

Délibération n° 2018-85

OBJET : AVIS DE LA COMMUNAUTE PARIS-SACLAY SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) REVISE DE LA COMMUNE DE CHILLY-MAZARIN

Siège social : Orsay

Nombre de délégués en exercice	:	77
Présents	:	60
Présents et représentés	:	71
Votants	:	71

Le mercredi 28 mars 2018, le Conseil Communautaire dont les membres ont été légalement convoqués par lettre le 22/03/2018, s'est réuni à 20h30, sous la présidence de M. BOURNAT, à ORSAY, salle du Conseil communautaire.

DELEGUES PRESENTS

Mme. Brigitte	PUECH	Commune de Ballainvilliers
M. Jean-François	VIGIER	Commune de Bures-sur-Yvette
Mme. Irène	BESOMBES	Commune de Bures-sur-Yvette
M. Christian	LECLERC	Commune de Champlan
M. Jean-Paul	BENEYTOU	Commune de Chilly-Mazarin
Mme. Fabienne	GERARD	Commune de Chilly-Mazarin
Mme. Rafika	REZGUI	Commune de Chilly-Mazarin
Mme. Patricia	VINCENT	Commune de Chilly-Mazarin
Mme. Geneviève	BESSE	Commune de Epinay-sur-Orge
M. Michel	BOURNAT	Commune de Gif-sur-Yvette
M. Yann	CAUCHETIER	Commune de Gif-sur-Yvette
M. Jean	HAVEL	Commune de Gif-sur-Yvette
M. François	ROMAIN	Commune de Gif-sur-Yvette
M. Jean-Luc	VALENTIN	Commune de Gif-sur-Yvette
M. Franck	GAUDART	Commune de Gometz-le-Châtel
M. Francisque	VIGOUROUX	Commune d'Igny
M. Frédéric	DURO	Commune d'Igny
Mme. Patricia	LECLERCQ	Commune d'Igny
M. Jean-Pierre	MEUR	Commune de la Ville du Bois
Mme. Anne	BERCHON	Commune de la Ville du Bois
Mme. Michèle	DESCAMPS	Commune des Ulis
Mme. Ouiam	HAMMAN	Commune des Ulis
M. Paul	LORIDANT	Commune des Ulis
M. Jean	ROZNOWSKI	Commune des Ulis
M. François	PELLETANT	Commune de Linas
Mme. Sandrine	GELOT	Commune de Longjumeau

Délibération n° 2018-85

M. Rémi	BETIN	Commune de Longjumeau
M. Gilles	GOBRON	Commune de Longjumeau
Mme. Florence	LORTON	Commune de Longjumeau
M. Olivier	THOMAS	Commune de Marcoussis
Mme. Catherine	DELAITRE	Commune de Marcoussis
M. Vincent	DELAHAYE	Commune de Massy
M. Dawari	HORSFALL	Commune de Massy
M. Bernard	LAFFARGUE	Commune de Massy
Mme. Bouchra	LAOUES	Commune de Massy
M. Mustapha	MARROUCHI	Commune de Massy
M. Serge	MORONVALLE	Commune de Massy
Mme. Elisabeth	PHLIPPOTEAU	Commune de Massy
Mme. Sylvianne	RICHARDEAU	Commune de Massy
M. Nicolas	SAMSOEN	Commune de Massy
M. Claude	PONS	Commune de Montlhéry
M. Paul	RAYMOND	Commune de Nozay
M. David	ROS	Commune d'Orsay
Mme. Marie-Pierre	DIGARD	Commune d'Orsay
Mme. Michèle	VIALA	Commune d'Orsay
M. Grégoire	de LASTEYRIE	Commune de Palaiseau
M. Gilles	CORDIER	Commune de Palaiseau
Mme. Michelle	CHENIAUX	Commune de Palaiseau
M. Pierre	COSTI	Commune de Palaiseau
Mme. Chrystel	LEBOEUF	Commune de Palaiseau
Mme. Véronique	LEDOUX	Commune de Palaiseau
M. Michel	ROUYER	Commune de Palaiseau
M. Stéphane	BAZILE	Commune de Saulx-les-Chartreux
M. François	HILLION	Commune de Vauhallan
M. Thomas	JOLY	Commune de Verrières-le-Buisson
Mme. Caroline	FOUCAULT	Commune de Verrières-le-Buisson
M. Dominique	FONTENAILLE	Commune de Villebon-sur-Yvette
M. Patrick	BATOUFFLET	Commune de Villebon-sur-Yvette
M. Igor	TRICKOVSKI	Commune de Villejust
M. Patrice	GILBON	Commune de Villiers-le-Bâcle

DELEGUES ABSENTS REPRESENTES

Mme. Martine CINOSI-GIRARD donne pouvoir à M. Jean-Paul BENEYTOU

Madame Véronique FRANCOIS donne pouvoir à Mme. Geneviève BESSE

Mme. Françoise MARHUENDA donne pouvoir à M. Paul LORIDANT

Délibération n° 2018-85

M. Babacar FALL donne pouvoir à Mme. Michèle DESCAMPS
 Mme. Michèle FRERET donne pouvoir à Mme. Bouchra LAOUES
 Mme. Hella KRIBI-ROMDHANE donne pouvoir à M. Serge MORONVALLE
 M. Pierre OLLIER donne pouvoir à M. Nicolas SAMSOEN
 Mme. Isabelle KLJAJIC donne pouvoir à M. Claude PONS
 M. Christian PAGE donne pouvoir à M. Patrice GILBON
 M. Pierre-Alexandre MOURET donne pouvoir à M. François HILLION
 M. Richard TRINQUIER donne pouvoir à M. Christian LECLERC

DELEGUES ABSENTS

Mme. Sonia	DAHOU	Commune des Ulis
M. Olivier	SEGBO	Commune de Longjumeau
M. Raymond	RAPHAEL	Commune d'Orsay
M. Hervé	PAILLET	Commune de Palaiseau
Mme. Véronique	CHATEAU-GILLE	Commune de Verrières-le-Buisson
M. Gérard	DOSSMANN	Commune de Verrières-le-Buisson

DELEGUES QUI N'ONT PAS PRIS PART AUX VOTES

Secrétaire de séance : Madame Marie-Pierre DIGARD

Objet : AVIS DE LA COMMUNAUTE PARIS-SACLAY SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) REVISE DE LA COMMUNE DE CHILLY-MAZARIN

Le Conseil Communautaire,

Sur rapport de M. Jean-Pierre MEUR.

VU le Code général des collectivités territoriales;

VU l'arrêté préfectoral n°2017-PREF-DRCL/844 du 6 décembre 2017 portant approbation des statuts de la Communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay ;

VU la délibération du Conseil municipal de la commune de Chilly-Mazarin en date du 20 mai 2015 prescrivant la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

VU le projet de PLU révisé tel qu'il a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2017 et transmis le 3 janvier 2018 à la Communauté Paris-Saclay qui dispose d'un délai de 3 mois pour se prononcer ;

VU les objectifs retenus dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD);

Vu les orientations d'aménagement et de programmation ;

CONSIDERANT que la commission n°1 « Aménagement et Attractivité territoriale, PLH, gens du voyage, Numérique et Urbanisme» du 15 mars 2018 a émis un avis favorable sur le projet de PLU révisé après avoir entendu l'engagement des représentants de la commune de prendre en compte les remarques de la Communauté Paris-Saclay ;

APRES EN AVOIR DELIBERE ;

A la majorité absolue des suffrages exprimés,

1. PREND ACTE de l'engagement de la commune de prendre en compte les remarques émises dans la note technique annexée à la présente délibération avant l'approbation du PLU ;
2. DONNE un avis favorable au projet de PLU révisé de la commune de Chilly-Mazarin tel qu'il a été arrêté le 21 décembre 2017 ;

Délibération n° 2018-85

3. DIT que la présente délibération sera notifiée à la commune de Chilly-Mazarin.

Fait et délibéré le mercredi 28 mars 2018

Extrait conforme à l'original

Le Président,

Michel BOURNAT



ADOPTÉE par (53 VOIX)

53 POUR : Mme. Brigitte PUECH, M. Jean-François VIGIER, Mme. Irène BESOMBES, M. Christian LECLERC, M. Jean-Paul BENEYTOU, Mme. Martine CINOSI-GIRARD, Mme. Fabienne GERARD , Mme. Patricia VINCENT, Madame Véronique FRANCOIS, Mme. Geneviève BESSE, M. Michel BOURNAT, M. Yann CAUCHETIER, M. Jean HAVEL, M. Jean-Luc VALENTIN, M. Franck GAUDART, M. Francisque VIGOUROUX, M. Frédéric DURO, M. Jean-Pierre MEUR, Mme. Anne BERCHON, Mme. Françoise MARHUENDA, Mme. Michèle DESCAMPS, M. Babacar FALL, Mme. Ouiam HAMMAN, M. Paul LORIDANT, M. Jean ROZNOWSKI, M. François PELLETANT, M. Vincent DELAHAYE, Mme. Michèle FRERET, M. Dawari HORSFALL, M. Bernard LAFFARGUE, Mme. Bouchra LAOUES, M. Pierre OLLIER , Mme. Elisabeth PHILIPPOTEAU, Mme. Sylvianne RICHARDEAU, M. Nicolas SAMSOEN, M. Claude PONS, Mme. Isabelle KLJAJIC, M. Paul RAYMOND, M. Grégoire de LASTEYRIE, M. Gilles CORDIER, Mme. Michelle CHENIAUX, M. Pierre COSTI, Mme. Véronique LEDOUX, M. Christian PAGE, M. Pierre-Alexandre MOURET, M. Stéphane BAZILE, M. François HILLION, M. Thomas JOLY, Mme. Caroline FOUCAULT, M. Dominique FONTENAILLE , M. Patrick BATOUFFLET, M. Igor TRICKOVSKI, M. Richard TRINQUIER

11 CONTRE : Mme. Rafika REZGUI, M. François ROMAIN, M. Gilles GOBRON, Mme. Catherine DELAITRE, Mme. Hella KRIBI-ROMDHANE, M. Mustapha

Délibération n° 2018-85

MARROUCHI, M. Serge MORONVALLE, Mme. Marie-Pierre DIGARD, Mme.
Michèle VIALA, Mme. Chrystel LEBOEUF, M. Michel ROUYER
7 ABST. : Mme. Patricia LECLERCQ, Mme. Sandrine GELOT, M. Rémi BETIN , Mme.
Florence LORTON, M. Olivier THOMAS, M. David ROS, M. Patrice GILBON

ID Télétransmission : 09 1-200056232091-200056232-20180328-lmc123556-

DE-1-1 Date AR Préfecture : 03/04/18

Affiché le 4 avril 2018

Observations de la Communauté Paris-Saclay

Annexe n°1

PLH

Le PLU devra être compatible avec le PLH communautaire, en cours d'élaboration par la Communauté Paris-Saclay.

Or, le scénario de production de logements annoncé dans le projet de PLU révisé ne semble pas correspondre à celui présenté par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLH et validé lors du Comité de pilotage PLH du 8 janvier 2018.

Le PLU indique la réalisation d'environ 1000 logements à horizon 2027.

Les objectifs retenus par la commune dans le cadre des travaux d'élaboration du PLH sont de 1353 logements (dont 100 en résidence seniors) pour la période 2018-2023.

Il conviendrait d'actualiser le PLU en le mettant en cohérence avec les objectifs du PLH.

De façon générale, il est dommage que le diagnostic socio-démographique soit basé sur des chiffres de 2013.

Éléments de précisions de la commune - PLH au titre du nombre de production de logements

La commune retiendra le chiffre de 1 353 logements (dont 100 en résidence seniors non médicalisée) pour la période 2018-2023.

Il est opportun de rappeler que les objectifs de la révision du PLU est de maîtriser le développement du parc de logements en tenant compte des contraintes du territoire telles que la préservation des secteurs pavillonnaires et la sauvegarde des parcs urbains et des autres zones naturelles et agricoles.

Autre point, la production nouvelle de logements sur le territoire s'accompagne d'une adaptation mais aussi de la création d'équipements publics (structures petite enfance, groupe scolaire, salle polyvalente à vocation culturelle et événementielle) en vue de répondre aux besoins sociologiques de la population. Enfin, la Municipalité accompagne la production de logements dans une logique efficiente de mixité sociale, par opération, soit 75 % d'accession libre à la propriété et 25 % en logements sociaux ordinaires et / ou dédiés.

ZAE/Développement économique

Il semble que les remarques importantes formulées par les services de la CPS, lors d'une réunion en date du 15 septembre 2017 avec les services de la commune, n'aient pas été prises en compte concernant l'OAP du secteur des Champarts et le règlement des zones d'activités.

OAP secteur des Champarts

La question de l'opportunité de mettre en avant la densification de cette zone se pose alors que des négociations foncières sont en cours et à venir avec le risque que cet affichage provoque une augmentation des exigences des propriétaires fonciers concernés.

La mention de densification a été maintenue dans la légende du schéma de l'OAP.

Éléments de précisions de la commune - ZAE/Développement économique

La notion de densification au titre de l'OAP du secteur des Champarts n'a pas vocation ou tout le moins pour conséquence souhaitée d'encourager une spéculation foncière sur le secteur.

Tout au contraire, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de préciser les grandes lignes directrices des aménagements sur ce secteur étant précisé qu'elle est, par définition, conforme aux objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont l'une de ses thématiques est l'affirmation de la place de Chilly-Mazarin au sein de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, en particulier à travers ses projets structurants.

La commune propose de supprimer la motion de « densification » au titre de l'OAP.

ZAE de la Vigne aux Loups

La Communauté Paris-Saclay avait évoqué la volonté partagée avec le maire de stopper l'évolution non souhaitée d'une partie de la ZAE vers des locaux de logistique et des activités générant un fort trafic poids-lourds et de vastes zones extérieures de stockage de véhicules et qu'il convenait de mettre en place les outils réglementaires adaptés afin d'y mettre fin.

Les PLU peuvent désormais décliner les règles en fonction de 5 destinations et 20 sous-destinations. La sous-destination « entrepôt » de la destination 4 « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » recouvre les constructions destinées au stockage des biens et à la logistique qui inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centre de données.

Le PLU peut donc interdire, dans la partie de la zone UI concernée, cette sous-destination ou la limiter et définir des règles particulière pour cette catégorie.

Pour ce qui concerne les aires de stockage de véhicules, elles sont assimilées aux dépôts de véhicules qui sont soumis à autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme (permis d'aménager pour plus de 50 véhicules, déclaration préalable pour moins de 50 véhicules).

Le règlement du PLU peut interdire ou réglementer ce type d'installations.

Il conviendrait de mettre en place ces dispositions dans le règlement.

Par ailleurs, un secteur UId a été instauré sur une partie de la ZAE mais il manque la limite entre ce secteur et le secteur UIa. Les règles étant les mêmes entre ces deux secteurs, on peut s'interroger sur la pertinence de cette différenciation.

La Communauté Paris-Saclay avait, par ailleurs, suggéré d'harmoniser les règles applicables dans la ZAE puisqu'aujourd'hui la zone, se développant sur 3 communes est régie par 3 règlements de PLU différents. La CPS avait communiqué à cette fin les dispositions applicables à Longjumeau, celles de Champlan n'étant pas encore disponibles, le PLU étant en cours d'élaboration et dans cette attente la commune étant couverte par le RNU (document ci-annexé).

Il semble que cette mise en cohérence n'ait pas été faite.

Éléments de précisions de la commune - ZAE Vigne aux Loups

La commune retient, au titre de ce secteur, les préconisations de la CPS. Les modifications réglementaires seront apportées dans le cadre du règlement littéral qui précise les règles d'aménagement et de constructibilité applicable à chaque zone.

PCAET

Le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), document en cours d'élaboration par la Communauté Paris-Saclay), devrait être mentionné dans les documents, d'autant que le PLU devra le prendre en compte.

Éléments de précisions de la commune - PCAET

Il est proposé de le mentionner dans le PLU. A noter que la Municipalité a retenu une OAP thématique dédiée à la « trame verte et bleue » dont les enjeux sont :

- *la préservation durable des emprises des parcs et l'intérêt écologique de ces réservoirs locaux ;*
- *la préservation d'une trame d'espaces verts public et privés en vue de créer des refuges pour la biodiversité ;*
- *le développement de la présence du végétal en ville ;*
- *l'intégration des enjeux écologiques ;*
- *la réduction des ruptures écologiques ;*
- *l'amélioration de la qualité écologique de l'Yvette et ses abords ;*
- *le développement en symbiose de la trame verte et bleue et ses usages multifonctionnels : liaisons douces, récréation, gestion des eaux pluviales tout en garantissant leur intérêt écologique.*

RN 20

La commune est concernée par l'important projet de requalification de la RN 20. Le Plan directeur, approuvé par le Syndicat mixte RN20, le Conseil départemental et la quasi-totalité des communes concernées, n'est que peu évoqué et ne trouve pas sa pleine traduction dans le PLU, en dehors d'une mention de retrait par rapport à l'alignement dans le règlement.

Éléments de précisions de la commune – RN20

La Municipalité reste en attente de l'étude spécifique dédiée à ce secteur, en particulier la faisabilité technique, juridique et financière de muter le projet de TCSP en site mixte ouvert à la circulation des véhicules. Un vœu a été voté par le Conseil Municipal, à cet effet, à l'unanimité de ses membres le 06 juillet 2017.

NOTE - AVIS DE LA COMMUNAUTE PARIS-SACLAY SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) REVISE DE LA COMMUNE DE CHILLY-MAZARIN

CPS/NP

ZAE de la Vigne-aux-Loups - Comparatif règlement Chilly-Mazarin/Longjumeau

	PLU Chilly-Mazarin : zone UIa	PLU Longjumeau : zone UIc
Interdiction et limitation	Constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition que leur surface n'excède pas 100 m ²	-
Emprise au sol	60% en UI	Non réglementé
Hauteur des constructions	Hauteur totale : 15m	15m
Implantation/voies et emprises publiques	Alignement ou retrait de 6m	5m mini
Implantation/limites séparatives	6m mini	En limite ou en retrait de 5m Si limite = limite de zone : 15m
Implantation de plusieurs constructions sur une même parcelle	Recul égal à ½ hauteur du bâtiment le + élevé avec un mini de 6m	Distance mini de 4m
Insertion paysagère, urbaine, architecturale, et environnementale	Clôtures : hauteur maxi de 2,50m Sur rue : grillage doublé d'une haie de végétaux arbustifs denses	Clôtures : 2m Grilles + muret le cas échéant + haies arbustives
Traitement des espaces non bâtis	30% mini de la marge de retrait depuis l'alignement traités en espaces verts. 20% de l'unité foncière en espaces verts : - 10% mini en pleine terre - 10%espaces verts complémentaires	40% des espaces non bâtis en espaces verts de pleine terre 60% des espaces verts de pleine terre d'un seul tenant et d'une largeur mini de 4m. 1 arbre pour 100 m ² de terrain libre.
Stationnement	Dispositions générales pour toutes les zones 1 pl/40 m ² de logt 1 pl/45 m ² de bureaux – 500 m d'une gare 1pl/55 m ² de bureaux + 500 m 1 aire de livraison/6000 m ² SP bureaux 1 pl/80 m ² + 1 pl de livraison/1000m ² de surface de vente artisanat, commerces, restauration, services avec accueil de clientèle 2 pl/3 chambres hébergement 1 pl/200 m ² entrepôts	1 pl/45 m ² de logt 1 pl/40 m ² de bureaux 1 pl/60 m ² artisanat, commerces 2 pl/3 chambres hébergement 1 pl/200 m ² entrepôts
Desserte par les voies publiques et privées	Voies nouvelles : 10 m d'emprise avec rayons intérieurs sur chaussée sup à 12m	Pas de normes : voies doivent être adaptées à l'opération
Desserte par les réseaux	Traitement EP : idem	Traitement EP : idem