le PLU gagnerait à détailler davantage la mise en perspective des informations obtenues à l'échelle communale en les comparant à celles issues du Plan régional de prévention et de gestion des déchets PRPGD.

Lutte contre l'étalement urbain et prise en compte de la thématique des sols, éléments relatifs à la réduction de l'artificialisation des sols. Le PLU {p. 86 du diagnostic} programme, entre 2022 et 2032, la consommation de 1,5 hectare d'espaces naturels et agricoles en accord avec les principes de la loi Climat et résilience d'août 2021, qui fixe comme objectif la réduction par 2 de l'artificialisation des sols sur la décennie 2021-2031 par rapport à la consommation des 10 années précédentes (2011-2021) ».

Or, il conviendrait de préciser que la loi Climat et résilience prévoit une réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) et non de l'artificialisation des sols.



En outre, il serait utile de mentionner que l'Île-de-France bénéficie d'un statut particulier, précisé dans le Schéma Directeur de la Région Ile de France.

À ce sujet, il s'avère que le projet de SDRIF-E, arrêté le 12 juillet 2023, prévoit une réduction de la consommation d'ENAF de 20% sur la prochaine décennie, par rapport à la précédente.

Enfin, je vous informe que le Département a réalisé en 2022, avec l'appui de l'Institut Paris région (IPR), une étude sur la territorialisation du ZAN à l'échelle du territoire de [a Communauté d'agglomération Paris-Saclay. Les informations contenues dans ce rapport pourraient alimenter le contenu du diagnostic du PLU et permettre à votre commune de se positionner par rapport aux collectivités proches d'un point de vue géographique.

L'état initial de l'environnement mériterait d'intégrer les enjeux relatifs à la protection de la trame brune. Cette notion figure d'ores et déjà dans le fascicule du PLU justifiant les choix retenus.

Morangis : Nous respectons le droit à la libre administration des collectivités et n'avons pas émis d'avis défavorable. Cependant, il nous paraissait important d'émettre une observation quant à l'impact de cette future densification sur la circulation - axes routiers communs et l'accès aux autoroutes - déjà saturés.

Nous partageons la même obligation réglementaire d'atteindre 25% de logements sociaux d'ici à la fin de nos mandats. Votre prévision de près de 1100 logements supplémentaires à l'horizon 2027 va accentuer cette problématique, tout comme la livraison à venir sur Morangis d'un nombre significatif de logements.

La densification prévue au PLU arrêté de Chilly-Mazarin aura un impact significatif sur la circulation des axes traversant de la Ville de Morangis ainsi que sur l'accès à l'autoroute A6.

Région : 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.

SAGE Orge et Yvette : Le rapport indique concernant le PPRi de la vallée de l'Yvette : « Ce document réglementaire interdit toute construction nouvelle dans les zones d'expansion des crues et détermine les dispositions nécessaires à prendre en compte (ex : éviter l'endiguement, le remblaiement) afin de réduire la vulnérabilité des constructions dans les secteurs les plus vulnérables. »

Le SAGE demande que le paragraphe soit modifié. En effet, le PPRi fixe des règles à respecter au sein des différents zonages correspondant à des zones d'expansion des crues qu'il a identifiées à l'époque pour une occurrence donnée. Cependant, selon le zonage le PPRi fixe des interdictions et des autorisations à l'urbanisation. Il est donc faux de dire que le PPRi : « interdit toute construction nouvelle dans les zones d'expansion des crues ».

Le SAGE demande que le paragraphe soit modifié.

« LE SAGE ORGE ET YVETTE » :

→ Le premier paragraphe introduit les SAGE de manière globale.

→ Le second, très succinct, aborde-lui le SAGE Orge-Yvette.

La CLE du SAGE demande que le premier paragraphe de contextualisation des SAGE soit placé avant le titre, en introduction.

La CLE du SAGE informe que le SAGE révisé a été approuvé par la CLE de la Bièvre le 17 mars 2023 et approuvé par arrêté interpréfectoral n° 2023-02397 du 4 juillet 2023. Il est entré en vigueur le 12 juillet 2023.

→ Le tableau présenté comporte des imprécisions. Ses objectifs se déclinent notamment en 4 thématiques (Milieu naturel, Gestion quantitative, Sécurisation de l'alimentation en eau potable et Qualité de l'eau), avec des enjeux bien précisés dans les documents cadres (PAGD & Règlement). La CLE du SAGE demande que le paragraphe soit actualisé, précisé et modifié (Cf remarques du 17/04/2023).

Page 51/104 : L'intitulé : « Des zones humides potentielles » doit être modifié et remplacé par : « Des zones humides » puisque le paragraphe traite de zones humides avérées ou potentielles. Les cartes de zones humides du SAGE doivent être remplacées. Celles présentées correspondent aux cartes provisoires en cours d'études qui ont été affinées et validées en 2019 par le SAGE.

Le SAGE demande que les cartes présentées pages 52 et 53 soient remplacées par les cartes validées en 2019.

Page 43/72 : L'OAP TVB indique dans son chapitre « Garantir la fonctionnalité des zones humides » de : « Préserver les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 de la construction ou de l'imperméabilisation ». Elle indique également « Etude sur l'ensemble des secteurs probables préalablement à tout aménagement » et renvoi vers une carte page 20 du document.

Le SAGE indique qu'il n'y a pas de carte à la page 20 du document. De plus, la carte des zones humides probables comme indiqué pour l'EIE est à remplacer par celle validée en 2019.

Avis de l'Etat : 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 ».

MRAe : Le résumé non technique

Présenté essentiellement sous forme de tableau (pièce 1.4, RP – Évaluation environnementale, p. 3 à 8), il ne comporte aucune illustration ou carte permettant de visualiser les principaux enjeux du territoire, et la partie relative à la justification des choix n'a fait l'objet d'aucune synthèse.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par l'ajout de documents cartographiques permettant d'identifier les enjeux majeurs du territoire.

L'Autorité environnementale relève l'absence d'analyse des incidences environnementales et sanitaires de l'OAP Mobilités, en particulier de la création d'un nouveau franchissement de l'A6 pour les mobilités douces.

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

L'Autorité environnementale souligne que l'articulation avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027, le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Orly et le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) n'est pas présentée. Par ailleurs, elle rappelle que la révision du Sage de la Bièvre a été approuvée le 4 juillet 2023.

Le dossier ne démontre pas comment l'évaluation environnementale a pu servir d'outil d'aide à la décision, permettant de justifier en quoi les options retenues constituent un choix argumenté du projet



d'aménagement communal après prise en compte d'enjeux environnementaux hiérarchisés et définition de mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts du projet de PLU.

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.

#### Questions

- Quels sont les guides et textes listés dans la synthèse ci-avant qui seront appliqués et annexés au rapport de présentation ?
- Quelles démarches complémentaires citées dans la synthèse ci-avant seront conduites pour compléter le rapport ?

#### Réponse de la ville :

Des compléments au rapport de présentation seront réalisés en fonction des données disponibles (recherche en cours) et de la transposabilité juridique des préconisations formulées dans les guides et textes cités par les avis.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Les avis et les observations portent sur deux aspects. Le premier concerne les textes qui sont à compléter ou modifier pour prendre en compte l'actualisation des règles, par exemple PPRi de l'Yvette, risque inondation, SAGE révisé, règlement d'assainissement communautaire etc. Les textes correspondant doivent être complétés ou modifiés. Le second aspect porte sur l'amélioration du rapport de présentation notamment au niveau de la justification et de la cohérence des dispositions prises. Ce second aspect mérite de procéder à un examen suffisamment approfondi. L'engagement d'améliorer le texte du rapport de présentation est à noter.

## 5.2. LES ORIENTATIONS GENERALES

### Synthèse

Les avis et les observations émises sur le PADD approuvent très largement les orientations données par le PLU. Les points soulevés allant dans le sens de la demande d'informations complémentaires.

- les parcs d'activités de la ville devront répondre aux différents enjeux en termes de transition écologique, de mutation pour répondre aux besoins des entreprises du territoire.
- Il est important pour la ville de rétablir l'offre en équipements sportifs et culturels en se dotant d'un nouveau gymnase et d'une salle de spectacle ainsi que d'un centre culturel suite à la démolition de la MJC par l'ancienne municipalité.

Une observation doute toutefois de la possibilité de respecter les engagements du projet arrêté : accueillir plus d'habitants en garantissant une ville qui respire, ce sont deux idées contradictoires.

### Observations examinées

CCI : Le dossier de révision du PLU de la commune, aborde dans différentes pièces, la thématique du développement économique. Nous retenons une des orientations du PADD, qui vise à "assurer l'attractivité et le rayonnement de la fonction économique de la commune dans le sud de la métropole francilienne". En



effet, les parcs d'activités de la ville devront répondre aux différents enjeux en termes de transition écologique, de mutation pour répondre aux besoins des entreprises du territoire.

Il conviendrait de mettre en cohérence, pour une meilleure lecture et compréhension, ces deux cartographies et ainsi la carte de synthèse du PADD afin de garantir la protection des abords des infrastructures routières, et notamment l'A126

Champlan : Une représentation du corridor écologique souhaité sur la commune a bien été matérialisée sur la carte de l'axe n°1 « Valoriser la position de Chilly-Mazarin, porte d'entrée de la CA Paris-Saclay et interface avec le pôle d'Orly : pour une ville ambitieuse et qui rayonne » mais reste absente de la cartographie de l'axe 3 « Accroître la qualité du cadre de vie et la résilience du territoire communal: pour une ville qui respire ».

Il conviendrait de mettre en cohérence, pour une meilleure lecture et compréhension, ces deux cartographies et ainsi la carte de synthèse du PADD afin de garantir la protection des abords des infrastructures routières, et notamment l'A126.

Région : 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 le quel, pour rappel, établit cet objectif à l'échelle du territoire communal et non dans le périmètre de 1 000 m autour de la gare.

R demat 12 : Il est important pour la ville de rétablir l'offre en équipements sportifs et culturels en se dotant d'un nouveau gymnase et d'une salle de spectacle ainsi que d'un centre culturel suite à la démolition de la MJC par l'ancienne municipalité.

Les échanges lors des réunions publiques ont permis de préciser que ces terrains sur lesquels seront installés ces équipements, indispensables aux Chiroquois, appartiennent à la ville ; Donc aucun frais supplémentaires.

La démarche de concertation menée par la Ville a permis d'informer de l'état d'avancement des trois grands projets du mandat (augmentation de l'offre d'équipements sportifs, une nouvelle école et construction d'un pôle culturel).

R demat 13 : J'approuve le projet PLU sur des critères :

- Réduction du nombre de nouvelles constructions,





- Limitation du nombre d'habitants entre 20000 et 21000 à l'horizon 2032,
- Le maintien des surfaces vertes,
- Réduire des nuisances et pollutions toutes sortes,
- Développement économique du territoire.

R demat 19 : Je souhaiterais participer aux contributions citoyennes en vue de la révision du PLU de Chilly-Mazarin, en tant que Chiroquoise.

Voici mes observations suite à la lecture des différents documents fournis par la mairie :

Tout d'abord, l'intention dans le cadre de ce PLU semble être de conforter les capacités d'accueil et de développement des activités économiques à l'échelle du territoire communal de Chilly-Mazarin et en lien avec les objectifs portés à l'échelle de l'Agglomération. Aussi, espérons que ce PLU révisé permettra de limiter les créations et développements de logements dans les espaces économiques. Ensuite, je souhaite conforter les quartiers pavillonnaires notamment en délimitant un zonage dédié et en identifiant les espaces de développement urbain.

Enfin, le PLU révisé montre une volonté apparente de protéger la plaine agricole et de valoriser l'activité agricole en collaboration avec les partenaires institutionnels comme la Chambre d'agriculture et la SAFER. Je trouve qu'il s'agit d'une excellente nouvelle pour nos terres qu'il nous appartient de protéger.

R demat 27 : Bref, accueillir plus d'habitants en garantissant une ville qui respire, ce sont deux idées contradictoires.

R demat 33 : L'étude d'un PLU est complexe mais en faisant la comparaison avec le PLU actuel, je pense que celui que la mairie propose nous prémunit contre une densification semblable à celle des communes environnantes.

R papier 10 : Maire Honoraire de Chilly-Mazarin (1977-2012), je souhaite, en cette qualité, vous faire part de mes observations relatives à la révision du PLU.

Je ne peux qu'être en accord avec la volonté de la Municipalité actuelle de mettre un terme aux objectifs d'urbanisation excessive de la Municipalité précédente. Dès lors, les nouveaux logements, nécessaires, devront être notamment développés au travers des OAP sectorielles : OAP Mazarin, OAP Brossolette, OAP Maisons de Ville.

En effet, s'en tenir à une ville à taille humaine, et protéger les zones pavillonnaires, doivent être des objectifs prioritaires; sur ce dernier point, il est bon que le règlement des zones UH prévoie des dispositifs favorisant le maintien de l'orientation pavillonnaire.

L'OAP Convergences affirme la vocation économique d'un vaste secteur englobant les espaces dits Sanofi et Découflé ; ce choix est fondamental et doit être approuvé. Il ne peut qu'être conforté par le projet d'une passerelle piétonne et cyclable de part et d'autre de l'Autoroute A6, favorisant l'intermodalité, la desserte des zones économiques et les liaisons entre le Nord et le Sud de la Ville.



De manière générale, les orientations du futur PLU doivent être concentrées sur des points essentiels :

- demeurer une ville à taille humaine, abandonner dès lors toute constructibilité démesurée,
- favoriser les déplacements : transports en commun, vélo, piétons,
- garantir la vocation économique de la Ville sur des espaces libérés ou libérables (Découflé, Sanofi),
- reconstituer les espaces publics disparus, et notamment le pôle culturel particulièrement nécessaire,
- favoriser la transition écologique, notamment dans les bâtiments scolaires.
- Ces orientations me paraissent être bien intégrées dans le projet de révision du PLU qui vous est soumis ; c'est pourquoi je l'approuve fortement.

**Questions :**

- les aménagements des parcs prendront-ils en compte les enjeux de la transition écologique ?

*Réponse de la ville :*

Les OAP contenues dans le projet de PLU arrêté concernant les parcs d'activités économiques seront ajustées pour tenir compte de l'avis exprimé par l'Agglomération Paris Saclay. Il s'agira de décliner le nouveau Schéma Directeur dont les orientations ont été reprises en renforçant notamment les ambitions environnementales à travers 3 axes : accompagner la résilience et s'engager sur un aménagement durable du Parc, affirmer les vocations logistiques, productives et technologiques du parc et accompagner les régénérations et les mutations; améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Ces enjeux sont bien pris en compte dans les orientations du schéma directeur de l'OAP « Parcs d'activités économiques ». Les axes fixés seront à développer ultérieurement pour préciser les actions concrètes lorsque la réflexion sur cette OAP sera poursuivie.

**Question :**

- Le rétablissement de l'offre en équipements sportifs et culturels (gymnase et d'une salle de spectacle ainsi que d'un centre culturel) est-elle prévue ?

**Réponse de la ville :**

La commune a démarré cette année le chantier de construction du nouveau gymnase qui rétablira l'offre d'équipement sportif. Les études pour la construction d'une nouvelle école remplaçant et agrandissant l'actuelle école du centre sont en cours. La future école devrait accueillir les futurs élèves pour la rentrée 2027. Enfin, la municipalité affiche son ambition de construire un centre culturel après la perte de l'ancienne MJC. Toutefois, ce projet n'aboutira vraisemblablement pas sur le mandat actuel.

Les dispositions réglementaires inscrites dans le projet de PLU arrêté permettent l'implantation et la construction de ces équipements publics majeurs.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les précisions apportées sur les échéanciers des projets concernant l'offre culturelle et sportive répondent aux préoccupations exprimées.





<p><b>Question :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Comment est assuré l'équilibre entre l'accueil de nouveaux habitants et l'amélioration de la qualité de vie ?</b></li> </ul>
<p><b>Réponse de la ville :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>L'ambition du projet traduit dans le PLU est de « repenser et maîtriser le développement de la commune pour le mettre au service de tous les Chiroquois ». Le développement est ici considéré comme une condition pour maintenir le rôle de Chilly-Mazarin dans le territoire du sud-francilien et ne peut s'envisager sans maîtrise : l'évolution spontanée de l'urbanisation due au contexte actuel ainsi que l'évolution urbaine due aux dispositions du PLU adopté en 2019, seraient en effet porteuses de trop de déséquilibres pour la commune et contribueraient à creuser les disparités entre Chiroquois. C'est dans ce sens que le projet vise : le rétablissement de l'offre culturelle, l'étalement de la production de logement dans le respect des dispositions supra-communales, la mise en œuvre d'un plan mobilités et vélo participant à l'apaisement des espaces publics et à la qualité de vie et traduite dans une OAP du projet de PLU, un schéma du réseau d'assainissement en révision, une augmentation des surfaces végétalisées et du nombre d'arbres au m<sup>2</sup> notamment traduite dans une OAP « Trames Vertes et Bleues » du projet de PLU.</i></li> </ul>
<p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b></p> <p><b>Les orientations données au projet de PLU, rappelées dans la réponse de la commune ont été en général approuvées par les personnes rencontrées pendant les permanences. Elles sont de nature à répondre au questionnement sur ce point formulé par une personne.</b></p>

### 5.3. LE REGLEMENT

#### Synthèse :

Le règlement du PLU doit se conformer aux règles et recommandations de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, à travers son règlement d'assainissement collectif (et non celui du SIAHVY). Ce règlement adopté en 2020, prévoit, une infiltration intégrale à la parcelle des pluies courantes (soit 8 mm, en 24 h). En outre, les pluies supérieures à la pluie courante peuvent être, soit infiltrées jusqu'à la pluie vingtennale (50 mm en 24h), soit, en cas d'impossibilité technique, être stockées avec autorisation de surverse vers le réseau des eaux pluviales, à un débit régulé de 1,2 l/s/ha sur des surfaces imperméabilisées. Il apparaît donc important d'apporter ces précisions dans le PLU sur ces points.

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.

La gestion des eaux pluviales inscrite dans le règlement renvoie vers le règlement d'assainissement du SIAHVY. Le SAGE informe que le règlement d'assainissement du SIAHVY est à retirer de toute recommandation en matière de gestion des eaux pluviales, et qu'il renvoie désormais aux dispositions et règles du SAGE Orge-Yvette et au règlement d'assainissement de la CPS.



Aussi, compte-tenu de ces éléments, le SAGE recommande à la commune de renvoyer vers ces documents (SAGE et règlement d'assainissement CPS) plutôt que de proposer sa propre gestion des eaux pluviales dont la compatibilité et la conformité avec les documents susmentionnés est incertaine.

La CLE du SAGE recommande de porter la part d'espace vert de pleine terre à 30 % minimum pour les zones UA et UB (la zone UZ, correspondante à l'aéroport d'Orly n'est pas concernée par cette recommandation).

En zone A, le règlement fixe une emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole à 20 % de la superficie de l'unité foncière. Cette règle est bloquante pour les parcelles morcelées pour des projets de diversification comme le maraîchage. De plus le coefficient de biotope qui doit représenter au moins 70% de l'unité foncière est inapproprié sauf pour les zones d'habitation.

Le règlement de la zone A dans le secteur de la « Bonde » ne permet pas l'installation de serres indispensables dans le cas d'exploitations en maraîchage. Elle suggère donc de revoir le coefficient d'emprise au sol et de biotope pour les bâtiments à vocation agricole.

Malgré les 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.

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.

Dans la zone UH et UI la règle imposant « pour toute opération de plus de 12 logements ou plus » un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux n'est pas reprise.

A noter la reconversion de logements privés notamment dans le cadre d'un partenariat avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) et des bailleurs sociaux.

Le rapport de présentation mentionne l'existence d'une aire d'accueil des gens du voyage de 14 places qui n'est pas reprise dans le règlement.

Pour les constructions à usage d'habitation et les constructions à usage de bureaux les prescriptions et les recommandations du PDUIF pour le stationnement ne sont pas totalement respectées notamment dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare.

Pour les constructions à usage d'activité et de commerce de plus de 500m<sup>2</sup> il conviendrait de prescrire une norme de stationnement pour les vélos dans les équipements publics. Pour les constructions d'établissements scolaires instaurer des normes pour le stationnement des vélos à minima conformes à la prescription du PDUI.

La distance entre la construction existante et la limite séparative est en général inférieure à quatre mètres et ne permet pas d'apporter des améliorations au bâti existant. Cela permettrait par exemple de prolonger



un palier étroit d'entrée surélevé et avoir la possibilité de le fermer sans baie pour les vis-à-vis. Ces améliorations pourraient permettre aussi d'améliorer les performances énergétiques ainsi que d'améliorer visuellement nos maisons. Pour répondre aux besoins des particuliers ayant des biens anciens il est demandé d'autoriser les créations d'ouvertures sans vue situées à moins de 4 mètres. Je souhaiterai pouvoir faire une ouverture avec pavés de verre sur pignon de maison avec espace de 45cm avec voisin.

La question de l'insertion des constructions dans leur environnement bâti est posée dans toutes les zones, le chapitre sur les façades indique « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». Les couleurs des volets ne sont pas imposées pour les pavillons. Quelle règle peut être appliquée pour les volets, homogénéité des couleurs, crème, blanc.

Le règlement du PLU prévoit de limiter la surface des commerces à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher. Or en zone UB il y a le commerce du lidl. Celui-ci est très utilisé par les habitants. Nous ne souhaitons pas qu'il disparaisse lors des futurs aménagements.

Les deux parcelles AC 133 et AC 134 à Chilly-Mazarin, lesquelles correspondent à l'ancien centre équestre du 28 rue de Launay sont actuellement en zone A. Le projet de PLU prévoit leur basculement en zone N. Le propriétaire conteste cette décision et apporte des arguments et des photos du site pour contester cette demande.

L'observation concerne le traitement des enseignes commerciales dans le règlement de la zone UB les façades commerciales en rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation en supprimant cette phrase dans le 5ème paragraphe : « Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales »

La règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la Zone UB précise que « Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté. ». Cette règle ne permet pas de construire des niveaux en attique car le retrait minimal autorisé est de 6 mètres.

Modification des zonages et des règles spécifiques des hauteurs de construction sur la zone UB nouvellement créée de façon à ne pas créer d'effet mur barrant la vue et créant des ruptures brutales. Il serait important de généraliser ce qui a été prévu en bordure de zone UH : une progressivité afin de préserver l'identité du vieux Chilly et un passage en douceur d'une zone à l'autre. Il serait peut-être même nécessaire de modifier sur le règlement graphique le côté pair de la rue François Mouthon et de le mettre avec le même zonage que le côté impair, en zone UAa afin de respecter l'équilibre de la rue et d'obtenir la compatibilité avec l'OAP « maison de villes ».

Pour les clôtures quelles règles complémentaires peuvent être apportées au règlement pour les passages faunes, les soubassements maçonnés, les dispositifs à claire-voie etc...

Le règlement du PLU devrait empêcher la construction de piscine individuelle.

Les zones UB concernent différents secteurs, il serait plus logique de considérer chaque zone à part et établir des règles propres à chaque zone en fonction de l'environnement en particulier, la hauteur et le retrait des bâtiments existants.

Limiter/ réglementer le type d'entreprise entre la route de Massy et le chemin des Bœufs, interdire les entreprises bruyantes et/ou polluantes. La pollution lumineuse de certaines entreprises qui la nuit sont éclairées à giorno ou par intermittence.

En 2017 une plainte avait déjà été déposée concernant l'activité au, 41 route de Massy pour nuisance sonore et pollution suite au traitement des terres. Depuis mars 2023 changement d'activité de cette société en ferrailleur.

Il y a deux ilots agricoles, essentiellement localisés sur la commune voisine de Massy et celle-ci l'a classé en AU. Le reliquat qui reste sur votre commune est très restreint, et d'un point de vue fonctionnalité agricole, sa forme, son environnement et sa localisation le rend très difficilement exploitable.

L'emplacement réservé numéro quatre isolera un ilot agricole, il serait préférable de faire passer la piste cyclable au sud de celui-ci.

Le plan du zonage représente l' A6 et l' A126 en zone « verte », qui semble être une zone N. Il convient de le préciser en légende.

Un Emplacement Réservé n°6 est inscrit au bénéfice de la Commune au droit du passage de l'A126 au-dessus de l'ex RN 20 sur son tracé historique, au sein de la ZAE de la Vigne aux loups.

La bande de 130 mètres de part et d'autre du réseau autoroutier ne saurait être inscrite sur le territoire communal de Champlan. La commune de Champlan souhaite donc que sa représentation graphique soit limitée à Chilly-Mazarin.

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.

Il est recommandé de mettre à jour, dans le PLU les différentes cartes représentant les routes départementales. Ainsi, les RD 1202 et les RD 1182 sont désormais de voiries communales. Ces numérotations doivent par conséquent être supprimées.

Ce projet sanctuarise la zone agricole sans pour autant rétablir une grande partie de la zone Naturelle du PLU de 2011 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.

Le plan de zonage classe l'autoroute A6 en zone N. Il paraîtrait plus pertinent de classer les bords de l'autoroute en zone N et faire un zonage propre à la chaussée car il est peu crédible que les règles de la zone N s'appliquent à celle-ci.

Le plan de zonage fait apparaître des réserves pour des projets d'aménagements qui permettront de résorber les embouteillages en encombrant la ville chaque jour aux heures de pointe. C'est un très bon



engagement sur un sujet important. Il serait donc plus clair, pour la compréhension du document et des projets d'aménagements, de mieux matérialiser ces réserves foncières.

### Observations examinées

Conseil départemental : Le projet de règlement du PLU, en termes de gestion des eaux pluviales, mentionne une obligation d'infiltration sauf si cela est impossible. Néanmoins la notion de « pluie courante » n'est pas abordée. Il est, par conséquent, théoriquement possible de rejeter 100% du volume précipité à débit régulé, ce qui contreviendrait au règlement d'assainissement.

En effet, le règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, adopté en 2.020, prévoit (article 41), une infiltration intégrale à la parcelle des pluies courantes (soit 8 mm, en 24 h). En outre, les pluies supérieures à la pluie courante peuvent être, soit infiltrées jusqu'à la pluie vingtennale (50 mm en 24h), soit, en cas d'impossibilité technique, être stockées avec autorisation de surverse vers le réseau des eaux pluviales, à un débit régulé de 1,2 l/s/ha sur des surfaces imperméabilisées. Il apparaît donc important d'apporter ces précisions dans le PLU sur ces points.

R demat 21 : Le groupement IMODEV et VINCI Immobilier souhaitent déposer des remarques sur le projet de révision du PLU dans le cadre du projet lauréat de l'OAP Mazarin. Vous trouverez en pièce jointe le courrier contenant le détail de nos 5 remarques argumentées.

Chambre d'agriculture : Le règlement fixe une emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole à 20 % de la superficie de l'unité foncière. Cette règle est bloquante pour les parcelles morcelées comme le vôtre pour des projets de diversification comme le maraichage. De plus vous ajoutez un coefficient de biotope qui doit représenter au moins 70% de l'unité foncière. Cette règle est également inappropriée à votre territoire sauf pour les constructions à destination d'habitation.

CPS – Assainissement : En annexe du courrier, vous trouverez les quelques demandes de modification de rédaction relatives au rapport de présentation et au règlement.

Avis de l'Etat : Malgré les 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.

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 Gragny 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

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 : [blq-grt-dopvsett@grtgaz.com](mailto:blq-grt-dopvsett@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.

SIAHVY : Le règlement du PLU doit se conformer aux règles et recommandations de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, à travers son règlement d'assainissement collectif (et non celui du SIAHVY), et aux prescriptions du SAGE Orge-Yvette. En cas de raccordement des eaux usées sur le réseau intercommunal, c'est le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY qui s'applique.

Pour tous zonages confondus, dans tous les cas, même en cas de perméabilité du sol défavorable, la CPS impose l'infiltration des 8 premiers mm minimum. Une mesure de perméabilité du sol devra être réalisée afin de justifier l'impossibilité d'une infiltration totale des eaux ruisselées.

CDPENAF : L'avis sur le règlement encadrant les possibilités d'extension et d'annexe des habitations en zones A et N. hors STECAL est favorable sous réserve de prendre en compte la remarque ci-dessous.

La commission alerte sur le règlement de la zone A dans le secteur de la « Bonde » qui ne permet pas l'installation de serres indispensables dans le cas d'exploitations en maraîchage. Elle suggère donc de revoir le coefficient d'emprise au sol et de biotope pour les bâtiments à vocation agricole. Seul le coefficient de biotope peut être maintenu pour les constructions à vocation d'habitation.

Association AVEC Chilly :

Un plus dans la réglementation: Intégration des annexes et piscines dans la surface construite.

Le recueil à la parcelle des eaux pluviales 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 professionnelles (surface minimum de l'équipement ? à définir).



*Obligation renforcée pour le végétalisation : 1 arbre/200m<sup>2</sup> de la parcelle sauf dans UI (zones d'activités, très minéralisées) 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>.*

*Un plus, prévision d'un espace vital minimal de 3m<sup>2</sup> 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 pérennisation 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 ?*

*Pour l'application de la loi SRU, les choix opérés devraient permettre de respecter la loi et éviter de créer des zones « ghettos » .*

*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 ? A homogénéiser avec règlement zone UA ?*

*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 à (7m/11m) en contradiction avec la nécessité de préserver le caractère du quartier. Il y a incohérence avec l'OAP « maisons de ville » qui prévoit un maximum de R+1+C Afin de préserver la possibilité 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.*

*Il n'y a pas de prescriptions réglementaires spécifiques de la zone UEi par rapport à la zone UE. Quelle en est l'utilité ?*

*Le règlement graphique présente des alignements qui n'existent pas.*

*IDFM : Les services d'Île-de-France Mobilités sont attentifs à la compatibilité des PLU avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF). En particulier, ce dernier fixe un cadre réglementaire en matière de normes de stationnement (véhicules individuels motorisés et vélos). Certaines ont une valeur prescriptive et doivent donc être retranscrites dans le règlement du PLU. Les autres sont des recommandations qu'il est souhaitable de suivre.*

*Il apparaît que le règlement du projet de PLU révisé de la commune de Chilly-Mazarin n'est pas parfaitement compatible avec les prescriptions et les recommandations du PDUIF. Les observations d'Île-de-France Mobilités sont explicitées dans le tableau d'analyse joint à ce courrier.*

*Pour les constructions à usage de bureaux, dans les zones UA, UB, UC, UE, UH, UI et dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé au maximum 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

Pour les constructions à usage d'habitation, dans les zones UA, UB, UC, UE, UH, UI et dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé au maximum 1 place par logement. Au-delà de ce périmètre, il est exigé au minimum :

- 1 place par logement de moins de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 1,5 place par logement de 45 m<sup>2</sup> à 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2 places par logement de plus de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Au-delà de 10 logements, 0,2 place supplémentaire par logement pour les visiteurs.

Norme de stationnement pour les vélos pour les constructions à usage d'activité et de commerce de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher industrie et équipement public. Prescrire le cas échéant une norme de stationnement pour les vélos dans les équipements publics, dans toutes les zones urbaines qui autorisent cette destination.

Pour les constructions à usage d'établissements scolaire instaurer des normes pour le stationnement des vélos dans les constructions neuves à usage d'établissements scolaires qui soient a minima conformes à la prescription du PDUI.

SAGE Orge et Yvette : La gestion des eaux pluviales inscrit dans le règlement renvoie vers le règlement d'assainissement du SIAHVY. Le SAGE informe que le règlement d'assainissement du SIAHVY à retirer toute recommandation en matière de gestion des eaux pluviales, et qu'il renvoie désormais aux dispositions et règles du SAGE Orge-Yvette et au règlement d'assainissement de la CPS, qui sont en cours de révision.

Aussi, compte-tenu de ces éléments, le SAGE recommande à la commune de renvoyer vers ces documents (SAGE et règlement d'assainissement CPS) plutôt que de proposer sa propre gestion des eaux pluviales dont la compatibilité et la conformité avec les documents susmentionnés est incertaine.

Dans le cas où la commune souhaite conserver une rédaction « personnelle » au sein de ses paragraphes 8.2.2 sur la gestion des eaux pluviales, ces derniers doivent être renforcés.

Le SAGE recommande donc de remplacer les paragraphes 8.2.2.d (UA), 8.2.4.a (UB), 8.2.6.a (UC), 8.2.8.a (UE), 8.2.1.a (UH), 8.2.2.a (UI et UZ, N, A) par : « Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, pour la pluie de référence indiquée dans le SAGE ou le règlement d'assainissement de la CPS, doit être prioritaire, aux moyens de solutions fondées sur la nature (noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, etc.) Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible. Les cas de dérogation à l'infiltration totale des eaux pluviales seront évalués au regard des documents du SAGE et de la CPS. L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est obligatoire pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement au-delà de 4 places de stationnement pour les immeubles collectifs et les équipements. »



Le SAGE recommande également dans les paragraphes 8.2.2.e (UA), 8.2.4.b (UB), 8.2.6.b (UC), 8.2.8.b (UE), 8.2.1.b (UH), 8.2.2.b (UI, UZ, N, A), de supprimer le mot « totale » dans la phrase : « si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible ».

En effet, ce mot induit que, soit le projet infiltre tout, soit il régule, alors que l'objectif pour les projets ne réussissant pas à tout infiltrer est la recherche d'une infiltration maximale.

Le SAGE invite à harmoniser les numérotations des paragraphes eaux pluviales du règlement pour faciliter la lecture.

SAGE Orge et Yvette; Les articles 5.1 règlementent pour chaque zone la surface du terrain devant être aménagés en espaces verts : UA UB UC UE UH UI UZ N A Surface minimum espaces verts 15% 15% 30% 30% 40% 40% / 85% 70% Page p 25 p 40 p 55 p 69 p 85 p 99 p 110 p 116 p 122; ; 51

SAGE Orge et Yvette; Annexe1- Définitions

P 130 : « Espace vert : Les surfaces en espaces verts comprennent les cheminements piétons, surfaces de circulation et aires de stationnement, non imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc...), les aires de jeux, les espaces verts de pleine terre, les espaces verts sur dalles à raison d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,60 m. En revanche, elles ne comprennent pas les aires de stationnement imperméabilisées, les cheminements piétons et les surfaces de circulation automobiles, imperméabilisés.

Espace vert de pleine terre : Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales ».

« Pleine terre : Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes : - son revêtement est perméable ; - sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ; - il peut recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol. » Le SAGE informe que la mise en application du « 0 rejet » par des techniques fondées sur la nature nécessite en moyenne de maintenir un minimum de 30 % d'espace de pleine terre sur la parcelle ou l'unité foncière. En dessous de ce pourcentage de pleine terre il devient compliqué de faire appliquer le « 0 rejet » aux projets. Le SAGE ajoute que les chapitres 3.1.2 relatifs aux dispositions particulières sont préjudiciables pour la gestion des eaux pluviales par « 0 rejet » puisqu'ils permettent aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux ouvrages techniques d'intérêt public d'avoir une emprise au sol de 100% ce qui est incompatible avec une gestion par « 0 rejet ». Le SAGE précise que les projets d'intérêt collectif ou public et services publics se doivent justement d'être exemplaires notamment en matière de gestion des eaux pluviales.



La CLE du SAGE recommande de porter la part d'espace vert de pleine terre à 30 % minimum pour les zones UA et UB (la zone UZ, correspondante à l'aéroport d'Orly n'est pas concernée par cette recommandation).

La CLE du SAGE demande de supprimer les chapitres 3.1.2 des articles UA 3, UB 3, et UC 3, UH 3, UI 3, relatifs aux dispositions particulières qui concernent les équipements d'intérêt collectif et services publics et les ouvrages techniques d'intérêt public.

Le SAGE demande qu'un pourcentage d'espace vert de pleine terre se rapprochant des 30% soit inscrit dans les chapitres 3.1 des articles UA 3, UB 3, UE 3 et pour l'exception Ulb.

Le SAGE alerte sur la phrase « Les parties de construction ayant une hauteur supérieure de 0,60 mètre à compter du sol naturel constituant de l'emprise au sol » incluse dans la définition de l'emprise au sol. Le SAGE ne comprend pas la plus-value de cette dernière au regard de la première phrase : « Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. ». La définition de « Pleine terre » page 136, apporte de la confusion et entre en contradiction avec celle des « Espace vert de pleine terre » page 130, permettant notamment de comptabiliser les cheminements piétons végétalisés.

La CLE du SAGE recommande que les articles 5.1 raisonnent en termes d'espaces verts de pleine terre, tels que définis page 130.

La CLE du SAGE recommande de supprimer la définition de « Pleine terre » p136, qui n'apporte aucune plus-value.

R demat 05 : Voici mes observations en rapport avec le PLU en vigueur :

- Actuellement la limite séparative est bien trop élevée afin de pouvoir envisager une construction fermée sans baie (4m c'est impossible à Chilly-Mazarin).
- Il faudrait que l'on ait le droit d'améliorer sur l'existant nos performances énergétiques ainsi que d'améliorer visuellement nos maisons par exemple : pouvoir fermer nos paliers d'entrées surélevés sans baie.
- Pouvoir améliorer l'existant en prolongeant un palier étroit d'entrée surélevé et avoir la possibilité de le fermer sans baie pour les vis à vis. Actuellement les portes d'entrées surélevées donnent accès direct sur les voisins et la rue.

R demat 08 : A la lecture du PLU Dans toutes les zones, le chapitre sur les façades se répète. « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales. Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité. » Ce n'est pas assez précis. Les directives se répètent quel que soit le quartier. Accordé ou refusé sur



quels critères ? Ceci est très subjectif et repose sur l'appréciation de quelques personnes. Dans ce paragraphe, sur quelle base les nouveaux projets seront jugés ? Par rapport aux bâtiments voisins ? Si l'environnement immédiat ne présente aucune qualité architecturale ou aucune ordonnance ou aucune unité, il en existe malheureusement à Chilly-Mazarin, sur quelle base l'étude architecturale doit être faite ? Même remarque sur l'OAP maisons de ville : « Proposer un style architectural cohérent avec le tissu environnant. » Ici, l'enjeu est très important car en centre-ville et l'emploi du mot « style » ne définit rien et est la porte ouverte à tout et n'importe quoi. Style ? Il faudrait alors qualifier le « style » des maisons environnantes qui justement ont chacune leur écriture et leurs qualités.

R demat 15 : Le règlement du PLU prévoit de limiter la surface des commerces à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher. Or en zone UB il y a le commerce du lidl. Celui-ci est très utilisé par les habitants. Nous ne souhaitons pas qu'il disparaisse lors des futurs aménagements. Il faut supprimer cette limite de 300m<sup>2</sup>, au moins dans cette place.

R demat 16 : Je propose de modifier la surface maximale de plancher des commerces qui est de 300m<sup>2</sup> et de la passer à 1 500 m<sup>2</sup> pour maintenir les supermarchés de la ville.

R demat 17 : Avec mon épouse, nous sommes copropriétaires, associés à 100%, de la SCI Velvet, elle-même seule propriétaire des parcelles AC 133 et AC 134 à Chilly-Mazarin, lesquelles correspondent à l'ancien centre équestre du, 28 rue de Launay.

Ces deux parcelles sont actuellement en zone A ; le projet de PLU prévoit leur basculement en zone N, ce qui appelle de notre part les observations suivantes :

1. Dans l'actuelle grande zone A située au nord de la rue de Launay, elles seraient les 2 seules et uniques parcelles à passer de A à N ; toutes les autres parcelles autour (sud – est – nord et ouest) resteraient en zone A. Voir les pièces jointes « Avant » et « Après ».
2. L'article R151-24 du Code de l'urbanisme prévoit 5 – et seulement 5 – cas qui permettent de justifier le classement en zone N d'un secteur de la commune : «Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Nos parcelles ne rentrent dans aucun des 5 cas.

Dans le projet de règlement du nouveau PLU, page 113, on peut lire le règlement de la zone N qui commence par indiquer : « Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique. »

On peine à voir en quoi une telle qualification pourrait s'appliquer à nos parcelles ; nous vous mettons en pièce jointe le constat d'huissier et les photos prises le 16 août 2023 sur la parcelle par maître François AGARD, huissier de justice, que nous vous avons montrées le 26 octobre 2023 (voir PJ). Nos parcelles ne

correspondent pas à un site de qualité, n'ont pas d'intérêt esthétique ni d'intérêt écologique particulier. Il apparaît donc que le classement en zone N de nos parcelles serait une erreur manifeste d'appréciation.

3. En juin 2020, quelques mois après le dépôt de bilan du centre équestre qui était locataire de la parcelle, la SCI a loué le terrain à un individu qui se faisait fort d'obtenir toutes les autorisations pour exploiter le terrain (ce point était un engagement explicite et important notifié dans l'article 'Obligations des parties' du bail) pour une activité de « transport routier de voyageurs, pouvant inclure le stationnement de ses propres véhicules ». Il a en fait ouvert un parking illégal de l'aéroport d'Orly.

La ville nous a vivement reproché de ne pas avoir mis suffisamment d'énergie pour faire partir le locataire. Ce dernier et ses avocats nous avaient explicitement menacés de poursuivre l'activité et de nous faire condamner si nous tentions de rompre le bail. Nous sommes bien loin d'avoir les mêmes moyens que la ville qui a pourtant mis 3 ans à faire cesser cette activité... Le locataire a maintenant quitté les lieux et le parking est définitivement fermé.

Nous avons la conviction que le projet de changement de PLU est directement lié à ces difficultés, et que c'est essentiellement une mesure ayant un fondement politique et non urbanistique. La ville ne souhaite-t-elle pas en fait baisser artificiellement la valeur de nos parcelles pour les racheter elle-même et y construire des équipements publics, seules futures constructions possibles dans le règlement de la future zone N ?

4. La jurisprudence est abondante : les tribunaux administratifs et les cours d'appel administratives ont régulièrement condamné des communes ayant commis une erreur manifeste d'appréciation lors d'un changement de PLU dans le choix du zonage en zone N.

D'un point de vue urbanistique, rien ne justifie le passage en zone N des parcelles AC 133 et AC 134. Nous vous demandons donc de le pointer dans votre rapport.

R demat 20 : Je suis également satisfaite que le PLU révisé prévoit l'implantation en rez-de-chaussée garantissant l'accueil de locaux dédiés au commerce, aux équipements et services.

J'espère que cette implantation permettra d'assurer une mission d'animation urbaine notamment des grandes rues de la ville.

R demat 21 : Notre observation concerne le traitement des enseignes commerciales dans le règlement de la zone UB les façades commerciales en rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation en supprimant cette phrase dans le 5ème paragraphe : « Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales »

Les raisons sont les suivantes :

Pour des raisons structurelles, il se peut qu'un espace vitrine soit séparé en deux par un petit poteau porteur en façade. Le bandeau d'enseigne devrait être discontinu de part et d'autre de ce porteur, ce qui réduit l'aspect qualitatif et la bonne compréhension du socle commercial de notre projet.

Des futurs exploitants pourraient utiliser des enseignes en « drapeau » pour augmenter la visibilité de leur commerce.

R demat 21 : Notre observation concerne l'article 3.3.1 Modalités d'application de la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la Zone UB.



En effet, la phrase suivante : « Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté. » ne permet pas de construire des niveaux en attique car le retrait minimal autorisé est de 6 mètres. Dans le cadre de l'insertion de notre projet dans son environnement et afin de créer des jeux de volumes et de réduire l'effet « tunnel » entre les deux fronts bâtis de l'avenue Carlet (bâtiment actuel en R+7 face au futur bâtiment R+5+doubles attiques), nous souhaitons que cette phrase soit remaniée pour permettre la création de niveaux en attique lorsque le bâtiment est implanté à l'alignement. La présence d'attiques permet également la création de terrasses et de surfaces extérieures qui permettront d'agrémenter l'usage des logements en derniers étages.

R demat 25 : Le règlement proposé a changé le terme de "baie" en "vue" (comportant des vues, ne comportant pas des vues). Cela permet de différencier les ouvertures qui laissent passer la lumière sans voir à travers de celle permettant de voir à travers. C'est très bien.

Pour parfaire cette distinction et répondre aux besoins des particuliers ayant des biens anciens, je propose d'autoriser la création d'ouverture sur les parties de construction situées à moins de 4 mètres si cette ouverture n'offre de vue.

Cela donnerait par exemple dans la zone UH, la suppression dans le paragraphe 3.4.1 du passage "En cas de retrait, celui-ci devra être [...] au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4m ( $L = H/2 > 4m$ ), pour les parties de construction ne comportant pas de vue."

Ou bien de n'appliquer cette règle qu'aux constructions neuves, et en exempter les constructions existantes, toujours si l'ouverture n'offre pas de vue.

R demat 28 : Modification des zonages et règles spécifiques Les hauteurs de construction sur la zone UB nouvellement créée doivent être traitées de façon à ne pas créer d'effet mur barrant la vue et créant des ruptures brutales. Il serait important de généraliser ce qui a été prévu en bordure de zone UH : une progressivité afin de préserver l'identité du vieux Chilly et un passage en douceur d'une zone à l'autre Il serait peut-être même nécessaire de modifier sur le règlement graphique le côté pair de la rue François Mouthon et de le mettre avec le même zonage que le côté impair, en zone UAa afin de respecter l'équilibre de la rue et d'obtenir la compatibilité avec l'OAP « maison de villes ».

En limite de zone UH, et de zone UAa, dans une bande de 8 mètres à compter de la limite séparative, les différentes hauteurs devront être traitées de façon à ne pas trop impacter celle-ci. La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage. Privilégier, en cas de toit terrasse une réalisation « en attique »

En limite de zone UAb, dans une bande de 8 mètres à compter de la limite séparative, les différentes hauteurs devront être traitées de façon à ne pas trop impacter celle-ci. La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage. Privilégier, en cas de toit terrasse une réalisation « en attique ».

Pour les clôtures il est nécessaire de préciser dans toutes les zones l'obligation de prévoir des espaces de passage pour la petite faune, diamètre à préciser; (plutôt qu'une recommandation dans le 5.2).

Dans la réglementation actuelle il est prévu que les parties pleines ne doivent pas dépasser 1/3 de la hauteur totale. On constate, notamment en zone pavillonnaire que cette prescription est peu respectée, spécifiquement dans le cas de rénovations.

Le nouveau PLU prévoit « soubassement plein maçonné compris entre 0,60 m et 1 m de hauteur surmonté, le cas échéant, d'une grille métallique, ou à défaut, de tout autre dispositif à claire-voie. ».

Faut-il prévoir, pour limiter le sentiment de fermeture et de faciliter la circulation du vent que les parties opaques doivent alterner avec des parties ouvertes et ne peuvent pas être supérieures à 2/3 de la surface ?

R demat 29 : Limiter/ réglementer le type d'entreprise entre la route de Massy et le chemin des Bœufs, interdire les entreprises bruyantes et/ou polluantes (cf celle présente actuellement)

- Voir pour la pollution lumineuse de certaines entreprises qui la nuit sont éclairées à giorno ou par intermittence.

R demat 32 : La prise en compte des enjeux environnementaux, dont la consommation/gaspillage de l'eau, est primordiale. Or des piscines continuent de se construire dans les zones pavillonnaires.

Le règlement du PLU devrait empêcher la construction de piscine individuelle.

Ces règles doivent s'imposer pour tous les bassins d'une profondeur supérieure à 50 cm.

R demat 33 : Les zones UB concernent différents secteurs, il serait plus logique de considérer chaque zone à part et établir des règles propres à chaque zone en fonction de l'environnement en particulier, la hauteur et le retrait des bâtiments existant.

Dans la définition du nombre de places de parking, j'ai été surprise de ne pas voir une définition du nombre de places handicapés (ça doit être national ?) j'aurais aimé que dans les résidences on oblige à réserver des places "visiteurs".

R demat 34 : Pour se préserver des clôtures formant un mur plein sur 2 mètres de haut le long des trottoirs, je propose d'interdire les clôtures opaques au-dessus des soubassements plein maçonné. Pour compenser, on pourrait augmenter la hauteur de ces soubassement à 1m30 par exemple, et imposer des ouvertures ou une clôture non plein au-dessus.

R papier 03 : Couleur des volets pour les pavillons. Mon voisin a des volets bleus ! Homogénéité des couleurs, crème, blanc.

R papier 06 : 40 chemin des Bœufs

En 2017 une plainte avait déjà été déposée concernant l'activité au, 41 route de Massy pour nuisance sonore et pollution suite au traitement des terres. Depuis mars 2023 changement d'activité de cette société en ferrailleur. Des morceaux de ferraille s'amoncellent sur le site où de véhicules entiers ainsi que des frigos et toutes sortes de déchets toxiques sont broyés (gaz des frigos, essence, pneus de véhicules...) pollution et



santé des habitants alentours ? Demandons l'arrêt immédiat de cette activité à la suite des nuisances sonores visuelles et malodorantes (toute la journée ainsi que le samedi matin).

R papier 14 : Adresse 43 rue Henri Barbusse

Je souhaiterais faire ouverture avec pavés de verre sur pignon de maison avec espace de 45cm avec voisin. On avait déposé un dossier n°DP0911612210051 qui a conduit à un refus.

Chambre d'agriculture : Il faudrait une cohérence avec le classement des parcelles en limite de Massy, localisé au sein du territoire de projet « Massy La Bonde », de l'établissement public de Paris Saclay. En effet, il y a deux ilots agricoles, essentiellement localisés sur la commune voisine de Massy et celle-ci l'a classé en AU. Le reliquat qui reste sur votre commune est très restreint, et d'un point de vue fonctionnalité agricole, sa forme, son environnement et sa localisation le rend très difficilement exploitable.

Enfin votre emplacement réservé numéro quatre isolera un ilot agricole, il serait préférable de faire passer votre piste cyclable au sud de celui-ci.

Champlan R5 : Le plan proposé représente l' A6 et l' A126 en zone « verte », qui semble être une zone N. Il conviendrait de préciser ces dispositions et notamment les différentes zones pour faciliter la lecture du plan.

Un Emplacement Réservé n°6 est inscrit au bénéfice de la Commune au droit du passage de l'A126 au-dessus de l'ex RN 20 sur son tracé historique, au sein de la ZAE de la Vigne aux loups.

Nous n'avons pas connaissance de projets sur cette traversée et souhaiterions être concerté, dans la continuité de l'étude de circulation menée depuis plusieurs années, de tout projet pouvant induire des modifications des conditions de circulation sur la ZAE de la Vigne aux Loups dont une partie est située sur la commune de Champlan.

Vous établissez une bande de 130 mètres de part et d'autre du réseau autoroutier alors que votre article 5.10 du projet de règlement prévoit son instauration de part et d'autre de l'A6. Elle ne saurait être inscrite sur le territoire communal de Champlan, je souhaite donc que sa représentation graphique soit limitée à votre commune. Nous pourrions évaluer sa pertinence sur notre commune lors d'une prochaine procédure d'évolution de notre Plan local d'Urbanisme.

MRAe : L'Autorité environnementale note que le contenu du rapport de présentation valant évaluation environnementale répond globalement aux obligations du code de l'urbanisme. Elle note toutefois que dans les documents relatifs au plan de zonage joints au dossier ne contiennent pas de légende présentant les différentes zones du PLU, ce qui rend leur compréhension difficile.

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.

CDPENAF : préconise de décaler vers le Sud une partie de l'emplacement réservé n°4 destiné à un aménagement cyclable pour ne pas enclaver une petite parcelle agricole.

Conseil départemental :

*Il vous est recommandé de mettre à jour, dans le PLU les différentes cartes représentant les routes départementales. Ainsi, les RD 1202 et les RD 1182 sont désormais de voiries communales. Ces numérotations doivent par conséquent être supprimées.*

*Le PLU gagnerait à proposer des informations sur la nature des sols, illustrées par des cartes et une description des grands ensembles pédologiques.*

*Association AVEC Chilly : 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 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.*

*-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?*

*Les zones humides sont en conformité avec le SAGE 2023*

*- Préservation de la prairie prévue dans OAP.*

*- préciser la nécessité de protection des zones humides probables sur les autres zones d'OAP (Brossolette, convergences) et Mendès France.*

*R demat 12 : dans ce PLU, cette préoccupation trouve une réponse dans la protection des terres agricoles, des emprises dédiées aux équipements publics à travers la création d'une nouvelle zone dédiée UE.*

*R demat 26 : Le plan de zonage classe l'autoroute A6 en zone N. Nous avons entendu l'argument que l'autoroute suit l'une des trames écologiques. Malgré cela il paraît plus pertinent de classer les bords de l'autoroute en zone N et faire un zonage propre à la chaussée car il est peu crédible que les règles de la zone N s'appliqueront à celle-ci.*

*R demat 28 : Il me semble nécessaire de proposer également quelques modifications*

*Il manque dans le règlement graphique les réserves permettant la réalisation de « bretelles » demandées pour le raccordement à l'A6 certaines réserves sont prévues pour « circulation » est-ce circulation automobile ou voies « vertes » ?*



Quelle destination de la réserve foncière prévue rue de Launay pour « équipements publics ». S'il y a des projets spécifiques sur la zone agricole, il serait peut être nécessaire d'étoffer la réglementation pour permettre leur réalisation sans toutefois ouvrir la porte à des détournements « élevage de poules=parking de voitures ».

*R papier 09*: Le plan de zonage fait apparaître des réserves pour des projets d'aménagements qui permettront de résorber les embouteillages en encombrant la ville chaque jour aux heures de pointe. C'est un très bon engagement sur un sujet important.

La réserve n°6 permettrait un aménagement entre la RN 20 et l'A126. Mais la surface de cette est-elle suffisante pour réaliser un tel aménagement ?

En effet elle recouvre bien la surface de la bande roulement de l'A126 et de la RN20, mais pas les parcelles autour, ce qui laisse craindre un aménagement insuffisant.

De même l'emplacement de la réserve n°7 ne semble pas répondre au projet d'embranchement qui permettrait de rejoindre la zone artisanale depuis l'autoroute, car il n'est pas juxtaposé à l'A6. Cette réserve n'aboutit pas non plus dans la zone artisanale rue Denis Papin. Il faudrait donc étendre ou déplacer cette réserve foncière.

Cette même réserve foncière pourrait aussi prévoir un aménagement qui permettrait d'accéder à l'A6 depuis la RD120.

Enfin il n'apparaît pas de réserves foncières sur l'autoroute pour aménager la collectrice évoquée lors des présentations successives de la révision.

Il serait donc plus clair, pour la compréhension du document et des projets d'aménagements, de mieux matérialiser ces réserves foncières.

**Questions :**

- Les corrections au règlement d'assainissement seront-elles apportées ?
- La gestion des eaux pluviales va-t-elle renvoyer vers les documents (SAGE et règlement d'assainissement CPS) plutôt que de proposer sa propre gestion des eaux pluviales ?

**Réponse de la ville :**

*Les références faites par le projet de règlement arrêté aux documents annexes du PLU seront actualisées afin de correspondre aux données actualisées.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le règlement d'assainissement de la CPS doit être pris en compte dans le rapport de présentation et annexé au PLU. Le commissaire enquêteur prend note que les références à ce texte dans le projet de règlement du PLU seront actualisées.



**Question :**

- La règle de 30% de pleine terre peut-elle être appliquée comme souhaité par la CLE aux zones UA et UB ?

**Réponse de la ville :**

- *Il est envisagé de proposer au conseil municipal d'augmenter le coefficient de pleine terre dans certains sous-secteurs de la zone UB afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie. Dans le respect de l'article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme imposant au PLU « l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ».*

*En outre, il est rappelé que :*

- *L'objectif du « zéro rejet » poursuivi par le SAGE est traduit dans les articles 8.2.2. des zones du P I U en prévoyant le déploiement de techniques de rétention des eaux de pluie compatible avec les objectifs de densification,*
- *Dans le règlement du projet de PLU arrêté les zones UA et UB prévoient 15% de pleine terre. Le taux envisagé de 30% correspond à un doublement de cette surface non densifiable.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**La commune rappelle les autres dispositions déjà arrêtées dans les zones UA et UB. En complément elle propose d'augmenter le coefficient de pleine terre dans certains sous-secteurs de la zone UB afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie.**

**Question :**

- Les règles de constructibilité et de biotope pour le zone A seront-elles modifiées pour permettre du maraîchage, notamment sur le secteur de la Bonde ?

**Réponse de la ville :**

- *Il est envisagé de proposer au conseil municipal de préciser les règles concernant la zone A pour permettre les activités de maraîchage.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Les activités de maraîchage, surtout si elles utilisent des serres, nécessitent une constructibilité importante par rapport aux zones A classiques. La modification des règles doit être prévue pour les secteurs pouvant recevoir cette activité.**

**Question :**

- Le classement du reliquat des deux ilots agricoles, essentiellement localisés sur la commune voisine de Massy peuvent-ils être classés en AU comme sur Massy ?

**Réponse de la ville :**

- *Le terme de reliquat concernant un secteur de 6 ha n'apparaît pas adapté au regard de la surface du territoire communal et de l'ambition portée par le projet de PLU de limiter l'urbanisation et de préserver les espaces agricoles et naturels. Aussi, il n'apparaît pas pertinent de classer ce secteur en*





zone AU car il n'apparaît pas de besoin justifiable. En outre, la consultation des PPA n'a pas fait émerger d'attentes justifiables notamment vis à vis de l'Opération d'intérêt National.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La préservation de cet espace agricole conserve un espace non artificialisé.

**Question :**

- L'emplacement réservé numéro quatre isolera un ilot agricole, la piste cyclable peut-elle être déplacée vers le sud ?

**Réponse de la ville :**

- Oui, le déplacement du tracé est à l'étude.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Prend acte que le déplacement de la piste cyclable est à l'étude pour éviter l'isolement d'un espace agricole.

**Questions :**

- Les pourcentages de LLS imposés dans les zones urbaines, même en tenant compte des efforts de production conduits par ailleurs, est-il suffisant pour combler le déficit constaté ?
- Les pourcentages de LLS seront-ils modifiés pour les zones UH et UI ?

**Réponse de la ville :**

- Les outils règlementaires du PLU visent à l'atteinte des objectifs de production de LLS qui concernent la commune. De plus, la Ville est engagée dans des démarches de maîtrise du foncier avec l'EPPFIF. Aussi, le renforcement d'outils règlementaires tels que l'élévation des obligations de LLS ne paraît pas nécessaire à l'atteinte des objectifs de production de LLS de la ville. Ceux-ci pourraient, au contraire, porter préjudice à l'équilibre social de certains quartiers et secteurs de la ville.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La ville maintient son appréciation sur l'atteinte des objectifs en LLS de la loi SRU sur l'ensemble de la ville. Son argumentation repose sur les taux minimum imposés dans les nouvelles constructions et sur les démarches engagées avec l'EPPFIF.

L'argumentation repose sur des éléments qualitatifs, le bilan chiffré de toutes les actions envisagées n'apparaît pas dans le dossier.

**Question :**

- L'aire des gens du voyage existante sera-t-elle reprise dans le règlement écrit et graphique ?



**Réponse de la ville :**

- *L'aire d'accueil des gens du voyage appartient à la sous-destination « autres équipements recevant du public » de la destination « équipements d'intérêt collectif et service publics ». Elle est située en zone UE qui correspond aux secteurs accueillant les grands équipements publics.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Cette aire des gens du voyage est effectivement placée en zone UE sur le plan. Le règlement de cette zone correspond à l'accueil d'équipements publics. Le règlement de cette zone devrait toutefois être précisé pour accepter sur ce secteur particulier le stationnement des caravanes ou camping-cars.**

**Question :**

- **Les propositions d'IDFM seront-elles prises en compte pour le stationnement des véhicules notamment dans la zone des 500 m autour de la gare et pour les vélos ?**

**Réponse de la ville :**

- *En exigeant « au maximum 1 place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher », le projet de PLU arrêté est respectueux de la prescription du PDUIF qui prévoit qu'il « ne pourra être construit plus de 1 place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher ».*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**D'autres points cités par IDFM ne sont pas pris en compte.**

**Question :**

- **Quelles règles appliquer dans l'espace entre la construction existante et la limite séparative de moins de 4 mètres pour améliorer le fonctionnement de la construction et son isolation thermique ?**

**Réponse de la ville :**

- *Les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,20 m sur le plan de la façade, le projet de règlement prévoit cette disposition aux articles 4.2 des zones UA, UB, UC, UE, UH, UI. Il est envisagé de proposer au conseil municipal d'augmenter cette avancée sur le plan de la façade à 0,30m afin de permettre des opérations d'isolation du bâti plus ambitieuses si nécessaire.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**La réponse porte sur la partie isolation des constructions et propose de renforcer ce qui était déjà inclus dans le projet de règlement. D'autres difficultés signalées pour adapter de constructions anciennes en vue d'améliorer leur aménagement restent sans réponse.**





**Question :**

- L'insertion des constructions dans leur environnement est un élément de l'acceptation des autorisations de construire. Est-il prévu un guide ou un service de conseils pour faciliter la conception des projets de construction et le choix des couleurs en particulier ?

**Réponse de la ville :**

- *Hors zone ABF, nous souhaitons garder la formulation actuelle. Pour rappel, le personnel qui compose le service Droit des sols de la Commune de Chilly-Mazarin a en charge des missions de service public en matière d'urbanisme. A ce titre, le personnel est à la disposition des administrés, des porteurs de projet et des pétitionnaires pour recevoir, échanger, expliquer les dispositions du PLU, conseiller si nécessaire sur des choix architecturaux, paysagers ou environnementaux ou des partis pris, alerter si besoin sur les points administratifs et juridiques de procédure des autorisations d'urbanisme.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les règles du PLU à appliquer lors de l'élaboration d'un projet de construction ou d'amélioration sont générales. Le conseil apporté par le personnel communal auprès des porteurs de projet est effectivement essentiel sur la bonne application des règles qui sont contenues dans le PLU. Ce conseil semble également concerner l'intégration architecturale et/ou environnementale des constructions projetées.

**Question :**

- La surface des commerces limitée à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone UB peut-elle être augmentée pour maintenir les supermarchés dans la ville ?

**Réponse de la ville :**

- *Oui. Il importe que dans les zones UB (potentiellement concernées par des secteurs en mutation) le règlement ne vienne pas en contradiction avec des projets de développement de linéaires de façades commerciales qui pourraient excéder cette surface de 300m<sup>2</sup>.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La surface des commerces dans les zones UB en mutation dépassant les 300 m<sup>2</sup> pourra être maintenue afin de conserver une activité commerciale. Ce point est à préciser au niveau du règlement de la zone.

**Question :**

- Les parcelles AC 133 et AC 134 peuvent-elles être reclassées en zone A comme dans le PLU en vigueur ?

**Réponse de la ville :**


- *L'objectif de la municipalité sur ce secteur est de limiter strictement les constructions et installations qui présentent un caractère non compatible avec les activités agricoles. Le dispositif le plus adéquat pourra être ajusté pour répondre à cet objectif.*

**Appréciation du commissaire enquêteur**

**L'objectif de la municipalité sur le classement de ces parcelles vise à limiter des activités non compatibles avec le caractère agricole de ces parcelles. Une modification est envisagée pour adapter les règles concernant ces parcelles.**

**Question :**

- **Les règles concernant le traitement des enseignes commerciales en zone UB peuvent-elles être modifiées en supprimant le 5<sup>ème</sup> paragraphe ?**

**Réponse de la ville :**

- *Oui. Les dispositions encadrant les enseignes commerciales pourront faire l'objet d'une révision du Règlement Local de Publicité.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Les dispositions encadrant les enseignes relèvent bien du règlement local de publicité. La ville envisage de modifier le règlement existant.**

**Question :**

- **La règle sur le retrait des constructions en zone UB peut-elle être modifiée pour permettre des constructions en attique ?**

**Réponse de la ville :**

- *Oui. Il importe que le règlement ouvre des partis pris architecturaux diversifiés.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Le règlement sera adapté pour permettre les constructions en attique éventuelles des projets en zone UB.**

**Question :**

- **Des modifications de zonage peuvent-elles être introduites pour introduire de la progressivité dans les aménagements ?**

**Réponse de la ville :**

- *La délimitation des zones UB est définie de façon à préserver les secteurs du vieux Chilly de densifications urbaines trop disruptives.*





**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le règlement actuel préserverait les secteurs du vieux Chilly, il n'y a donc pas de modifications envisagées dans les règles des zones UB en limite de ces secteurs.

**Question :**

- Pour les clôtures quelles règles complémentaires peuvent être apportées au règlement ?

**Réponse de la ville :**

- *L'esprit du PLU est de privilégier la transparence des clôtures {interdiction de clôtures opaques} permettant notamment d'assurer la perméabilité écologique des espaces urbains. Ces prescriptions sont complétées par les principes précisés dans les OAP {page 48}.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

L'OAP trames écologiques prévoit de renforcer le lien entre les espaces verts publics et privés notamment prévoyant des clôtures favorisant le passage de la petite faune et la continuité des espèces végétales et des habitats. Des exemples d'aménagements sont donnés entre les différents espaces. Des exemples pourraient être donnés pour les clôtures avec l'espace public.

**Question :**

- Le règlement du PLU peut-il empêcher la construction de piscine individuelle ?

**Réponse de la ville :**

- *Il sera proposé au conseil municipal de renforcer les dispositions prescriptives visant les piscines individuelles {sur leur taille et leur emplacement}*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Il paraît difficile d'empêcher la construction d'un ouvrage privé notamment si le terrain le permet. Le renforcement envisagé des prescriptions paraît aller dans le sens d'une bonne intégration de ces ouvrages.

**Question :**

- Est-il envisageable d'augmenter le nombre de secteurs de la zone UB pour prendre en compte les situations particulières d'environnement de hauteurs, de retraits ?

**Réponse de la ville :**


- Une relecture du PLU visant à assurer la cohérence entre les dispositions qu'il prévoit en plusieurs endroits sera effectuée pour renforcer sa cohérence. Il pourra être proposé au conseil municipal de définir des sous-secteurs de la zone UB.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les différents secteurs concernés par la zone UB peuvent avoir des caractéristiques différentes, cette relecture permettra de les définir et éventuellement d'adapter le règlement pour des sous-secteurs.

**Question :**

- Est-il possible de réglementer le type d'entreprise entre la route de Massy et le chemin des Bœufs en interdisant les entreprises bruyantes et polluantes, pour limiter les nuisances pour les zones d'habitation ?

**Réponse de la ville :**

- Il est souhaité de trouver une solution réglementaire aux nuisances subies par la population notamment en interdisant certains types d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) bruyantes et/ou polluantes notamment dans des zones ou secteurs d'habitations et aux abords des zones UH.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les nuisances signalées dans ce secteur pèsent sur la qualité de vie des riverains qui l'ont exprimé. Pour ce secteur et ses abords l'interdiction d'installations d'activités susceptibles de produire des nuisances est tout à fait souhaitable.

**Question :**

- Sur le plan du zonage l'A6 et l'A126 sont en zone « verte », la signification de ce zonage peut-elle être précisée ?

**Réponse de la ville :**

- Des ajustements au zonage seront proposés au conseil municipal pour clarifier les dispositions réglementaires concernant les emprises autoroutières.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend acte que des ajustements seront proposés.

**Question :**

- Le projet de l'emplacement Réserve n°6 peut-il être communiqué à la ville de Champlan qui est concernée par ce tracé qui reprend celui de l'ex RN20 au sein de la ZAE de la vigne aux loups ?



**Réponse de la ville :**

- *Les emplacements réservés du projet de PLU pourront être précisés tant dans leur délimitation, leur vocation et leur bénéficiaire.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La ville propose d'indiquer la délimitation, la vocation et le bénéficiaire de chaque emplacement réservé. Ces éléments permettront de préciser le but de ces emplacements. La demande de Champlan visait surtout une communication de l'objet de la réserve n°6.

**Question :**

- **La bande de 130 mètres de part et d'autre de l'A6 peut-elle être limitée à la commune de Chilly-Mazarin ?**

**Réponse de la ville :**

- *Tel que précisé dans le règlement à l'article 5.10 l'inconstructibilité vis à vis de l'autoroute sur une bande de 100m (et non 130m) relève d'une disposition nationale du code de l'urbanisme {L.111-6}. Il est rappelé, comme le précise l'article 1 du règlement de PLU, que les dispositions du PLU ne s'appliquent que sur le territoire communal de Chilly-Mazarin. En revanche, les dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme sont applicables sur tout le territoire national, le PLU de Chilly-Mazarin ne faisant que reprendre à l'échelle communale ces dispositions.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

le PLU de Chilly-Mazarin ne peut pas imposer de règles en dehors de son territoire. L'inconstructibilité le long de l'autoroute peut être limitée au territoire de Chilly-Mazarin mais elle s'imposera quand même en dehors de son territoire.

**Question :**

- **La légende des différentes zones peut-elle être ajoutée aux différents plans de zonage ?**

**Réponse de la ville :**

- *La dénomination des zones est assurée par le lettrage dans les zones. Il sera proposé au conseil municipal d'ajouter la légende des zonages sur chaque plan graphique de la carte de destination des sols.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Accord pour rajouter la légende des zonages sur chaque plan graphique. La forme des zones étant parfois un peu complexe il pourrait aussi être utile, pour favoriser la lecture, de rajouter quelques lettres pour le repérage. Les titres des plans graphiques Nord et Sud sont à rajouter sur les cartes correspondantes.



**Question :**

- **Prévoir de mettre à jour les différentes cartes représentant les routes départementales. Ainsi, les RD 1202 et les RD 1182 sont désormais de voiries communales ?**

**Réponse de la ville :**

- *Le PLU ne fixe pas le statut des voies présentes sur la commune.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Certes le PLU ne fixe pas le statut des voies mais les voies notamment structurantes n'ont pas à reprendre une désignation erronée. Les noms des voies déclassées RD 1202 et RD 1182 qui apparaissent sur le graphique de la page 55 du 1-2 du rapport de présentation est bien à remplacer par le nom des voies communales.**

**Question :**

- **Le rétablissement de la zone N de 2011 est-il envisageable ?**

**Réponse de la ville :**

- *La zone au sud d'Orly est à vocation agricole confirmée par la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Les demandeurs concernant ce rétablissement sont les deux associations d'environnement qui ont été consultées. Dans leur demande il n'y a pas d'éléments environnementaux qui justifient cette modification de classement. L'autorité environnementale et la CDPENAF n'ont pas soulignés de sensibilité environnementale pour le secteur du PLU de 2011.**

**Question :**

- **Les aménagements prévus dans les réserves foncières peuvent-ils être précisés ?**

**Réponse de la ville :**

- *Les emplacements réservés du projet de PLU pourront être précisés tant dans leur délimitation, leur vocation et leur bénéficiaire.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**La ville propose d'indiquer la délimitation, la vocation et le bénéficiaire de chaque emplacement réservé. Ces éléments permettront de préciser le but de ces emplacements.**





## 5.4. LES OAP SECTORIELLES

### Synthèse :

La ville de Chilly-Mazarin dans son projet de PLU a prévu la mise en œuvre de cinq OAP sectorielles et de trois OAP thématiques. Les cinq OAP sectorielles mettent en avant une programmation mixte pour développer l'offre résidentielle et commerciale et prévoient la construction de 720 logements répartis. Ils sont répartis sur les différentes OAP en "Entrée de ville-Mazarin" (300 logements dont 90 LLS), "Brossolette" (200 logements dont 60 LLS), "Maison de ville" (20 logements dont 6 LLS), "Convergences" (200 logements dont 60 LLS) et « Parcs d'activités économiques ».

Tous les nouveaux logements envisagés dans les secteurs d'OAP sont situés dans des secteurs soumis à des nuisances sonores. L'ARS rappelle la nécessité de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux nuisances sonores

Selon les avis et observations exprimées ces OAP appellent des précisions dans leur rédaction.

### Observations examinées :

Avis de l'Etat : De manière générale, les OAP résidentielles gagneraient à inscrire la part de logements sociaux à réaliser sur chaque opération.

Conseil départemental : Les schémas qui illustrent les différentes OAP sectorielles mériteraient d'intégrer les emplacements des arrêts de bus. De manière générale, il conviendrait de veiller à ce que les arrêts de bus existants, situés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre des OAP, soient accessibles via les cheminements piétons depuis les zones à urbaniser.

Région : 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 ce titre, le règlement fixe, dans les secteurs classés UA, US, 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.

ARS : Plusieurs OAP sont situées dans des zones exposées aux nuisances sonores : l'OAP « Mazarin » qui prévoit la construction de logements (300), commerces et équipement de petite enfance, l'OAP « Brossolette » qui prévoit la construction de 200 logements notamment des logements adaptés (séniors et personnes handicapées), l'OAP « convergences » située de part et d'autre de l'A6 à proximité de la gare et qui prévoit la construction de 200 logements et des commerces.

L'ARS note que l'ensemble de ces projets d'aménagement (700 logements au total) induit l'augmentation de la population exposée aux nuisances sonores notamment dans des secteurs affectés par les nuisances sonores. Le projet de PLU a donc une incidence mitigée sur la gestion des risques et de la santé des populations malgré les mesures d'évitement (E) et réduction (R) (EE, p.63). Aussi, il convient de prendre en compte l'analyse et les points de fragilité repérés. (Bruit, pollution sols) afin de modifier le règlement (EE, p.60). De plus, les indicateurs de suivi proposés sont intéressants (ex: étude acoustique) et pourraient être des mesures mises en œuvre systématiquement (EE, p. 72). Enfin, il convient dans tous les cas d'évaluer

*l'efficacité des mesures ERC et d'en tenir compte sur les options de densification. Des actions et études auprès de la population communale pourraient être menées afin de mieux connaître l'état de santé et le ressenti vis-à-vis des nuisances sonores afin de mettre en place les mesures adaptées.*

*Compte tenu des projets d'aménagement d'habitation, il est attendu des mesures fortes d'évitement, réduction et compensation afin de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux nuisances sonores notamment dans les secteurs identifiés avec des environnements « pénible à dangereux ». En effet, le bruit est un enjeu sanitaire majeur.*

*L'ARS souligne que la France a adopté des valeurs limites réglementaires dans le cadre de la transposition de la directive européenne de 2002 qui déterminent les seuils au-delà desquels des mesures de réduction du bruit doivent être appliquées. Cependant, en 2018, l'organisation mondiale pour la santé (OMS) a publié des lignes directrices concernant le bruit dans l'environnement dont le principal objectif est d'apporter des recommandations en vue de protéger la santé humaine de l'exposition au bruit provenant de diverses sources environnementales (trafic routier, ferroviaire et aérien). Il est rappelé que, d'après l'OMS, dans les zones résidentielles, une altération de l'état de santé est observée au-delà de 55 dB(A) en extérieur le jour et l'objectif de qualité est de 30 dB(A) la nuit en extérieur. Différents effets sanitaires sont en effet relatés: insomnies (au-delà de 42 dB(A)), hypertension et infarctus du myocarde (au-delà de 50 dB(A)). Ainsi, dans un souci de protection de la santé humaine, l'ARS recommande donc de se référer aux valeurs de l'OMS comme éléments de comparaison pour les mesures acoustiques et la caractérisation de l'état initial.*

#### **Questions :**

- **Les fiches des OAP seront-elles complétées pour préciser la part des logements sociaux envisagés dans chaque OAP ?**
- **Les schémas seront-ils complétés pour préciser les cheminements au sein des OAP notamment vers les arrêts Bus ?**
- **Les pourcentages de logements sociaux minimum par zone et par OAP seront-ils suffisants pour atteindre les objectifs globaux et sectoriels de la loi SRU ?**
- **Quelles sont les mesures envisagées pour réduire l'exposition des logements aux nuisances sonores ?**

#### **Réponse de la ville :**

- *Tenant compte des avis des PPA concernant les OAP, plusieurs évolutions seront proposées au conseil municipal. Ces évolutions respecteront les principes juridiques qui régissent les OAP et notamment le rapport de compatibilité selon lequel elles s'imposent aux projets. Dans ce cadre, l'accès piétonnier des arrêts de bus pourra être proposé.*
- *La commune de Chilly-Mazarin comprend sur son territoire des infrastructures de transport de portée nationale et régionale (dont: une partie de l'aéroport d'Orly, l'autoroute A6 et une voie ferroviaire de tramway-train). Ces infrastructures sont, par nature, génératrices de nuisances sonores et, pour autant, la commune est soumise à l'atteinte d'objectifs ambitieux en matière de production de logements (objectifs du SDRIF et du PLHi évoqués par ailleurs). La combinaison de ces contraintes et de ces obligations réglementaires induit (au global) une augmentation de la population exposée aux nuisances sonores, exposition que le projet de PLU cherche à limiter.*
- *Pour autant, au cas par cas, les OAP prévoient des mesures de réduction de l'exposition des habitants aux nuisances sonores en fixant des objectifs concernant des principes d'urbanisation. En outre, la*





*construction de logements dans ces secteurs est soumise au respect de normes constructives spécifiques fixées par le code de la construction et de l'habitation.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Le commissaire enquêteur note que des évolutions seront proposées pour tenir compte notamment des avis des PPA tout en respectant le cadre juridique des OAP. Concernant la production de logements le respect des normes constructives spécifiques pour ces secteurs est évidemment indispensable.**

**Les secteurs d'OAP peuvent être complétés par l'indication des dessertes locales et des arrêts de bus.**

### 5.4.1. OAP Entrée de Ville - Mazarin

**Synthèse :**

Cette OAP a fait l'objet d'observations de l'Etat, de l'aménageur Lauréat du projet, et de particuliers.

L'Etat signale l'omission du second alignement d'arbres de l'avenue Mazarin dans cette OAP.

Les autres observations demandent la modification de règles constructives :

- Pour autoriser une surface supérieure commerciale aux 300 m<sup>2</sup> du projet de règlement pour maintenir une surface commerciale sur ce secteur ;
- Pour augmenter la hauteur de construction dans ce secteur jusqu'à 25 mètres en l'alignant sur la résidence voisine du château afin de permettre la construction de plus de logements et de garantir la construction de plus d'espaces verts ;
- La demande d'espaces verts supplémentaires va également dans le sens d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux (infiltration des eaux de pluie et îlot de chaleur).
- La prise en compte des réflexions menées par le groupement lauréat du projet d'aménagement : viser un objectif de construction de 350 logements, porter les hauteurs à 26 mètres pour les bâtiments qui reçoivent des rez-de-chaussée commerciaux, modifier les règles d'alignement le long de l'avenue Mazarin pour prendre en compte l'aménagement de la place et modifier les règles de recul pour permettre les constructions en attique.
- Il est également proposé d'adapter la hauteur des bâtiments le long de l'avenue de Carlet avec la hauteur des bâtiments de la résidence du château voisine.

**Observations examinées**

*Avis de l'Etat : 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".*

*R demat 06 : Le projet av Mazarin (à l'emplacement de l'actuel Lidl) prévoit de construire des logements tout en conservant les commerces locaux. Il y a donc actuellement un Lidl dont la surface au sol doit être largement supérieure à 1000m<sup>2</sup>. Avec la limitation des surfaces de commerce prévue à 300m<sup>2</sup>, ce commerce*



*va disparaître, ce que nous ne voulons pas. Il faut donc augmenter la surface des commerces dans cette OAP pour maintenir l'offre actuelle.*

*R demat 10 : Un projet de quartier mixant logements et activités commerciales est en cours d'étude sur la parcelle AE 0129 notamment. Les règles de cette parcelle sont celles de la zone UB qui limite la hauteur des bâtiments à 18m et permet une emprise des constructions de 85%. Par ailleurs, cette parcelle est identifiée dans l'OAP Mazarin qui affiche l'ambition de construire 200 logements. Pour optimiser l'espace et limiter l'emprise au sol des bâtiments sur les parcelles de l'OAP Mazarin, nous proposons de permettre la construction de bâtiments d'une plus grande hauteur (25m, par exemple pour rejoindre les hauteurs de la résidence du château). Cela permettra d'abord de garantir une surface d'espaces verts répondant aux enjeux environnementaux, tout en s'insérant dans l'aspect des résidences environnantes et en répondant à l'objectif de construction de logements pour le secteur.*

*R demat 14 : L'OAP Mazarin couvre des parcelles très bétonnées. Pour permettre d'absorber les eaux de pluie et casser l'îlot de chaleur de la place commerçante par des espaces verts de pleine terre, autoriser la construction de bâtiments d'une plus grande hauteur que les 18 mètres annoncés pour libérer de l'espace à cet effet.*

*R demat 21 : Notre groupement, IMODEV-Vinci Immobilier a été élu lauréat de la consultation à projet sur les parcelles AE 129-131 présentes dans « l'OAP Mazarin », conjointement menée par la mairie de Chilly-Mazarin et les consorts Mouthon, propriétaires du terrain. Pour rester conforme au projet lauréat, nous souhaitons apporter des observations au PLU en cours de révision*

*Concernant le volume de logement autorisé les orientations en matière résidentielle envisagent la production d'environ 300 nouveaux logements dans l'ensemble des deux secteurs d'OAP. Pour des raisons d'économie globale des projets et pour concentrer la densification sur ces deux secteurs d'OAP plutôt que sur d'autres zones de la ville, nous souhaiterions que le nombre de logements soit porté à 350 sur l'ensemble des deux secteurs d'OAP ;*

*Concernant le respect de l'alignement en front bâti existant le long de l'axe Mazarin, nous souhaitons voir supprimer la notion de front bâti suivante : « Le front bâti : l'implantation des futures constructions dans le secteur 1 de l'OAP devra respecter l'alignement du front bâti existant le long de l'axe Mazarin. » En effet, l'implantation à l'alignement de l'axe Mazarin ne permet pas de répondre aux enjeux urbains du secteur. Notre projet crée une nouvelle place publique dont les rez-de-chaussée sont traités en socles commerciaux, permettant une offre commerciale diversifiée. Cette place permettra le stationnement assurant le fonctionnement des nouveaux commerces, elle favorisera les cheminements piétons, et cyclistes, la promenade. De plus, l'implantation du bâti autour d'une place publique ouverte sur l'avenue Mazarin, permettra de créer un îlot de fraîcheur sur cet axe actuellement très minéral et d'ouvrir le secteur vers le centre ancien en valorisant le cheminement piéton existant entre l'église Saint Etienne et l'avenue Mazarin ;*

*Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques la phrase suivante : « Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté. » ne permet pas de construire des niveaux en attique car le retrait minimal*





autorisé est de 6 mètres. Dans le cadre de l'insertion de notre projet dans son environnement et afin de créer des jeux de volumes et de réduire l'effet « tunnel » entre les deux fronts bâtis de l'avenue Carlet (bâtiment actuel en R+7 face au futur bâtiment R+5+doubles attiques), nous souhaitons que cette phrase soit remaniée pour permettre la création de niveaux en attique lorsque le bâtiment est implanté à l'alignement. La présence d'attiques permet également la création de terrasses et de surfaces extérieures qui permettront d'agrémenter l'usage des logements en derniers étages

Nous souhaitons que soient modifiées les hauteurs du règlement de la zone UB dans la phrase suivante : « La hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toit terrasse et 18 mètres au faîtage ». Afin de répondre aux objectifs de l'OAP Mazarin en termes de création de logements, de commerces et de services, nous souhaitons porter la hauteur maximale des bâtiments à 26m (à l'acrotère) pour les programmes ayant des RDC commerciaux.

R demat 23 ; Pour l'OAP de l'avenue Mazarin, en particulier la place de commerces à l'angle de la rue de Carlet, le règlement prévoit d'adapter la hauteur des bâtiments longeant la zone UH. Dans le même esprit, il faudrait adapter la hauteur des bâtiments le long de l'avenue de Carlet avec la hauteur des bâtiments de la résidence du château voisine.

**Questions concernant l'OAP entrée de ville:**

- Les objectifs de construction de logement seront-ils modifiés et portés à 350 logements ?
- Les hauteurs notamment des immeubles avec des RDC commerciaux peuvent-elles être portées à 26 mètres ?
- Les règles d'alignement le long de l'avenue Mazarin au droit de l'aménagement de la place et pour les constructions en attique seront-elles modifiées ?
- L'erreur matérielle concernant le deuxième alignement d'arbres le long de l'avenue Mazarin sera-t-elle corrigée ?

**Réponse de la ville :**

- L'ensemble de ces questions doit être vérifié par les services de la Commune pour s'aligner au projet attendu.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les éléments de la fiche de cette OAP doivent être précisés pour permettre la réalisation du projet attendu par la ville. Le cadre doit fixer les éléments qui seront utiles ultérieurement dans le cadre de la mise au point du projet.

#### 5.4.2. OAP Brossolette

En dehors de l'aspect de la nécessité de réduire l'exposition des nouveaux logements aux nuisances sonores applicable à toutes les OAP il n'y a pas eu d'observation.

#### 5.4.3. OAP Convergences

**Synthèse :**



Pour cette OAP l'Etat souhaite que la constructibilité en logements de cette zone, située un périmètre de 500mètres autour de la gare RER, future station du Tram-train), soit augmentée pour en tenir compte.

Les réflexions sur le site Sanofi sont en cours avec le propriétaire du terrain. Il souhaite étendre la dominante mixte prévue pour le secteur 1, au secteur 3 de l'OAP.

Les réflexions sont en cours sur le site Découflé qui est actuellement à la fois dans l'OAP Confluences et en zone UEi. Les propriétaires du terrain souhaitent que la révision du PLU soit l'occasion de dire quelle destination du site emblématique de Découflé aura pour les chiroquoises et chiroquois.

Le département souhaite que l'OPA mentionne dans le texte la RD 118.

### **Observations examinées :**

*Avis de l'Etat : 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 la typologie des activités économiques prévues sur ce secteur ;*

*Longjumeau : Dans le cadre des dossiers communs, j'ai pris bonne note des éléments de maintien des activités économiques et d'équipements et de la prise en compte de la qualité paysagère et environnementale de l'OAP « Convergences » portant sur la partie du site de SANOFI ;*

*Conseil départemental : L'OAP «Convergences», relative au secteur gare, concerne la RD 118. Il conviendrait de mentionner cette information dans le texte de l'OAP ;*

*Région : Dans la perspective de faciliter et diversifier les transports collectifs et les modes alternatifs, 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*

*R demat 07 : Sanofi est actuellement propriétaire du terrain constituant le 3ème secteur de l'OAP Convergence, actuellement prévu à dominante économique à maintenir.*

*Des études sont en cours pour envisager, sur ce 3ème secteur, la transformation des bâtiments existants et la construction de nouveaux bâtiments en destinations, notamment : éducative, hébergement étudiants / jeunes professionnels, hôtellerie, et commerce.*

*L'objectif de ce projet est de créer, après le départ de Sanofi, un écosystème vertueux avec les laboratoires et unités de production existants et à venir, situés à l'ouest dudit 3ème secteur (sur la commune de Longjumeau).*





Or, nous observons que le 1er secteur de l'OAP Convergence, situé immédiatement à l'est des terrains Sanofi en direction de la gare de Chilly, prévoit d'ores et déjà un secteur à dominante mixte. Nous proposons donc d'étendre la dominante mixte prévue pour le secteur 1, au secteur 3 de l'OAP.

R papier 13 : La SAS KVA Chilly propriétaire depuis 3 ans du site Découflé considère que la mutation de ce site doit permettre de :

- proposer un véritable projet urbain pour la commune et ses habitants. Le site est aujourd'hui une enclave urbaine constituant une barrière que l'on doit contourner pour joindre la vieille ville et la gare de RER. Dans le cadre d'un projet de mutation du site, il conviendrait de l'ouvrir à la ville et ses usagers, et qu'il constitue ainsi un nouveau lieu de passage qualifié, sécurisé permettant une liaison modes doux (vélos et piétons) entre le pôle gare et le centre historique de la commune ;
- De mettre à profit un site vacant, clos et très imperméabilisé, la mutation du site Découflé répond favorablement aux enjeux actuels du Zéro artificialisation nette des sols, ainsi qu'à la mobilisation de fonciers intégrés aux cœurs urbains ;
- De développer une offre résidentielle en faveur de la mixité sociale et des parcours résidentiels : l'environnement immédiat est essentiellement résidentiel, caractérisé par du pavillonnaire, du faubourg et des collectifs plus récents. Dans ce contexte urbain, et compte tenu de la proximité des services, commerces, transports et équipements, le développement de logements permettrait de compléter utilement le parcours résidentiel des habitants. Ceux-ci par leur diversité pourraient servir le parcours résidentiel et participer à la production de logements sociaux. Le projet pourrait offrir des réponses à l'ensemble des besoins actuels des chiroquoises et chiroquois, identifiés en lien avec les élus ;
- Depuis que nous avons appris la volonté de la municipalité de réviser le PLU et d'inscrire une OAP sur le site de Découflé, nous avons fait le choix de respecter le temps long de cet exercice qui structure la ville. Nous avons travaillé de concert et en transparence avec la Maire et ses adjoints, que nous avons régulièrement rencontrés et nous avons participé aux moments de concertation organisés par la ville. Nous avons partagé nos convictions sur le site à plusieurs reprises. Nous avons étudié la possibilité du maintien d'une activité tertiaire sur le site, compatible avec un environnement résidentiel.

A ce titre, nous avons mis en commercialisation l'immeuble selon cette destination pendant plus de 3 ans, sans aucune marque d'intérêt. Ceci témoigne à notre sens de l'inadaptation du site à être un grand ensemble tertiaire / artisanal. Toujours dans le souhait d'intégrer notre réflexion aux projets urbains du territoire, nous avons également tenu plusieurs réunions d'échanges, d'informations et de travail avec Grand Paris Aménagement, missionné d'une étude urbaine et programmatique intégrant le secteur SANOFI, la gare RER et le site Découflé.



*Selon notre compréhension, le site est actuellement à la fois dans l'OAP Confluences et en zone PLU dite UEi. La lecture de ce que permet le PLU de développer sur ce site, d'un point de vue administratif, nous apparaît clarifiable. En effet, nous souhaitons que la révision du PLU soit l'occasion de dire quelle destination le site emblématique de Découflé aura pour les chiroquoises et chiroquois.*

**Questions :**

- La constructibilité de la zone dans les 500 mètres de la gare peut-elle être augmentée ?
- Pour le secteur 3 la dominante mixte prévue pour le secteur 1 peut-elle être étendue au secteur 3 de l'OAP ?
- Les règles du secteur UEi peuvent-elles être harmonisées avec celles de l'OAP ?
- Le texte de l'OAP peut-il être complété pour la RD 118 ?

**Réponse de la ville :**

- *les objectifs de production de logements de ce secteur visent d'ores et déjà UEi densification du site et permettent à la Ville de répondre aux objectifs de production de logements fixés par les documents supra communaux (SDRIF, PLHi).*
- *Les dispositions du règlement et des OAP sont compatibles entre elles.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Dans sa réponse la ville indique qu'elle respecte les règles de densification du site et la production de logements qui respectent les orientations du SDRIF et du PLHi. Concernant la production de logements il faut noter que ce secteur à densifier est aussi exposé aux nuisances de l'A6. Ces contraintes fortes doivent conduire à ne pas dépasser les objectifs pour cette zone exposée.**

#### 5.4.4. OAP Maisons de ville

**Synthèse :**

Cette OAP a soulevé quelques questions orales sur son positionnement mais n'a donné lieu qu'à une seule observation sur le règlement de la zone qui paraît inadapté pour ce projet en particulier pour la hauteur.

**Observations examinées :**

*R demat 24 : La concertation a affiché une OAP maisons de ville à la place de l'école du centre. Celle-ci se trouve en zone UB et a donc les mêmes règles que dans les autres OAP où l'on pourra construire jusqu'à 18 mètres. Ce n'est donc pas une règle adaptée à l'OAP « maisons de ville ». Il faut donc différencier les règles dans la zone UB en créant des sous zones.*

**Question:**

- Une sous zone peut-elle être créée pour réglementer cette OAP Maison de ville en se référant aux maisons existantes ?

**Réponse de la ville :**

- *Des ajustements pourront être envisagés et une sous zone UB pourra être créée pour ce secteur.*



**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**La création d'un sous-secteur UB pour les maisons de ville paraît souhaitable pour respecter les objectifs de cette zone notamment l'affirmation de l'identité du vieux Chilly.**

**5.4.5. OAP Economique****Synthèse :**

La réflexion lancée par la CPS sur son schéma de l'offre économique et commerciale est en cours. Un travail partenarial est engagé entre les différentes collectivités autour des enjeux stratégiques. L'OAP s'inscrit dans cette réflexion globale qui n'est pas achevée. Elle devra prendre en compte ultérieurement les modifications qui résulteront de l'approbation du schéma directeur des parcs.

Le périmètre de l'OAP n°5 « Parcs d'activités économiques » n'est pas identifié.

Les Parcs d'activités économiques concernent l'ensemble des routes départementales qui traversent la commune. Il serait également intéressant de le préciser.

**Observations examinées :**

*CCI: L'OAP Parcs d'activités économiques », s'inscrit dans une stratégie plus globale à l'échelle intercommunale.*

*CPS: L'agglomération Paris-Saclay a adopté en 2019 son schéma de l'offre économique et en juin 2022, son schéma directeur d'aménagement et de développement commercial. Dans le cadre de ces schémas, il est apparu qu'un travail partenariat devait être engagé autour d'enjeux stratégiques communs aux 10 parcs d'activités économiques situés au nord du territoire sur les communes de Chilly-Mazarin, Massy, Champlan, Wissous et Longjumeau.*

*Plusieurs enjeux ont été identifiés afin notamment d'améliorer la visibilité et l'attractivité de ces parcs, de renforcer l'offre de services aux salariés, d'améliorer la résilience face au changement climatique, de repenser la desserte en transports en communs et l'accessibilité automobile.*

*Des études et actions ont donc été engagées par les communes et l'agglomération Paris-Saclay visant à mettre en place une véritable stratégie d'optimisation et d'aménagement durable. Ainsi, une première étude du potentiel de valorisation foncière et immobilière a été réalisée en 2022.*

*La suite de la démarche devrait conduire à l'approbation d'un schéma directeur des parcs Nord d'ici fin 2023. Ce schéma sera ensuite traduit règlementairement via des procédures d'évolution des PLU de chacune des communes afin d'harmoniser leurs dispositions relatives à ces parcs d'activités économiques.*

*La ville de Chilly-Mazarin a prescrit une révision de son PLU dès 2020. L'approbation de celle-ci ne pouvant être retardée par ce travail partenariat sur les parcs d'activités, un premier travail de simplification des*



dispositions règlementaires a été réalisé sur les parcs d'activités de la Vigne aux loups, la Butte aux Bergers, et du Moulin à vent afin d'intégrer à la révision, une OAP spécifique.

L'OAP telle qu'elle est contenue dans le présent projet de PLU est très générale et mérite donc d'être précisée afin de ne contenir que des dispositions s'appliquant à la commune de Chilly-Mazarin. Aussi, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les documents issus de ce premier travail avec la commune de Chilly-Mazarin que vous pourrez intégrer à votre OAP ;

Avis de l'Etat : 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.

Champlan : R2 : Votre projet de Plan local d'Urbanisme comporte cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont une, la n°5, portant sur les « Parcs d'Activités économiques ». Suite à nos échanges, vous m'informez par courrier en date du 12/09/2023 que vous substituerez cette Orientation d'Aménagement et de Programmation par le projet d'OAP établi dans une démarche de travail avec la Communauté de l'Agglomération Paris-Saclay, joint à votre courrier. Je vous remercie pour ce travail partenarial et confirme mon avis favorable à cette substitution, dans l'attente du travail global réalisé entre l'agglomération et les cinq communes impactées.

Vous identifiez le périmètre des OAP sectorielles sur le règlement graphique, mais n'y avez pas identifié le périmètre de l'OAP n°5 « Parcs d'activités économiques ».

Longjumeau : La réalisation d'une OAP Parcs d'activités économiques préfigurant les réflexions en cours sur un futur schéma directeur impulsé par la CPS et impactant cinq PLU communaux qui feront l'objet d'une procédure de modification le moment venu.

Conseil départemental : L'OAP « Parcs d'activités économiques » concerne l'ensemble des routes départementales qui traversent la commune. Il serait également intéressant de le préciser.

Région : 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.



**Questions :**

- Les modifications qui résulteront de la réflexion de la CPS sur les parcs d'activités se substituera-t-elle au schéma présenté au PLU et selon quelle modalité ?
- Le périmètre de l'OAP « Parcs d'activités économiques » peut-il être identifié ?
- Les routes départementales concernées par cette OAP peuvent-elles être citées ?

**Réponse de la ville :**

- *Cf réponse ci-avant : Les OAP contenues dans le projet de PLU arrêté concernant les parcs d'activités économiques seront ajustées pour tenir compte de l'avis exprimé par l'Agglomération Paris Saclay. Il s'agira de décliner le nouveau Schéma Directeur dont les orientations ont été reprises en renforçant notamment les ambitions environnementales à travers 3 axes : accompagner la résilience et s'engager sur un aménagement durable du parc, affirmer les vocations logistiques, productives et technologiques du parc et accompagner les régénérations et les mutations; améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

L'OAP économique s'inscrit dans le schéma directeur du projet intercommunal des portes d'Orly qui touchent cinq communes (Massy, Wissous, Champlan, Chilly-Mazarin et Longjumeau). Les orientations du schéma directeur actualisé sont à prendre en compte pour affirmer les vocations du secteur de Chilly-Mazarin tout en précisant les ambitions environnementales. Ces modifications doivent s'inscrire dans le projet de PLU.

## 5.5. LES OAP THEMATIQUES

**Synthèse :**

Les OAP thématiques ont soulevé de nombreuses observations non pas sur les objectifs des actions envisagées mais essentiellement sur la complétude des propositions. Une liste de ces éléments généraux est donnée dans l'observation dématérialisée 28 ci-après. L'intervenante souhaite que ces éléments soient repris dans les OAP.

**Observations examinées :**

*R demat 28 : Dans le PADD et les OAP thématiques un grand nombre d'éléments rendent possibles 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 (définition d'une bande autour de l'A6 inconstructible pour des logements en conformité avec les prescriptions de la MRAE en 2019). Elles sont en grande partie traduites dans les règlements de zone. Je reprendrai les éléments élaborés par mes collègues et moi dans l'avis de l'association AVEC Chilly, et plus particulièrement :*

- *l'intégration de la bande des 130m comme retrait dans le règlement de chaque zone,*
- *la matérialisation d'une bande N ceinturant la zone agricole,*



- la nécessité de protection des zones humides à forte probabilité sur les secteurs d'OAP,
- insérer une réglementation spécifique pour la construction de parking en sous-sol dans les zones à nappe affleurante,
- l'obligation de récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques pour les équipements publics et dans les zones d'activités,
- renforcement des obligations de pleine terre autour des plantations d'arbres (continuité) et mesures de pérennisation,
- réintégrer la réserve foncière du PLU de 2011 pour l'éventuelle création d'une gare autoroutière,
- la clarification nécessaire sur la proportion de logements sociaux en zone UB.

**Questions :**

- Ces demandes seront-elles reprises dans les OAP, intégration de la bande des 130 mètres dans toutes les zones U, protection des zones humides, règlement pour construction d'un parc de stationnement souterrain dans une nappe affleurante ?
- Une zone N en bande ceinturant la zone agricole peut-elle être introduite ?

**Réponse de la ville :**

- Les objectifs sont actuellement traduits dans le dossier de PLU arrêté et pourront donner lieu à une précision dans le cadre d'une évolution des OAP renforçant la cohérence du dossier.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La ville précise que ces objectifs figurent dans le projet de PLU et qu'elles pourront être introduites dans les OAP pour plus de cohérence. Cette inscription dans les OAP renforcera la lisibilité de toutes les contraintes et protections.

**Question :**

- La récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques pour les équipements publics et dans les zones d'activités peut-elle être introduite dans le règlement ?

**Réponse de la ville :**

- la récupération suivra la réglementation en vigueur supra communale notamment celle du règlement du service public d'assainissement en vigueur.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

L'application du nouveau règlement en matière d'assainissement de la CPS devra effectivement s'appliquer.

*JPR*



**Question :**

- la proportion de logements sociaux en zone UB peut-elle être précisée pour chaque zone ?

**Réponse de la ville :**

- Les dispositions règlementaires du projet de PLU arrêté permettent d'atteindre les objectifs de production de Logements Locatifs Sociaux fixés à la ville.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**La ville apporte une réponse globale sur la production de logements sociaux. Elle n'inscrit pas d'objectif par zone.**

### 5.5.1. OAP Trames écologiques

#### Synthèse :

Sur la l'OAP trame écologique il n'y a eu qu'une observation du public. L'avis de l'Etat rappelle que 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 gagnerait à intégrer ce corridor au Nord de la commune qui reste le principal corridor fonctionnel de la commune.

La commune se donne aussi 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 notamment dans les zones d'activités, 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.

La végétalisation de parking situé à l'angle des rues Reclus et Mendès France pourrait être examinée.

#### Observations examinées :

*Avis de l'Etat : 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 ses 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.

R papier 05 : A l'angle de la rue Mendès France et de la rue Elysée Reclus il y a un parking. Ce terrain a été donné à la commune par une personne qui entretenait à cet endroit un petit parc avec des arbustes, beaucoup de végétaux. Elle voulait qu'à son décès la commune y mette des bans pour les mamans.

**Questions :**

- Le corridor fonctionnel au nord de la commune identifié dans le SRCE sera-t-il intégré dans l'OAP Trames écologique ?
- Des éléments peuvent-ils être apportés pour atteindre l'objectif de 10 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant et notamment dans les zones d'activités ?
- Le parking situé à l'angle des rue Reclus et Mendès France peut-il être transformé en espace vert comme l'aurait souhaité la personne qui a donné ce terrain ?

**Réponse de la ville :**

- Ces objectifs ont été pris en compte dans l'OAP.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

L'OAP prend effectivement en compte le corridor fonctionnel identifié par le SRCE et se fixe pour objectif d'atteindre les 10 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant.

## 5.5.2. OAP mobilités

**Synthèse :**

Les avis et les observations sur cette OAP mobilités portent essentiellement sur les déplacements doux en particulier le vélo. Le département demande que son plan vélo soit intégré et souhaite que le projet de piste cyclable le long de la RD 128 soit représenté graphiquement. L'association VCBS demande la création d'une piste cyclable pour relier l'avenue Mazarin en passant par le parc de la mairie, le collège, l'école du Château, le futur Gymnase et ce jusqu'au rond-point de DIEMA par av du parc.

Il est également rappelé que le pôle gare devrait faciliter l'utilisation des transports en communs y compris pour toutes les communes proches.

Des réserves foncières sont demandées pour améliorer le fonctionnement des voies routières mais aussi pour créer une gare autoroutière sur l'A6.

Une observation porte sur les mouvements de tourne à gauche qui ne sont pas autorisés pour la résidence du 17 rue Brossolette entraînant un encombrement supplémentaire du rond-point de la libération.

**Observations examinées :**





Longjumeau: L'OAP mobilités qui met notamment l'usage du vélo en valeur mérite une attention particulière afin de créer des liaisons sur nos territoires respectifs. Les enjeux autour du pôle gare qui faciliteront l'utilisation des transports par les longjumellois résidant à proximité.

Conseil départemental: L'OAP « Mobilités » prévoit la « sécurisation » de l'intersection entre la rue des Mares Juliennes et la RD 167, et envisage le raccordement direct de la RD 120 à l'autoroute A6, en direction de la province. Une voie de bouclage doit également déboucher sur la RD 120.

Il vous est suggéré de mentionner, dans le diagnostic, que le Département de l'Essonne a adopté, par délibération de son Assemblée du 28 mai 2018, complété en 2021, un Plan Vélo, document définissant les orientations stratégiques et opérationnelles de sa politique en faveur du vélo.

À ce sujet, le diagnostic gagnerait à représenter graphiquement le projet de piste cyclable prévu, dans ce cadre, le long de la RD 118

Association AVEC Chilly: 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.

R demat 22: Usager régulier des routes de notre commune et de notre région (pour me rendre dans l'ouest parisien notamment) la circulation est une préoccupation majeure. Le projet de PLU semble se saisir de ce sujet en proposant des réserves foncières pour des aménagements routiers. Néanmoins, il serait souhaitable qu'elles soient mieux matérialisées sur le plan de zonage. Certaines réserves pourraient également être étendues et d'autres créées pour développer d'autres aménagements.

R papier 04: Président du VCBS: Etudier la création d'une piste cyclable bidirectionnelle avenue CARLET ayant pour but de relier l'Av Mazarin en passant par le parc de la mairie, le collège, l'école du Château, le futur Gymnase et ce jusqu'au rond-point de DIEMA par av du parc. Cette étude peut être la suite du plan vélo mené par la ville.

R papier 08: Pourquoi interdire aux résidents de tourner à gauche pour rentrer dans notre parking privé nous obligeant à encombrer davantage le rond-point de la libération pour faire demi-tour et accéder à notre parking au 17 de l'avenue Brossolette.

#### Questions :

- Le plan vélo du département peut-il être intégré et le projet le long de la RD 128 représenté graphiquement ?
- La piste cyclable demandée par l'association VCBS entre l'avenue Mazarin et le rond-point DIEMA peut-elle être envisagée ?

#### Réponse de la ville :

- Oui, ces éléments s'articulent avec le plan mobilité et le plan vélo.



**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La ville retient ces propositions. La place du vélo dans le plan mobilité de la commune est importante. L'articulation avec le schéma départemental est à retenir. Le projet de l'association VCBS s'inscrit dans cette réflexion.

**Questions :**

- Des réserves foncières peuvent-elles être prévues pour des aménagements destinés à améliorer le fonctionnement de la circulation routière ?
- La réserve foncière du PLU de 2011 pour l'éventuelle création d'une gare autoroutière peut-elle être réintroduite ?

**Réponse de la ville :**

- Voir réponse apportée précédemment.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La ville propose d'indiquer la délimitation, la vocation et le bénéficiaire de chaque emplacement réservé. Ces éléments permettront de préciser le but de ces emplacements.

### 5.5.3. OAP Climat air et santé

**Synthèse :**

La pollution de l'air et les nuisances phoniques le long des voies structurantes et de la plateforme d'Orly ont été abordées au cours des permanences. Ces observations ont été déposées dans les registres et figurent dans les avis des personnes publiques. Les riverains de ces voies notamment ceux du lotissement les champarts sont demandeurs de mesures réduisant les nuisances générées par le trafic routier. Le projet prévoit de développer une végétalisation renforcée le long des voies structurantes. La représentation graphique de l'A126 a été omise.

Le territoire de Chilly-Mazarin est situé en zone sensible pour la qualité de l'air. Ce point est signalé par la MRAe, l'association avec Chilly et des particuliers. Les émissions issues de l'A6 affectent fortement la qualité de l'air et des dépassements sont observés pour plusieurs polluants. L'Autorité environnementale recommande de présenter le calendrier et les engagements relatifs à la mise en œuvre de la ceinture verte prévue et de démontrer l'efficacité de cet aménagement sur la qualité de l'air.

Il est demandé que des espaces verts soient créés au sein des zones urbanisées, que des arbres soient plantés sur les zones de stationnement et que la zone agricole Nord soit préservée.

Il est également souhaité qu'une information sur la pollution soit organisée.





Cette OAP fixe également l'objectif de réduction des consommations énergétiques, par la rénovation des bâtiments. Pour concrétiser la réduction envisagée des consommations énergétiques des bâtiments la MRAe préconise de fixer un objectif chiffré.

**Observations examinées :**

Champlan : Pour l'orientation « Développer une végétalisation renforcée le long des principaux axes structurants (autoroute, voie de chemin de fer, A126 et D118) en lien avec l'OAP Energie Climat». La représentation graphique de cette orientation ne comporte pas l' A126 comme indiqué dans la légende.

MRAe : L'OAP « Climat-air-santé » fixe l'objectif de réduire les consommations énergétiques, par la rénovation des bâtiments, en particulier à l'échelle des copropriétés. Des secteurs d'habitat collectif sont identifiés comme à enjeux en matière de rénovation énergétique.

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.

Le territoire de Chilly-Mazarin est situé en zone sensible pour la qualité de l'air. Les émissions issues de l'A6 affectent fortement la qualité de l'air (qualifiée de moyenne en 2021). Des dépassements sont observés pour plusieurs polluants : le dioxyde d'azote (NO2) et les particules fines (PM 2,5 et PM10). 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.

Association AVEC Chilly : Pour la lutte contre le changement climatique il est prévu que 50% de la surface soit ENR ou végétalisée. Ce pourcentage doit être un minimum.

Pour la géothermie il manque dans les documents la carte des potentialités du territoire.

Pour réduire l'exposition de populations aux effets de la pollution atmosphérique il est prévu d'interdire la construction de logements dans une bande de 130 m autour de l'A6. 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.

R demat 01 : Ne pouvant être présente le jour de la réunion, voici mes quelques idées pour le PLU. Faire un parc pour augmenter la verdure, des logements pour nos nombreux étudiants, des logements pour les personnes âgées et à mobilités réduites et des commerces de proximité (boucherie, boulangerie, librairie/presse, pharmacie, primeur, ...).

R demat 04 : Il est évoqué à plusieurs reprises dans la rédaction du PLU que l'on se préoccupe de la santé et du bien-vivre des habitants de Chilly-Mazarin. Comme cette santé passe par la connaissance des risques, il semble important d'informer les habitants des risques dus à la pollution atmosphérique.

En effet il a été montré par les études faites qu'un décès sur dix en Ile de France est dû à la pollution de l'air.



"L'exposition à la pollution de l'air favorise le développement de pathologies chroniques graves (maladies cardiovasculaires et respiratoires, cancers ...), ce qui se traduit par une augmentation de la mortalité et une baisse de l'espérance de vie " (Le Monde - 10/2/2022).

Or Chilly-Mazarin recevant directement la pollution produite par l'autoroute et l'aéroport est encore plus mal lotie et doit avoir au moins un décès sur cinq dû à la pollution de l'air.

Il est important que ces informations soient connues du public et en particulier par les personnes à risque et âgées, pour qu'elles puissent en tenir compte dans leurs décisions de vie.

Il serait opportun de mettre en place des recommandations et des conseils pour se prémunir lors des pics de pollution quotidiens ou ponctuels par une cellule d'information.

On pourrait profiter de la journée nationale de la qualité de l'air le 14 octobre, pour commencer à organiser cette information.

En vous remerciant de prendre en compte ces réflexions.

R demat 20 : Je souhaite contribuer à la révision du PLU en tant que Chiroquoise depuis 16 années. Je me réjouis que ce PLU révisé prévoie davantage d'espaces verts en centre-ville, le long des axes de la ville, dans les quartiers résidentiels, dans les parcs d'activités...

R demat 28 : Les préconisations de cette OAP sur le maintien des surfaces de pleine terre ne sont pas reprises dans les règles de toutes les zones. Pas d'augmentation significative par rapport au PLU 2018:2019 pour respecter le ZAN, il devrait y avoir plus que le maintien...

Pour la végétalisation inscrire la nécessité de compenser, en desartificialisant certains espaces, les espaces imperméabilisés en 2014 et 2020 (allées du parc en contravention avec l'avis de l'ABF). Définir la localisation des surfaces à récupérer !

Pour la circulation des vents. Afin de tenir compte de la forte probabilité d'épisodes plus fréquents de canicules, prévoir la circulation des vents à l'intérieur des habitations : elles doivent être traversantes, à intégrer dans la réglementation,

R demat 33 : Chilly-Mazarin est impacté lourdement par les nuisances sonores et polluantes, le nouveau PLU doit faire en sorte que la ville reste agréable à vivre en développant les espaces verts : plantations, végétalisations... pour leurs actions sur la qualité de l'air et le réchauffement climatique. Outre les remarques que j'ai faites avec l'association AVEC : Agir pour la qualité de la vie et de l'environnement à Chilly-Mazarin j'insiste particulièrement sur les zones agricoles au nord de la ville. Ces zones ne doivent pas, par un tour de passe-passe avoir une autre activité que la culture. C'est le second point relevé par AVEC.

R demat 35 : L'OAP santé alerte sur les nuisances sonores, notamment de l'autoroute. Le PLU devrait inscrire une règle imposant une architecture acoustique sur les bords de l'autoroute.

Par ailleurs, pour améliorer la qualité de l'air, le PLU devrait imposer la plantation d'arbres sur les parkings (par exemple 1 arbre pour 4 ou 6 places).

De plus, le PLU pourrait imposer en UC, UB et UA, que les petits collectifs implantent une aire de jeux pour les enfants dans leurs projets, celle-ci étant souvent l'occasion de végétaliser les parcelles.



Enfin, le diagnostic a établi que les ZA recèlent un large potentiel d'implantation solaire. Il serait donc de bon sens de compléter l'obligation d'implanter au moins 50% d'ENR sur les toitures de plus de 150m<sup>2</sup> en précisant les panneaux solaires en zone UI (sans compter ces panneaux dans la hauteur des bâtiments). Dans ces mêmes zones, on pourrait imposer des haies végétalisées entre chaque parcelle.

R papier 07 : Le secteur des Champarts est concerné par la forte pollution de l'air et les nuisances sonores, dépassement des normes de dioxine d'azote et de benzène dû au fort trafic.

Il serait important de définir des mesures n'amplifiant pas les nuisances par le trafic routier envisagé et de les traduire réglementairement dans le PLU. (Nouvelles routes, accès autoroutes)

L'air est surchargé de pollution, impossibilité d'ouvrir portes et fenêtres pendant certaines périodes de l'année.

En outre aucun document ne parle de l'encaissement du chemin des bœufs {surélévation de 10 m environ pour l'A 126, ce mur crée une zone de blocage de la pollution et d'élévation de la température) La distance entre le mur et les pavillons est comprise entre 10 et 20 mètres.

#### **Questions :**

- Quelle est l'efficacité attendue de ce projet de végétalisation renforcée ?
- Quel est le calendrier de la mise en place de cette ceinture verte ?
- La représentation graphique de l'A126 sera-t-elle ajoutée ?
- La création d'espaces verts, végétalisés et plantés sera-t-elle renforcée ?
- Quel est l'objectif de réduction des consommations énergétiques envisagées ?

#### **Réponse de la ville :**

- L'OAP pose des principes qui traduisent les objectifs spatiaux de l'urbanisation et de l'aménagement. L'atteinte des objectifs sera assurée par la mise en œuvre d'actions opérationnelles.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

La réponse de la ville est générale sur les principes d'aménagements spatiaux qui doivent tendre vers une amélioration de la qualité de vie des habitants. Il n'y a pas de réponse directe aux questions soulevées. Il faut toutefois noter que l'OAP présente toute une série de propositions qui visent à protéger la santé des habitants et à lutter contre les changements climatiques.

## 5.6. LES LOTISSEMENTS

### **Synthèse :**

Cette observation reflète bien les observations qui m'ont été faites verbalement au cours des permanences. La préservation des zones pavillonnaires n'est pas claire, visiblement les promoteurs pourront toujours construire des immeubles.

### **Observation prises en compte :**



*R demat 27 : La préservation des zones pavillonnaires n'est pas claire, visiblement les promoteurs pourront toujours construire des immeubles (3 étages maximum à priori d'après les hauteurs prévues). Souvent dans leur projet, le rez-de-chaussée est un peu enterré pour gagner en étage, le profit gagnant toujours sur le respect de l'individu et de son environnement.*

**Question :**

- Peut-on modifier les règles de la zone UH pour respecter les caractéristiques des lotissements existants notamment les hauteurs ?

**Réponse de la ville :**

- Il sera proposé au conseil municipal d'abaisser la hauteur sous faitage à 9 ou 10 m.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Cette réduction de la hauteur de construction en zone UH confortera l'objectif qui est de conserver le caractère des zones pavillonnaires.

### 5.6.1. Les champarts

**Synthèse :**

La situation de ce quartier et les activités développées à proximité dans la zone d'activités engendrent de nombreuses nuisances qui sont développées dans les observations des habitants.

Ce quartier très sensible depuis des décennies est aujourd'hui sujet à de nouvelles nuisances de pollution routières (augmentation régulière de la densité des véhicules), et le quartier est toujours sous les nuisances diverses de l'aéroport d'Orly.

Des terres provenant de l'assainissement des terrains de la société nouvelle du radium ont été enfouies sous l'A126 entre 1974 et 1975. L'inventaire effectué montre que les 1700 m<sup>3</sup> de terre contiennent de l'uranium naturel et du radon et que 2200 m<sup>3</sup> de gravats contiennent de l'uranium naturel. Les nuisances sonores de haut niveau et la qualité de l'air y constituent un enjeu très prégnant. L'espace vert indispensable doit être mieux pris en compte dans le zonage et le règlement du projet du PLU.

Les habitants souhaitent le respect du caractère pavillonnaire Route de Massy et chemin des bœufs ou des entreprises se sont installées avec artificialisation des sols.

Entre ces deux rues classées en UH, les parcelles sont classées en UI, ce qui permet des activités bruyantes et polluantes qui rendent difficiles notre quotidien.

Nous souhaitons que ce zonage soit modifié pour qu'il n'y ait plus d'activités bruyantes et polluantes à côté de nos pavillons, et apaiser notre quartier.

**Observations examinées :**





R papier 07 : L'accès Chemin des Bœufs, route de Massy ne doit être réservé qu'aux riverains et accès LIDL. La circulation doit être interdite aux véhicules lourds dans cette zone encore pavillonnaire.

Dans la série « zone à cumul des nuisances » : Les nuisances diverses affectent fortement le quartier des Champarts. Ce quartier très sensible depuis des décennies est aujourd'hui sujet à de nouvelles nuisances de pollution routières (augmentation régulière de la densité des véhicules), cet état induit de nombreuses incivilités dont la vitesse, le quartier est toujours sous les nuisances diverses de l'aéroport d'Orly (décollages - atterrissages des avions).

Des terres provenant de l'assainissement des terrains de la société nouvelle du radium ont été enfouies sous l'A126 entre 1974 et 1975. L'inventaire effectué montre que 1700 m3 de terre contiennent de l'uranium naturel et du radon et que 2200 m3 de gravats contiennent de l'uranium naturel.

Il est regrettable qu'un sentiment d'abandon de ce secteur, semble justifié lorsque l'on regarde la dégradation de l'environnement et du bien-être des habitants.

Il faut accompagner le développement économique, tout en conservant un cadre de vie privilégié et équilibré, la transition écologique doit guider toutes actions, c'est tout l'enjeu de ce quartier des Champarts.

Les nuisances sonores de haut niveau et la qualité de l'air y constituent un enjeu très prégnant. L'espace vert indispensable doit être mieux pris en compte dans le zonage et le règlement du projet du PLU. Ce constat permet d'émettre des réserves justifiées pour l'avenir harmonieux du secteur des Champarts. Depuis des décennies la dégradation du système s'amplifie de façon irréversible. Les études d'impact ne considèrent que la pollution générée par le projet, mais nullement la pollution cumulée [circulation à l'intérieur du quartier, circulation sur l'autoroute, pollution aérienne d'Orly, des entreprises et autres paramètres naturels.

R demat 29 : Respect du caractère pavillonnaire Route de Massy et chemin des bœufs ou des entreprises se sont installées avec artificialisation des sols.

R demat 31 : Je me permets de parler au nom des résidents de la route de Massy et du chemin de bœufs qui sont classées en UH. Or, entre ces deux rues classées en UH, les parcelles sont classées en UI, ce qui permet des activités bruyantes et polluantes qui rendent difficiles notre quotidien. Nous souhaitons que ce zonage soit modifié pour qu'il n'y ait plus d'activités bruyantes et polluantes à côté de nos pavillons, et apaiser notre quartier.

**Question :**

- Pour préserver le caractère pavillonnaire est-il possible de supprimer les zones UI incluses dans les zones UH ?

**Réponse de la ville :**

- Déjà évoquée pour la situation précise de ce quartier.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**



**Les nuisances signalées dans ce secteur pèsent sur la qualité de vie des riverains qui l'ont exprimé. Pour ce secteur et ses abords l'interdiction d'installation d'activités nuisantes est tout à fait souhaitable.**

## 5.6.2. Des roses

### Synthèse :

Les habitants de ce lotissement craignent que la mise en concordance des règles du lotissement et du PLU n'entraînent des changements sur les constructions qui pourraient être réalisées dans leur secteur. La mise en concordance avec le PLU autorise la construction de logements qui ne sont plus pavillonnaires notamment via le paragraphe sur la hauteur des constructions, le recul des immeubles la pérennité des espaces verts. La mise en concordance avec le PLU ne prends pas en compte l'augmentation du stationnement dans une rue déjà saturée.

La mise en concordance du cahier des charge du lotissement « quartier de la ville » dit « des roses » avec PLU de la commune de Chilly-Mazarin ne peut être acceptée que si le lotissement est ramené à la proposition d'habitats pavillonnaires soit R+1+C avec présence d'espaces verts significatifs.

### Observations examinées :

*R demat 30 : Réponse à l'enquête publique de mise en concordance des cahiers des charges du lotissement Rue des roses avec le Plan local d'urbanisme de la commune de Chilly-Mazarin Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère: Plusieurs points posent problème à savoir.*

*La mise en concordance avec le PLU autorise la construction de logements qui ne sont plus pavillonnaires notamment via le paragraphe 3.2 Hauteur des constructions → 3.2.1 Dispositions générales, avec des hauteur des constructions qui ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse : A savoir qu'une hauteur de 15 mètres à l'acrotère d'un toit terrasse correspond à un immeuble de 4 étages.*

*Le recul de 4,5 ml des constructions n'est plus respecté. La mise en concordance avec le PLU stipule au niveau du paragraphe 3.3.2 Disposition générale que les nouvelles constructions peuvent être implantée à l'alignement.*

*La mise en concordance avec le PLU permet la suppression quasi-totale des espaces verts du lotissement qui est un point majeur d'engagement de l'équipe municipale au travers de la présentation des évolutions du PLU d'après la plaquette de présentation. La mise en concordance avec le PLU stipule au niveau du chapitre 5.1 coefficient de biotope par surface que seulement 15% minimum de la surface du terrain devront être aménagés en espace vert.*

*La promesse électorale de l'équipe municipale actuelle de « Protection de l'habitat pavillonnaire » n'est donc plus respectée et entraînera une dévaluation de nos propriétés et une perte de cadre de vie liée à une hyper densification. La mise en concordance avec le PLU ne prends pas en compte la mise en concordance des*





réseaux vis-à-vis de l'environnement, en effet les égouts sont actuellement saturés suite aux constructions successives du quartier et la modification de classement apportera une population supplémentaire risquant de rendre ces installations inopérantes. La mise en concordance avec le PLU ne prend pas en compte l'augmentation du stationnement dans une rue déjà saturée. Les véhicules supplémentaires déjà apportés par la construction d'un simple petit immeuble provoque déjà des incivilités de personnes n'hésitant pas à stationner devant les portails des résidents faute de stationnements réels suffisants. La mise en concordance avec le PLU ne prend pas en compte les difficultés de circulations vis-à-vis des entrées/sorties de parking sur une route encombrée de véhicules en stationnement (manœuvre et giration difficile). En conséquence, je demande que la mise en concordance du cahiers des charge du lotissement « quartier de la ville » dit « des roses » avec PLU de la commune de Chilly-Mazarin dont dépendra le lotissement soit ramené à la proposition d'habitats pavillonnaires soit R+1+C avec présence d'espaces verts significatifs.

**Question :**

- Le règlement d'urbanisme de la zone UH s'appliquant au lotissement des roses peut-il être modifié pour limiter la hauteur et assurer la présence d'espaces verts significatifs ?

**Réponse de la ville :**

- Réponse globale à la zone UH.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La réduction de la hauteur de construction à 9 ou 10m envisagée par la ville en zone UH confortera l'objectif qui est de conserver le caractère des zones pavillonnaires.

### 5.6.3. Quartier ceinture

Pas d'observations

### 5.6.4. Quartier Château

Pas d'observations

### 5.6.5. Quartier gare

Pas d'observations

### 5.6.6. Quartier Quatre fourchettes (Champarts)

Pas d'observations

### 5.6.7. Sans soucis

**Synthèse :**

Les propriétaires du lotissement des sans soucis sont opposés à la mise en concordance du règlement du lotissement avec les règles du PLU. Les parcelles passeront en zone UHa, ce qui correspondra aux zones d'habitats incluses dans des espaces d'activité.



Depuis sa création en 1925, le lotissement des SANS SOUCIS, et son association, s'est doté d'un cahier des charges, sorte de règlement, qui a permis de maintenir le caractère pavillonnaire de nos parcelles.

Nous nous opposerons donc à toutes modifications réglementaires visant à permettre cela. Nous voulons garder notre qualité de vie, notre tranquillité et souhaitons continuer à jouir paisiblement de nos patrimoines.

**Observations examinées :**

*R papier 11 : Propriétaire rue Honoré dans le lotissement des Sans Souci, je suis contre le projet de la commune de Chilly Mazarin de mettre en concordance notre cahier des charges du lotissement des Sans Souci avec le PLU.*

*Je suis également contre le changement de zonage prévu dans notre lotissement. Aujourd'hui, notre Lotissement se situe en zone UH et avec ce projet de modification du PLU, nos parcelles passeront en zone UHa, ce qui correspondra aux zones d'habitats incluses dans des espaces d'activité.*

*Je suis contre ces 2 projets de modification, pour les raisons suivantes : notre cahier des charges est toujours d'actualité et nous protège de toutes constructions d'activités nuisantes et polluantes, de commerces ... Chaque année nous allons à la Sous-Préfecture de Palaiseau enregistrer le compte administratif, le budget primitif ainsi que la délibération de notre association "A.S.A des Sans Souci" Pour ensuite déposer le tout à la Trésorerie de Palaiseau.*

*Notre lotissement est enclavé entre 2 zones industrielles, quels sont les projets de la Commune ?*

*Lors de la réunion d'information, Madame le Maire, nous a répondu "que notre cahier des charges était contraignant" mais sans plus d'explication.*

*Jusqu'alors, il n'a jamais été contraignant pour tes propriétaires du lotissement des Sans Souci. Mon souhait, est que le lotissement reste pavillonnaire.*

*C'est pourquoi, je m'oppose au changement de zonage, je m'oppose aussi à la mise en concordance du règlement du cahier des charges du lotissement des Sans Souci avec le PLU de la Commune de Chilly-Mazarin.*

**Pétition signée par les 24 propriétaires**

*Dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du PLU de la ville de Chilly-Mazarin, nous soussignés les propriétaires dans le lotissement des SANS SOUCIS, souhaitons porter à la connaissance du commissaire enquêteur, et plus largement à nos concitoyens de Chilly-Mazarin, notre opposition radicale au projet de modification du PLU, concernant nos parcelles qui passeraient d'une zone classée en UH à une zone classée en UHa (correspondant aux zones d'habitat incluse dans des espaces d'activité).*

*Depuis sa création en 1925, le lotissement des SANS SOUCIS, et son association, s'est doté d'un cahier des charges, sorte de règlement, qui a permis de maintenir le caractère pavillonnaire de nos parcelles. Notre*





lotissement, rue Lucie, rue Maurice et rue Honoré, est situé dans la zone UH du PLU actuel. Cela garantit également le caractère résidentiel à majorité d'habitat pavillonnaire individuel.

Nous sommes attachés à notre cadre de vie. Nous avons réussi à garder un esprit de village propice à la concorde entre voisins. Nous vivons dans cette ambiance et ne souhaitons absolument pas qu'une modification règlementaire vienne troubler voire briser notre cadre de vie. Nous sommes ouvertement réfractaires au fait que des bâtiments d'activités ou de l'habitat collectif viennent en substitution de nos pavillons. Nous nous opposerons donc à toutes modifications règlementaires visant à permettre cela. Nous voulons garder notre qualité de vie, notre tranquillité et souhaitons continuer à jouir paisiblement de nos patrimoines.

**Question :**

Est-il possible de conserver ce lotissement en zone UH avec des caractéristiques générales pour le bâti correspondant à du pavillonnaire ?

**Réponse de la ville :**

- *Il pourra être envisagé de conserver le règlement en vigueur.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La demande portait bien sur le maintien du règlement de la zone UH.

## 5.6.8. Sans règlement

### 5.6.8.1. Le clos fleuri

**Synthèse :**

Pour le lotissement du clos fleuri plusieurs points ont été soulevés concernant la mise en concordance du règlement du lotissement et de l'application des règles du PLU.

L'ensemble du lotissement n'est pas couvert par le même zonage. Ce lotissement est constitué de 9 maisons et d'une voie d'accès privée. A l'étude de ce plan de zonage, nous avons constaté que des parcelles ont été affectées en zone UAb dans la révision du PLU alors que dans le PLU actuel elles sont toutes en zone UH. C'est le cas des parcelles AH 408, 409, 410 et 411, sur lesquelles sont construites des maisons.

La voie d'accès qui est composée des parcelles AH 403, 406, 407, 412, 413, 414 et 429 et qui commence dès l'avenue Charles de Gaulle est entièrement privée et est la propriété de l' A.S.I. « Le Clos Fleuri ».

Dans la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il est prévu, dans le règlement de la zone UH (zones d'habitat majoritairement de type pavillonnaire), une hauteur des constructions allant jusqu'à 11 m. au faitage. Le lotissement « Le Clos Fleuri » est constitué de 9 maisons qui ont toute la même structure et dont la hauteur est de 7,20 m. au faitage.

**Observations examinées :**



R papier 01 : Lors de ce rendez-vous (réunion publique du 3/10/2023), nous avons pu voir le plan de zonage en grand format ce qui nous a permis d'identifier clairement l'affectation des parcelles du lotissement << Le Clos Fleuri >> dans la révision du PLU.

Ce lotissement est constitué de 9 maisons et d'une voie d'accès privée. A l'étude des photos que nous avons prises de ce plan de zonage, nous avons constaté que des parcelles ont été affectées en zone UAb dans la révision du PLU alors que dans le PLU actuel elles sont toutes en zone UH.

C'est le cas des parcelles AH 408, 409, 410 et 411, sur lesquelles sont construites des maisons, qui ne sont plus en zone UH mais en zone UAb.

En revanche, les parcelles AH 399, 400, 401, 402, 405 + 398 sur lesquelles sont également construites des maisons sont bien en zone UH comme dans le PLU actuel.

**Nous contestons totalement ces changements de zonage.**

Nous pensons toutefois qu'il s'agit d'une erreur d'affectation et nous vous demandons de procéder à la correction, c'est-à-dire de remettre toutes ces parcelles du lotissement « Le Clos Fleuri » en zone UH, comme elles le sont dans le PLU en vigueur.

Par ailleurs la parcelle AH 406 est en zone UAb dans la révision du PLU et en zone UAe dans le PLU actuel, ce que nous ignorions.

Elle fait partie de la voie d'accès au lotissement qui est composée des parcelles AH 403, 406, 407, 412, 413, 414 et 429 et qui commence dès l'avenue Charles de Gaulle. Cette voie est entièrement privée et est la propriété de l' A.S.I. « Le Clos Fleuri ».

**Nous contestons également l'affectation de cette parcelle en zone UAb.**

Nous vous demandons de la mettre en zone UH comme les toutes autres parcelles de la voie privée. ; Clos fleuri zonage pour 4 parcelles du lotissement et voie d'accès du document.

R papier 02 : Ayant pris connaissance du document de révision du PLU dont les objectifs majeurs sont de << réduire les objectifs quantitatifs de construction pour rester une ville à taille humaine » et de « protéger les zones pavillonnaires, les espaces verts et agricoles de la commune », nous demandons une modification d'affectation des parcelles AH 382, 439 et 444, situées avenue Charles de Gaulle et à l'entrée ou près de notre lotissement, en zone UH au lieu de zone UAb et ce afin de maintenir l'aspect pavillonnaire de ces parcelles.

En effet, nous ne souhaitons pas voir d'autres immeubles dans l'avenue Charles de Gaulle à proximité de notre lotissement ce qui provoquerait de nouvelles nuisances en terme de bruit, de luminosité, de vis-à-vis, gênes déjà présentes avec les dernières constructions dans l'avenue Charles de Gaulle.

Par ailleurs, une plus grande urbanisation dans ce secteur occasionnerait de fait une décote à la revente des maisons du lotissement « Le Clos Fleuri », celles-ci se trouvant alors d'autant plus enclavées; Clos fleuri zonage à proximité de l'entrée du lotissement.



R demat 03 : Lors de notre rendez-vous de ce jour avec le service urbanisme (Mme Ledjemel), nous avons pris connaissance du plan de zonage qui nous a permis d'identifier clairement le lotissement du Clos Fleuri. Ci-joint une photo du plan du projet et du PLU actuel. Les parcelles AH408,409,410 et 411 qui sont dans le lotissement "le clos fleuri" ne sont plus en zone UH comme les autres parcelles

(AH398,399,400,401,402,403,405,406,407,412,413,414 et 429). Or toutes ces parcelles sont dans le lotissement Le Clos Fleuri et sont toutes en zone UH dans le PLU actuel.

Nous contestons absolument cette affectation en 2 zones distinctes pour notre lotissement constitué de 9 pavillons, une voie privée et gérée par une ASL.

R demat 09 : Dans la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il est prévu, dans le règlement de la zone UH (zones d'habitat majoritairement de type pavillonnaire), une hauteur des constructions allant jusqu'à 11 m. au faîtage. Le lotissement « Le Clos Fleuri » est constitué de 9 maisons qui ont toute la même structure et dont la hauteur est de 7,20 m. au faîtage.

Le cahier des charges du lotissement stipule qu'il n'est pas autorisé de modifier la structure d'une maison et ce afin de respecter l'harmonie du lotissement. Les colotis tiennent à conserver cette homogénéité, aussi, nous vous informons que nous ne souhaitons pas mettre en concordance, pour ce point, notre cahier des charges avec le PLU.

**Vous trouverez en annexe le cahier des charges du lotissement « Le Clos Fleuri ».**

**Questions :**

- Les neuf maisons du lotissement peuvent-elles être toutes classées en UH ?
- Les terrains de la voie d'accès peuvent-ils être classés en UH ?
- Les règles de hauteurs de la zone UH en particulier peuvent-elles être modifiées pour conserver une hauteur compatible avec les constructions existantes ?

**Réponse de la ville :**

- Il s'agit d'une erreur de tracé dans la proposition de règlement. Réponse favorable à toutes les questions.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Le périmètre du lotissement sera entièrement en zone UH (neuf maisons et voie d'accès). Les règles de hauteur seront adaptées au lotissement.**

### 5.6.8.2. Les terres blanches

**Synthèse :**

Pour ce lotissement il est signalé que les propriétaires disposent d'un cahier des charges.

La demande pour ce lotissement porte sur le maintien de l'harmonie des pavillons à savoir, maintien de la hauteur des pavillons dans leur configuration actuelle, pas de surélévation. Il est également signalé que des pavillons du secteur sont transformés en appartements ce qui crée de nombreuses difficultés de stationnement.



**Observations examinées :**

*R papier 15 : Il existe un cahier des charges concernant le lotissement des terres blanches. Il est stipulé en préambule de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement que le cahier des charges du lotissement est introuvable en mairie, or chaque copropriétaire ou lotit possède un exemplaire. En conséquence je demande la possibilité d'avoir une étude sur l'impact du nouveau PLU sur le domaine des terres blanches.*

*Pour le lotissement, je souhaite le maintien de l'harmonie des pavillons à savoir, maintien de la hauteur des pavillons dans leur configuration actuelle, pas de surélévation. Il existe cinq pavillons de conception différente et je souhaite le maintien en l'état de ces pavillons.*

*Enfin il n'est pas fait mention d'une obligation de parking dans les anciennes habitations. Or il y a de nombreux cas de découpe d'anciens pavillons qui ne possèdent pas de parking !*

*Pouvez-vous intégrer au PLU un chiffrage précis des surfaces des emplacements de parking par rapport à la découpe intérieure des pavillons et vérifier la réalisation.*

**Questions :**

- **L'étude du cahier des charges peut-elle être conduite en vue de l'application de la mise en concordance ?**
- **Les règles de la zone UH peuvent-elles être modifiées pour conserver l'harmonie des pavillons notamment la hauteur ?**

**Réponse de la ville :**

- *Réponse globale à la zone UH.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**En reprenant la réponse de la zone UH il est précisé que les hauteurs de la zone seront limitées à 9 ou 10 m.**

**5.7. LES PLANS, SERVITUDES ET PROCEDURES**

Sont rappelées par les services les différentes servitudes actualisées qui s'appliquent à ce PLU :

Par ADP l'annexe Plan d'exposition aux bruits PEB Orly ;

Par la CPS – Assainissement : Les plans des réseaux d'assainissement présents dans les annexes doivent être mis à jour et joints aux annexes. Le SIG est en cours de modification avec notre Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) qui a recensé l'ensemble du patrimoine de la commune ;

Par la DGAC : La servitude radioélectrique PT2 de l'aérodrome d'Orly créée par décret ministériel du 9/9/77 est bien listée mais ne semble pas reportée au plan des servitudes ou mal reportée. Je la joins à ce message en format kmz (google earth) pour report en annexes du PLU.





La servitude PT2 Orly-Champcueil-Etampes (décret du 2/7 /78) listée en annexes 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 3/2/2020, mais elle ne concerne pas Chilly-Mazarin.

Les servitudes TS, T4, T7 sont bien décrites dans l'annexe« écrite » des SUP. Le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly est bien annexé au PLU.

Par la SNCF : Vous trouverez également en pièce jointe, la nouvelle fiche TI

Le territoire de la commune de Chilly-Mazarin est traversé par les emprises de la ligne 11°990 000 de La Grande Ceinture de Paris du Pk 98+870 au Pk 100+550.

Vous trouverez en pièce jointe, la nouvelle version de la notice TI, issue du Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer, modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords. L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022. Cette servitude fera prochainement l'objet d'une numérisation et d'un versement sur le Geoportail de l'urbanisme.

Il convient également d'indiquer telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer.

Par le Conseil départemental : Il est à noter que votre commune dispose des informations nécessaires sur les nuisances sonores relatives aux routes départementales dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) publié par le Département. Il s'avère ainsi que la maîtrise de l'urbanisation, le long des grands axes de circulation, visant à réduire ou éviter les gênes sonores pour les habitants, est sous la responsabilité de votre collectivité.

Par l'Etat : le tableau des servitudes a été mis à jour, il est joint à son 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.

Par ailleurs l'Etat rappelle que 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 1er 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 1er 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.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Ces plans et servitudes devront être annexés au PLU.**

## 6. La cohérence avec les autres documents

### 6.1. LA COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU SDRIF DE 2013

La carte de « destination générale des sols » du SDRIF présente les principales orientations qui s'appliquent sur le territoire. Sans être exhaustif on pourra relever les principales :

Des « espaces urbanisés à optimiser » pour lesquels : « à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ».

Les quartiers à densifier à proximité d'une gare doivent, à horizon 2030, voir leur densité humaine et leur densité moyenne des espaces d'habitat augmenter de 15%. A Chilly-Mazarin, ils correspondent aux quartiers à proximité de la gare RER, future station du TRAM Massy-Evry.

Chilly-Mazarin est concernée par des orientations relevant de la préservation des espaces agricoles et naturels et du renforcement des continuités écologiques. Sont identifiés comme espaces verts et de loisirs le parc du château, la vallée de l'Yvette, le Parc Champs Foux et l'ENS du bois de Saint-Eloi. Chilly-Mazarin est concernée par la préservation et la valorisation de continuités écologiques et notamment par la ceinture éco-paysagère de l'aéroport d'Orly, identifiée au SDRIF comme liaison verte de respiration, agricole et forestière à préserver et renforcer.

### 6.2. LE PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS DE L'AEROPORT D'ORLY

Afin d'éviter l'exposition aux nuisances des populations, le Plan d'Exposition aux Bruit de l'aéroport d'Orly, approuvé en 1975 puis modifié le 21/12/2012, fixe des règles d'urbanisme dans les zones les plus exposées. Ces zones sont définies en fonction des valeurs d'indices évaluant la gêne due au bruit des aéronefs. Un principe d'inconstructibilité est conservé sur la commune, sur une zone qui s'étend sur un axe un axe Sud-Ouest/Nord-Est entre la Z.I. la Vigne aux Loups et les espaces agricoles au Nord.

### 6.3. LA COHERENCE DU PADD AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

Le PADD a fixé trois grands axes d'aménagement :

Axe 1 – Valoriser la position de Chilly-Mazarin, porte d'entrée de la CA Paris-Saclay et interface avec l'aéroport d'Orly : pour une ville ambitieuse et qui rayonne





Axe 2 – Mettre en œuvre les conditions d'un renouvellement vecteur de liens : pour une ville dynamique et rassemblée

Axe 3 – Accroître la qualité du cadre de vie et la résilience du territoire communal : pour une ville qui respire  
Ces grands axes d'aménagement se retrouvent dans les différentes pièces du PLU notamment dans les OAP. L'urbanisation prévue se développe au sein des zones déjà urbanisées et dans les zones de développement en respectant le cadre fixé par le SDRIF. Elle respecte l'environnement bâti y compris dans les secteurs d'OAP. Les OAP thématiques confortent les aménagements existants et projetés.

#### 6.4. SYNTHÈSE DU CADRE DE L'ENQUÊTE

La révision du PLU et la mise en concordance des règlements des lotissements avec les règles du PLU ont été précisées dans le dossier mis à l'enquête. L'objet de l'enquête est bien défini. La composition du dossier répond aux exigences du code de l'urbanisme et de l'environnement. Les éléments administratifs et techniques du dossier sont cohérents.

Les avis et les observations recueillis à l'occasion de l'enquête visent à améliorer la qualité du dossier et la cohérence des propositions. La réponse à la synthèse des observations a conduit la commune à proposer de compléter les différentes pièces du dossier de projet de PLU et poursuivre sa réflexion pour répondre aux points soulevés.

La participation du public à l'enquête peut être considérée comme significative.

Jean-Pierre REDON  
  
Commissaire enquêteur

## B) CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA REVISION DU PLU

### 1. Objet de l'enquête

Le dossier d'enquête porte :

- sur le projet de révision du PLU qui a été lancé par la délibération du 18 juin 2020 et arrêté par la délibération du 09 juin 2023. La révision de ce PLU a été engagée pour prendre en compte les orientations de la nouvelle équipe municipale élue en mars 2020 ;

- Il vise également à mettre en compatibilité les règlements des lotissements de plus de 10 ans avec les règles des zones concernées du PLU.

L'objectif de cette enquête publique est de soumettre à l'avis des habitants le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté et le dossier de mise en compatibilité des règlements des lotissements avec les règles du PLU. Le présent avis motivé ne porte que sur la révision du PLU.

### 2. L'élaboration et la concertation du PLU

Le dispositif de concertation mis en œuvre pour l'élaboration du projet de PLU en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme est précisé dans la délibération du 09 juin 2023 qui tire le bilan de la concertation et qui arrête le projet. Le dispositif mis en place pour cette élaboration comporte toute une série d'actions qui figurent dans le document joint à la délibération.

Le dispositif global de participation à la concertation s'est appuyé sur de l'information par le biais d'une exposition publique, par la mise en place d'un journal d'information spécial « révision du PLU », par la mise en place d'un registre en mairie pour recueillir les observations, par de nombreux moments d'échanges par questionnaire et par 15 réunions d'échanges et par trois réunions publiques précédées d'une publicité préalable.

Les personnes publiques associées, les organismes consultés et la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ont été saisies en mai 2023 sur le projet de PLU arrêté. Elles ont majoritairement répondu. Ces réponses ont été analysées et regroupées dans la note de synthèse. Les avis étaient globalement favorables avec des réserves à prendre en compte sauf pour la chambre d'agriculture qui était défavorable. Pour les entités consultées qui n'ont pas répondu les avis ont été considérés comme favorables.

Sur le plan formel cette concertation amont a respecté les procédures et les délais. Il faut toutefois noter l'importance du dispositif de concertation mis en place par la ville pour associer les Chiroquois.





### 3. Le dossier mis à l'enquête

Pendant la durée de l'enquête le dossier mis à la disposition du public pour la partie révision du PLU comportait les pièces suivantes :

- Le registre d'enquête publique papier dans lequel étaient insérés les courriers reçus ;
- Le registre dématérialisé dans lequel étaient insérés les courriels ;
- L'arrêté du maire de Chilly-Mazarin du 14 septembre 2023 organisant l'enquête publique ;
- Une note de présentation de l'enquête publique ;
- La délibération du jeudi 18 juin 2020 prescrivant une révision générale du PLU et la mise en concordance des règlements de lotissements de la ville et organisant la concertation ;
- La délibération du lundi 04 avril 2022 sur les orientations du PADD ;
- La délibération du 09 juin 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet avec la note explicative de synthèse du déroulement de la concertation ;
- **Le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 09 juin 2023 ;**
  - o **Rapport de présentation ;**
  - o **Le projet d'Aménagement et de développement durable ;**
  - o **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;**
  - o **Le règlement écrit ;**
  - o **Le règlement graphique, sur tout le territoire de la commune, en zone nord et en zone sud ;**
  - o **Un erratum relatif à la partie règlement comprenant une note et un plan.**
  - o **Les pièces annexes réglementaires**
- L'avis de la MRAe et les propositions de prise en compte ;
- L'avis de la CDPENAF ;
- Les avis des personnes publiques associées et les avis des personnes consultées ;
- Les annonces légales dans le Parisien les 19 septembre et 5 octobre et dans les Echos les 19 septembre et 06 octobre 2023. Les publications du 5 et 6 octobre ont été ajoutées dans le dossier dès leurs parutions ;
- Les constats du 22 septembre 2023 des affichages effectués.

Ce dossier qui était également disponible sur le site internet de la mairie et accessible directement par le biais du registre dématérialisé a toujours été complet.

## 4. Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique qui a été organisée par l'arrêté du maire de Chilly-Mazarin du 14 septembre 2023 s'est déroulée du mercredi 04 octobre à 09 heures au samedi 04 novembre à 12 heures inclus soit pendant 32 jours consécutifs.

Les mesures de publicité légales et précisées dans l'arrêté ont été respectées :

- L'avis d'enquête a été publié dans le journal Le Parisien, édition de l'Essonne, les 19 septembre et 05 octobre 2023 et dans le journal Les Echos les 19 septembre et 05 octobre 2023 ;
- L'avis d'enquête a été posé en neuf points sur les panneaux d'affichage administratif de la mairie de Chilly-Mazarin. Les constats effectués par la police municipale le 22 septembre 2023 attestent de la présence de cet affichage ;
- Cet avis ainsi que les documents d'enquête ont été affichés sur le site internet de la commune ;
- La veille du lancement de l'enquête une réunion d'information et d'échanges a été tenue par la mairie pour présenter le dossier mis à l'enquête, révision du PLU et mise en concordance des règlements des lotissements. Un document de synthèse a été distribué aux participants. Le commissaire enquêteur a assisté à cette réunion sans intervenir. La participation à cette réunion a été importante.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête et le registre papier ont été déposés et tenus à la disposition du public pour qu'il puisse en prendre connaissance dans un bureau de l'accueil de l'annexe de la mairie située à la cité administrative au 31 rue Pierre Brossolette. Ces documents étaient consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la cité administrative.

Ce bureau comportait également un ordinateur qui permettait de consulter le dossier sous une forme dématérialisée. Le dossier d'enquête était également consultable sous forme dématérialisée sur le site internet de la Ville : [www.ville-chilly-mazarin.fr](http://www.ville-chilly-mazarin.fr).

A partir de ce site internet ou directement sur le site dématérialisé le public pouvait consulter le dossier et envoyer ses observations.

Les observations pouvaient être transmises, en les consignait sur le registre d'enquête papier joint au dossier d'enquête aux heures d'ouvertures de la mairie, ou en les adressant par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à l'hôtel de ville, ou en les envoyant par courriel sur l'adresse [ep.plu@ville-chilly-mazarin.fr](mailto:ep.plu@ville-chilly-mazarin.fr) ou enfin en les envoyant sur le site dématérialisé indiqué dans l'arrêté et l'avis hébergé sur <https://www.registredemat.fr>. Sur ce site il était possible de lire toutes les observations dématérialisées déposées incluant les envois effectués par courriel.

Une exposition sur le PLU portant sur le zonage et les OAP était installée dans le bureau d'accueil de la permanence.

Pour ses cinq permanences le commissaire enquêteur a pu disposer d'un bureau et d'un espace d'accueil. Ces espaces tous les deux proches de l'entrée étaient accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ils ont permis, un bon accueil du public qui s'est présenté pour les permanences.

Au cours des permanences le commissaire enquêteur a reçu 32 personnes qui ont sollicité des explications sur des points concernant le règlement et la mise en concordance des règlements des lotissements. Toutes





les permanences ont été fréquentées, la plus chargée a été celle de l'après-midi du 26 octobre (13 personnes).

Selon le relevé de la plateforme du site dématérialisé ce site a été visité 214 fois.

En ce qui concerne le déroulement de l'enquête il y eu une observation sur l'affichage, aucune sur la mise à disposition du dossier papier et du registre papier et aucune sur le fonctionnement de l'ordinateur consultable à l'accueil de la mairie. L'observation sur l'affichage concernait une affiche qui avait disparu près du lotissement du clos fleuri. Cet avis a été aussitôt reposé par les services de la commune. Il n'y a pas eu d'observation sur le fonctionnement du site dématérialisé.

Le commissaire enquêteur considère que la procédure de mise à l'enquête s'est parfaitement déroulée et que la participation a été significative.

## 5. Les avis et les observations reçus

Sur le registre papier 15 observations ont été inscrites dont une reçue par courrier. Il a été joint à ce registre les 35 observations enregistrées sur le registre dématérialisé dont 5 courriels.

Au total c'est donc 50 observations qui ont été déposées. Elles se répartissent comme suit :

Registres	Observations				
	Particuliers	Groupements de particuliers	Entreprises	Associations	Total
Papier	7	6 dont une pétition d'une dizaine de signataires et une pétition de 24 signataires	1	1	15
Dématérialisé	28	3	3	1	35
Total	35	9	4	2	50

A noter que la plateforme du registre dématérialisé a enregistré 214 visiteurs uniques et 11 téléchargements. Les habitants du lotissement SANS SOUCIS ont déposé une pétition signée par les 24 habitants du lotissement et ceux du lotissement des quatre fourchettes une pétition signée par les 10 habitants du lotissement.

Les observations formulées dans les avis des personnes publiques associées et des organismes consultés et celles du public ont été regroupées et analysées en suivant la composition du dossier. Les avis des autres services consultés qui n'ont pas répondu ont été considérés comme favorables et sans observations.

Toutes les réponses figurant au dossier ont été analysées et les éléments ont été repris dans chacun des thèmes de la synthèse en les regroupant avec les observations du public.

Cette synthèse envoyée le 12 novembre a été présentée au maire au cours d'une réunion qui s'est tenue le 21 novembre 2023. Madame la maire a répondu à la synthèse par la lettre datée du 23 novembre (reçue le 29 novembre par messagerie).

Dans sa réponse aux avis et observations la commune a précisé dans sa lettre de transmission que le procès-verbal de synthèse présente des remarques de différentes natures :

- Celles (les plus nombreuses) qui portent sur de demandes de compléments, corrections, précisions ou mises à jour, principalement sur des champs techniques ou des secteurs géographiques ... L'ensemble de ces demandes sera intégré dans la démarche et donnera lieu à des modifications du projet arrêté du PLU ;
- Celles qui portent sur des contenus plus stratégiques comme l'OAP économique ou l'évaluation environnementale et qui feront également l'objet de corrections du projet de PLU arrêté.

Les réponses ont été analysées par le commissaire enquêteur, elles ont été classées en suivant la composition du dossier.

### - Le rapport de présentation et les justifications

Cette partie du dossier a fait l'objet de nombreuses observations de la part des PPA dans leur avis. Ces observations peuvent être classées en deux catégories.

La première pour les observations qui portent sur les textes qui sont à compléter ou modifier pour prendre en compte l'actualisation des règles, par exemple PPRi de l'Yvette, risque inondation, SAGE révisé, règlement d'assainissement communautaire etc. Ces textes doivent être complétés ou modifiés.

La seconde catégorie porte sur l'amélioration du rapport de présentation notamment au niveau de la justification par exemple analyse de la vacance, trajectoire SRU etc. et de la cohérence des dispositions prises. Ce second aspect mérite de procéder à un examen suffisamment approfondi. L'engagement de la ville d'améliorer le texte du rapport de présentation après examen des différentes données disponibles est à noter.

### - Le PADD et les orientations générales

Les enjeux de la transition écologique évoqués pour le parc d'activités économiques et l'avis de la CPS seront bien pris en compte dans l'OAP « Parcs d'activités économiques ». Les axes fixés seront à développer ultérieurement pour préciser les actions concrètes lorsque la réflexion sur cette OAP sera poursuivie.

Concernant les équipements publics la commune précise qu'elle a démarré cette année le chantier de construction du nouveau gymnase qui rétablira l'offre d'équipement sportif. Les études pour la construction d'une nouvelle école remplaçant et agrandissant l'actuelle école du centre sont en cours. La future école devrait accueillir les futurs élèves pour la rentrée 2027. Enfin, la municipalité affiche son ambition de construire un centre culturel après la perte de l'ancienne MJC. Les dispositions réglementaires inscrites dans le projet de PLU arrêté permettent l'implantation et la construction de ces équipements publics majeurs.

Pour ce qui concerne l'équilibre entre accueil des nouveaux habitants et amélioration de la qualité de la vie la commune précise que l'ambition du projet traduit dans le PLU est de « repenser et maîtriser le



développement de la commune pour le mettre au service de tous les Chiroquois » et rappelle la mise en œuvre d'un plan mobilités et vélo participant à l'apaisement des espaces publics et à la qualité de vie, un schéma du réseau d'assainissement en révision, une augmentation des surfaces végétalisées et du nombre d'arbres au m<sup>2</sup> notamment traduite dans une OAP « Trames Vertes et Bleues » du projet de PLU.

Les orientations données au projet de PLU limitant le développement de l'urbanisation, rappelées dans la réponse de la commune ont été en général approuvées par les personnes rencontrées pendant les permanences.

## - Le règlement

Pour les LLS la ville n'envisage pas de modifier les outils règlementaires du PLU visant à l'atteinte des objectifs de production de la commune. En plus des outils règlementaires la ville est engagée dans des démarches de maîtrise du foncier avec l'EPFIF. Aussi, le renforcement d'outils règlementaires tels que l'élévation des obligations de LLS ne lui paraît pas nécessaire à l'atteinte des objectifs de production de LLS de la ville. Ceux-ci pourraient, au contraire, porter préjudice à l'équilibre social de certains quartiers et secteurs de la ville. L'argumentation repose sur des éléments qualitatifs, le bilan chiffré de toutes les actions envisagées n'apparaît pas dans le dossier.

Pour le stationnement la ville rappelle qu'elle respecte la proposition d'IDFM dans la zone des 500 mètres autour de la gare RER en exigeant « au maximum 1 place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher ». Le projet de PLU arrêté est respectueux de la prescription du PDUIF qui prévoit qu'il « ne pourra être construit plus de 1 place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher ». D'autres points cités par IDFM ne sont pas pris en compte.

Le règlement d'assainissement de la CPS doit être pris en compte dans le rapport de présentation et annexé au PLU. Le commissaire enquêteur prend note que les références à ce texte dans le projet de règlement du PLU seront actualisées.

Pour l'augmentation à 30% des coefficients de pleine terre souhaitée par la CLE, la commune rappelle les autres dispositions déjà arrêtées dans les zones UA et UB. En complément elle propose d'augmenter le coefficient de pleine terre dans certains sous-secteurs de la zone UB afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie.

## o Zone U

Les dispositions encadrant les enseignes commerciales pourront faire l'objet d'une révision du Règlement Local de Publicité.

Les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,20 m sur le plan de la façade, le projet de règlement prévoit cette disposition aux articles 4.2 des zones UA, UB, UC, UE, UH, UI. Il est envisagé de proposer au conseil municipal d'augmenter cette avancée sur le plan de la façade à 0,30 m afin de permettre des opérations d'isolation du bâti plus ambitieuses si nécessaire.



Pour l'insertion des constructions dans leur environnement, hors zone ABF, la ville souhaite garder la formulation actuelle. Pour rappel, le personnel qui compose le service Droit des sols de la Commune de Chilly-Mazarin a en charge des missions de service public en matière d'urbanisme. A ce titre, le personnel est à la disposition des administrés, des porteurs de projet et des pétitionnaires pour recevoir, échanger, expliquer les dispositions du PLU, conseiller si nécessaire sur des choix architecturaux, paysagers ou environnementaux ou des partis pris, alerter si besoin sur les points administratifs et juridiques de procédure des autorisations d'urbanisme.

Pour la construction de piscine individuelle il sera proposé au conseil municipal de renforcer les dispositions prescriptives visant les piscines individuelles (sur leur taille et leur emplacement).

### ○ Zone UB

Dans les zones UB, potentiellement concernées par des secteurs en mutation, le règlement sera adapté pour permettre les projets de développement de surfaces commerciales qui pourraient excéder la surface de 300m<sup>2</sup>.

La règle sur le retrait des constructions en zone UB sera modifiée pour permettre des constructions en attique.

Une relecture du PLU visant à assurer la cohérence entre les dispositions qu'il prévoit en plusieurs endroits sera effectuée pour renforcer sa cohérence. Il pourra être proposé au conseil municipal de définir des sous-secteurs de la zone UB.

La délimitation des zones UB est définie de façon à préserver les secteurs du vieux Chilly de densifications urbaines trop disruptives.

### ○ Zone UE

L'aire d'accueil des gens du voyage appartient à la sous-destination « autres équipements recevant du public » de la destination « équipements d'intérêt collectif et service publics ». Elle est située en zone UE qui correspond aux secteurs accueillant les grands équipements publics. Le règlement de cette zone devrait toutefois être précisé pour accepter sur ce secteur directement concerné le stationnement des caravanes ou camping-cars.

### ○ Zone UH

Entre la route de Massy et le chemin des Bœufs les zones d'habitation subissent les entreprises bruyantes et polluantes qui sont installées. Afin de limiter les nuisances pour les zones d'habitation une solution réglementaire aux nuisances subies par la population notamment en interdisant certains types d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) bruyantes et/ou polluantes notamment dans des zones ou secteurs d'habitations et aux abords des zones UH.

### ○ Zone A





Il est envisagé de proposer au conseil municipal de préciser les règles concernant la zone A pour permettre les activités de maraîchage.

Le classement des deux ilots agricoles de 6 ha environ, localisés à proximité de la Massy sera conservé car il n'apparaît pas adapté au regard de la surface du territoire communal et de l'ambition portée par le projet de PLU de limiter l'urbanisation et de préserver les espaces agricoles et naturels. Aussi, il n'apparaît pas pertinent de classer ce secteur en zone AU car il n'apparaît pas de besoin justifiable. En outre, la consultation des PPA n'a pas fait émerger d'attentes justifiables notamment vis à vis de l'Opération d'intérêt National.

Le déplacement du tracé de l'emplacement réservé numéro quatre prévu pour la construction d'une piste cyclable et qui isole un ilot agricole est à l'étude.

### ○ Zone N

Pour les parcelles AC 133 et AC 134 l'objectif de la municipalité sur ce secteur est de limiter strictement les constructions et installations qui présentent un caractère non compatible avec les activités agricoles. Le dispositif le plus adéquat pourra être ajusté pour répondre à cet objectif.

Le zonage de l'A6 et de l'A126 sont en zone « verte » des ajustements au zonage seront proposés au conseil municipal pour clarifier les dispositions réglementaires concernant les emprises autoroutières.

Le rétablissement de la zone N de 2011, zone au sud d'Orly est à vocation agricole confirmée par la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture. L'autorité environnementale et la CDPENAF n'ont pas soulignés de sensibilité environnementale pour ce secteur.

### ○ Règlement graphique

La ville propose d'indiquer la délimitation, la vocation et le bénéficiaire de chaque emplacement réservé. Ces éléments permettront de préciser le but de ces emplacements. La demande de Champlan qui visait surtout une communication de l'objet de la réserve n°6 qui reprend le tracé de l'ex RN20 pourra être informé.

La question est posée concernant la bande de 130 mètres de part et d'autre de l'A6 qui devrait être limitée à la commune de Chilly-Mazarin. La ville rappelle que dans le règlement à l'article 5.10 l'inconstructibilité vis à vis de l'autoroute sur une bande de 100m (et non 130m) relève d'une disposition nationale du code de l'urbanisme (L.111-6). Il est rappelé, comme le précise l'article 1 du règlement de PLU, que les dispositions du PLU ne s'appliquent que sur le territoire communal de Chilly-Mazarin. En revanche, les dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme sont applicables sur tout le territoire national, le PLU de Chilly-Mazarin ne faisant que reprendre à l'échelle communale ces dispositions.

La dénomination des zones est assurée par le lettrage dans les zones. Il sera proposé au conseil municipal d'ajouter la légende des zonages sur chaque plan graphique de la carte de destination des sols.

La forme des zones étant parfois un peu complexe il pourrait aussi être utile, pour favoriser la lecture, de rajouter quelques lettres pour le repérage. Les titres des plans graphiques Nord et Sud sont à rajouter sur les cartes correspondantes.

#### - Les OAP sectorielles

Pour tenir compte des avis des PPA concernant les OAP, plusieurs évolutions seront proposées au conseil municipal pour les compléter. Ces évolutions respecteront les principes juridiques qui régissent les OAP et notamment le rapport de compatibilité selon lequel elles s'imposent aux projets. Dans ce cadre, l'accès piétonnier des arrêts de bus pourra être proposé.

La commune de Chilly-Mazarin comprend sur son territoire des infrastructures de transport de portée nationale et régionale (dont: une partie de l'aéroport d'Orly, l'autoroute A6 et une voie ferroviaire de tramway-train). Ces infrastructures sont, par nature, génératrices de nuisances sonores et, pour autant, la commune est soumise à l'atteinte d'objectifs ambitieux en matière de production de logements (objectifs du SDRIF et du PLHi évoqués par ailleurs). La combinaison de ces contraintes et de ces obligations réglementaires induit (au global) une augmentation de la population exposée aux nuisances sonores, exposition que le projet de PLU cherche à limiter. Il est donc effectivement souhaitable de limiter les exigences en matière de nombre de logements à construire dans ces secteurs.

Pour autant, au cas par cas, les OAP prévoient des mesures de réduction de l'exposition des habitants aux nuisances sonores en fixant des objectifs concernant des principes d'urbanisation. En outre, la construction de logements dans ces secteurs est soumise au respect de normes constructives spécifiques fixées par le code de la construction et de l'habitation.

#### ○ OAP entrée de ville

Pour cette OAP des questions sont posées sur l'augmentation du nombre de logements à construire, l'augmentation des hauteurs notamment des immeubles avec des RDC commerciaux et les règles d'alignement le long de l'avenue Mazarin au droit de l'aménagement de la place et pour les constructions en attique. Pour la ville l'ensemble de ces questions doit être vérifié par les services de la Commune pour s'aligner au projet attendu. L'erreur matérielle concernant le deuxième alignement d'arbres le long de l'avenue Mazarin devra aussi être vérifiée.

#### ○ OAP Brossolette – Pour mémoire pas d'observations

#### ○ OAP Convergences

Les questions portent sur l'augmentation de la constructibilité de la zone dans les 500 mètres de la gare et pour le secteur 3 la dominante mixte et l'harmonisation du secteur UEi avec l'OAP. La ville rappelle que les objectifs de production de logements de ce secteur visent d'ores et déjà le secteur UEi densification du site et permettent à la Ville de répondre aux objectifs de production de logements fixés par les documents supra communaux {SDRIF, PLHi}.

Les dispositions du règlement et des OAP sont compatibles entre elles.



Concernant la production de logements il faut noter que ce secteur à densifier est aussi exposé aux nuisances de l'A6. Ces contraintes fortes doivent conduire à ne pas dépasser les objectifs pour cette zone exposée.

### ○ OAP Economique

L'OAP économique s'inscrit dans le schéma directeur du projet intercommunal des portes d'Orly qui touchent cinq communes (Massy, Wissous, Champlan, Chilly-Mazarin et Longjumeau). Les orientations du schéma directeur intercommunal actualisé sont à prendre en compte pour affirmer les vocations du secteur de Chilly-Mazarin tout en précisant les ambitions environnementales. Ces modifications doivent s'inscrire dans les orientations du projet de PLU.

### - OAP Thématiques

La ville précise que les prescriptions (bande de 130 mètres, protection des zones humides, règles pour construction d'un parc souterrain dans une nappe affleurante) sont actuellement traduites dans le dossier de PLU arrêté et pourront donner lieu à une précision dans le cadre d'une évolution des OAP renforçant la cohérence du dossier.

La récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques pour les équipements publics et dans les zones d'activités suivra la réglementation supra communale en vigueur notamment celle du règlement du service public d'assainissement.

Pour la production de logements sociaux la ville apporte une réponse globale en prévoyant des dispositions réglementaires dans le PLU. Elle n'inscrit pas d'objectif par zone.

### ○ OAP Trames écologiques

L'OAP Trames écologiques prend effectivement en compte le corridor fonctionnel identifié par le SRCE et se fixe pour objectif d'atteindre les 10 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant.

### ○ OAP mobilités

La ville retient les demandes du département et la proposition de l'association VCBS pour une piste cyclable entre l'avenue Mazarin et le rond-point DIMA. La place du vélo dans le plan mobilité de la commune est importante. L'articulation avec le schéma départemental est à retenir. Le projet de l'association VCBS s'inscrit dans cette réflexion.

Pour les aménagements faisant l'objet d'une réserve foncière la ville propose d'indiquer la délimitation, la vocation et le bénéficiaire de chaque emplacement réservé. Ces éléments permettront de préciser le but de ces emplacements.

### ○ OAP Climat air et santé

La ville rappelle que cette OAP pose des principes qui traduisent les objectifs spatiaux de l'urbanisation et de l'aménagement. L'atteinte des objectifs sera assurée par la mise en œuvre d'actions opérationnelles.

## La cohérence avec le SDRIF et le SRCE

Le dossier est cohérent avec les orientations d'aménagement du SDRIF et de protection du SRCE.

### - Observations générales

Pendant l'enquête tous les contacts ont été courtois. Les orientations du PLU étaient globalement appréciées. Les observations portaient sur des difficultés d'application pour des projets ponctuels d'aménagement.

La présence d'OAP thématiques sur l'environnement et les mobilités répond par avance aux soucis des habitants. Dans le cas précis peu de questions ont été soulevées sur ces sujets.

### En conclusion :

Considérant que le territoire couvert par le PLU est l'objet de contraintes fortes liées à la plateforme de l'aéroport d'Orly et à l'autoroute A6 ;

Considérant la densification de la zone urbaine, le développement des zones du SDRIF et la protection des zones naturelles et agricoles ;

Considérant que la procédure d'élaboration du dossier conduite de 2020 jusqu'à l'arrêt du projet le 09 juin 2023 a respecté le cadre fixé par les textes réglementaires des codes de l'environnement et de l'urbanisme ;

Considérant que le dossier mis à l'enquête comportait toutes les pièces requises par les codes de l'environnement et de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure d'enquête s'est parfaitement déroulée tant au niveau des délais de l'information de la tenue des permanences et du recueil des observations ;

Considérant que le dossier de PLU arrêté a fait l'objet d'observations des services de l'Etat, de la MRAe, de la CDPENAF, des PPA et du public qui demandent que les pièces de ce dossier soient complétées pour préciser les choix effectués ;

Considérant les demandes de mise à jour de pièces du dossier notamment des pièces annexes ;

Considérant la note de synthèse des avis et des observations du 12 novembre présentée en mairie le 21 novembre 2022 ;

Considérant la réponse de la ville du 29 novembre 2023 qui annonce qu'elle va prendre en compte certaines des modifications demandées ;

Considérant que la ville maintient sa volonté de ne pas changer certains points du projet pour conserver l'équilibre de l'aménagement et la qualité de vie des Chiroquois ;

Considérant que cette réponse indique également que la commune va avec les éléments recueillis lors de la consultation compléter les différentes pièces du dossier notamment les pièces annexes ;





Considérant que ce projet est compatible avec les documents supérieurs et notamment le SDRIF en vigueur ;

Considérant que le dossier de PLU mis à l'enquête est complet, équilibré et acceptable ;

**Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur le dossier mis à l'enquête, avec trois réserves :**

**Réserve 1 : Compléter le rapport de présentation en actualisant les documents cités et /ou annexés, en corrigeant les erreurs matérielles et en insérant les pièces oubliées :** Rappeler et annexer le règlement d'assainissement communautaire qui s'applique désormais pour l'assainissement de la commune ; Rappeler les classements sonores routiers (A6, RN20, RD118, RD120, RD167, RD217) et actualiser le classement ferré remplacé par l'arrêté n°2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023 ; Rappeler les différents zonages du PEB de l'aéroport d'Orly et son règlement dans le document propre aux OAP et pas seulement dans l'évaluation environnementale ; Cartographier les zones humides du SAGE Orge-Yvette ; Pour l'élimination des déchets ménagers et assimilés remplacer le PREDMA par le Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) qui s'applique désormais ; Remplacer le SAGE de la Bièvre par le SAGE révisé approuvé par arrêté inter-préfectoral du 4 juillet 2023 ; Annexer au PLU le guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » de juin 2021 du Ministère de la Transition écologique.

**Réserve 2 : Compléter le rapport de présentation et le dossier en justifiant les contenus plus stratégiques :** Sur les objectifs et la programmation des LLS ; Pour assurer la cohérence de l'OAP économique avec le schéma directeur de l'EPS.

**Réserve 3 : Modifier le règlement pour prendre en compte les projets et les demandent qui correspondent aux orientations du PLU :** Pour la zone UB prendre en compte les projets des OAP en adaptant la surface commerciale autorisée les hauteurs et les reculs des bâtiments ; Pour la zone UE compléter le règlement du stationnement des gens du voyage dans l'espace qui leur est réservé ; En zone UHi limiter les installations nuisantes ; En zones UH limiter les hauteurs pour les lotissements et modifier le périmètre pour le lotissement du clos fleuri ; Préciser les règles de la zone N pour les parcelles AC 133 et AC 134 ; Pour la zone A permettre les activités de maraichage ; Dans certains sous-secteurs de la zone UB faciliter l'infiltration des eaux de pluie ; Compléter les tableaux pour les emplacements réservés en précisant leur destination.

Jean-Pierre REDON

  
Commissaire enquêteur

## C). CONCLUSIONS ET AVIS SUR LA MISE EN CONCORDANCE DES REGLEMENTS DES LOTISSEMENTS AVEC LES REGLES DU PLU

### 1. Objet de l'enquête

Le dossier d'enquête porte :

- sur le projet de révision du PLU qui a été lancé par la délibération du 18 juin 2020 et arrêté par la délibération du 09 juin 2023. La révision de ce PLU a été engagée pour prendre en compte les orientations de la nouvelle équipe municipale élue en mars 2020 ;

- Il vise également à mettre en compatibilité les règlements des lotissements de plus de 10 ans avec les règles des zones concernées du PLU.

L'objectif de cette enquête publique est de soumettre à l'avis des habitants le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté et le dossier de mise en concordance des règlements des lotissements avec les règles du PLU. Le présent avis motivé ne porte que sur le dossier de mise en concordance des règlements.

### 2. L'élaboration du dossier

Le dossier a été constitué à partir des règlements et/ou cahier des charges connus des lotissements

Le régime juridique des lotissements a connu de profondes modifications, les dernières en date étant issues de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'Urbanisme. Cependant, elles continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil. Cette situation engendre des complexités et un manque de lisibilité du fait du caractère parfois incohérent voire contradictoire de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. De plus, la dualité des règles applicables entraîne une insécurité juridique pour toutes personnes souhaitant construire.

Pour les lotissements dont les règlements ne sont pas connus l'ensemble des dispositions relatives à l'urbanisme du PLU arrêté s'applique de fait sur les lotissements.

Pour les lotissements dont le règlement est connu un tableau est établi pour chaque lotissement mettant en comparaison les règles inscrites aux cahiers des charges ou règlement des lotissements et celles en application dans le PLU arrêté.



### 3. Le dossier mis à l'enquête

Le dossier d'enquête mise en concordance des règlements des lotissements avec les règles du projet de PLU comportait un plan de situation des lotissements de la commune et huit dossiers.

- Un dossier sur les lotissements dont le règlement n'est pas connu par la commune ;
- Sept dossiers qui ont un règlement connu. Ce sont les lotissements des champarts, des roses, du quartier ceinture, du quartier château, du quartier gare, des quatre fourchettes et du sans soucis.

Ces huit dossiers précisaient les règles qui seraient appliquées en matière d'urbanisme sur ces différents secteurs après enquête en application de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme.

### 4. Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique unique qui a été organisée par l'arrêté du maire de Chilly-Mazarin du 14 septembre 2023 s'est déroulée du mercredi 04 octobre à 09 heures au samedi 04 novembre à 12 heures inclus soit pendant 32 jours consécutifs. Les éléments sur le déroulement sont identiques à ceux rapportés dans les conclusions du projet de révision du PLU.

A noter que sur les 22 sujets abordés dans les permanences 14 concernaient la mise en concordance des règlements des lotissements avec les règles du PLU.

Le commissaire enquêteur considère que la procédure de mise à l'enquête s'est parfaitement déroulée et que la participation a été significative.

### 5. Les observations reçues

Sur le registre papier 15 observations ont été inscrites dont une reçue par courrier. Il a été joint à ce registre les 35 observations enregistrées sur le registre dématérialisé dont 5 courriels.

Au total c'est donc 50 observations qui ont été déposées. Elles se répartissent comme suit :

Registres	Observations				
	Particuliers	Groupements de particuliers	Entreprises	Associations	Total
Papier	7	6 dont une pétition d'une dizaine de signataires et une pétition de 24 signataires	1	1	15
Dématérialisé	28	3	3	1	35
Total	35	9	4	2	50

Les habitants du lotissement SANS SOUCIS ont déposé une pétition signée par les 24 habitants du lotissement et ceux du lotissement des quatre fourchettes une pétition signée par les 10 habitants du lotissement.

Les habitants des lotissements ont transmis 8 participations sur les 50 reçues. Certaines personnes rencontrées dans les permanences pour d'autres lotissements n'ont pas déposé d'observations.

Toutes les réponses figurant au dossier ont été analysées et les éléments ont été repris dans chacun des thèmes de la synthèse en les regroupant avec les observations du public.

Cette synthèse envoyée le 12 novembre a été présentée au maire au cours d'une réunion qui s'est tenue le 21 novembre 2023. Madame la maire a répondu à la synthèse par la lettre datée du 23 novembre (reçue le 29 novembre par messagerie).

Ces réponses ont été analysées par le commissaire enquêteur, elles ont été classées en suivant la composition du dossier.

Les demandes figurant dans les observations portées sur les lotissements ont essentiellement sont les suivantes.

Lotissement	Demande pour tous les lotissements	Champart/quatre fourchettes	Des roses	Sans soucis	Clos fleuri	Terres blanches
Demandes	Limiter la hauteur	Interdiction activités nuisantes dans les abords	Limiter la Hauteur	Conserver règle actuelle.	Périmètre réel à prendre en compte. Limiter la hauteur	Limiter la hauteur

Les propositions de la ville vont dans le sens des demandes.

- Tous les lotissements : La ville propose d'abaisser la hauteur sous faitage à 9 ou 10 mètres en zone UH. *Cette hauteur autorisée permettra de conserver le caractère pavillonnaire des lotissements et facilitera la mise en concordance des règlements des lotissements avec le règlement du PLU.*
- Lotissement des champarts et quatre fourchettes : Les nuisances signalées dans ce secteur pèsent sur la qualité de vie des riverains qui l'ont exprimé. *Pour ce secteur et ses abords l'interdiction d'installation d'activités nuisantes est tout à fait souhaitable. Le règlement de ce secteur sera adapté pour supprimer les activités nuisantes à proximité.*





- Lotissement des roses : A la demande de limitation de la hauteur autorisée la ville propose de limiter la hauteur à 9 ou 10 mètres en zone UH. *Cette hauteur autorisée permettra de conserver le caractère pavillonnaire de ce lotissement.*
- Sans soucis : Le règlement actuel de la zone sera conservé. *Ce secteur pavillonnaire proche de secteurs d'activités sera ainsi préservé.*
- Le clos fleuri : Le périmètre de la zone UH sera modifié pour intégrer toutes les maisons du lotissement et la voie d'accès. Les hauteurs autorisées seront limitées et compatibles avec les constructions existantes. *Ces dispositions sont compatibles avec les limites du lotissement existant et le caractère des lieux.*
- Les terres blanches : La hauteur de la zone UH sera réduite à 9 ou 10 mètres. *Cette hauteur autorisée permettra de conserver le caractère pavillonnaire de ce lotissement.*

### **En conclusion :**

Considérant que le dossier mis à l'enquête comportait toutes les pièces requises par les codes de l'environnement et de l'urbanisme pour la mise en concordance des règlements ;

Considérant que les demandes pour les lotissements sont orientées vers le maintien du bâti et de l'environnement ;

Considérant que la procédure d'enquête s'est parfaitement déroulée tant au niveau des délais de l'information de la tenue des permanences et du recueil des observations ;

Considérant la note de synthèse des avis et des observations du 12 novembre présentée en mairie le 21 novembre 2022 ;

Considérant la réponse de la commune du 29 novembre 2023 qui annonce qu'elle va prendre en compte les modifications demandées ;

Considérant que le dossier mis à l'enquête est complet ;

Considérant que ces modifications sont souhaitables pour conserver le caractère des lieux et le cadre de vie des habitants de ces secteurs bâtis de la commune et faciliter la mise en concordance des règlements des lotissements avec le règlement du PLU ;

**Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur le dossier mis à l'enquête pour la mise en concordance des règlements, avec une réserve : Apporter les corrections suivantes :**

Modifier la hauteur de la zone UH pour l'adapter aux bâtis des lotissements, corriger le périmètre de la zone UH pour respecter les limites du Clos fleuri y compris la voie d'accès, conserver le règlement pour le Sans Soucis et interdire l'installation d'activités nuisantes autour du lotissement des Champarts.

Jean-Pierre REDON  
  
Commissaire enquêteur

## D) PIÈCES ANNEXES AU RAPPORT

- 1 Décision E2300043/78 du 20 juillet 2023, du tribunal administratif de Versailles, désignant Jean-Pierre REDON commissaire enquêteur ;
- 2 Arrêté de la maire de Chilly-Mazarin du 14 septembre 2023 prescrivant l'enquête publique ;
- 3 Affiche de l'avis au public ;
- 4 Annonces légales parues dans les journaux Le Parisien, édition de l'Essonne et dans les Echos ;
- 5 Constat de l'affichage sur les panneaux administratifs ;
- 6 Synthèse des observations du 12 novembre 2023 ;
- 7 Réponse à la synthèse des observations du 29 novembre 2023.





## E). LISTE DES ACRONYMES UTILISES DANS LE RAPPORT D'ENQUETE

ALUR	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
CCIE	Chambre de Commerce et d'Industrie
CD	Conseil Départemental
CDPENAF	Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
CE	Commissaire Enquêteur
CLE	Commission locale de l'eau
CMA	Chambre des métiers et de l'artisanat
CPS	Communauté d'Agglomération Paris Saclay
DDT	Direction Départementale des Territoires
DRAC	Direction Régionale des affaires culturelles
DRIEE	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
EBC	Espace boisé classé
ENE	Loi sur l'engagement national pour l'environnement
ENS	Espace naturel sensible
ER	Emplacement réservé
GES	Gaz à Effet de Serre
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
IDFM	Île de France mobilités
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
LLS	Logements locatifs sociaux
MRAe	Mission régionale de l'autorité environnementale
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PDUIF	Plan de déplacement urbain Île-de-France
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
PPBE	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement
PPRI	Plan de prévention du risque inondation
PPRT	Plan de prévention des risques technologiques
PRIF	Périmètre régional d'intervention foncière
RER	Réseau Express Régional
RIF	Région Île-de-France
RTE	Gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité
SDRIF	Schéma Directeur Régional de l'Île-de-France



SDRIF-E	SDRIF à l'étude en application du code de l'environnement
SRCAE	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRU	Loi solidarité et renouvellement urbain
TA	Tribunal Administratif
TVB	Trame verte et bleue
UDAP	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
Zone A	Zone agricole
Zone N	Zone naturelle
Zone U	Zone urbanisée (UA, etc...)