Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

2026/

**Commune de CHAMPLAN**
**Département de l'Essonne**
**Arrondissement de Palaiseau**

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2026-03

| | | | |
|---|---|---|---|
| Date de la convocation | 08 janvier 2026 | | |
| Séance du | 13 janvier 2026 | | |
| Membres en exercice : 20 | | | |
| Présents | Procuration | Non représentés | Exprimés |
| 13 | 1 | 6 | 14 |

Service : Aménagement du Territoire

**Objet : MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL SOUMISE À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE PAR LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAe) – *APPROBATION***

Le 13 janvier 2026 à 19h30, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 08 janvier 2026, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Christian LECLERC, Maire.

PRÉSENTS : Christian LECLERC, Daniel TRAMONI, Patricia VERCAIGNE, Antonio ALVES MONTEIRO, Valérie OSTYN, Roberte COUPAN, Paul DA SILVA, Eric DUFOUR, Patricia HILAIRE, Pamela MIKART, Serge PLUMOT, Caroline SILVERA et Hélène BESSE.
EXCUSÉE REPRÉSENTÉE : Rose Marie WALGER (pouvoir donné à Patricia VERCAIGNE).
EXCUSÉS NON REPRÉSENTÉS : Anna CLAIR, Laurent LEFEVRE, Bruno PINABEL, Philippe ROGER, Emile SABATIER et Arthur YORO.
SECRÉTAIRE : Hélène BESSE.
PERSONNE ASSOCIÉE : Cédric BEDOUET.

**Le Maire expose :**

La présente délibération a pour but d'approuver la modification de droit commun n°1 du Plan local d'Urbanisme de la commune.

Enjeux et objectifs :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 2 février 2020. Il n'a fait l'objet d'aucune modification depuis lors.

La procédure de modification du P.L.U. a pour objectifs :

- ✓ *Adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher aux besoins en logements étudiants exprimés par l'Etat et la Région Île-de-France, tout en réduisant le nombre de personnes accueillies en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome de Paris-Orly.*

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

2026/

**Commune de CHAMPLAN**
**Département de l'Essonne**
**Arrondissement de Palaiseau**

**Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal n°2026-03**

---

✓ *Modifications au sein du règlement écrit du P.L.U. pour :*

- Intégrer des nouvelles destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme permettant d'adapter les activités autorisées ou interdites au sein des zones dédies à l'habitat.

- Adapter la zone UC (sous-secteur UCp) à la nouvelle écriture de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher.

- Adapter la zone UI afin de permettre une meilleure utilisation des espaces artificialisés permettant une optimisation des zones d'activités économiques.

- Adapter le règlement afin de faciliter la compréhension des règles applicables par les pétitionnaires et l'instruction des dossiers par le service instructeur.

- Adapter et de préciser le règlement afin de prendre en compte les dispositions de protection des zones humides sur les bassins versants de la Bièvre et de l'Yvette.

✓ *Évolution du règlement graphique pour réduire la surface de l'Emplacement Réservé n°21 au droit des parcelles cadastrées AO 287, AO 288, AO 289, AO 290, AO 139, AO 309, AO 135 et AO 134.*

Ces modifications rentrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun encadré par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Le Code de l'Urbanisme prévoit que la procédure de modification de droit commun est engagée à l'initiative du Maire. La procédure de modification de droit commun a été prescrite par l'arrêté municipal n°A66/2023 en date du 22 septembre 2023 puis rectifiée par l'arrêté municipal n°A16/2025 en date du 1er avril 2025.

Par décision n°AKIF-2024-075 du 11 septembre 2024, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a soumis le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale.

Dans ce cadre et conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme a dû faire l'objet d'une concertation préalable dont les modalités sont définies par le Conseil Municipal conformément à l'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme. La délibération n°2025-07 du Conseil Municipal du 7 mars 2025 a prescrit les modalités de cette concertation préalable qui s'est traduite par l'organisation d'une réunion publique à la salle polyvalente le 8 avril 2025.

À l'issue de la concertation, le Maire a présenté le bilan de cette concertation devant le Conseil Municipal du 26 mai 2025 qui l'a adopté par une délibération n°2025-55.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

2026/

**Commune de CHAMPLAN**
**Département de l'Essonne**
**Arrondissement de Palaiseau**

**Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal n°2026-03**

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme a été soumise aux Personnes Publiques Associées.

La présente modification a fait l'objet d'une enquête publique régit par les articles L.123-3 et suivants du Code de l'Environnement. Les modalités de tenue de l'enquête publique sont définies par arrêté du Maire.

Par décision de madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles n°25000039/78 en date du 24 juin 2024, un commissaire enquêteur a été désigné.

Monsieur le Maire a prescrit, par arrêté n°A50/2025 du 4 septembre 2025, l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification du P.L.U. de la commune de Champlan.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 13 octobre 2025 au vendredi 14 novembre 2025, soit 33 jours, avec trois permanences du commissaire enquêteur en mairie : Lundi 13 octobre 2025 de 09h à 12h, Jeudi 23 octobre 2025 de 13h30 à 16h30 et Vendredi 14 novembre 2025 de 14h30 à 17h30.

Le procès-verbal de synthèse a été communiqué le 16 novembre 2025 à la commune par mail. Il expose une liste de remarques sur lesquelles le commissaire enquêteur a souhaité connaître la position de la commune. Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur a été transmis par mail le 28 novembre 2025 par la commune.

Le commissaire enquêteur a transmis en date du 5 décembre 2025 son rapport, ses conclusions et son avis motivé. Il a émis un avis favorable sans recommandation ni réserve.

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2, L.153-36 et suivants et L.153-41 et suivants et R.153-20 et suivants ;

**VU** le code de l'environnement et notamment l'article L.123-1 et suivants ;

**VU** le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Champlan approuvé par délibération du conseil municipal le 2 février 2020 ;

**VU** l'arrêté du Maire n°A66-2023 en date du 23 septembre 2023 engageant la procédure de modification de droit commun du PLU de la commune de Champlan ;

**VU** l'arrêté rectificatif du Maire n°A16-2025 en date du 1er avril 2025 corrigeant la prescription de la procédure de modification de droit commun du PLU de la commune de Champlan ;

**VU** la décision n°AKIF-2024-075 de la MRAe en date du 11 septembre 2024 soumettant le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale ;



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

2026/

**Commune de CHAMPLAN**
**Département de l'Essonne**
**Arrondissement de Palaiseau**

**Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal n°2026-03**

**VU** la délibération n°2025-06 du Conseil municipal en date du 7 mars 2025 approuvant la régularisation de la procédure d'approbation du PLU communal consécutive à l'arrêt avant-dire droit de la cour administratif d'appel de Versailles du 17 décembre 2020 ;

**VU** la délibération n°2025-07 du Conseil municipal en date du 7 mars 2025 fixant les modalités de concertation préalable relative à la modification de droit commun du PLU de la commune de Champlan soumise à évaluation environnementale ;

**VU** la délibération n°2025-55 du Conseil municipal en date du 27 mai 2025 tirant le bilan de la concertation préalable relative au projet de modification du PLU de la commune de Champlan soumise à évaluation environnementale ;

**VU** l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale n n°AKIF-2024-075 du 11 septembre 2023 comportant des recommandations ;

**VU** la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles n°25000039/78 en date du 24 juin 2024 portant nomination d'un commissaire-enquêteur ;

**VU** l'arrêté du Maire n°A50/2025 du 4 septembre 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification du PLU de la commune de Champlan ;

**VU** le déroulement de l'enquête publique du lundi 13 octobre 2025 au vendredi 14 novembre 2025 ;

**VU** le rapport, les conclusions et l'avis motivé du commissaire-enquêteur remis le 5 décembre 2025, sur le fondement desquels il a émis un avis favorable sans réserve ni recommandation ;

**VU** les avis émis par les personnes publiques associées sur le projet de modification du PLU de la commune de Champlan ;

**CONSIDÉRANT** que le PLU de la commune de Champlan a été approuvé par délibération du conseil municipal le 2 février 2020 ;

**CONSIDÉRANT** que la commune de Champlan a souhaité modifier son PLU afin :

- ✓ d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher ;
- ✓ de faire évoluer le règlement écrit du PLU pour :

- Intégrer des nouvelles destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme permettant d'adapter les activités autorisées ou interdites au sein des zones dédies à l'habitat.

- Adapter la zone UC (sous-secteur UCp) à la nouvelle écriture de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher.

- Adapter la zone UI afin de permettre une meilleure utilisation des espaces artificialisés permettant une optimisation des zones d'activités économiques.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

2026/

**Commune de CHAMPLAN**
**Département de l'Essonne**
**Arrondissement de Palaiseau**

**Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal n°2026-03**

- Adapter le règlement afin de faciliter la compréhension des règles applicables par les pétitionnaires et l'instruction des dossiers par le service instructeur.

- Adapter et de préciser le règlement afin de prendre en compte les dispositions de protection des zones humides sur les bassins versants de la Bièvre et de l'Yvette.

  ✓ de réduire la surface de l'Emplacement Réservé n°21 au droit des parcelles cadastrées AO 287, AO 288, AO 289, AO 290, AO 139, AO 309, AO 135 et AO 134.

**CONSIDÉRANT** qu'à cet effet, par arrêté n°A66-2023 en date du 23 septembre 2023 susvisé, le Maire a engagé une procédure de modification de droit commun.

**CONSIDÉRANT** qu'en conséquence de la décision n°AKIF-2024-075 de la MRAe en date du 11 septembre 2024 soumettant le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme à évaluation, et conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme susvisé, la procédure de modification de droit commun a fait l'objet d'une concertation préalable dont les modalités ont été fixées par la délibération n°2024-42 du Conseil municipal en date du 7 mars 2025 susvisée ;

**CONSIDÉRANT** que le bilan de la concertation a été tiré par délibération n°2025-55 du Conseil municipal en date du 27 mai 2025 susvisée ;

**CONSIDÉRANT** que le projet a été transmis aux personnes publiques associées (État, Région, Département, Chambres consulaires, ...) ; que huit courriers ont été reçus ;

**CONSIDÉRANT** que ces avis ont fait l'objet d'une réponse au procès-verbal de synthèse remis au commissaire-enquêteur soit en précisant qu'elles seront prises en compte, soit, dans le cas contraire, en développant les arguments, lesquels ont satisfait le commissaire- enquêteur ;

**CONSIDÉRANT** que par un avis du 5 septembre 2025 (APRPIF-2025-089), la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis des recommandations qui a donné lieu à un mémoire en réponse et que celui a été annexé au dossier d'enquête publique ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification a été soumis à enquête publique qui s'est déroulée du lundi 13 octobre 2025 au vendredi 14 novembre 2025 ; que le commissaire-enquêteur désigné par la Présidente du Tribunal administratif de Versailles a tenu trois permanences en mairie de Champlan ;

**CONSIDÉRANT** qu'au cours de l'enquête publique, aucune observation écrite a été déposée sur le registre et qu'un courrier reçu le 11 octobre 2025 en mairie y a été annexé ;

**CONSIDÉRANT** qu'à l'issue de l'enquête, le commissaire-enquêteur a transmis le 5 décembre 2025 son rapport, ses conclusions et son avis motivé ;

**CONSIDÉRANT** qu'il a délivré un avis favorable sans réserve ni recommandation ;



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

2026/

**Commune de CHAMPLAN**
**Département de l'Essonne**
**Arrondissement de Palaiseau**

**Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal n°2026-03**

**CONSIDÉRANT** que, compte tenu de ce qui précède, il convient d'apporter des modifications au dossier de modification de droit commun après enquête publique pour tenir compte des recommandations de la MRAe, des avis des personnes publiques associées et du rapport, des conclusions et de l'avis du commissaire-enquêteur ;

**CONSIDÉRANT** que ces modifications, qui visent à mieux adapter les dispositions du projet de modification du PLU n'ont pas pour incidence de porter atteinte à l'économie générale du projet, de sorte qu'elles peuvent être intégrées dans le PLU en vue de son approbation ;

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité,**

**APPROUVE** la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Champlan.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les actes afférents à cette procédure.

**DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.153-21 et R.153-22 du code de l'urbanisme.

**DIT** que le PLU modifié sera tenu à la disposition du public au Service Aménagement du Territoire de la mairie de Champlan, place de la Mairie à Champlan.

*Ainsi délibéré, les jours, mois et an susdits,*
*Ont signé au registre les membres présents,*
*Expédition certifiée conforme.*

Fait à CHAMPLAN, le 15 JAN. 2026

Le Maire
Christian LECLERC

MAIRIE DE CHAMPLAN (Essonne)

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet d'un recours contentieux pouvant être introduit devant le Tribunal administratif de Versailles 56 avenue de Saint-Cloud, 78000 Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Le tribunal administratif de Versailles peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet https://citoyens.telerecours.fr

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE



# Plan Local d'Urbanisme de CHAMPLAN

# PLU approuvé le 02 février 2020

## Dossier de modification n°1

Modification prescrite par arrêté du Maire n°A66-2023 du 23 septembre 2023 et modifié par l'arrêté du Maire n°A16-2025 du 1er avril 2025

**Modification n°1 du P.L.U. approuvée par le conseil municipal du 13 janvier 2026**

## Pièce 1.2 : Exposé des motifs des changements apportés

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# Table des matières

**1. Préambule ..... 4**
1.1. Coordonnées du maître d'ouvrage ..... 5
1.2. Document d'urbanisme en vigueur ..... 5
1.3. Objet de la modification du PLU ..... 5

**2. Contexte de la procédure de modification ..... 6**
2.1. Rappel réglementaire : contenu et portée d'une procédure de modification ..... 6
2.2. Déroulement de la concertation préalable ..... 9
2.3. Déroulement de l'enquête publique ..... 10

**3. Présentation et justification des évolutions intégrées dans la modification ..... 13**
3.1. Modifications relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ..... 13
3.2. Modifications relatives au règlement écrit ..... 44
Les Modifications apportées aux Dispositions générales ..... 44
Les Modifications apportées à la zone A ..... 49
Les Modifications apportées à la zone N ..... 59
Les Modifications apportées à la zone UC ..... 70
Les Modifications apportées à la zone UF ..... 91
Les Modifications apportées à la zone UG ..... 97

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Les Modifications apportées à la zone UH ..... 112
Les Modifications apportées à la zone UI ..... 126
Les Modifications apportées au Lexique ..... 140
L'ajout d'une annexe sur les risques liés au retrait et gonflement des sols argileux ..... 143
L'ajout d'une annexe portant sur la cartoghraphie des zones humides avérées et probables du SAGE Orge-Yvette ..... 149
3.3. Modifications relatives au règlement graphique ..... 150
Modification de l'Emplacement Réservé n°21 ..... 150
Mise en concordance du plan avec le règlement écrit ..... 151
3.4. Modifications relatives aux annexes ..... 153

**4. Justifications du recours à la procédure de modification et impact de ces ajustements réglementaires sur le PLU en vigueur ..... 166**

**5. Evaluation environnementale du projet de la modification du PLU ..... 167**
5.1. L'articulation de la modification du PLU avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ..... 170
5.2. Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du PLU ..... 183
5.3. Justification des choix retenus ..... 189
5.4. Description et évaluation des incidences du projet sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement ..... 196
5.5. Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application de la modification du PLU ..... 289
5.6. Résumé non technique de l'évaluation environnementale ..... 294

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# 1. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de Champlan a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 02 février 2020. Précédemment, la commune était couverte par un Plan d'Occupation des Sols jusqu'au 24 mars 2017 puis par le Règlement National d'Urbanisme.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif :

Adaptation au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher aux besoins en logements étudiants exprimés par l'Etat et la Région Île-de-France, tout en réduisant le nombre de personnes accueillies en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome de Paris-Orly

Modifications au sein du règlement écrit :

- Intégrer des nouvelles destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme permettant d'adapter les activités autorisées ou interdites au sein des zones dédies à l'habitat
- Adapter la zone UC (sous-secteur UCp) à la nouvelle écriture de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher
- Adapter la zone UI afin de permettre une meilleure utilisation des espaces artificialisés permettant une optimisation des zones d'activités économiques
- Adapter le règlement afin de faciliter la compréhension des règles applicables par les pétitionnaires et l'instruction des dossiers par le service instructeur
- Adapter et de préciser le règlement afin de prendre en compte les dispositions de protection des zones humides sur les bassins versants de la Bièvre et de l'Yvette

Evolution du règlement graphique :

- Réduire la surface de l'Emplacement Réservé n°21 au droit des parcelles cadastrées AO 287, AO 288, AO 289, AO 290, AO 139, AO 309, AO 135 et AO 134
- Modification du périmètre UCp pour l'adapter au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher
- Modification du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher suite à son évolution

Cette procédure a été engagée en application des dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme par un arrêté du Maire en date du 23 septembre 2023 et modifié par l'arrêté municipal n°A16/2025 du 1er avril 2025.

Le dossier de modification comprend, outre le présent complément au rapport de présentation (intitulé 1.2. « Exposé des motifs des changements apportés »), les documents suivants du PLU :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées (pièce 3).
- Le règlement écrit (pièce 4).
- Le règlement graphique (pièces 5.1 et 5.2.).
- Les annexes.

Ces documents font l'objet d'évolutions présentées dans le présent exposé des motifs des changements apportés.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## 1.1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de CHAMPLAN
Représentée par M. Christian LECLERC, Maire de CHAMPLAN
Place de la Mairie
91160 CHAMPLAN
01.69.74.86.60 / contact-mairie@ville-champlan.fr

## 1.2. Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Champlan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 02 février 2020.
La régularisation de la procédure d'approbation du PLU communal consécutive à l'arrêt avant-dire droit de la cour administrative d'appel de Versailles du 17 septembre 2020 a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 mars 2025.

## 1.3. Objet de la modification du PLU

La commune a engagé par arrêté municipal n°66/2023 du 23 septembre 2023 la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier a été modifié par l'arrêté municipal n°A16/2025 du 1er avril 2025 suite à des erreurs matérielles dans la rédaction de l'arrêté initial. Les objectifs de cette modification sont :

Adaptation au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher aux besoins en logements étudiants exprimés par l'Etat et la Région Île-de-France, tout en réduisant le nombre de personnes accueillies en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome de Paris-Orly

Modifications au sein du règlement écrit :

- Intégrer des nouvelles destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme permettant d'adapter les activités autorisées ou interdites au sein des zones dédies à l'habitat
- Adapter la zone UC (sous-secteur UCp) à la nouvelle écriture de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher
- Adapter la zone UI afin de permettre une meilleure utilisation des espaces artificialisés permettant une optimisation des zones d'activités économiques
- Adapter le règlement afin de faciliter la compréhension des règles applicables par les pétitionnaires et l'instruction des dossiers par le service instructeur
- Adapter et de préciser le règlement afin de prendre en compte les dispositions de protection des zones humides sur les bassins versants de la Bièvre et de l'Yvette

Evolution du règlement graphique :

- Réduire la surface de l'Emplacement Réservé n°21 au droit des parcelles cadastrées AO 287, AO 288, AO 289, AO 290, AO 139, AO 309, AO 135 et AO 134
- Modification du périmètre UCp pour l'adapter au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher
- Modification du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher suite à son évolution

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# 2. Contexte de la procédure de modification

## 2.1. Rappel réglementaire : contenu et portée d'une procédure de modification

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Champlan est menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Article L.153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-40-1

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Article L.153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L.153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

En application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification du document d'urbanisme doit être appliquée lorsque la commune envisage de modifier le règlement et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et que les modifications envisagées conduisent :

- A majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- A diminuer ces possibilités de construire,
- A réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

**Le déroulement de la procédure est le suivant :**

I. **Arrêté du Maire prescrivant la modification du PLU et fixant les modalités de la concertation**
II. **Rédaction du projet de modification du PLU**
III. **Saisine de la MRAE au titre de la demande de cas par cas sur la nécessité d'une évaluation environnementale**
IV. **Concertation préalable de la population**
V. **Consultation des Personnes Publiques associées**
VI. **Enquête publique**
VII. **Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification**

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## 2.2. Déroulement de la concertation préalable

Pour rappel, par décision n°AKIF-2024-075 du 11 septembre 2024, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a soumis le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale.

Conformément aux articles L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation préalable, régie par le Code de l'Environnement. Celle-ci doit intervenir avant l'enquête publique.

La délibération du Conseil Municipal du 7 mars 2025 a prescrit les modalités de cette concertation qui sont les suivantes :

- L'organisation d'une réunion publique à destination des habitants.
- La diffusion d'un diaporama sur le site d'internet de la commune
- La mise à disposition d'un registre dédié à recueillir les observations des habitants, disponible au service Aménagement du Territoire aux horaires d'ouverture de la mairie.
- La possibilité d'adresser les observations de façon dématérialisée sur l'adresse mail suivante modificationplu2020-1@ville-champlan.fr et par courrier à l'attention de Monsieur le Maire de Champlan – Service Aménagement du Territoire – place de la Mairie 91160 CHAMPLAN en précisant l'objet « Concertation modification n°1 du PLU 2020

Une concertation préalable a bien été organisée sur le territoire communal selon les modalités suivantes :

- Un registre d'observations a été ouvert et est disponible en mairie, au service Aménagement du Territoire aux horaires d'ouverture de la mairie. Aucune remarque a été faite sur ce registre.
- Les habitants ont été informés de la possibilité d'envoyer leur remarque sur l'adresse mail de la ville « modificationplu2020-1@ville-champlan.fr ». Aucune remarque a été faite sur ce registre.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- Une réunion publique a eu lieu le 8 avril 2025 à la salle polyvalente, chemin du Lavoir à 19 heures. Une cinquantaine de personnes était présente lors de cette réunion publique.
  Le bureau d'études, en charge de la procédure, a animé cette réunion publique à travers un diaporama qui présentait la procédure, son objectif et les modifications apportées au dossier de P.L.U. de la commune. Ce diaporama a été émis en ligne sur le site internet de la ville dans la rubrique « Plan Local d'Urbanisme ».

  La présentation a été suivie de l'ouverture du débat par Monsieur le Maire avec prise de parole des participants. Ce débat a porté essentiellement sur les points suivants :

  - L'accès du site et la manière dont la circulation va s'organiser à l'intérieur du site.
  - Le nombre de places de stationnements prévues.
  - La capacité du parking de la gare Longjumeau du tram T12.
  - La création d'un habitat collectif sur un site en zone C du PEB d'Orly.

Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du Conseil Municipal le 26 mai 2025.

## 2.3. Déroulement de l'enquête publique

La présente modification fait l'objet d'une enquête publique régit par les articles L.123-3 et suivants du Code de l'Environnement. Les modalités de tenue de l'enquête publique sont définies par arrêté du Maire. A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur rend son rapport, le Conseil Municipal délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Par décision de madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles n°25000039/78 en date du 24 juin 2024, un commissaire enquêteur a été désigné. Monsieur le Maire a prescrit, par arrêté n°A50/2025 du 4 septembre 2025, l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification du P.L.U. de la commune de Champlan.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 13 octobre 2025 au vendredi 14 novembre 2025, soit 33 jours, avec trois permanences du commissaire enquêteur en mairie :

- Lundi 13 octobre 2025 de 09h à 12h,
- Jeudi 23 octobre de 13h30 à 16h30,
- Vendredi 14 novembre de 14h30 à 17h30.

L'avis d'enquête publique relatif au projet de modification du P.L.U. de Champlan a été affiché sur les panneaux administratifs de la commune. L'avis d'enquête publique a également été diffusé sur les panneaux électroniques de la ville.

L'avis de l'enquête publique a été publié dans les journaux suivants :

- Le Parisien du jeudi 25 septembre 2025,
- Le Républicain du jeudi 25 septembre 2025.

Puis :

- Le Parisien du jeudi 16 octobre 2025,
- Le Républicain du jeudi 16 octobre 2025.

En dehors de l'information légale, le public a pu être informé par l'avis d'enquête paru sur le site internet de la ville.

Un dossier complet a été mis à disposition du public en mairie, avec un registre papier pour recevoir les observations écrites. Le dossier était également accessible sur un poste informatique mis à la disposition du public et sur une tablette numérique au service Aménagement du Territoire.

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à l'organisation étaient également consultables pendant la durée de l'enquête publique sur le site internet de la ville et sur un site internet dédié avec un registre numérique : https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-champlan.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Le public pouvait envoyer sa contribution :

- sur le registre papier ouvert à cet effet à la Mairie de Champlan, lieu de consultation du dossier d'enquête publique ;
- par courrier à adresser avant la fin du délai de l'enquête publique à Monsieur le Commissaire Enquêteur : Mairie de Champlan, place de la Mairie, 91160 Champlan ;
- sur le registre d'enquête dématérialisé, disponible depuis un site internet dédié à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-champlan
- par voie électronique à l'adresse créée pour l'enquête : modification-plu-champlan@mail.registre-numerique.fr

Concernant la participation et les observations des habitants, trois personnes sont venues en mairie lors des permanences du commissaire enquêteur.
Pour l'ensemble de cette enquête, le registre ne contient pas d'observation écrite. Un courrier reçu le 11 octobre 2025 en mairie y a été annexé. Il n'y a pas eu de contribution ni sur le registre numérique ni par messagerie.
Sur le site du registre numérique, il y a eu 144 téléchargements de documents, 251 visualisation des documents et 23 visites.

Le procès-verbal de synthèse a été communiqué le 16 novembre 2025 à la commune par mail. Il expose une liste de remarques sur lesquelles le commissaire enquêteur a souhaité connaître la position de la commune. Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur a été transmis par mail le 28 novembre 2025 par la commune.

Le commissaire enquêteur a transmis en date du 5 décembre 2025 son rapport, ses conclusions et son avis motivé. **Il a émis un avis favorable sans recommandation ni réserve.**

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# 3. Présentation et justification des évolutions intégrées dans la modification

## 3.1. Modifications relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Préambule

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Champlan porte notamment sur la mise à jour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en février 2020.

Ce projet consiste en la requalification d'une friche urbaine, anciennement occupée par des activités industrielles depuis les années 1980.

Le périmètre de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation couvre plusieurs parcelles formant un ensemble d'environ 3 hectares, désormais propriété de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France pour la grande majorité dans le cadre de la convention d'intervention foncière signée avec la Ville de Champlan et la Communauté d'agglomération Paris-Saclay en 2020.

Ce site est bordé par le T12 au Nord et la zone d'activités des Clotais à l'Ouest d'une part ainsi que par le quartier pavillonnaire du Petit Champlan au Sud et à l'Est. Il est ainsi nécessaire qu'il assure une progressivité de sa forme urbaine dans une logique de couture urbaine.

Pour rappel, l'OAP de 2020 prévoit la réalisation d'un programme de189 logements familiaux dont 25% de logement locatif social.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Extrait de l'O.A.P. des Balcons du rocher en vigueur

OAP n°3 Les Balcons du Rocher (ex Gare Longjumeau)
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

**ETAT ACTUEL**

Le secteur Gare Longjumeau est situé à l'est de la commune dit le Petit Champlan. D'une superficie de 2.8 hectares, il s'agit d'une friche industrielle située à 100 m de la gare de Longjumeau du RER C, qui relie Juvisy à Massy-Palaiseau.

Il s'agit d'un vaste foncier disponible et d'un seul tenant. En effet, en friche depuis 2016, le site est désaffecté et a été dépollué pour pouvoir y accueillir des habitations.

L'OAP est concernée par le risque « retrait - gonflement des argiles ».

**OBJECTIFS**

- Répondre aux besoins de parcours résidentiel
- Diversifier l'offre en logements avec des logements de petite et moyenne taille
- Promouvoir le développement d'un habitat écologique et durable
- Conserver le caractère vert du site actuel
- Développer le concept d'habiter dans un parc
- Favoriser le renouvellement urbain des dents creuses et sites d'anciennes activités
- Densifier la ville à proximité des pôles de transport
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores (voie ferrée et zone C du PEB)

13 Projet d'Aménagement et de Développement Durables - OAP Date d'approbation : 05/07/2023

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## PROJET

***Programmation :***
189 logements
soit 67 logements/ha :
Des logements familiaux favorisant l'intergénérationnel
dont 25% de logements sociaux

Des activités compatibles avec le voisinage de logements (bureaux ...)

***Echéancier :***
Moyen terme

Le secteur Gare Longjumeau, localisé à proximité de la gare de Longjumeau et aujourd'hui dédié à l'économie, est destiné à devenir une zone d'habitat pour permettre le renouvellement du tissu urbain champlanais.

### // Un programme de logements mixtes

Le quartier a vocation à accueillir 189 logements.
La taille du site permet d'accueillir une programmation mixte de maisons individuelles et d'habitat collectif.
Afin de limiter les ruptures d'échelles les maisons individuelles seront privilégiées sur les franges Est et Ouest au contact du tissu pavillonnaire. Pour la frange Nord du secteur, du fait de la proximité de la voie ferrée, les pièces de vie seront tournées vers le Sud afin de limiter les nuisances liées au bruit. Sur toute la longueur de la voie ferrée, il est prévu un renforcement du merlon de terre végétalisé qui sera épaissi et réhaussé afin d'améliorer la protection phonique du projet. Une extension devra être étudiée sur les terrains SNCF

### // Diversifier l'offre en logements pour permettre le parcours résidentiel des champlanais

L'ensemble bâti accueillera des typologies variées, du T1 au T3/T4 afin de permettre le parcours résidentiel des décohabitants et personnes âgées.

### // Un pôle économique de proximité en lien avec la gare de Longjumeau

Le site pourra également accueillir des locaux à destination d'activités économiques, sous réserve que celles-ci soient compatibles avec les logements de l'opération (pas d'ouverture nocturne ni le week-end sauf activités médicales ou paramédicales, pas de logistique ...) et permettent de limiter les nuisances envers les riverains.

### // Un quartier paysagé

Compte tenu de l'ancienne activité le site est très minéral. Néanmoins, des masses boisées viennent animées la parcelle. 80% des arbres de plus de 6m situés en limite séparative; et 60% des arbres de plus de 6m situés à l'intérieur du site seront conservés lors du projet. En complément, une attention particulière sera accordée à la végétalisation des espaces publics pour participer à la constitution d'une trame verte à l'échelle de la ville.
Un coefficient de pleine terre sera imposé dans le règlement pour préserver la couverture végétale du territoire communal.

### // Un quartier inséré dans son environnement

Du fait de son emprise d'un seul tenant, la parcelle est aujourd'hui desservie par un accès Chemin latéral, qui est en impasse, et rue des Clotais. Il s'agit de relier ses deux accès en prolongeant le chemin latéral qui devient la voie de desserte du quartier. Il s'agira d'une voie apaisée d'une emprise minimum de 10 (trottoirs inclus). Cela permet aux futurs habitants d'accéder à la gare de Longjumeau. Le site devra rester ouvert aux piétons et aux cycles pour être traversé depuis les quartiers environnants. L'emprise d'espace public devrait représenter environ 30% du foncier.

### // Stationnement

1.5 places de stationnement par logement devra être prévu dans le programme de l'opération.
Le stationnement des logements collectifs sera semi enterrés ou enterrés afin de limiter leur emprise dans l'espace urbain.
Le stationnement sera prévu sur chaque parcelle pour les logements individuels.

### // Préconisation acoustiques :

a/ Isolation en façade et en toiture : les niveaux de bruits mesurés dans les logements devront être de 35 dB en zone C et 30 dB à l'extérieur de la zone C.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

b/ Utilisation privilégiée de matériaux bio-sourcés en façade et d'isolants naturels

c/ Végétalisation encouragée des toitures et/ou des murs dans un objectif de lutte contre les îlôts de chaleur

d/ Privilégier les bâtiments mono-orientés, ainsi que les bâtiments en U au regard des sources de bruit

Encourager les solutions techniques conduisant à une réduction du bruit à l'intérieur des logements (isolant phonique sur les toitures et les murs ...). L'installation de triple vitrage devra contribuer à réduire le bruit à l'intérieur des logements.

e/ Mise en place privilégiée de casquettes sur les toitures permettant la réduction du bruit dans les logements

f/ Varier les hauteurs des bâtiments et les espacements de manière en prenant en compte le contexte acoustique (orientations des axes de bruits de l'aéroport)

### Sensibilité du site à la présence de zones humides

Au regard des zones humides potentielles identifiées dans la cartographie de la DRIEE et la cartographie de pré-localisation des zones humides du SAGE Orge-Yvette, une demande de sondage pedologique et un inventaire floristique sont fortement conseillés pour la confirmation de la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique (article L110-1 du Code de l'environnement). Le pétitionnaire devra se référer au SAGE Orge-Yvette ainsi qu'à l'article 13 des dispositions générales du règlement du PLU

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Cette opération a fait l'objet de plusieurs avis de la MRAe d'Île-de-France dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ainsi que dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire déposée par un promoteur immobilier en 2020.

### Projet d'OAP modifiée des Balcons du Rocher

Suite à une acquisition par l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France du foncier couvert par cette OAP des Balcons du Rocher en 2021 et 2022, la Ville a souhaité reprendre les études pour affiner et préciser sa programmation, qui doit permettre notamment d'apporter une réponse au besoin de logements sociaux étudiants autour du plateau de Saclay.

La commune a répondu à l'appel à manifestation d'intérêt lancé en 2023 par le Préfet de région, la Présidente de la région Île-de-France et le Préfet de l'Essonne afin de proposer des logements étudiants destinés aux grandes écoles du campus Paris-Saclay. En effet, la réalisation de logements étudiants sur le plateau de Saclay ne permet pas à ce jour de répondre aux demandes de logements des étudiants nouvellement installés (AgroParisTech, Pharma-Chimie de l'Université Paris-Saclay par exemple).

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

**Projet de l'O.A.P. des Balcons du rocher en vigueur**

# OAP n°3 : Les Balcons du Rocher (ex. Gare Longjumeau)

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ETAT ACTUEL

Le secteur « Balcons du Rocher » est situé à l'Est de la commune au lieu-dit le « Petit Champlan ». L'ensemble est constitué des parcelles :

- AE6 d'une superficie de 28 012 m².
- AE7 d'une superficie de 1 222 m².
- AE36 d'une superficie de 376 m².
- AE37 d'une superficie de 860 m².
- AE61 d'une superficie de 671 m²
- AD 12 d'une superficie de 57m²

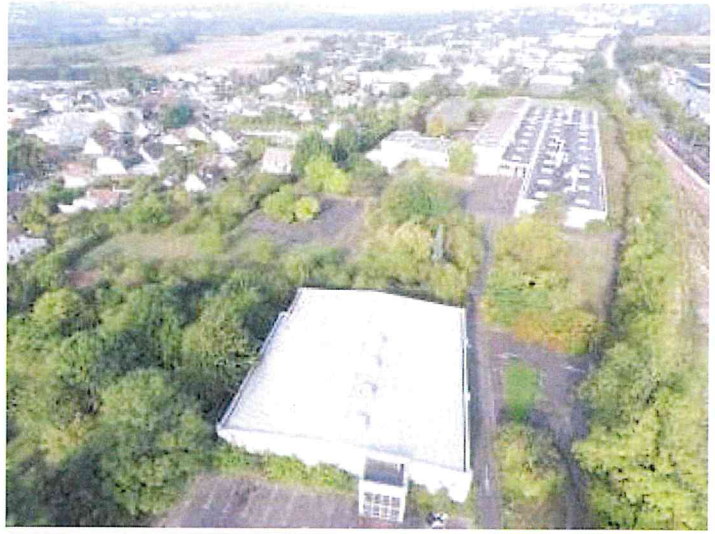
pour une superficie totale de 31 198 m².

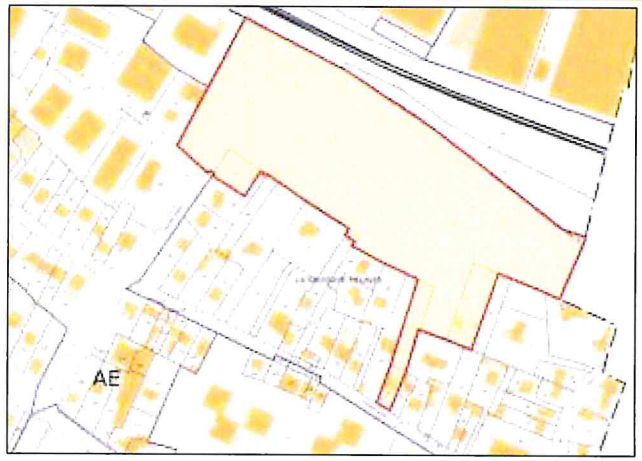
L'ensemble est situé à 100 m de la station de Longjumeau sur le Tram-Train T12 inauguré en décembre 2023, qui relie Evry-Courcouronnes à Massy-Palaiseau. Il s'agit d'une friche industrielle (parcelle AE6), dont la dernière activité a quitté les lieux en 2016. Le site a été désaffecté et dépollué par le dernier exploitant pouvoir y accueillir des habitations.

Ce terrain est desservi par la rue Jean Jaurès puis la rue des Clotais qui dessert également une zone d'activités à l'Ouest. Le site est accessible par une voie enrobée présentant une forte pente. La gare de Longjumeau est accessible par le chemin Latéral, à l'Est du site.

Le terrain est bordé :

- Au Nord par la voie ferrée de la Grande ceinture, notamment empruntée par le tram train T12.
- Au Sud par les fonds de jardins des pavillons adressés rue Jean Jaurès qu'il surplombe.
- A l'Ouest par le parc d'Activité des Clotais.
- A l'Est par les pavillons desservis par le Chemin latéral.





Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## OBJECTIFS

L'aménagement des Balcons du Rocher a pour ambition de créer :

- Un ensemble urbain et paysagé pleinement intégré dans son environnement, vivant, actif, et ouvert aux habitants du Petit Champlan.
- **Un projet résidentiel** en réponse aux besoins de la ville, et des étudiants des grands campus, du plateau de Saclay notamment.
- **Un pôle économique de proximité**, complémentaire avec le tissu économique des ZAE voisines, intégré dans son gabarit, et son architecture, exemplaire dans la cohabitation avec les tissus résidentiels voisins.
- Un projet qui tire parti de la proximité avec la station T12 de Longjumeau, dans sa programmation comme dans la gestion des mobilités.
- Une densité maitrisée dans un secteur exposé au bruit (voie ferrée et zone C du PEB), en conformité avec les engagements préfectoraux.
- Un projet mixte comportant un volet résidentiel et un volet activités.
- Un programme résidentiel diversifié.
- Un quartier paysagé et durable, autour du concept « habiter dans un parc » en renouvellement urbain d'une friche industrielle.
- Une desserte apaisée.
- Des volumes bâtis qui trouvent leur place dans un quartier constitué.

## PROGRAMMATION

### Une densité de logements maitrisée dans un secteur exposé au bruit

Le programme de logements a été arrêté avec la Préfecture de l'Essonne au regard des contraintes de la zone C du PEB, il est de 247 logements, représentant environ 340 habitants, et réparti comme suit :

- 190 logements étudiants sociaux ;
- 57 logements dont une part de maisons (autour de 7 unités) et du coliving.

### Diversifier l'offre en logements pour permettre le parcours résidentiel des champlanais

- Des logements étudiants, répondant aux besoins des campus voisins (Université Paris Saclay, etc.) desservis par le T12.
- Des logements adaptés au parcours résidentiel des familles.
- Des services accessibles aux futurs résidents mais également aux habitants du quartier du Petit Champlan
- L'ensemble bâti accueillera des typologies variées, du T1 au typologies plus larges (jusqu'à T9) afin de permettre le parcours résidentiel des décohabitants et personnes âgées.

### Des aménités urbaines à l'usage des habitants et du quartier du Petit Champlan

Le projet a vocation à renforcer la mixité et la vie du quartier, grâce à l'implantation d'aménités urbaines telles que :

- Une offre de service et/ ou de petit commerce en pied d'immeuble (offre de restauration en lien avec le programme d'activités ou la résidence étudiante, etc.).
- Des espaces récréatifs à destination des habitants et des riverains de passages, dont à minima, une aire de jeux, ainsi que des espaces pour contempler le grand paysage depuis un jardin public central.
- Des espaces de promenade et de convivialité dans lesquels sera implanté du mobilier urbain adapté aux usages attendus.

### Un pôle économique de proximité

- Le site accueillera des locaux à destination d'activités économiques, sous réserve que celles-ci soient compatibles avec les logements de l'opération (pas d'ouverture nocturne, activités artisanales avec besoin limité en livraisons...) et permettent de limiter les nuisances envers les riverains. Ils seront implantés dans la partie Ouest du site, en continuité avec le parc d'activité existant.
- Leur gabarit et leur qualité architecturale seront garants de leur bonne intégration dans le quartier et de leur capacité à cohabiter avec le reste du programme.

*Le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs du site conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués.*

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

**PROJET**

## Un quartier paysagé

### L'occupation passée du site et le végétal en place

Compte tenu de l'ancienne activité, le site est artificialisé, les surfaces imperméables (bâti + espaces ouverts minéralisés) couvrent initialement 47% de la superficie du site.
Des masses boisées viennent animer la parcelle. **Le projet veillera à préserver et mettre en valeur ce patrimoine arboré existant**, en particulier les bouquets d'arbres situés en partie Est du site et les arbres des lisières. En complément, une attention particulière sera accordée à la végétalisation des espaces publics pour participer à la constitution d'une trame verte à l'échelle de la ville, en lien notamment avec les ensembles de haies présentes aux alentours.

### Sols et topographie

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement superficiel et gravitaire des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (bassin de rétention, noues accompagnant la voirie, etc.).

### Une ambition paysagère : le jardin du coteau, un nouveau parc à l'usage du quartier des Clotais

Le paysage sous toute ses formes sera au cœur de la définition du projet d'ensemble et de l'organisation des différents programmes. Il s'agira en particulier de :

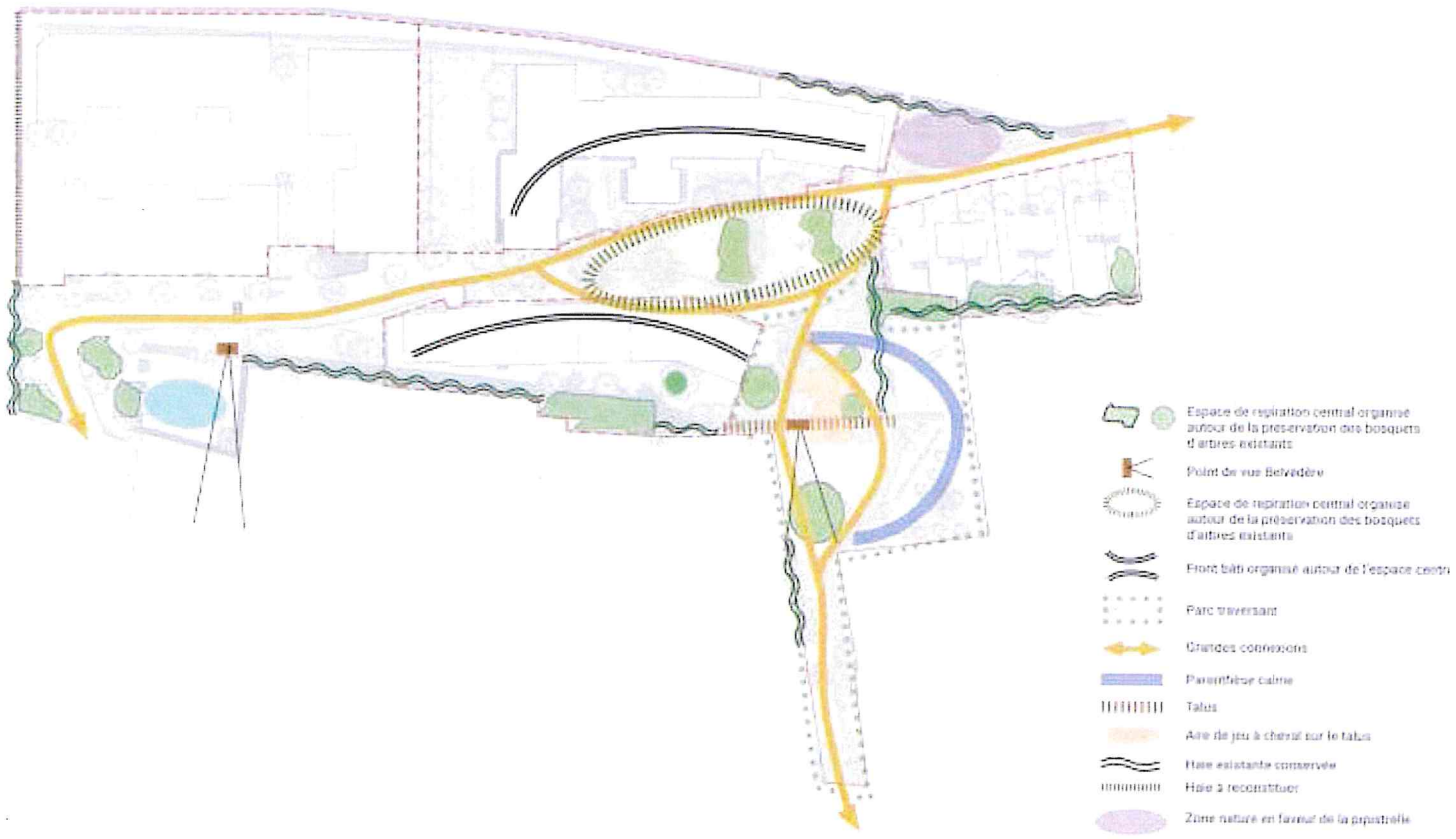
- Renforcer l'offre d'espaces publics plantés dans ce secteur de la Ville, moins pourvu que le centre-ville, en offrant des usages et expériences tirant parti de la configuration du site et du « déjà-là » (topographie, patrimoine arboré).
- Créer un jardin linéaire qui traverse l'ensemble de part en part et un jardin central. Cet espace est le « fil conducteur » et permet d'adresser les différents programmes.
- Valoriser le végétal existant comme ilots de fraicheur et « poches boisées » le long du programme.
- Aménager un jardin central, « jardin du coteau » qui se déploie du Nord au Sud dans la partie Est du terrain, autour des bouquets d'arbres existants. Son aménagement tirera parti de la topographie dans la gestion des vues, des cheminements et des eaux pluviales.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales comme une composante essentielle des espaces publics et espaces paysagers, dans une logique de retenue à la parcelle et d'écoulement gravitaire à ciel ouvert (noues, etc.).
- Protéger et amplifier les filtres végétaux existant à la périphérie du site, créer d'autres filtres végétaux, notamment entre le programme d'activités et le secteur résidentiel.

### Les principes d'aménagement paysager

- Le quartier a été conçu en s'inspirant des lignes directrices paysagères, du patrimoine arboré existant et de la topographie.
- La parcelle, est constituée d'un patrimoine arboré intéressant dont certains sujets ont déjà une quarantaine d'années, voire plus et de haies libres sur ses pourtours. L'opération a été conçue de manière à préserver et mettre en valeur un maximum d'arbres existants, autant pour leur rôle environnemental, que pour leur intérêt esthétique.

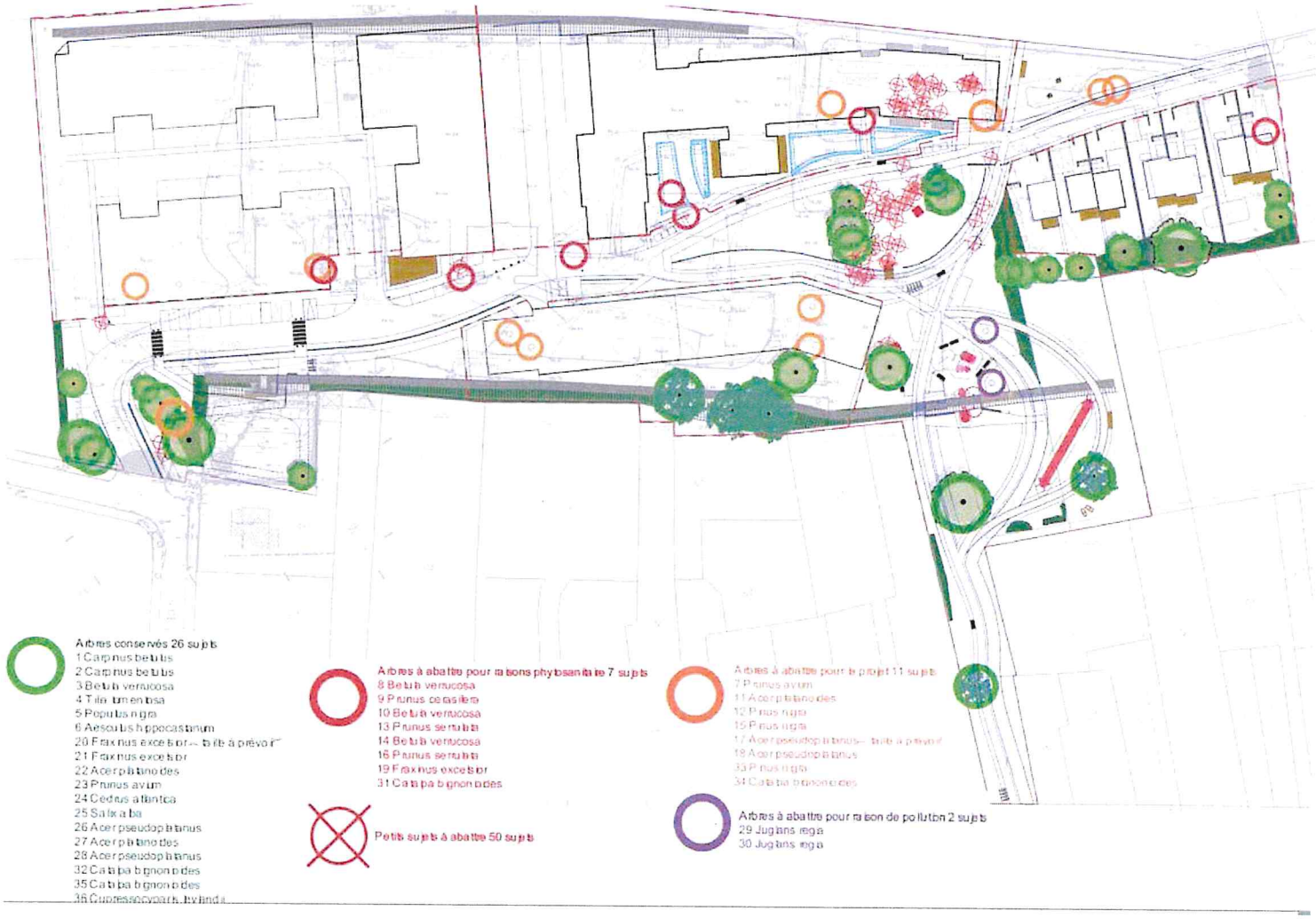
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- En effet, la conservation de sujets anciens participe à donner une âme au nouveau quartier, à filtrer la qualité de l'air et à créer des ilots de fraicheur.
- La préservation des arbres existants a donc été au cœur de la réflexion du projet et a orienté l'implantation des bâtiments, de manière à créer un parc habité.
- Signal d'accueil et de bienvenue, les bosquets d'arbres existants en entrée d'opération, rue des Clotais, ont été conservés. La voirie a été maintenue en place à cet effet.
- Au centre du quartier, un grand espace de respiration a été créé là où préexistait deux bosquets d'arbres majeurs intéressants à préserver. Les résidences d'habitation s'insèrent sur les franges, comme une parenthèse architecturale autour de cet écrin de verdure, dont le paysage va varier au fil des saisons et de la pluviométrie.
- L'aire de jeu s'insère également dans l'espace libre laissé entre des arbres préexistants.
- Le projet paysager vise également à rétablir des connexions douces et fluides entre la rue des Clotais, le chemin latéral et la rue Jean-Jaurès à travers un parc traversant.
- Le quartier est situé sur un coteau et offre des vues sur le paysage lointain. Le projet tire parti de cette configuration particulière en aménageant 2 points de vue / belvédères sur le grand territoire.
- L'aire de jeu tire aussi parti de la topographie particulière en s'inscrivant dans la pente et dans le talus de rupture de pente, créant un lien entre 2 parties du parc.



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- Une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et gravitaire est prévue sur les espaces publics.
- Parmi les arbres à grand développement et d'avenir, le projet prévoit la conservation de 26 sujets adultes existants. 7 sujets sont abattus pour raisons phytosanitaires et 11 autres sujets adultes sont abattus pour la construction du projet et 2 pour raisons d'incompatibilité avec la pollution. 50 petits sujets vieillissants sont également à abattre. Les emplacements des bâtiments ont été adaptés au fil de la conception pour conserver le maximum d'arbres à grand développement et sains. Environ, 58 petits sujets dépérissant seront abattus.
- Les arbres à conserver seront protégés durant les travaux pour garantir leur conservation.



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Espèces caractéristiques des zones humides

Le diagnostic avifaune et chiroptère, avait conclu à des enjeux écologiques relatifs à la flore faible. Certaines espèces caractéristiques des zones humides avait été repérées sur site : frêne, saule argenté, calamagrostide pourpre, joncs, …

Le projet final améliorera la situation en faveur des plantes caractéristiques des zones humides. En effet, l'ensemble de la gestion des eaux pluviales s'effectue à ciel ouvert sur la partie espace public et partiellement à ciel ouvert dans le périmètre des lots. Un grand espace de récolte central en cœur de quartier, pouvant se charger en eau sera planté avec des essences adaptées aux variations de niveaux d'eau : saules, aulnes, etc.

Le projet prévoit aussi un grand nombre de noues qui seront semées avec essences hydrophytes.

## Strates végétales

Le projet paysager proposé, visera à développer les strates végétales. Les parties centrales et Sud de la parcelle, identifiées comme à enjeux modérées sont conservées et servent d'armature à la constitution des espaces publics et d'un parc. Un espace du futur parc sera laissé pour le développement d'une zone d'enfrichement libre, là où existe déjà une large haie libre et un potager abandonné. Au final, la diversité des strates sera améliorée par la réalisation de prairies, la constitution de bosquets arborés avec des massifs en pied constitués de plantes couvres-sol, de vivaces et d'arbustes.
Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes.

## Choix des aménagements au vu des enjeux faunistiques

**Enjeux relatifs à l'avifaune :**

Même si le diagnostic avifaune avait conclu à des enjeux modérés sur la zone, notamment du fait de la présence des couloirs aériens, le fait de conserver une grande partie des arbres existants sur site et des milieux en place, sera bénéfique à cette population. La situation sera également améliorée avec le renforcement de l'armature végétale sur le site et la création d'une mosaïque de milieu : prairie, zone nature, bosquets naturels, haies bocagères...

**Enjeux relatifs aux insectes et aux mammifères non volants :**

Le diagnostic avait conclu à des enjeux écologiques faibles pour les insectes.
Une bonne partie des arbres et des haies en place seront conservées. Le projet final améliorera la situation, par la plantation d'un plus grand nombre d'espèces et la création d'une plus grande mosaïque de milieux : bassin, noues, haies bocagères, zone nature, prairies, …

Différents types de prairies seront également plantées. Les essences les composant, seront choisies pour favoriser différents types d'espèces : auxiliaires, insectes pollinisateurs, …

Pour assurer le passage des hérissons des ouvertures de 12 cm seront prévues dans les clôtures de la zone activité et celles des maisons.

**Enjeux relatifs aux chiroptères :**

Le diagnostic chiroptère avait conclu à une forte activité de la pipistrelle commune, sur la parcelle comme zone de chasse. Une zone à enjeu fort avait été identifiée au Nord de la parcelle, 2 zones à enjeux modérées.

Une grande partie de la zone à enjeux fort pour les chiroptères a été conservée. La pointe de la parcelle 'dite en triangle' a en effet été laissée libre, et aménagée en zone calme avec des bosquets d'arbres à grand développement, qui seront favorable à créer des zones de repos pour la pipistrelle pendant ses périodes de chasse. Pour ces bosquets on utilisera des essences favorables aux chiroptères : fraxinus excelsior / Quercus petraea / Prunus avium / Acer platanoides.

Les morceaux de haie déjà existantes en haut de talus au Nord-est de la parcelle seront conservés. Toutefois, la haie ne pourra toutefois pas être doublée d'un deuxième rideau pour l'étoffer du fait de la présence d'une servitude de 2 m 50 (canalisation d'eau potable).

Dans les zones à enjeux modérés, les arbres existants sont conservés.

Plusieurs gîtes à chiroptères seront placés sur les arbres matures conservés.

Le lierre qui pousse sur les arbres en place conservés sera maintenu, permettant de cacher les éventuelles zones de gîte des chiroptères et d'éviter leur dérangement.

Les travaux d'élagage et de défrichement seront planifiés en septembre ou en octobre de manière à éviter les phases les plus sensibles de leur cycle de vie. Un

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

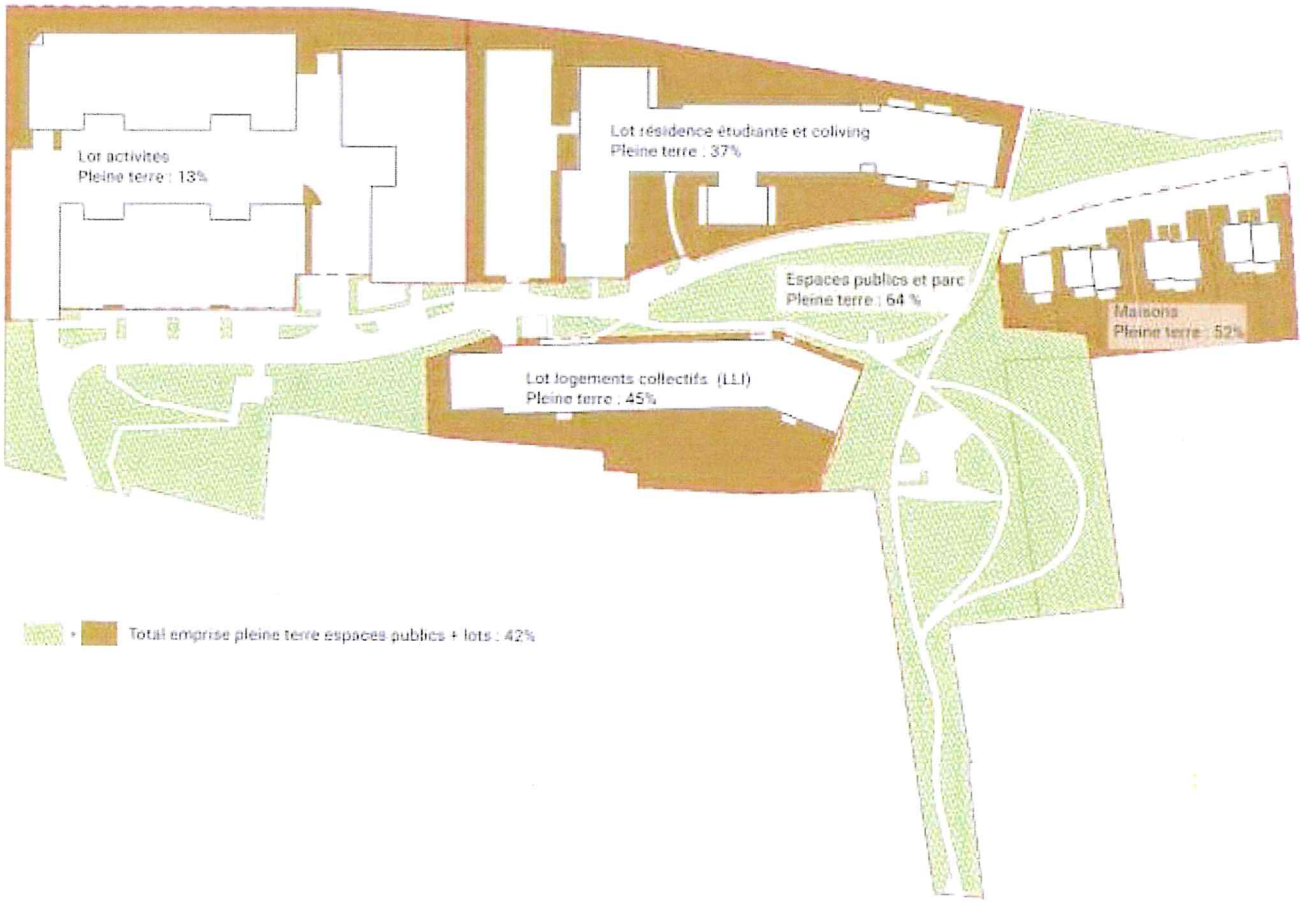
chiroptérologue, sera consulté, pour vérifier les arbres à abattre dans la zone de chasse et mettre en place un protocole adéquat pour ceux qui nécessitent d'être abattus.

L'éclairage orienté sur le site servira uniquement à éclairer les cheminements piétons et circulées. Les autres parties du projet ne seront pas éclairées.

## Pleine terre

Le site comprendra à minima 13 200 m², de pleine terre, représentant plus de 42 % de la superficie du terrain. Le pourcentage de pleine terre se répartira de la manière suivante :

- Sur le lot activités, le pourcentage de pleine terre sera de 13% à minima.
- Sur le lot LLI, le pourcentage de la pleine terre sera de 45% à minima.
- Sur le lot résidence étudiante et coliving, le pourcentage de pleine terre sera de 37% à minima.
- Sur le lot maisons, le pourcentage de pleine terre sera de 52% à minima.
- Sur le lot Espace public, le pourcentage de la pleine terre sera de 64% à minima.



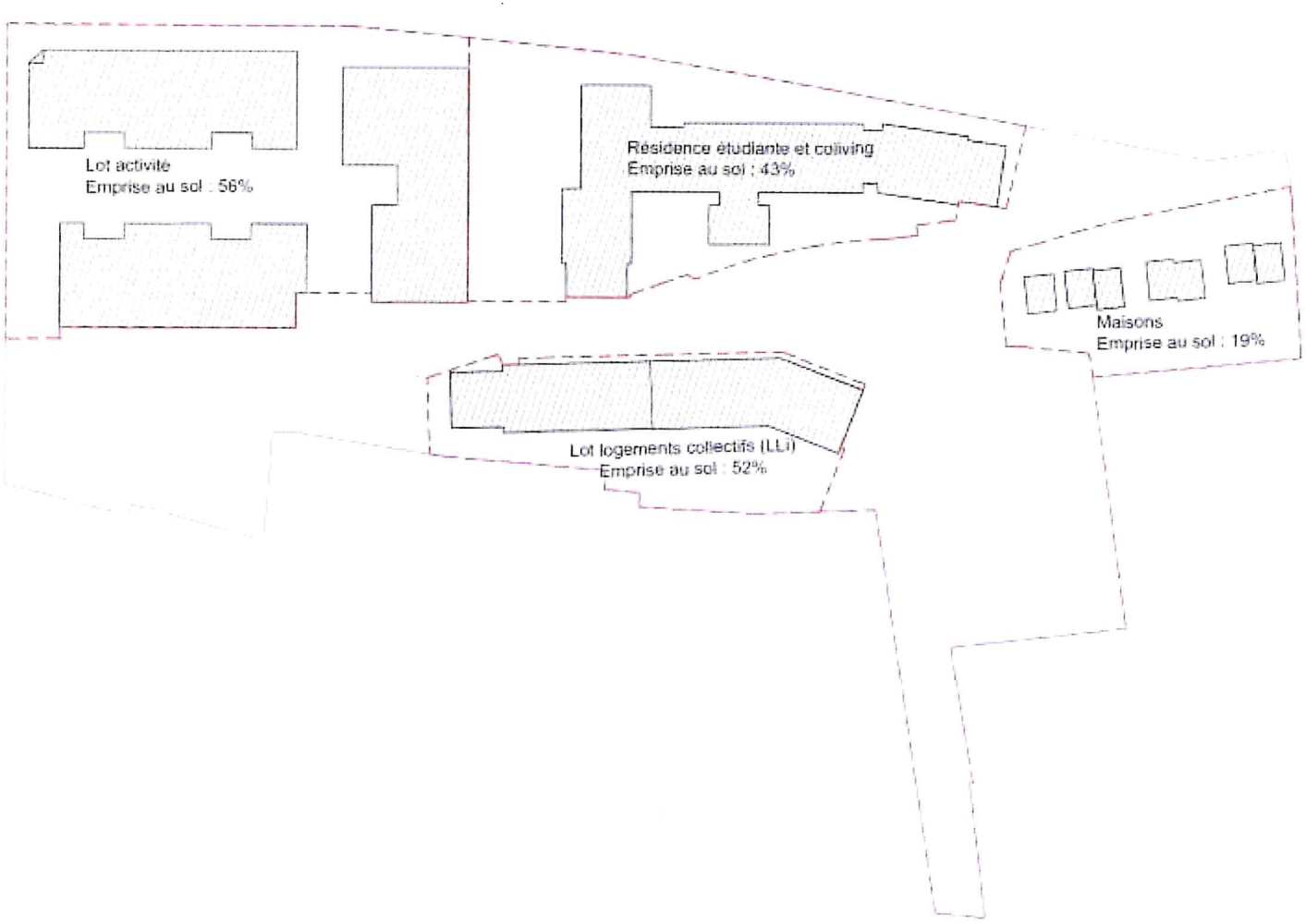
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Emprise au sol

L'emprise au sol des futures constructions devra être modérée afin de permettre la création d'espaces libres bénéficiant d'un traitement végétalisé qualitatif et ainsi développer la trame verte sur le site et qualifier le cadre de vie. Il s'agira également d'assurer une meilleure perméabilité du site afin de gérer au mieux l'eau de pluie sur l'unité foncière.

Le pourcentage d'emprise au sol des constructions se répartira de la manière suivante :

- Sur le lot activités, le pourcentage d'emprise au sol sera de 56% au maximum.
- Sur le lot LLI, le pourcentage d'emprise au sol sera de 52% au maximum.
- Sur le lot résidence étudiante et coliving, le pourcentage d'emprise au sol sera de 43% au maximum.
- Sur le lot maisons, le pourcentage d'emprise au sol sera de 19% au maximum.



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Nombre d'arbres plantés

Le projet s'inscrit sur une parcelle avec un patrimoine arboré déjà constitué, dont un certain nombre de sujets adultes seront conservés.

La programmation du projet comprend une zone d'activité, une zone résidentielle (LLI, résidence étudiante et coliving), 7 maisons, des espaces généreux et un parc.

Le projet étant constitué d'un grand parc et le pourcentage de pleine terre étant defacto important sur l'opération, le projet devra compter par lot le nombre d'arbres suivants (les arbres existants rentrent dans ce calcul) :

- Sur le lot activités : 5 arbres.
- Sur lot résidence étudiante et coliving : 22 arbres.
- Sur le lot maisons : 10 arbres.
- Sur le lot LLI : 9 arbres.
- Sur la partie espaces publics : 95 arbres.

Le site comptera au total 141 arbres dont 1115 nouveaux.

Arbres nouveaux : 115

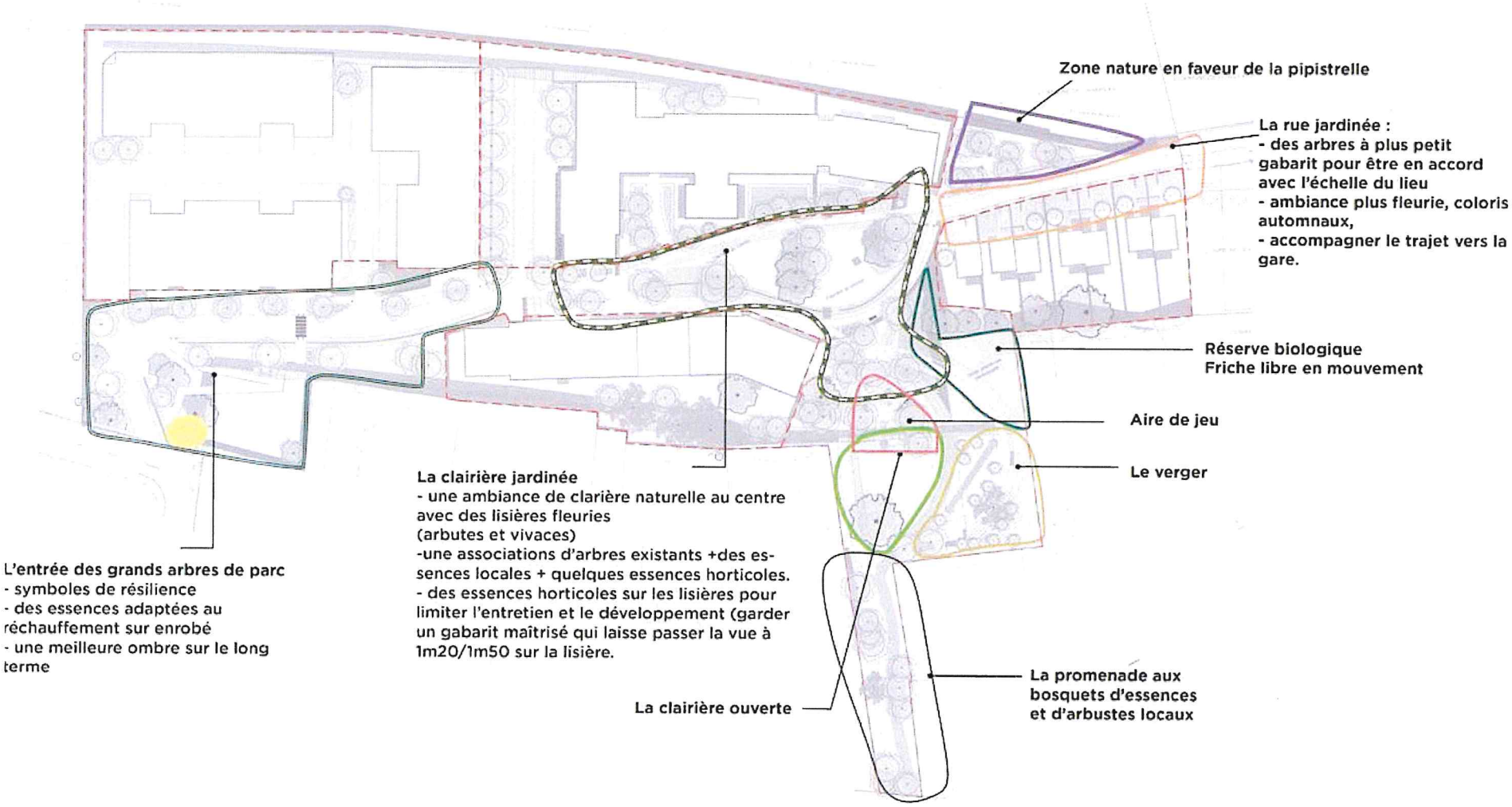
Arbres existants conservés 26

Nombre d'arbres total : 141 arbres

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Principes d'aménagement des espaces verts plantés sur l'ensemble du projet

Le quartier est conçu à la manière d'un parc habité et décline différentes ambiances.

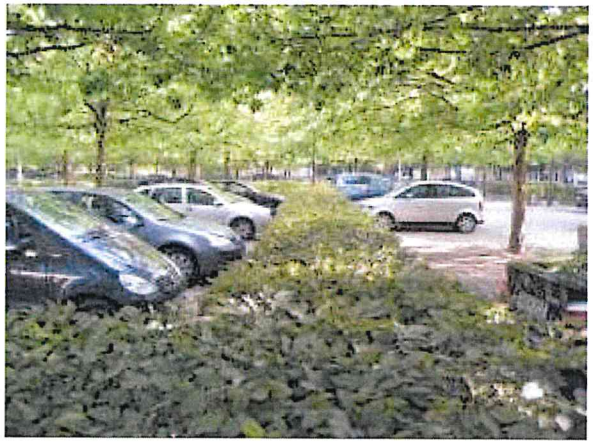


Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Les espaces publics

### L'entrée des grands arbres de parc :

En entrée d'opération rue des Clotais, les grands arbres existants sont préservés. Ils seront complétés par de grands arbres de parc en alignement le long de la voirie. Les essences seront choisies pour leur résilience au réchauffement climatique et par rapport à leur développement pour être compatibles avec la proximité de la façade. Les arbres permettront de créer de l'ombre sur les stationnements et les chemins piétonnisés. Le bassin sera planté d'un semis avec des essences adaptées aux variations de niveaux d'eau.



*Peuplier et marronnier existants*

### La clairière jardinée :

La clairière jardinée constitue le cœur de l'opération, l'espace de respiration central et le point d'articulation avec le parc traversant
La clairière jardinée, légèrement en décaissée, permettra de collecter les eaux de pluie, son paysage variera au fil de saisons pour se charger plus ou moins en eau. En complément des bosquets existants, les essences centrales seront donc adaptées à une variation des niveaux d'eau, tels des saules (saules blancs, saules marsaults, saules pleureurs) ou des aulnes spaethi.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

À proximité des habitations, les franges de la clairière seront davantage jardinées ; une haie fleurie marquera la limite Nord vers la résidence étudiante. Au Sud le long du LLI, un massif d'accueil de pied de façade constitué d'un mixte d'essences arbustives et de vivaces servira d'espace tampon et de transition entre les appartements et le chemin piétonnier.

### La rue jardin :

Dans le secteur des maisons, l'ambiance sera davantage jardinée, avec des plantations d'accompagnement d'accueil en pied de mur, des arbres fleuris à petit développement pour respecter l'ambiance plus intime et conduire vers la gare.

### La zone calme en faveur des pipistrelles :

Dans le secteur de la pointe en triangle en face des maisons, une zone calme sera aménagée avec des bosquets d'arbres favorables à la pipistrelle. Cela permettra de compenser la partie qui été détruite.

### Le parc

Le parc traversant sera constitué de différentes ambiances. Une partie haute constituée de bosquets et d'arbres à grand développement en haut du parc, associant des arbres existants et de nouveaux arbres de type parc à grand développement.

### La réserve biologique :

Une partie du parc qualifiée de réserve biologique sera constituée d'une friche libre en mouvement pour voir son évolution et servir de refuge à la biodiversité. Cette zone sera sanctuarisée.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### La prairie

Une grande zone de prairie dans la pente créera un espace de respiration, où chacun peut venir se poser en regardant vers le paysage lointain. Une partie sera traitée à la manière d'un verger.
Sur l'ensemble du projet, différents types de prairies seront mises en place, certaines seront plus propices aux oiseaux, d'autres aux pollinisateurs, etc.

### Le chemin des bosquets

Enfin, le chemin qui relie la rue Jean-Jaurès serpentera à travers des bosquets d'arbres et d'essences et d'arbustes locaux organisés à partir du maintien de la végétation en place.

### Les cœurs d'ilot

Dans les cœurs d'ilots, résidence étudiante, LLi et activités, des plantations d'accompagnement sous forme de bosquets, viendront renforcer et diffuser l'esprit de parc habité.

Entre le parc d'activité et la résidence, une haie d'ambiance bocagère et champêtre sera mise en place pour limiter les covisiblités depuis la résidence étudiante vers le front bâti de l'activité.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Nature des limites

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

**Sur le lot activité :**

En limite de domaine public, les clôtures seront traitées par un à barreaudage vertical de 2m de haut, pouvant être doublée d'une haie et agrémentés d'une tôle pleine en partie basse.

En limite séparative entre l'activité et la résidence étudiante, les clôtures seront de la maille rigide, doublées ou non d'une haie.

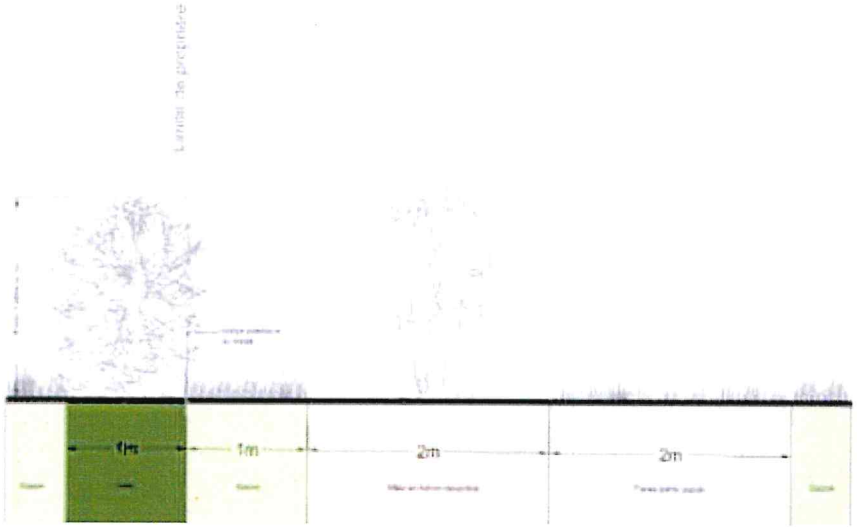
A l'interface avec la parcelle étudiante, en haut de talus, un portillon permet un passage d'entretien en haut de talus

*Clôture et portillon d'accès au passage d'entretien*

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### Sur le lot résidence étudiante et coliving :

En limite de domaine public, la limite sera marquée par la façade à l'aplomb ou par la plantation d'une haie végétale fleurie. La haie fleurie, sera taillée et aura une hauteur adulte comprise entre 1m40 et 2m00 de haut. Une volige de type persistante (à minima en plastique ou en métal) marquera la limite entre espace public et privé au pied de cette haie. Il n'y aura pas de clôture pour renforcer l'esprit du parc habité.

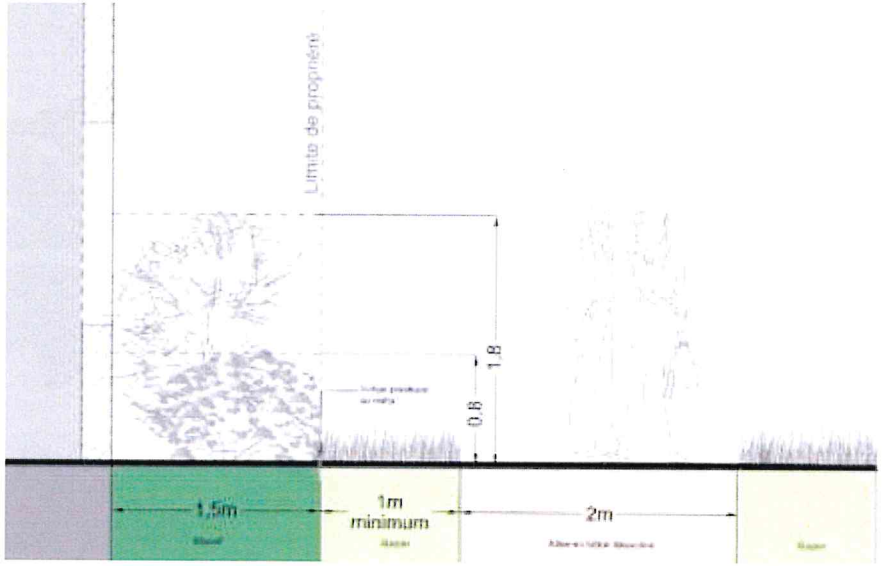



La limite séparative entre l'activité et la résidence étudiante sera marquée par l'aplomb de la façade activité et par une clôture à maille rigide sur la partie haute du talus, avec un portillon de passage pour l'entretien.
Une haie de type bocagère sera plantée au pied de la façade côté résidence étudiante, permettant de limiter la perception des façades activités depuis les chambres d'étudiants.

La limite séparative entre la résidence étudiante et le coliving sera traitée avec une haie végétale mitoyenne. La haie sera taillée et aura une hauteur adulte comprise entre 1m40 et 2m00 de haut. La haie sera constituée d'un minimum d'1/3 d'essences persistantes.

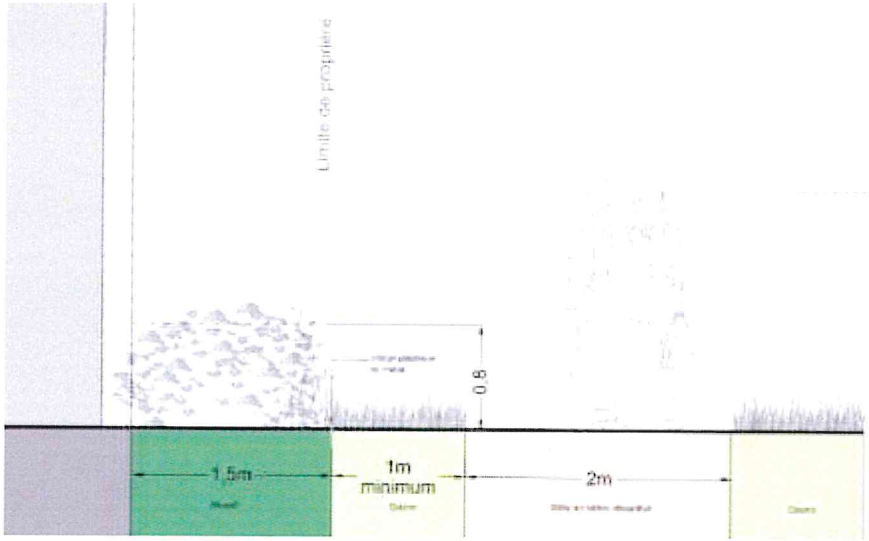
### Sur le lot LLi :

En limite de domaine public Nord, la limite sera marquée par une bande de vivaces et d'arbustes fleuris d'1m50 de large. La hauteur sera comprise entre 30cm et 1m80. Une volige de type persistant (à minima en plastique ou en métal) marquera la limite entre espace public et privé au pied de cette bande plantée et fleurie




En limite de domaine public Est et Ouest, la limite sera marquée par la façade à l'aplomb ou par la plantation d'une haie végétale champêtre en port libre. Une volige de type persistant (à minima en plastique ou en métal) marquera la limite entre espace public et privé au pied de cette haie. Il n'y aura pas de clôture pour renforcer l'esprit du parc habité.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE




**Sur les maisons :**

En limite de domaine public, la limite sera marquée par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.90m et 1m50 de hauteur, avec des retours prévus pour intégrer les boîtes aux lettres et des emplacements pour les conteneurs OM.

Sur la partie arrière des maisons, la limite séparative sera marquée par un mur là où il est visible depuis l'espace public entre 2 parcelles, et par une clôture à maille souple ou rigide, doublée ou non d'une haie sur l'arrière des maisons non visibles depuis la rue.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Une desserte apaisée

### Desserte des modes actifs

De par sa proximité avec la Gare de Longjumeau et son caractère apaisé, le projet favorisera les modes actifs. Dans cette optique, le site sera traversable de part en part uniquement par les modes actifs (et les véhicules de services / secours).

**Ce nouveau lien traversant, organisé sous forme de jardin linéaire, contribuera à désenclaver les abords de la rue des Clotais, aujourd'hui en impasse, grâce à une liaison directe entre la Gare de Longjumeau et les axes Rue J. Jaurès et Route de Versailles.** Il constitue l'épine dorsale du projet, organise la desserte modes actifs des différents programmes et structure les espaces publics et paysagers. L'ajout des parcelles AE 36 et 37 au périmètre de projet vient compléter le dispositif de liaisons douces en permettant un lien Nord-Sud vers la rue J. Jaurès.

### Desserte véhicules motorisés

La parcelle AE6 est aujourd'hui desservie par la rue des Clotais et par un accès Chemin latéral, en impasse, menant à la gare de Longjumeau.

L'accès principal à l'ensemble des programmes se fera par la rue des Clotais, une voie desservira l'ilot d'activités à l'Ouest et les programmes résidentiels situé plus à l'Est. **Cette voie a une fonction de desserte uniquement, et ne traversera donc pas le site de part en part.** La traversée sera possible uniquement pour les véhicules de service et de secours, via un dispositif de contrôle d'accès adapté.

Afin de limiter l'impact sur le trafic et les nuisances pour les riverains, **Le Chemin Latéral** pourra se prolonger par un accès secondaire pour la desserte exclusive des maisons situées à l'Est du projet. La voie secondaire ainsi constituée aura une longueur limitée et sera traité en impasse.

### Organisation des voies et espaces publics

Depuis l'entrée principale rue des Clotais, la voie apaisée traversera le site jusqu'au chemin Latéral. Elle sera ponctuée de placettes et lieux de rencontre, et bordée d'arbres à l'alignement et desservira les différentes résidences et services.

### Stationnement

Le nombre de places de stationnement pour la partie activités est précisé dans les règles applicables à la zone.

Le stationnement des logements collectifs sera semi enterrés ou enterrés afin de limiter leur emprise dans l'espace urbain. Les stationnements de la résidence étudiante et du coliving pourront être mutualisés et prévus en aérien, à condition de prévoir un revêtement perméable.

Le stationnement sera prévu à la parcelle pour les logements individuels.

Dans une logique de gestion des eaux pluviales, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

## Des volumes bâtis qui trouvent leur place dans un quartier constitué

L'ensemble bâti et paysager sera d'une grande cohérence de gabarits, de forme et de matérialité et en continuité avec le paysage urbain du coteau (jardin et logements individuels). L'opération d'ensemble fera écho au caractère architectural et paysager du bourg de Champlan. Pour ce faire, une attention particulière sera portée à :

- Limiter les effets de rupture d'échelle entre la partie activité et la partie logements.
- Proscrire les ruptures d'échelle avec le pavillonnaire voisin et préserver l'intimité des parcelles mitoyennes.
- Soigner les vis à-vis avec les riverains à proximité en s'appuyant notamment sur le végétal en place.
- Travailler la volumétrie des logements étudiants : proscrire les monolithes, avec des gabarits variés à R+1+C et R+3, soigner les pignons (matérialité et ouvertures), offrir des espaces extérieurs, (terrasses et balcons) vers le paysage au Sud.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

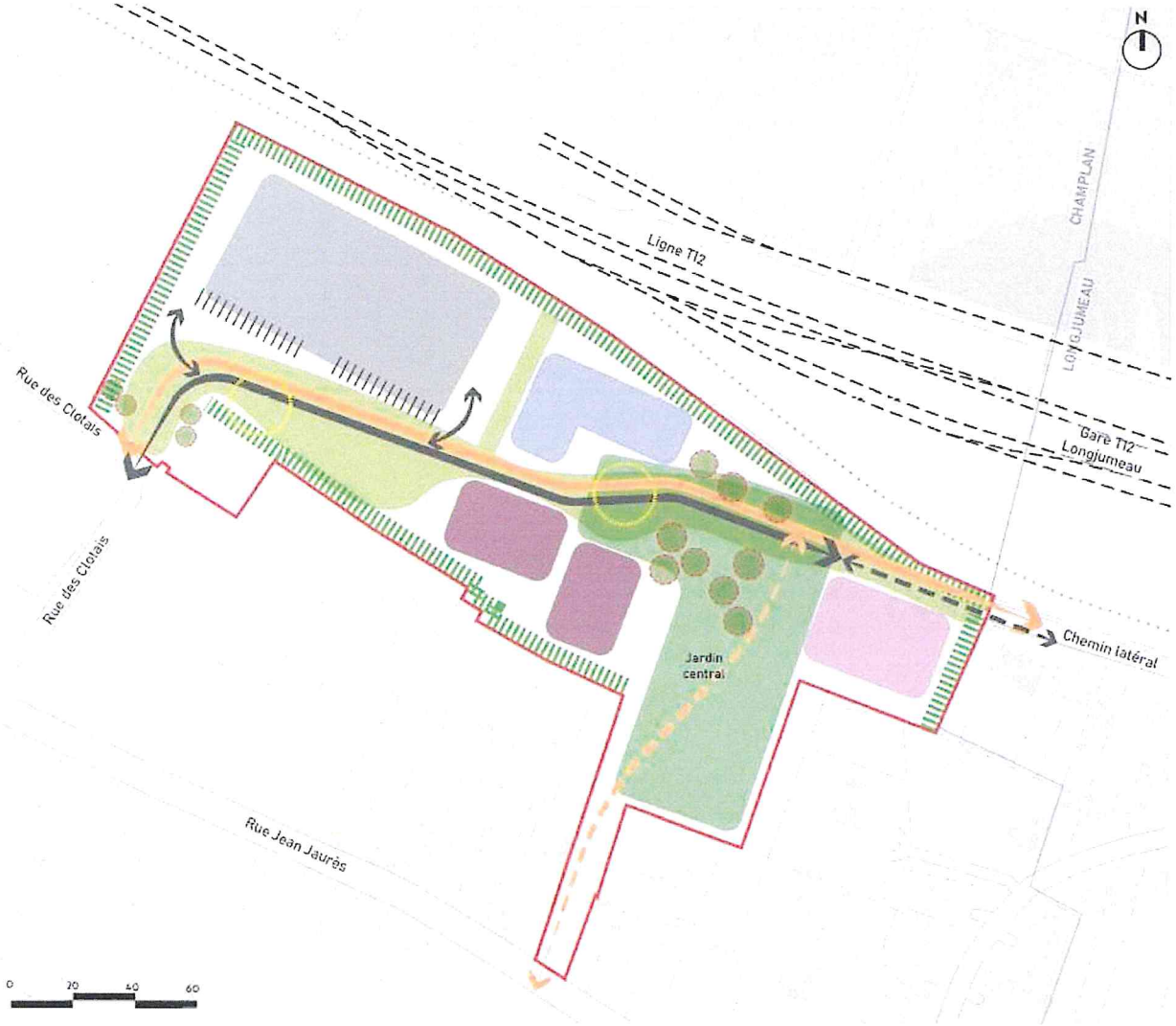
## Le secteur d'activités

La partie activités du programme a vocation à cohabiter avec les autres programmes sans conflits d'usage ni nuisances, il s'intégrera parfaitement dans l'opération d'ensemble par sa volumétrie, sa qualité architecturale et son ouverture sur le quartier (liaisons visuelles et fonctionnelles. Cette ambition sera notamment permise grâce aux éléments suivants

- Le gabarit des bâtiments d'activités sera limité à R+1.
- Les volumes seront fragmentés et auront l'image d'un « village d'activités » composés de volumes juxtaposés. Les toitures les plus visibles seront à pente et reprendront l'esprit de halles Les toitures terrasses techniques seront accepté pour l'installation de panneaux photovoltaïques.
- L'implantation des bâtiments permettra de limiter les nuisances sonores liées aux activités (cour intérieure, parking en limite séparative et proche de l'accès).
- Certaines activités pourront s'ouvrir côté Sud grâce à des RDC actifs et une qualité accrue du traitement architectural.
- Un parking pourra être aménagé côté Est, afin de créer un écran végétalisé entre l'activité et le résidentiel.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## SCHEMA OAP




### A/ UN QUARTIER PAYSAGÉ

1- Un jardin linéaire qui traverse l'ensemble de part en part
2- Un jardin central aux fonctions récréatives et îlot de fraicheur
3- Lisières plantées à préserver et consolider
4- Arbres existants
5- Espaces de convivialité (placette, mobilier, etc)

### B/ UNE DESSERTE APAISÉE

VÉHICULES :
1- Accès principal : Rue des Clotais
2- Accès secondaire vers maisons : Chemin latéral

MODES ACTIFS :
4- Mail central : Piétons/ cycles - accès réservé véhicule de service et de secours
5- Bouclage avec rue Jean Jaurès

### C/ DES VOLUMES BÂTIS QUI TROUVENT LEUR PLACE DANS UN QUARTIER CONSTITUÉ

1- Implanter les activités dans l'angle Nord - ouest
- RDC actif au sud

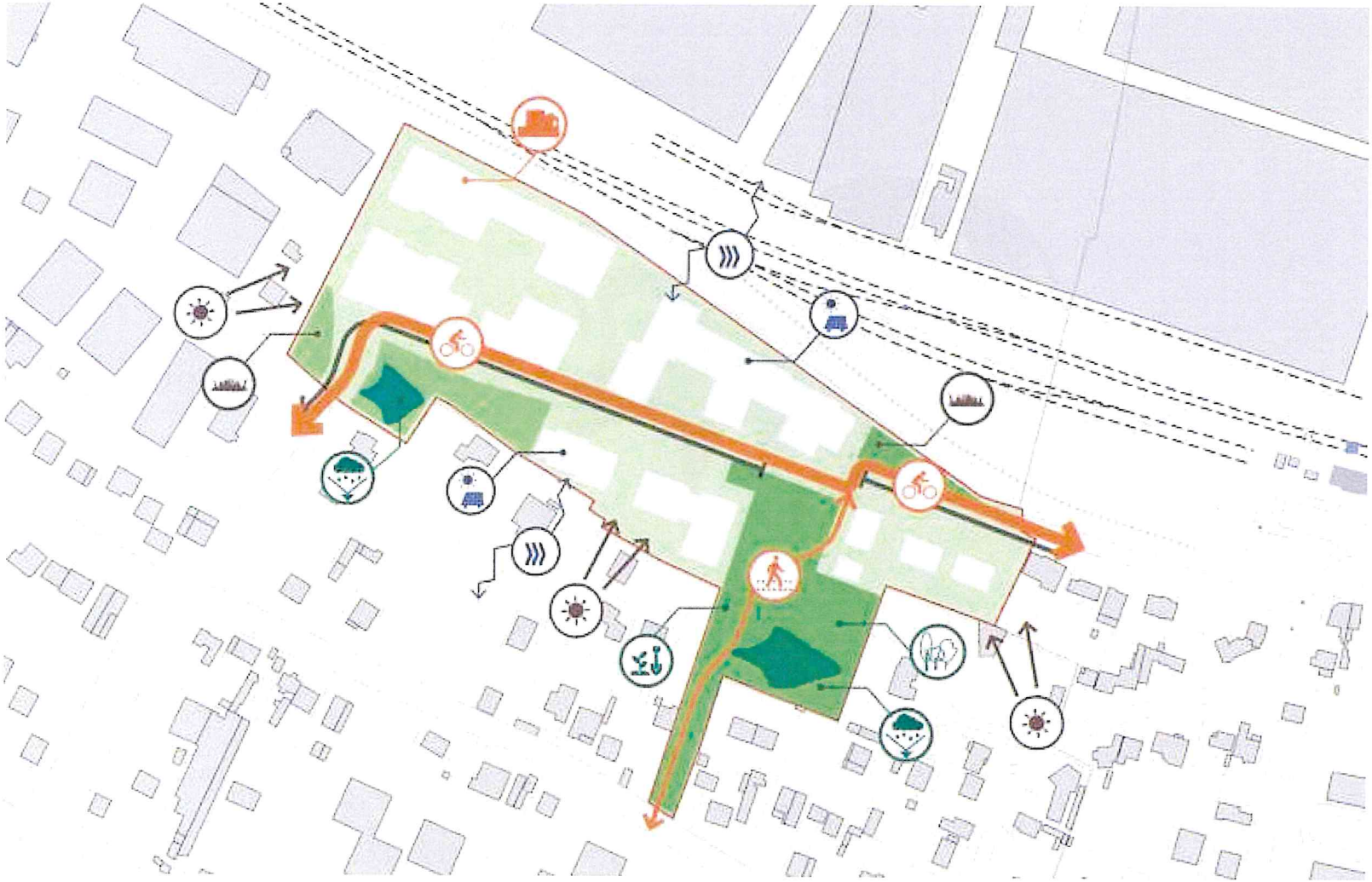
2- Programme résidentiel
- Résidence étudiante aux volumes fragmentés et ouverte sur le paysage

- Des petits collectifs

- Des maisons dans le prolongement du Chemin Latéral, avec stationnement géré à la parcelle (cour avant ou/ et garage)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Bas Carbone

- Recourir à des matériaux à faible empreinte carbone comme le bois (ossature ou charpente).
- Favoriser et explorer le potentiel de production d'Energies renouvelables à l'échelle de l'ilot ou de l'ensemble : panneaux solaires (pour la partie activité notamment) ou géothermie par exemple.
- Favoriser l'implantation de pompes à chaleur avec des toitures compatibles.
- Optimiser la conception des bâtiments pour utiliser les ressources naturelles (lumière, ventilation) et réduire les besoins énergétiques.
- Réglementation énergétique RE 2020.

### Encourager les mobilités décarbonnées :

- Inciter à l'utilisation des transports en commun en facilitant l'accès au Tram T12 pour les futurs habitants et pour le quartier (création d'une liaison piétonne directe).
- Inciter la pratique des modes actifs (vélo, marche) par des infrastructures adaptées et sécurisées, et limiter l'accès des voitures. Création de nouvelles pistes cyclables pour consolider le réseau existant et encourager les modes doux.
- Proposer des bornes de recharge pour voitures électriques sur le domaine public et les attentes nécessaires dans les parkings.

## Santé et Confort d'Usage

Adopter des dispositifs de protection phonique adaptés au contexte d'exposition au bruit du site :

- Zone C du PEB d'Orly.
- Ligne tram-train T12 en limite Nord du site.

### Confort et habitabilité :

- Isoler phonétiquement l'ensemble des façades à minima à 35dB et au plus à 37dB.
- Privilégier les logements traversants, éviter au maximum les logements mono-orientés au Nord.
- Offrir des espaces extérieurs à un maximum de logements (balcons, terrasse, loggias), en particulier pour les grandes typologies ou en compensation de logements mono-orientés.
- Maximiser l'apport solaire et l'éclairage naturel des pièces.

### Favoriser la création d'îlots de fraicheur en :

- Valorisant les poches végétales denses et les arbres existants.
- Prévoyant des cheminements extérieurs et du mobilier urbain ombragés.
- Limitant les matériaux à albedo élevés et les grandes surfaces enrobées.

## Frugalité et économie de ressources

- Limiter les travaux de déblais remblais, conserver autant que possible les talus en place au Nord du site notamment.
- Limiter les reprises et dépose de réseaux, réutiliser les réseaux encore fonctionnels (canalisation AEP périphérique, etc.).
- Privilégier une conception frugale des espaces extérieurs, dans le choix des matériaux et en limitant les aménagements trop ouvrageux ou nécessitants l'installation de grands linéaires de bordures.
- Sélectionner des matériaux locaux, recyclés ou réutilisables qui nécessitent moins d'énergie pour leur production et leur transport.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- Etudier la possibilité de mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales pour des usages non potables (arrosage, nettoyage).
- Viser un équilibre déblais/ remblais à l'échelle de l'ensemble du site. Valoriser les remblais dans le schéma paysager (bassins, espaces ludiques, belvédères, etc.).
- Etudier le Potentiel de réemploi des matériaux de démolition en particulier les structures de voiries préexistantes déposés lors de la démolition.
- Étude de la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction dans la confection de mélange terre/pierre, spécifiques aux plantations d'arbres et à proximité de voiries et stationnements.

## Paysage et Biodiversité

### Trame Verte

- Valoriser les structures paysagères et les écosystèmes en place : les arbres à haute valeur écologique et les haies périphériques par exemple.
- Varier des strates et les essences végétales.
- Proposer une palette végétale permettant un entretien raisonné en lien avec les pratiques de gestion menées par la Ville.

### Trame Bleue

- Limiter l'imperméabilisation des sols avec un objectif de ne pas dépasser le taux d'imperméabilisation initial.
- Toitures à pente privilégiées mais pourcentage de toitures terrasses pour contribuer à la rétention des eaux pluviales et à la création d'ilots de fraicheur.
- Gestion hydraulique à ciel ouvert pour les espaces publics (noues, bassins de faible profondeur).

### Biodiversité

- Création d'habitats pour la faune (écrins végétaux, massifs de vivaces, bosquets) et consolidation des continuités écologiques.
- Mise en place de nichoirs dans des endroits calmes pour renforcer l'offre en lieux de nidification pour les oiseaux.
- Gestion extensive des espaces prairiaux (choix des mélanges de semis, réduction de la fréquence de tontes).
- Utilisation de paillages organiques.
- Utilisation d'amendements organiques locaux destinés à augmenter la valeur agronomique et à réinitialiser la vie biologique des sols.
- Adapter la conception de l'éclairage extérieur afin de limiter la pollution lumineuse pour la biodiversité.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### Réduction de la population accueillie (impact nuisances)

La MRAe a alerté la Ville de Champlan dans ses avis rendus sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et lors de l'instruction d'une précédente demande de permis de construire sur la nécessité de maîtriser l'apport de nouvelles populations exposées aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique.

La Ville rappelle que ces nuisances et pollutions sont générées par les multiples infrastructures imposées au territoire communal (A10/A126, RN20, aéroport d'Orly, ligne de Grande-Ceinture avec T12 et Fret...) et que le projet porté par le Plan Local d'Urbanisme et les politiques environnementales déployées sur la commune ont pour seul objectif de réhabiliter la commune sur le plan environnemental et du cadre de vie.

L'adaptation de la programmation retenue pour ce site permet à la Ville de réduire les populations exposées aux nuisances par rapport à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en vigueur.

En effet, dans le cadre du dossier de Secteur de Renouvellement Urbain en dérogation à la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly, une évaluation de la population nouvelle accueillie sur le secteur a été réalisée.

L'OAP en vigueur prévoit la réalisation de 189 logements familiaux, pour un nombre d'habitants estimé à 504 personnes tandis que la nouvelle OAP prévoit :

- 190 logements sociaux étudiants.
- 57 logements dont une part de maisons (autour de 7 unités) adaptés au parcours résidentiel des familles et 4 logements en coliving.
- Des locaux d'activités sur une surface d'environ 5 000 m² de SDP et de services en continuité de la ZAE des Clotais.

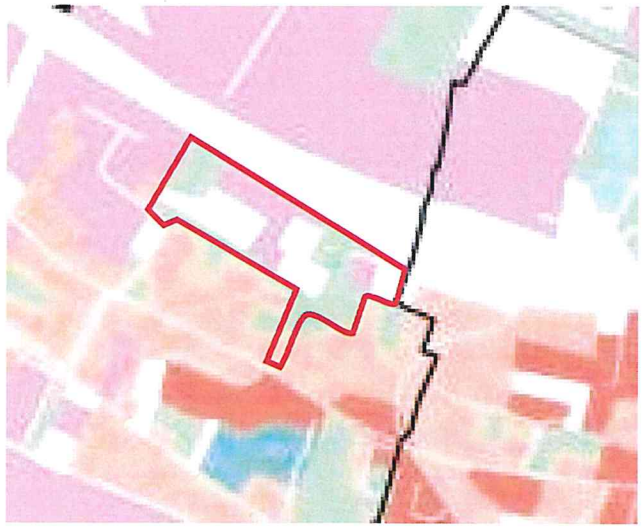
Cette nouvelle programmation apporterait, d'après les estimations réalisées, 342 habitants supplémentaires, soit 162 habitants de moins que l'OAP actuelle (-32% de population nouvelle).

C'est ainsi un objectif de densité maîtrisée tout en permettant d'optimiser la consommation du foncier disponible en zone urbaine qui est poursuivi par la modification de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### Densité des constructions et préservation des espaces plantés et perméables (ERC)

La Ville souhaite maîtriser l'urbanisation sur les opérations programmées dans son Plan Local d'Urbanisme, et notamment par la requalification de friches urbaines, telle que l'OAP des Balcons du Rocher. Il s'agit de mettre en œuvre une politique d'optimisation de la consommation des espaces sur ce site, qui ne présente plus d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers au sens du ZAN, mais uniquement des espaces ouverts artificialisés, des espaces verts urbains, des surfaces de stationnement imperméabilisés et des activités économiques d'après le MOS 2021.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE



MOS sur l'OAP des Balcons du Rocher en 2021

*Rose : activités*
*Blanc : stationnement*
*Vert : espaces artificialisés ouverts et espaces verts urbains*
*Orange : habitat individuel*

Au cours des opérations de démolition des bâtiments d'activités existants, la préservation des espaces végétalisés et des arbres a été priorisée afin de permettre leur intégration dans le projet d'aménagement à venir.

Pour cela, l'OAP modifiée précisera les espaces végétalisés et arborés à préserver d'une nouvelle imperméabilisation des sols dans une logique d'évitement des impacts sur la strate végétale présente sur site. La conception d'espaces de nature, refuges pour la biodiversité et de zones de pleine terre permettant d'assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales à l'échelle de ce nouveau quartier doit également permettre de réduire ou de compenser les impacts sur les espaces non imperméabilisés actuellement et dont la consommation sera rendue indispensable et nécessaire.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### Adaptation du programme afin de répondre aux besoins de l'État en production de logements étudiants

Enfin, la modification de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation répond à un besoin exprimé par l'Etat et la Région Île-de-France de production de logements sociaux à destination des étudiants autour du plateau de Saclay, afin de permettre l'hébergement de ces étudiants du cluster Paris-Saclay et plus largement des étudiants en études supérieures dans le département de l'Essonne.

Ces logements étudiants pourront ainsi s'inscrire dans un cadre urbain de qualité et à proximité des pôles de services présents sur la commune voisine de Longjumeau. Cette programmation, à proximité immédiate de la station T12 de Longjumeau, doit également permettre la réduction de la circulation automobile liée à ce nouveau quartier par rapport à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation initiale.

### Un quartier à haute valeur environnementale et écologique

Ce futur quartier sera conçu et imaginé de sorte à répondre aux enjeux de la règlementation environnementale 2020 et d'être le vecteur d'une nouvelle centralité paysagère au service de la qualité de vie des habitants du Petit Champlan et des salariés de la zone d'activités des Clotais.

Le projet pourra reposer sur une approche vertueuse limitant l'empreinte carbone des nouvelles constructions, intégrant une approche en faveur de l'économie sociale et solidaire dont l'économie circulaire pourrait être l'un des supports actifs.

Le projet se compose par une approche pour la mise en valeur et le développement de la biodiversité locale : trame brune, trame noire, trames vertes et bleues seront les prérequis de la conception des futurs espaces publics.

Les enjeux environnementaux concernant l'approche énergétique du projet et la gestion raisonnée des eaux pluviales notamment seront au cœur des préoccupations de sorte à faire sens au bénéfice de la nature.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## 3.2. Modifications relatives au règlement écrit

### Les Modifications apportées aux Dispositions générales

#### ⇒ Modification de l'Article 6 : Risques naturels, technologiques, nuisances

*Les raisons amenant à la modification*

Il s'agit de prendre en compte les évolutions législatives concernant les risques liés au retrait et gonflement des sols argileux en mentionnant les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction dans l'article 6 relatif aux risques liés au retrait et gonflement des sols argileux.

| **Règlement modifié - DISPOSITIONS GENERALES**<br>**Article 6 : Risques naturels, technologiques, nuisances** |
|---|
| Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux<br><br>La commune de Champlan est soumise aux risques de mouvements de terrain consécutifs au retrait et gonflement des sols argileux. La prévention de ce risque qui n'interdit pas nécessairement la constructibilité d'un terrain implique des règles de construction à adapter en fonction de la nature du sol rencontré.<br><br>La carte "*retrait-gonflement des sols argileux*", présente en annexe du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Une description du risque et des préconisations sont rappelées à la suite de la carte.<br><br>Cette cartographie est liée aux obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces articles instaurent des obligations nouvelles afin d'éviter les sinistres sur les constructions liées au retrait-gonflement des argiles dans les zones d'aléas moyen et fort. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur. Cette étude permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir :

- un modèle géologique préliminaire,
- les principales caractéristiques géotechniques du site,
- les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,
- une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours.

Lors de la réalisation de travaux de construction, le constructeur d'un bâti est tenu, soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de réaliser lui-même cette étude de conception et d'en suivre les recommandations, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire, si seule une étude géotechnique préalable a été effectuée.

L'étude géotechnique de conception prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.
Elle a pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le contenu de l'étude géotechnique préalable et de l''étude géotechnique de conception est précisé par l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

### ⇒ Modification de l'Article 13 : Protection des zones humides dans les Dispositions générales

*Les raisons amenant à la modification*

La Commune est située dans les bassins versants de la Bièvre (au Nord) et de l'Yvette (au Sud). Suite à la révision du SAGE de la Bièvre, de nouvelles dispositions à l'article 13 des dispositions générales sont nécessaires afin de permettre la bonne prise en compte des sujets « zone humide » dans les projets

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

d'aménagement et de construction menés sur la Commune. Ont donc été ajoutées à la fin de l'article 13 de nouvelles dispositions indiquées en rouge dans le tableau ci-dessous.

| **Règlement modifié - DISPOSITIONS GENERALES**<br>**Article 13 : Protection des zones humides** |
|---|
| Le SAGE de la Bièvre a quant à lui été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 19 avril 2017, et est entré en vigueur le 7 août 2017. Il a ensuite été révisé pour entrer en vigueur le 12 juillet 2023.<br>Le règlement du SAGE est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de travaux (IOTA), ICPE, projets > 1000 m² de terrain d'assiette ainsi qu'aux exploitations agricoles procédant à des épandages d'effluents.<br><br>La cartographie présentée en annexe n'a pas de caractère exhaustif. Des zones humides répondant aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 peuvent exister sans pour autant être repérées sur cette carte.<br><br>La Commission Locale de l'Eau se fixe ainsi comme objectif de préserver le patrimoine « zones humides » sur le territoire du SAGE.<br><br>L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai :<br>- des zones humides d'une surface supérieure à 30m², soumises à déclaration ou à autorisation, non inventoriées sur les cartes du présent règlement du SAGE (procédure IOTA, toutes rubriques confondues, en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement),<br>- des zones humides inventoriées sur les cartes du présent règlement du SAGE (soumises ou non à déclaration ou autorisation),<br><br>n'est permis que s'il est démontré :<br>• l'existence d'enjeux liés à la sécurité (des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports) encadrés par l'article L.2212-2 du CGCT ;<br><br>OU<br>• la contribution à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

OU

- l'existence d'installations, ouvrages, travaux ou activités réalisés pour des raisons impératives d'intérêt public majeur telles que définies par la directive Habitats, Faune, Flore et par l'article L. 411-1 et 2 du code de l'environnement.

OU

- l'existence de travaux réalisés pour des extensions d'équipements publics dans la limite de 2% de la surface artificialisée initiale, et ne détruisant pas les zones humides inventoriées.

Objectifs de compensation attendus :

Dans la conception et la mise en œuvre de ces projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- éviter l'impact ;
- ou réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;
- et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié pour permettre l'absence de perte nette, voir un gain, de zones humides et des fonctionnalités associées sur le bassin versant de la Bièvre.

Les mesures compensatoires proposées doivent :

- porter sur la création, la restauration, la réhabilitation d'anciennes zones humides ou la reconnexion de zones humides, sur des milieux aux fonctionnalités altérées afin de maximiser les gains de fonctionnalité et en dehors des terres agricoles sauf si les propriétaires et exploitants y consentent, conformément à la disposition 1.3.1 du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 ;
- respecter le principe de cohérence écologique entre impact/compensation ;
- permettre des fonctions écologiques équivalentes, en termes de biodiversité et de fonctionnalités hydrauliques et biogéochimiques (rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration, etc.).

La définition des mesures compensatoires peut s'appuyer sur la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides (MNEFZH) ou toute méthode équivalente. La MNEFZH est un outil d'aide à la décision au regard d'éléments réglementaires et scientifiques à mettre au regard des enjeux du territoire. Elle ne garantit pas la pérennité des mesures compensatoires, qui doit être assurée par ailleurs, sur le long terme et grâce à des mesures de suivi adaptées. Les travaux écologiques des mesures compensatoires doivent être terminés avant le début des travaux du projet et donc avant la destruction de la zone humide.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Localisation et surface de la compensation :

- La compensation porte sur une surface au moins égale à 150% de la surface impactée, dans le bassin versant de la Bièvre et en priorité à proximité immédiate. Les mesures compensatoires ne pourront pas être mises en œuvre sur les zones humides inventoriées sur les cartes du présent règlement, afin de respecter l'objectif de zéro perte nette de zone humide sur le Bassin versant de la Bièvre (niveau 1).

- En cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire de compenser 150% à minima dans le bassin versant de la Bièvre, à l'extérieur des zones humides inventoriées sur les cartes du présent règlement, et sous réserve de l'accord des services instructeurs : la compensation peut porter sur des zones humides inventoriées sur les cartes du présent règlement en priorisant les zones non inventoriées sur les cartes du présent règlement. La surface totale à compenser est alors au moins égale à 200% de la surface impactée. La compensation est réalisée en totalité dans le bassin versant de la Bièvre (niveau 2).

- En cas d'impossibilité dûment justifiée de compenser 200% de la surface impactée dans le bassin versant de la Bièvre, et sous réserve de l'accord des services instructeurs : la compensation peut porter, en partie, sur des zones humides situées en dehors du bassin versant de la Bièvre. La surface totale à compenser est alors à minima de 250% de la surface impactée dont à minima 150% sur le bassin versant de la Bièvre (zones inventoriées ou non sur les cartes du présent règlement), en priorisant les zones non inventoriées (niveau 3).

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Les Modifications apportées à la zone A

### ⇒ Modification de l'Article 1 de la zone A

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de clarifier la lecture du règlement et de bien caractériser les activités interdites, il est proposé une rédaction en conformité avec les nouvelles destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

<table>
<tr><th>Règlement actuel – ZONE A<br>Article A 1 - occupations et utilisations du sol interdites</th><th>Règlement modifié – ZONE A<br>Article A 1 - occupations et utilisations du sol interdites</th></tr>
<tr><td>Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, seuls sont autorisés ceux respectant les prescriptions prévues à l'article A 2.</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">Occupations et utilisations du sol interdites</th></tr>
<tr><td rowspan="7">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td></tr>
<tr><td>Restauration</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sauf autorisé à l'article A2</td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | |
|---|---|---|
| | | Lieux de culte |
| | | Autres équipements recevant du public |
| | Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie |
| | | Entrepôt |
| | | Bureau |
| | | Centre de congrès et d'exposition |
| | | Cuisine dédiée à la vente en ligne |

Sont également interdits les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes...).

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 2 de la zone A

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de clarifier la lecture du règlement et de bien caractériser les activités admises, il est proposé une rédaction en conformité avec les nouvelles destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

<table>
<tr><th>Règlement actuel – ZONE A<br>Article A 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th><th>Règlement modifié – ZONE A<br>Article A 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th></tr>
<tr><td>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :<br><br>- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux activités commerciales uniquement si elles constituent un prolongement de l'acte de production agricole ;<br><br>- La réhabilitation, la rénovation des bâtiments affectés à de l'habitation ;<br><br>- Les extensions mesurées des bâtiments affectés à de l'habitation sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite globale de 200 m² de surface de plancher après extension ;<br><br>- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ;</td><td>
<table>
<tr><th colspan="3">Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux activités commerciales uniquement si elles constituent un prolongement de l'acte de production agricole.<br>Les dépôts et stockages de toute nature nécessaires à l'exploitation agricole sont obligatoirement à l'intérieur des bâtiments.</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td>Pas de conditions particulières</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | | |
|---|---|---|---|
| - Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées ;<br><br>- Les dépôts et stockages de toute nature, nécessaires à l'exploitation agricole, sont obligatoirement à l'intérieur des bâtiments. | Habitation | Logement | La réhabilitation, la rénovation des bâtiments affectés à de l'habitation.<br>Les extensions mesurées des bâtiments affectés à de l'habitation sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite globale de 200 m² de surface de plancher après extension |
| | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics |
| | Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées | | |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 3 de la zone A

*Les raisons amenant à la modification*

La largeur des accès depuis la voie est précisée.

| **Règlement actuel – ZONE A**<br><br>**Article A 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public** | **Règlement modifié – ZONE A**<br><br>**Article A 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public** |
|---|---|
| II. Conditions d'accès aux voies de desserte<br><br>Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.<br>Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies peut être imposé par la commune au regard de la sécurité publique.<br>Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies. | II. Conditions d'accès aux voies de desserte<br><br>Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.<br>Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies peut être imposé par la commune au regard de la sécurité publique.<br>Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies.<br>Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4,50m. |

## ⇒ Modification de l'Article 4 de la zone A

*Les raisons amenant à la modification*

Il convient de renforcer l'information aux porteurs de projet sur les règles applicables en cas de suspicion ou de présence de zone humide avec une nouvelle disposition indiquée en rouge dans le tableau ci-dessous.
D'autre part, suite au transfert de la compétence assainissement aux communautés d'agglomération, il est procédé à la mise à jour des acteurs en charge du règlement d'assainissement collectif et de précisions liées à l'approbation du règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.
Enfin, il est précisé que l'impossibilité de gérer l'eau pluviale à la parcelle devra être justifiée avec une étude de sol.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Règlement actuel – ZONE A<br><br>**Article A 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel** | Règlement modifié – ZONE A<br><br>**Article A 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel** |
|---|---|
| (...)<br>II. <u>Assainissement</u><br>(...)<br>➢ *Eaux usées*<br>(...)<br><br>D'après le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY, actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.<br><br>(...)<br>L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. | Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.<br>Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.<br><br>(...)<br>II. <u>Assainissement</u><br>(...)<br>➢ *Eaux usées*<br>(...)<br><br>D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.<br><br>(...)<br>L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| ➢ *Eaux pluviales*<br><br>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique.<br>(...)<br><br>Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle.<br>(...) | ➢ *Eaux pluviales*<br><br>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.<br>(...)<br>Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).<br>(...) |

## ⇒ Modification de l'Article 6 de la zone A

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de prendre en compte la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur de constructions existantes ou pour l'application de cas particuliers, de nouvelles dispositions particulières sont nécessaires, elles sont indiquées en rouge dans le tableau ci-dessous.

| **Règlement modifié – ZONE A**<br>**Article A 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées** |
|---|
| Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Sur des constructions en retrait de l'alignement,
- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement s'il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :
- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord sur voie publique ou privée, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

### ⇒ Modification de l'Article 7 de la zone A

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de prendre en compte la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur de constructions existantes ou pour l'application de cas particuliers, de nouvelles dispositions particulières sont nécessaires, elles sont indiquées en rouge dans le tableau ci-dessous.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| **Règlement modifié – ZONE A**<br>**Article A 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** |
|---|
| Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.<br>Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.<br><br>Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions<br>. |

## ⇒ Modification de l'Article 10 de la zone A

*Les raisons amenant à la modification*

Il convient de préciser dans le règlement que certains éléments ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

| **Règlement modifié – ZONE A**<br>**Article A 10 - hauteur maximale des constructions** |
|---|
| Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 11 de la zone A

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de permettre de garantir une bonne qualité visuelle des projets, il est nécessaire de préciser certains éléments portant sur les façades et clôtures.

| **Règlement actuel – ZONE A**<br>**Article A 11 - aspect extérieur** | **Règlement modifié – ZONE A**<br>**Article A 11 – aspect extérieur** |
|---|---|
| (...)<br>II. Traitement des façades<br><br>Les différents murs des bâtiments et annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.<br><br>III. Clôtures<br><br>Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m. Elles doivent être composées soit :<br>- d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, d'une grille ou de lisses horizontales et doublées d'une haie vive.<br>- d'un grillage doublé d'une haie vive.<br><br>(...) | (...)<br>II. Traitement des façades<br><br>Les différents murs des bâtiments et annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.<br>Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installées en intérieur ou en affleurement du vitrage.<br><br>III. Clôtures<br><br>Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m. Elles doivent être composées soit :<br>- d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, d'une grille ou de lisses horizontales et doublées d'une haie vive.<br>- d'un grillage doublé d'une haie vive.<br><br>Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture<br><br>(...) |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Les Modifications apportées à la zone N

### ⇒ Modification de l'Article 1 de la zone N

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de clarifier la lecture du règlement et de bien caractériser les activités interdites, il est proposé une rédaction en conformité avec les nouvelles destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

<table>
<tr><th>Règlement actuel – ZONE N<br>Article N 1 - occupations et utilisations du sol interdites</th><th>Règlement modifié – ZONE N<br>Article N 1 - occupations et utilisations du sol interdites</th></tr>
<tr><td>Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, seuls sont autorisés ceux respectant les prescriptions prévues à l'article N 2.</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">Occupations et utilisations du sol interdites</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole à l'exception du secteur Ne, tel que défini à l'article N2</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td></tr>
<tr><td>Restauration</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | |
|---|---|---|
| | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
| | | Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale |
| | | Salles d'art et de spectacles |
| | | Lieux de culte |
| | | Autres équipements recevant du public |
| | Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie |
| | | Entrepôt |
| | | Bureau |
| | | Centre de congrès et d'exposition |
| | | Cuisine dédiée à la vente en ligne |
| | Sont également interdits les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes...). | |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 2 de la zone N

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de clarifier la lecture du règlement et de bien caractériser les activités admises, il est proposé une rédaction en conformité avec les nouvelles destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

<table>
<tr><th>Règlement actuel – ZONE N<br>Article N 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th><th>Règlement modifié – ZONE N<br>Article N 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th></tr>
<tr><td>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :<br>- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;<br>- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées ;<br>- Les rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants ;<br>- Les équipements publics liés à l'animation des espaces.<br><br>De plus, sont autorisées en secteur Ne :<br>- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.</td><td>
<table>
<tr><th colspan="3"><u>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u></th></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>en secteur Ne : Les activités agricoles et les commerces qui peuvent y être adjoints.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td colspan="2">Sur toute la zone :<br>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.<br>Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.<br>Les équipements publics liés à l'animation des espaces.<br>- en secteur Ne : Les équipements publics ou d'intérêt collectif.</td></tr>
<tr><td colspan="2">en secteur Ne : Les centres équestres</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| - Les centres équestres<br>- Les activités agricoles et les commerces qui peuvent y être adjoints.<br><br>***De plus, sont autorisées en secteur Nf :***<br>- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des infrastructures routières et ferroviaires. | **Sur toute la zone :** Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées<br><br>**Sur toute la zone :** Les rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants<br><br>**En zone Nf uniquement :** Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des infrastructures routières et ferroviaires. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 3 de la zone N

*Les raisons amenant à la modification*

La largeur des accès depuis la voie est précisée.

| **Règlement actuel – ZONE N**<br>**Article N 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public** | **Règlement modifié – ZONE N**<br>**Article N 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public** |
|---|---|
| II. Conditions d'accès aux voies de desserte<br><br>Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.<br>Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies peut être imposé par la commune au regard de la sécurité publique.<br>Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies. | II. Conditions d'accès aux voies de desserte<br><br>Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.<br>Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies peut être imposé par la commune au regard de la sécurité publique.<br>Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies.<br>Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4,50m. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 4 de la zone N

*Les raisons amenant à la modification*

Il convient de renforcer l'information aux porteurs de projet sur les règles applicables en cas de suspicion ou de présence de zone humide avec une nouvelle disposition indiquées en rouge dans le tableau ci-dessous.
D'autre part, suite au transfert de la compétence assainissement aux communautés d'agglomération, il est procédé à la mise à jour des acteurs en charge du règlement d'assainissement collectif et de précisions liées à l'approbation du règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.
Enfin, il est précisé que l'impossibilité de gérer l'eau pluviale à la parcelle devra être justifiée avec une étude de sol.

| **Règlement actuel – ZONE N**<br><br>**Article N 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel** | **Règlement modifié – ZONE N**<br><br>**Article N 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel** |
|---|---|
| (...)<br>II. Assainissement<br>(...)<br>➢ *Eaux usées*<br>(...)<br><br>D'après le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY, actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines | Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.<br>Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.<br><br>(...)<br>II. Assainissement<br>(...)<br>➢ *Eaux usées*<br>(...)<br>D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.<br><br>(...)<br>L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.<br><br>➢ *Eaux pluviales*<br><br>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique.<br>(...)<br><br>Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle.<br>(...) | doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.<br><br>(...)<br>L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.<br><br>➢ *Eaux pluviales*<br><br>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.<br>(...)<br>Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).<br>(...) |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 6 de la zone N

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de prendre en compte la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur de constructions existantes ou pour l'application de cas particuliers, de nouvelles dispositions particulières sont nécessaires, elles sont indiquées en rouge dans le tableau ci-dessous.

| **Règlement modifié – ZONE N**<br>**Article N 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées** |
|---|
| Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.<br><br>Sur des constructions en retrait de l'alignement,<br>- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation<br>- les marquises de petites dimensions<br>- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée<br>- les corniches<br>- les débords de toit<br>- les brise-soleil<br>sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.<br><br>Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement s'il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :<br>- les isolations thermiques par l'extérieur<br>- les marquises de petites dimensions<br>- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée<br>- les corniches |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| |
|---|
| - les débords de toit<br>- les brise-soleil<br><br>En cas de débord sur voie publique ou privée, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public. |

### ⇒ Modification de l'Article 7 de la zone N

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de prendre en compte la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur de constructions existantes ou pour l'application de cas particuliers, de nouvelles dispositions particulières sont nécessaires, elles sont indiquées en rouge dans le tableau ci-dessous.

| **Règlement modifié – ZONE N**<br><br>**Article N 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** |
|---|
| Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.<br>Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.<br><br>Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 10 de la zone N

*Les raisons amenant à la modification*

Il convient de préciser dans le règlement que certains éléments ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

| **Règlement modifié – ZONE N**<br>**Article N 10 - hauteur maximale des constructions** |
|---|
| Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 11 de la zone N

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de permettre de garantir une bonne qualité visuelle des projets, il est nécessaire de préciser certains éléments portant sur les façades et clôtures.

| **Règlement actuel – ZONE N**<br>**Article N 11 - aspect extérieur** | **Règlement modifié – ZONE N**<br>**Article N 11 – aspect extérieur** |
|---|---|
| (...)<br>II. Traitement des façades<br><br>Les différents murs des bâtiments et annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.<br><br>III. Clôtures<br><br>Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m. Elles doivent être composées soit :<br>- d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, d'une grille ou de lisses horizontales et doublées d'une haie vive.<br>- d'un grillage doublé d'une haie vive.<br><br>(...) | (...)<br>II. Traitement des façades<br><br>Les différents murs des bâtiments et annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.<br>Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installées en intérieur ou en affleurement du vitrage.<br><br>III. Clôtures<br><br>Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m. Elles doivent être composées soit :<br>- d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, d'une grille ou de lisses horizontales et doublées d'une haie vive.<br>- d'un grillage doublé d'une haie vive.<br><br>Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.<br><br>(...) |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Les Modifications apportées à la zone UC

### ⇒ Modification de l'Article 1 de la zone UC

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de clarifier la lecture du règlement et de bien caractériser les activités interdites, il est proposé une rédaction en conformité avec les nouvelles destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.
De plus, les modifications concernant le sous-secteur UCp sont réalisées afin de mettre en compatibilité le règlement avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée des Balcons du Rocher.

| **Règlement actuel – ZONE UC**<br>**Article UC 1 - occupations et utilisations du sol interdites** | **Règlement modifié – ZONE UC**<br>**Article UC 1 - occupations et utilisations du sol interdites** |
|---|---|
| ***Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***<br><br>1. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles ;<br><br>2. Les constructions et extensions à usage industriel, de commerce et d'artisanat, sous réserve d'UC2 ;<br><br>3. Les parcs d'attractions ;<br><br>4. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ; | • Les exploitations agricoles et forestières<br><br>• Habitations<br>  ○ Hébergement (totalement interdit)<br>  ○ Logements<br>  ▪ L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, les constructions modulaires, en application de l'article R.443-7 du Code de l'urbanisme, le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Cu.<br>  ▪ L'installation de caravanes, camping-car, mobil-homes, constructions modulaires et toute forme de construction temporaire.<br>  ▪ Les logements inférieurs à 29 m² à l'exception des logements situés en sous-secteur UCp. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| 5. Les activités de réparation et de démolition automobile ;<br><br>6. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, les constructions modulaires, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme ;<br><br>7. Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme ;<br><br>8. Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, remblais, ferrailles, véhicules... ;<br><br>9. Les ouvertures et exploitations de carrières ;<br><br>10. Les antennes de téléphonie mobile. | • Commerce et activités de service<br>  ○ Restauration à l'exception du sous-secteur UCp<br>  ○ Commerce de gros<br>  ○ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle<br>  ▪ Parc d'attraction<br>  ▪ Les activités de réparation automobiles<br>  ○ Cinéma<br>  ○ Autres hébergements touristiques<br><br>• Equipements d'intérêt collectif et services publics<br>  ○ Salles d'art et de spectacles<br>  ○ Equipements sportifs à l'exception du sous-secteur UCp<br>  ○ Lieux de culte<br>  ○ Autres équipements recevant du public<br><br>• Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire<br>  ○ Industrie<br>  ▪ Les ouvertures et exploitations de carrières<br>  ○ Entrepôt<br>  ▪ Les activités de vente, réparation et de démolition automobile<br>  ○ Bureau<br>  ▪ Les activités de vente, réparation et de démolition automobile<br>  ○ Centre de congrès et d'exposition<br>  ○ Cuisine dédiée à la vente en ligne<br><br>• Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés, |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| | • Le dépôt de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, remblais, ferrailles, véhicules, ...<br>• Les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes...).<br>• Les antennes de téléphonie mobiles. |

### ⇒ Modification de l'Article 2 de la zone UC

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de clarifier la lecture du règlement et de bien caractériser les activités admises, il est proposé une rédaction en conformité avec les nouvelles destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.
De plus, les modifications concernant le sous-secteur UCp sont réalisées afin de mettre en compatibilité le règlement avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée des Balcons du Rocher.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

<table>
<tr><th>Règlement actuel – ZONE UC<br>Article UC 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th><th>Règlement modifié – ZONE UC<br>Article UC 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th></tr>
<tr><td>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :<br><br>1. Les constructions à usage d'activités, artisanales, d'hôtels ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes… ;<br><br>2. Les constructions et aménagements de bureaux ou de commerces, dans la limite de 70 m² de SdP et seulement si ils constituent une activité compatible avec l'environnement du quartier ;<br><br>3. L'aménagement des établissements industriels existants, à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de supprimer les nuisances ou dangers éventuels existants.</td><td>
<table>
<tr><th colspan="3">Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>dans la limite de 70 m² de SdP et seulement si ils constituent une activité compatible avec l'environnement du quartier</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td>ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes</td></tr>
<tr><td>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td>L'aménagement des établissements industriels existants, à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de supprimer les nuisances ou dangers éventuels existants</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Entrepôt | ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes |
| | | Bureau | dans la limite de 70 m² de SdP et seulement si ils constituent une activité compatible avec l'environnement du quartier.<br><br>En sous-secteur UCp, la création de bureaux n'est pas soumise à condition particulière |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 3 de la zone UC

*Les raisons amenant à la modification*

Des précisions sur la largeur des accès et des portes de garage depuis la voie ont été ajoutées.
Les modifications concernant le sous-secteur UCp sont réalisées afin de mettre en compatibilité le règlement avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée des Balcons du Rocher.

| **Règlement actuel – ZONE UC**<br>**Article UC 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public** | **Règlement modifié – ZONE UC**<br>**Article UC 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public** |
|---|---|
| I. Accès<br><br>L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera autorisé sur la voie la plus adaptée pour des raisons de sécurité.<br>Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.<br>La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.<br>Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 3m. | I. Accès<br><br>L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera autorisé sur la voie la plus adaptée pour des raisons de sécurité.<br>Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.<br>La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.<br>Les portes de garage situées à l'alignement devront avoir une largeur comprise entre 3m et 3,50 mètres maximum.<br>En sous-secteur UCp, les portes de garage des bâtiments d'activités économiques ne doivent pas être disposées sur rue mais sur cour intérieure. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| Tout accès à la voie publique, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.<br><br>II. Voirie<br><br>Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.<br>Les voies en impasses sont interdites pour tout programme supérieur à 16 logements.<br>Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies. | Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4,50 mètres.<br><br>II. Voirie<br><br>Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.<br>Les voies en impasses sont interdites pour tout programme supérieur à 16 logements, excepté pour le sous-secteur UCp.<br>Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies.<br>Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile devra avoir une emprise minimale de 5 mètres et de 8,50 mètres en impasse. |

### ⇒ Modification de l'Article 4 de la zone UC

*Les raisons amenant à la modification*

Il convient de renforcer l'information aux porteurs de projet sur les règles applicables en cas de suspicion ou de présence de zone humide avec une nouvelle disposition.
D'autre part, suite au transfert de la compétence assainissement aux communautés d'agglomération, il est procédé à la mise à jour des acteurs en charge du règlement d'assainissement collectif et de précisions liées à l'approbation du règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.
Enfin, il est précisé que l'impossibilité de gérer l'eau pluviale à la parcelle devra être justifiée avec une étude de sol.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Règlement actuel – ZONE UC<br><br>**Article UC 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel** | Règlement modifié – ZONE UC<br><br>**Article UC 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel** |
|---|---|
| | Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.<br>Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides. |
| (...)<br>III. <u>Assainissement</u><br>(...)<br>➢ *Eaux usées*<br>(...) | (...)<br>III. <u>Assainissement</u><br>(...)<br>➢ *Eaux usées*<br>(...) |
| D'après le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY, actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe. | D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe. |
| (...)<br>L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. | (...)<br>L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| ➢ *Eaux pluviales*<br><br>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique.<br>(...)<br><br>Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle.<br>(...) | ➢ *Eaux pluviales*<br><br>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.<br>(...)<br>Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).<br>(...) |

### ⇒ Modification de l'Article 6 de la zone UC

*Les raisons amenant à la modification*

Les modifications concernant le sous-secteur UCp sont réalisées afin de mettre en compatibilité le règlement avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée.
Afin de prendre en compte la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur de constructions existantes ou pour l'application de cas particuliers, de nouvelles dispositions particulières sont nécessaires.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Règlement actuel – ZONE UC<br><br>**Article UC 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées** | Règlement modifié – ZONE UC<br><br>**Article UC 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées** |
|---|---|
| II. Règle<br><br>Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait, celui-ci est au minimum de 5 m.<br><br>Sur le secteur UCb, il est au minimum de 0,5 mètres. | II. Règle<br><br>Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait, celui-ci est au minimum de 5 m.<br><br>Sur les sous-secteurs UCb et UCp, le retrait est au minimum de 0,5 mètres.<br><br>Des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dès lors que l'agrandissement améliore les conditions de sécurité, d'évacuation et d'accessibilité de la construction existante, même si celle-ci n'est pas implantée conformément à la règle générale.<br><br>Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.<br><br>Sur des constructions en retrait de l'alignement,<br>- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation<br>- les marquises de petites dimensions<br>- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée<br>- les corniches<br>- les débords de toit<br>- les brise-soleil<br>sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| | Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement si, il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :<br>- les isolations thermiques par l'extérieur<br>- les marquises de petites dimensions<br>- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée<br>- les corniches<br>- les débords de toit<br>- les brise-soleil<br><br>En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public. |

## ⇒ Modification de l'Article 7 de la zone UC

*Les raisons amenant à la modification*

Les modifications concernant le sous-secteur UCp sont réalisées afin de mettre en compatibilité le règlement avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée.
Afin de prendre en compte la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur de constructions existantes ou pour l'application de cas particuliers, de nouvelles dispositions particulières sont nécessaires.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Règlement actuel – ZONE UC<br><br>**Article UC 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** | Règlement modifié – ZONE UC<br><br>**Article UC 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** |
|---|---|
| I. Règle<br><br>Pour les terrains dont la façade est inférieure ou égale à 13 m, les constructions sont autorisées jusqu'aux limites séparatives joignant l'alignement.<br>Pour les terrains dont la façade est supérieure à 13 m, les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit en retrait des limites séparatives joignant l'alignement. En cas de retrait celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres (L> H/2 > 3 m). | I. Règle<br><br>Pour les terrains dont la façade est inférieure ou égale à 13 m, les constructions sont autorisées jusqu'aux limites séparatives joignant l'alignement.<br>Pour les terrains dont la façade est supérieure à 13 m, les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit en retrait des limites séparatives joignant l'alignement. En cas de retrait celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres (L> H/2 > 3 m).<br><br>En sous-secteur UCp, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait par rapport aux emprises ferroviaires, sous réserve du respect des règles prévues par le propriétaire du réseau ferroviaire titulaire de la servitude.<br><br>II. Dispositions particulières<br><br>(...)<br><br>Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.<br>Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| | Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.<br>(...) |

### ⇒ Modification de l'Article 8 de la zone UC

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de limiter l'imperméabilisation autour des bâtiments, la règle d'implantation des piscines par rapport aux bâtiments existants sur une même unité foncière est spécifiée.

| **Règlement modifié – ZONE UC**<br>**Article UC 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** |
|---|
| Les piscines enterrées devront être à 2 mètres minimum des autres constructions. |

### ⇒ Modification de l'Article 9 de la zone UC

*Les raisons amenant à la modification*

Les modifications concernant le sous-secteur UCp sont réalisées afin de mettre en compatibilité le règlement avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée. Cette disposition permet de concentrer les espaces perméables et de réaliser un parc urbain au cœur du projet couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée tout en conservant l'équilibre global du secteur.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

15 JAN. 2026

Berger Levrault

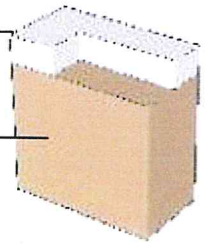
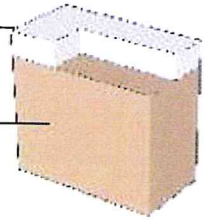
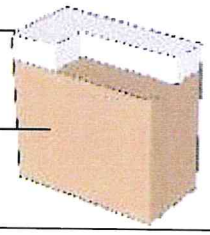
| Règlement actuel – ZONE UC<br>Article UC 9 – emprise au sol des constructions | Règlement modifié – ZONE UC<br>Article UC 9 – emprise au sol des constructions |
|---|---|
| L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 40 %. | L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 40 %.<br><br>En sous-secteur UCp, le pourcentage d'emprise au sol des constructions prescrit par lot dans le cadre de l'O.A.P. devra être respecté. |

## ⇒ Modification de l'Article 10 de la zone UC

*Les raisons amenant à la modification*

Afin d'adapter le règlement à la réalité des constructions et pour assurer une maîtrise des formes urbaines, il est nécessaire de différencier les règles portant sur les bâtiments d'activités et les bâtiments à usage de logements.
Afin de prendre en compte la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur de constructions existantes ou pour l'application de cas particuliers, de nouvelles dispositions particulières sont nécessaires.
Il convient de préciser dans le règlement que certains éléments ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Règlement actuel – ZONE UC<br>Article UC 10 – hauteur maximale des constructions | Règlement modifié – ZONE UC<br>Article UC 10 – hauteur maximale des constructions |
|---|---|
| I. Règle<br><br>La règle de hauteur s'appuie sur deux éléments :<br>Une hauteur maximale de corps de bâtiment<br>Une hauteur maximale de couronnement.<br><br>Couronnement H < 15 m<br>Corps de bâtiment H < 12 m<br><br>  <br><br>Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 12 mètres.<br>Le couronnement est limité à 15 mètres. | I. Règle<br><br>La règle de hauteur s'appuie sur deux éléments :<br>Une hauteur maximale de corps de bâtiment<br>Une hauteur maximale de couronnement.<br><br>Pour les bâtiments d'activités économiques :<br><br>Couronnement H < 15 m<br>Corps de bâtiment H < 12 m<br><br>  <br><br>Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 12 mètres.<br>Le couronnement est limité à 15 mètres.<br><br>Pour les bâtiments à usage de logement :<br><br>Couronnement H < 12 m<br>Corps de bâtiment H < 9 m<br><br>  |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| | Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 9 mètres.<br>Le couronnement est limité à 12 mètres. |
| La surface d'un étage de couronnement ne peut excéder 75% de la surface d'un étage courant du corps de bâtiment. | La surface d'un étage de couronnement ne peut excéder 75% de la surface d'un étage courant du corps de bâtiment. |
| II. <u>Dispositions particulières</u> | II. <u>Dispositions particulières</u> |
| 1. Dans les sous-secteurs UCb et UCp :<br>Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 15 mètres.<br>Le couronnement est limité à 18 mètres. | 1. Dans les sous-secteurs UCb et UCp :<br>Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 15 mètres.<br>Le couronnement est limité à 18 mètres. |
| 2. Le long de la route de Versailles depuis la fourche de la rue de Longjumeau, jusqu'à Longjumeau, Le plafond des constructions est limité à 12 mètres sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement. | 2. Le long de la route de Versailles depuis la fourche de la rue de Longjumeau, jusqu'à Longjumeau, Le plafond des constructions est limité à 12 mètres sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement.<br><br>Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.<br><br>Les isolations thermiques en toiture par l'extérieur ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur, dans la limite de 30 cm.<br><br>En sous-secteur UCp, les émergences techniques ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public et d'un traitement spécifique pour éviter les bruits générés par ces installations. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 11 de la zone UC

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de permettre de garantir une bonne qualité visuelle des projets, il est nécessaire de préciser certains éléments portant sur les façades et clôtures.
Les modifications concernant le sous-secteur UCp sont réalisées afin de mettre en compatibilité le règlement avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée.

| **Règlement modifié – ZONE UC**<br>**Article UC 11 – aspect extérieur** |
|---|
| II. Façades<br><br>(...)<br>Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installées en intérieur ou en affleurement du vitrage.<br><br>(...)<br><br>En sous-secteur UCp, les clôtures devront respecter les principes prescrits dans l'O.A.P. des Balcons du Rocher, explicités dans la partie « Nature des limites ».<br><br>III. Clôtures<br><br>(...)<br><br>Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.<br><br>(...) |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 12 de la zone UC

*Les raisons amenant à la modification*

Suite à l'inauguration de la station T12 de Champlan en décembre 2023, il est procédé à une mise à jour des mentions à la station de Champlan. De plus, une formulation est mise à jour pour faciliter la lecture de la règle.
Les modifications concernant le sous-secteur UCp sont réalisées afin de mettre en compatibilité le règlement avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée. Il s'agit notamment d'adapter le nombre de places à produire à la fréquentation des bâtiments.

| **Règlement actuel – ZONE UC**<br>**Article UC 12 – stationnement** | **Règlement modifié – ZONE UC**<br>**Article UC 12 – stationnement** |
|---|---|
| **1. Pour les constructions à usage d'habitation :**<br>(…)<br>50% des places devront intégrer le volume de la construction.<br><br>Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la future gare de Champlan, une seule place de stationnement par logement, et une place de stationnement pour deux logements sociaux, sera exigée sans appliquer le calcul en plancher.<br><br>**2. Pour les bureaux :**<br>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.<br>Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la future gare de Champlan, il ne pourra pas être construit plus d'une place par tranche de 45 m² de surface de plancher | **1. Pour les constructions à usage d'habitation :**<br>(…)<br>50% des places devront intégrer le volume de la construction.<br>En sous-secteur UCp, les places peuvent être intégralement en aérien sous réserve d'un traitement favorisant une perméabilité de l'opération.<br><br>Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, une seule place de stationnement par logement, et une place de stationnement pour deux logements sociaux, sera exigée sans appliquer le calcul en plancher.<br><br>**2. Pour les bureaux :**<br>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.<br>Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, il ne pourra pas être construit plus d'une place par tranche de 45 m² de surface de plancher<br>En sous-secteur UCp, les places peuvent être intégralement en aérien sous réserve d'un traitement favorisant une perméabilité de l'opération. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| **3. Pour les activités :**<br>1 place pour 40 m² de surface de plancher | **3. Pour les activités :**<br>1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher<br>En sous-secteur UCp, 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.<br>En sous-secteur UCp, les places peuvent être intégralement en aérien sous réserve d'un traitement favorisant une perméabilité de l'opération. |
| **4. Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :**<br>1 place pour 5 chambres.<br>Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la future gare de Champlan, une place de stationnement pour six chambres sera exigée. | **4. Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :**<br>1 place pour 5 chambres.<br>Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, une place de stationnement pour six chambres sera exigée.<br>En sous-secteur UCp, les places peuvent être intégralement en aérien sous réserve d'un traitement favorisant une perméabilité de l'opération. |
| **5. Pour les commerces :**<br>Pas d'obligation. | **5. Pour les commerces :**<br>Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.<br><br>En sous-secteur UCp : pas d'obligation. |
| **6. Pour les restaurants :**<br>Pas d'obligation.<br><br>(...) | **6. Pour les restaurants :**<br>Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.<br><br>En sous-secteur UCp : pas d'obligation.<br><br>(...) |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| 9. **Stationnement des deux roues motorisés et des deux roues non motorisés :**<br><br>(...) | 9. **Stationnement des deux roues motorisés et des deux roues non motorisés :**<br><br>(...)<br><br>En sous-secteur UCp, le nombre de places de stationnement pour véhicules deux-roues motorisés à aménager est déterminé pour chaque bâtiment en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation. Le nombre de places de stationnement pour les vélos devra respecter l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation. |

### ⇒ Modification de l'Article 13 de la zone UC

*Les raisons amenant à la modification*

Les modifications concernant le sous-secteur UCp sont réalisées afin de mettre en compatibilité le règlement avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée.

| **Règlement actuel – ZONE UC**<br><br>**Article UC 13 – obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations** | **Règlement modifié – ZONE UC**<br><br>**Article UC 13 – obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations** |
|---|---|
| - **Espaces libres et plantations :**<br><br>Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent. | - **Espaces libres et plantations :**<br><br>Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 30 % de la surface du terrain et seront aménagés en espaces verts. Deux arbres de haute tige seront plantés pour 100 m² de pleine terre, par tranche entamée.<br><br>Les arbres « de haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2,5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.<br><br>Les aires de stationnement extérieures groupées doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations et comportant au minimum un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.<br><br>Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés. | Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 30 % de la surface du terrain et seront aménagés en espaces verts. Deux arbres de haute tige seront plantés pour 100 m² de pleine terre, par tranche entamée.<br><br>Les arbres « de haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2,5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.<br><br>Les aires de stationnement extérieures groupées doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations et comportant au minimum un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.<br><br>Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.<br><br>En sous-secteur UCp, le traitement des espaces libres et le traitement des plantations devront respecter l'ensemble des principes et orientations développés dans la partie « Un quartier paysagé » de l'O.A.P. des Balcons du Rocher.<br>Devront être également respectés :<br>- Le pourcentage de pleine terre prescrit par lot dans l'O.A.P.<br>- Le nombre d'arbres par lot indiqué dans l'O.A.P. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Les Modifications apportées à la zone UF

### ⇒ Modification de l'Article 1 de la zone UF

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de clarifier la lecture du règlement et de bien caractériser les activités interdites, il est proposé une rédaction en conformité avec les nouvelles destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

| **Règlement actuel – ZONE UF**<br>**Article UF 1 - occupations et utilisations du sol interdites** | **Règlement modifié – ZONE UF**<br>**Article UF 1 - occupations et utilisations du sol interdites** |
|---|---|
| ***Dans l'ensemble de la zone UF, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***<br>1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureaux ;<br>2. Les établissements à usage d'activité agricole et forestière ;<br>3. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ;<br>4. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme ;<br>5. Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R. 111-50 du Code de l'urbanisme ;<br>6. Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, remblais, ferrailles, véhicules... | Toutes les destinations, sous destinations et utilisations du sol sont interdits à l'exception des dispositions de l'article UF2. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 2 de la zone UF

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de clarifier la lecture du règlement et de bien caractériser les activités admises, il est proposé une rédaction en conformité avec les nouvelles destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

<table>
<tr><th>Règlement actuel – ZONE UF<br>Article UF 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th><th>Règlement modifié – ZONE UF<br>Article UF 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th></tr>
<tr><td>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :<br><br>1. Les constructions nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières ou ferrées ;<br><br>2. Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;<br><br>3. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés et nécessaires à l'activité admise sur la zone.</td><td><u>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u><br><br>Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | - Les constructions nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières ou ferrées.<br><br>- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;<br><br>Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés et nécessaires à l'activité admise sur la zone.</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 4 de la zone UF

*Les raisons amenant à la modification*

Il convient de renforcer l'information aux porteurs de projet sur les règles applicables en cas de suspicion ou de présence de zone humide avec l'ajout d'une nouvelle disposition.
D'autre part, suite au transfert de la compétence assainissement aux communautés d'agglomération, il est procédé à la mise à jour des acteurs en charge du règlement d'assainissement collectif et de précisions liées à l'approbation du règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.
Enfin, il est précisé que l'impossibilité de gérer l'eau pluviale à la parcelle devra être justifiée avec une étude de sol.

| **Règlement actuel – ZONE UF**<br>**Article UF 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel** | **Règlement modifié – ZONE UF**<br>**Article UF 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel** |
|---|---|
| | Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.<br>Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides. |
| (...)<br>II. Assainissement<br>(...)<br>➢ *Eaux usées*<br>(...) | (...)<br>II. Assainissement<br>(...)<br>➢ *Eaux usées*<br>(...) |
| D'après le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY, actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines | D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.<br><br>(...)<br>L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.<br><br>➢ *Eaux pluviales*<br><br>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique.<br>(...)<br>Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle.<br>(...) | doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.<br><br>(...)<br>L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.<br><br>➢ *Eaux pluviales*<br><br>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.<br>(...)<br>Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).<br>(...) |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 6 de la zone UF

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de prendre en compte la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur de constructions existantes ou pour l'application de cas particuliers, de nouvelles dispositions particulières sont nécessaires.

| **Règlement modifié – ZONE UF**<br>**Article UF 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées** |
|---|
| Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.<br><br>Sur des constructions en retrait de l'alignement,<br>- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation<br>- les marquises de petites dimensions<br>- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée<br>- les corniches<br>- les débords de toit<br>- les brise-soleil<br>sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.<br><br>Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement si, il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :<br>- les isolations thermiques par l'extérieur<br>- les marquises de petites dimensions<br>- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée<br>- les corniches<br>- les débords de toit<br>- les brise-soleil |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| |
|---|
| En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public. |

### ⇒ Modification de l'Article 7 de la zone UF

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de prendre en compte la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur de constructions existantes ou pour l'application de cas particuliers, de nouvelles dispositions particulières sont nécessaires.

| **Règlement modifié – ZONE UF**<br>**Article UF 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** |
|---|
| Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.<br>Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.<br><br>Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Les Modifications apportées à la zone UG

### ⇒ Modification de l'Article 1 de la zone UG

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de clarifier la lecture du règlement et de bien caractériser les activités interdites, il est proposé une rédaction en conformité avec les nouvelles destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

| **Règlement actuel – ZONE UG**<br>**Article UG 1 - occupations et utilisations du sol interdites** | **Règlement modifié – ZONE UG**<br>**Article UG 1 - occupations et utilisations du sol interdites** |
|---|---|
| ***Dans l'ensemble de la zone UG, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***<br><br>1. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles ;<br><br>2. Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ;<br><br>3. Les parcs d'attractions ;<br><br>4. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ;<br><br>5. Les activités de réparation et de démolition automobile ;<br><br>6. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, les algecos, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme ; | • Exploitation agricole et forestière<br>  ○ Exploitation forestière<br>  ○ Exploitation agricole<br>• Habitation<br>  ○ Logement<br>  ▪ L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, les algecos, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme<br>  ▪ Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme<br>  ▪ Les logements inférieurs à 29 m²<br>  ○ Hébergement<br>• Commerce et activités de service<br>  ○ Artisanat et commerce de détail<br>  ▪ Les activités de réparation et de démolition automobile<br>  ○ Commerce de gros |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| 7. Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme ;<br><br>8. Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, remblais, ferrailles, véhicules... ;<br><br>9. Les ouvertures et exploitations de carrières ;<br><br>10. Les antennes de téléphonie mobile. | ○ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle<br>▪ Parc d'attractions<br>○ Cinéma<br>○ Hôtels<br>○ Autres hébergements touristiques<br>• Equipements d'intérêt collectif et services publics<br>○ Equipements sportifs<br>○ Lieux de culte<br>○ Salle de spectacle<br>○ Autres équipements recevant du public<br>• Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire<br>○ Industrie nouvelle<br>▪ Les ouvertures et exploitations de carrières<br>○ Entrepôt<br>▪ Les activités de réparation et de démolition automobile<br>○ Bureau<br>▪ Les activités de réparation et de démolition automobile<br>○ Centre de congrès et d'exposition<br>○ Cuisine dédiée à la vente en ligne<br>• Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction<br>• Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, remblais, ferrailles, véhicules...<br>• Les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes...).<br>• Les antennes de téléphonie mobile |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 2 de la zone UG

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de clarifier la lecture du règlement et de bien caractériser les activités admises, il est proposé une rédaction en conformité avec les nouvelles destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

<table>
<tr><th>Règlement actuel – ZONE UG<br>Article UG 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th><th>Règlement modifié – ZONE UG<br>Article UG 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th></tr>
<tr><td>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :<br><br>1. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hôtels ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes… ;<br><br>2. Les constructions et aménagements de bureaux, dans la limite de 70 m² de SdP et seulement si ils constituent une activité compatible avec l'environnement du quartier ;<br><br>3. L'aménagement des établissements industriels existants, à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de supprimer les nuisances ou dangers éventuels existants.</td><td>
<table>
<tr><th colspan="3">Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes…</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes…</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>Hôtel</td><td>ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes…</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | |
|---|---|---|
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | L'aménagement des établissements industriels existants, à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de supprimer les nuisances ou dangers éventuels existants |
| | Entrepôt | non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes… |
| | Bureau | ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes…<br>dans la limite de 70 m² de SdP et seulement si ils constituent une activité compatible avec l'environnement du quartier |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes… |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 3 de la zone UG

*Les raisons amenant à la modification*

Des précisions sur la largeur des accès et des portes de garage depuis la voie ont été ajoutées.

| **Règlement actuel – ZONE UG**<br>**Article UG 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public** | **Règlement modifié – ZONE UG**<br>**Article UG 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public** |
|---|---|
| I. Accès<br><br>L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera autorisé sur la voie la plus adaptée pour des raisons de sécurité.<br>Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.<br>La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie. | I. Accès<br><br>L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera autorisé sur la voie la plus adaptée pour des raisons de sécurité.<br>Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.<br>La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.<br>Les portes de garage situées à l'alignement devront avoir une largeur comprise entre 3m et 3,50 mètres maximum.<br>Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4,50 mètres. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| II. Voirie<br><br>Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.<br>Les voies en impasses sont interdites pour tout programme supérieur à 16 logements.<br>Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies. | II. Voirie<br><br>Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.<br>Les voies en impasses sont interdites pour tout programme supérieur à 16 logements.<br>Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies.<br>Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile devra avoir une emprise minimale de 5 mètres et de 8,50 mètres en impasse. |

### ⇒ Modification de l'Article 4 de la zone UG

*Les raisons amenant à la modification*

Il convient de renforcer l'information aux porteurs de projet sur les règles applicables en cas de suspicion ou de présence de zone humide avec l'ajout d'une nouvelle disposition.
D'autre part, suite au transfert de la compétence assainissement aux communautés d'agglomération, il est procédé à la mise à jour des acteurs en charge du règlement d'assainissement collectif et de précisions liées à l'approbation du règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.
Enfin, il est précisé que l'impossibilité de gérer l'eau pluviale à la parcelle devra être justifiée avec une étude de sol.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Règlement actuel – ZONE UG<br><br>**Article UG 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel** | Règlement modifié – ZONE UG<br><br>**Article UG 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel** |
|---|---|
| (...)<br>II. <u>Assainissement</u><br>(...)<br>➢ *Eaux usées*<br>(...)<br><br>D'après le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY, actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.<br><br>(...)<br>L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. | Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.<br>Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.<br><br>(...)<br>II. <u>Assainissement</u><br>(...)<br>➢ *Eaux usées*<br>(...)<br><br>D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.<br><br>(...)<br>L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| ➢ *Eaux pluviales*<br><br>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique.<br>(…)<br><br>Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle.<br>(…) | ➢ *Eaux pluviales*<br><br>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.<br>(…)<br>Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).<br>(…) |

### ⇒ Modification de l'Article 6 de la zone UG

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de prendre en compte la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur de constructions existantes ou pour l'application de cas particuliers, de nouvelles dispositions particulières sont nécessaires.

| **Règlement modifié – ZONE UG**<br>**Article UG 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées** |
|---|
| Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Sur des constructions en retrait de l'alignement,
- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement si, il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :
- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

### ⇒ Modification de l'Article 7 de la zone UG

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de prendre en compte la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur de constructions existantes ou pour l'application de cas particuliers, de nouvelles dispositions particulières sont nécessaires.
Afin de faciliter la lecture de la règle, simplification de la définition des baies en supprimant la séparation entre baie principale ou baie secondaire.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Afin de limiter l'imperméabilisation autour des bâtiments, la règle d'implantation des piscines par rapport aux bâtiments existants sur une même unité foncière est spécifiée.

| **Règlement actuel – ZONE UG**<br>**Article UG 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** | **Règlement modifié – ZONE UG**<br>**Article UG 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** |
|---|---|
| II. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives<br><br>En cas d'implantation en retrait, la construction doit être à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale :<br><br>A 8 m si elle comporte des baies principales assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail ;<br><br>A la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 2,50 m si elle ne comporte pas de baies principales assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.<br><br>III. Dispositions particulières : | II. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives<br><br>En cas d'implantation en retrait, la construction doit être à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale :<br><br>A 8 m si elle comporte des baies ;<br><br>A la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 2,50 m si elle ne comporte pas de baies.<br><br>III. Dispositions particulières :<br><br>Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.<br>Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| (...)<br><br>2. Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si : la hauteur des constructions au droit de la limite est inférieure à 2,50 mètres ou si la construction habille une héberge voisine sans la dépasser.<br><br>(...) | Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.<br><br>(...)<br><br>2. Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si : la hauteur des constructions au droit de la limite ne dépasse pas 2,50 mètres ou si la construction habille une héberge voisine sans la dépasser.<br><br>(...) |

## ⇒ Modification de l'Article 8 de la zone UG

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de faciliter la lecture de la règle, simplification de la définition des baies en supprimant la séparation entre baie principale ou baie secondaire.
Afin de faciliter la lecture de la règle, la règle d'application du retrait est précisée.
Afin de limiter l'imperméabilisation autour des bâtiments, la règle d'implantation des piscines par rapport aux bâtiments existants sur une même unité foncière est spécifiée.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Règlement actuel – ZONE UG<br>**Article UG 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** | Règlement modifié – ZONE UG<br>**Article UG 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** |
|---|---|
| (...)<br><br>L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre les deux constructions au moins égales :<br>- A 8 m si elle comporte des baies principales assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail ;<br>- A la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 3 m si elle ne comporte pas de baies principales assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.<br><br>(...) | (...)<br><br>L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre les deux constructions au moins égales :<br>- A 8 m si elle comporte des baies<br>- A la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 3 m si elle ne comporte pas de baies<br><br>Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction et au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.<br><br>(...)<br><br>Les piscines enterrées devront être à 2 mètres minimum des autres constructions. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### ⇒ Modification de l'Article 10 de la zone UG

*Les raisons amenant à la modification*

Il convient de préciser dans le règlement que certains éléments ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

| **Règlement modifié – ZONE UG**<br>**Article UG 10 – hauteur maximale des constructions** |
|---|
| Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. |

### ⇒ Modification de l'Article 11 de la zone UG

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de permettre de garantir une bonne qualité visuelle des projets, il est nécessaire de préciser certains éléments portant sur les façades et clôtures.

| **Règlement modifié – ZONE UG**<br>**Article UG 11 – aspect extérieur** |
|---|
| II. Façades<br><br>(…)<br>Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installées en intérieur ou en affleurement du vitrage.<br><br>(…) |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

III. Clôtures

(...)

Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.

(...)

## ⇒ Modification de l'Article 12 de la zone UG

*Les raisons amenant à la modification*

Suite à l'inauguration de la station T12 de Champlan en décembre 2023, il est procédé à une mise à jour des mentions à la station de Champlan.
De plus, une formulation est mise à jour pour faciliter la lecture de la règle.

| **Règlement actuel – ZONE UG**<br>**Article UG 12 – stationnement** | **Règlement modifié – ZONE UG**<br>**Article UG 12 – stationnement** |
|---|---|
| (...)<br>**1. Pour les constructions à usage d'habitation :**<br>(...)<br>Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la future gare de Champlan, une seule place de stationnement par logement, et une place de stationnement pour deux logements sociaux, sera exigée sans appliquer le calcul en plancher. | (...)<br>**1. Pour les constructions à usage d'habitation :**<br>(...)<br>Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, une seule place de stationnement par logement, et une place de stationnement pour deux logements sociaux, sera exigée sans appliquer le calcul en plancher. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| **2. Pour les bureaux :**<br>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.<br>Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la future gare de Champlan, il ne pourra pas être construit plus d'une place par tranche de 45 m² de surface de plancher<br><br>**3. Pour les activités :**<br>1 place pour 40 m² de surface de plancher<br><br>(...)<br><br>**6 Pour les commerces :**<br>Pas d'obligation.<br><br>**7 Pour les restaurants :**<br>Pas d'obligation.<br><br>(...) | **2. Pour les bureaux :**<br>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.<br>Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, il ne pourra pas être construit plus d'une place par tranche de 45 m² de surface de plancher<br><br>**3. Pour les activités :**<br>1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher<br><br>(...)<br><br>**6 Pour les commerces :**<br>Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.<br><br>**7 Pour les restaurants :**<br>Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.<br><br>(...) |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Les Modifications apportées à la zone UH

### ⇒ Modification de l'Article 1 de la zone UH

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de clarifier la lecture du règlement et de bien caractériser les activités interdites, il est proposé une rédaction en conformité avec les nouvelles destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

| **Règlement actuel – ZONE UH**<br>**Article UH 1 - occupations et utilisations du sol interdites** | **Règlement modifié – ZONE UH**<br>**Article UH 1 - occupations et utilisations du sol interdites** |
|---|---|
| ***Dans l'ensemble de la zone UH, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***<br><br>1. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles ;<br><br>2. Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ;<br><br>3. Les parcs d'attractions ;<br><br>4. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ;<br><br>5. Les activités de réparation et de démolition automobile ;<br><br>6. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, les algecos, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme ; | • Exploitation agricole et forestière<br>  ○ Exploitation forestière<br>  ○ Exploitation agricole<br>• Habitation<br>  ○ Logement<br>  ▪ L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, les constructions modulaires, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme<br>  ▪ Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme<br>  ▪ Les logements inférieurs à 29 m²<br>  ○ Hébergement<br>• Commerce et activités de service<br>  ○ Artisanat et commerce de détail<br>  ▪ Les activités de réparation et de démolition automobile<br>  ○ Commerce de gros |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| 7. Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme ;<br><br>8. Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, remblais, ferrailles, véhicules... ;<br><br>9. Les ouvertures et exploitations de carrières ;<br><br>10. Les antennes de téléphonie mobile. | ○ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle<br>▪ Parc d'attractions<br>○ Cinéma<br>○ Hôtels<br>○ Autres hébergements touristiques<br>• Equipements d'intérêt collectif et services publics<br>○ Equipements sportifs<br>○ Lieux de culte<br>○ Salle de spectacle<br>○ Autres équipements recevant du public<br>• Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire<br>○ Industrie nouvelle<br>▪ Les ouvertures et exploitations de carrières<br>○ Entrepôt<br>▪ Les activités de réparation et de démolition automobile<br>○ Bureau<br>▪ Les activités de réparation et de démolition automobile<br>○ Centre de congrès et d'exposition<br>○ Cuisine dédiée à la vente en ligne<br>• Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction<br>• Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, remblais, ferrailles, véhicules...<br>• Les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes...).<br>• Les antennes de téléphonie mobile |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 2 de la zone UH

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de clarifier la lecture du règlement et de bien caractériser les activités admises, il est proposé une rédaction en conformité avec les nouvelles destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

<table>
<tr><th>Règlement actuel – ZONE UH<br>Article UH 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th><th>Règlement modifié – ZONE UH<br>Article UH 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th></tr>
<tr><td>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :<br><br>1. Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;<br><br>2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition que l'exposition aux champs électromagnétiques soit inférieure à 0,2 microteslas ;<br><br>3. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hôtels ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et</td><td>
<table>
<tr><th colspan="3">Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td>Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition que l'exposition aux champs électromagnétiques soit inférieure à 0,2 microteslas</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes...</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes...</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td>ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes...</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | | |
|---|---|---|---|
| compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes... ;<br><br>4. Les constructions et aménagements de bureaux, dans la limite de 70 m² de SdP et seulement s'ils constituent une activité compatible avec l'environnement du quartier ;<br><br>5. L'aménagement des établissements industriels existants, à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de supprimer les nuisances ou dangers éventuels existants. | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux |
| | | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux |
| | | Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale | Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux |
| | Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Bureau | ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes...<br>dans la limite de 70 m² de SdP et seulement si ils constituent une activité compatible avec l'environnement du quartier |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 3 de la zone UH

*Les raisons amenant à la modification*

Des précisions sur la largeur des accès et des portes de garage depuis la voie ont été ajoutées.

| **Règlement actuel – ZONE UH**<br>**Article UH 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public** | **Règlement modifié – ZONE UH**<br>**Article UH 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public** |
|---|---|
| I. Accès<br><br>L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera autorisé sur la voie la plus adaptée pour des raisons de sécurité.<br>Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.<br>La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie. | I. Accès<br><br>L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera autorisé sur la voie la plus adaptée pour des raisons de sécurité.<br>Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.<br>La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.<br>Les portes de garage situées à l'alignement devront avoir une largeur comprise entre 3m et 3,50 mètres maximum.<br>Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m et supérieure à 4,50 mètres. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 4 de la zone UH

*Les raisons amenant à la modification*

Il convient de renforcer l'information aux porteurs de projet sur les règles applicables en cas de suspicion ou de présence de zone humide avec l'ajout d'une nouvelle disposition.
D'autre part, suite au transfert de la compétence assainissement aux communautés d'agglomération, il est procédé à la mise à jour des acteurs en charge du règlement d'assainissement collectif et de précisions liées à l'approbation du règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.
Enfin, il est précisé que l'impossibilité de gérer l'eau pluviale à la parcelle devra être justifiée avec une étude de sol.

| **Règlement actuel – ZONE UH**<br><br>**Article UH 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel** | **Règlement modifié – ZONE UH**<br><br>**Article UH 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel** |
|---|---|
| | Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.<br>Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides. |
| (...)<br>II. <u>Assainissement</u><br>(...)<br>➢ *Eaux usées*<br>(...) | (...)<br>II. <u>Assainissement</u><br>(...)<br>➢ *Eaux usées*<br>(...) |
| D'après le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY, actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines | D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.<br><br>(...)<br>L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.<br><br>➢ *Eaux pluviales*<br><br>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique.<br>(...)<br><br>Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle.<br>(...) | doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.<br><br>(...)<br>L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.<br><br>➢ *Eaux pluviales*<br><br>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.<br>(...)<br>Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).<br>(...) |

### ⇒ Modification de l'Article 6 de la zone UH

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de prendre en compte la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur de constructions existantes ou pour l'application de cas particuliers, de nouvelles dispositions particulières sont nécessaires.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

**Règlement modifié – ZONE UH**

**Article UH 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées**

Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.

Sur des constructions en retrait de l'alignement,

- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement si, il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :

- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 7 de la zone UH

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de faciliter la lecture de la règle, simplification de la définition des baies en supprimant la séparation entre baie principale ou baie secondaire.
Afin de prendre en compte la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur de constructions existantes ou pour l'application de cas particuliers, de nouvelles dispositions particulières sont nécessaires.

| **Règlement actuel – ZONE UH**<br>**Article UH 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** | **Règlement modifié – ZONE UH**<br>**Article UH 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** |
|---|---|
| II. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives<br><br>En cas d'implantation en retrait, la construction doit être à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale :<br><br>- A 8 m si elle comporte des baies principales assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail ;<br><br>- A la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 3 m si elle ne comporte pas de baies principales assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail. | II. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives<br><br>En cas d'implantation en retrait, la construction doit être à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale :<br><br>- A 8 m si elle comporte des baies ;<br><br>- A la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 3 m si elle ne comporte pas de baies. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| III. Dispositions particulières :<br><br>1. Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si : la hauteur des constructions au droit de la limite est inférieure à 2,50 mètres ou si la construction habille une héberge voisine sans la dépasser.<br>(...) | III. Dispositions particulières :<br><br>Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.<br>Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.<br><br>Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.<br><br>2. Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si : la hauteur des constructions au droit de la limite ne dépasse pas 2,50 mètres ou si la construction habille une héberge voisine sans la dépasser.<br>(...) |

⇒ Modification de l'Article 8 de la zone UH

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de faciliter la lecture de la règle, simplification de la définition des baies en supprimant la séparation entre baie principale ou baie secondaire.
Afin de faciliter la lecture de la règle, la règle d'application du retrait est précisée.
Afin de limiter l'imperméabilisation autour des bâtiments, la règle d'implantation des piscines par rapport aux bâtiments existants sur une même unité foncière est spécifiée.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Règlement actuel – ZONE UH<br>**Article UH 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** | Règlement modifié – ZONE UH<br>**Article UH 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** |
|---|---|
| (...)<br><br>L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre les deux constructions au moins égales :<br>- A 8 m si elle comporte des baies principales assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail ;<br>- A la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 3 m si elle ne comporte pas de baies principales assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.<br><br>(...) | (...)<br><br>L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre les deux constructions au moins égales :<br>- A 8 m si elle comporte des baies<br>- A la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 3 m si elle ne comporte pas de baies<br><br>Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction et au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.<br><br>Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.<br><br>En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.<br><br>Les piscines enterrées devront être à 2 mètres minimum des autres constructions. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 10 de la zone UH

*Les raisons amenant à la modification*

Il convient de préciser dans le règlement que certains éléments ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

| **Règlement modifié – ZONE UH**<br>**Article UH 10 – hauteur maximale des constructions** |
|---|
| Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. |

## ⇒ Modification de l'Article 11 de la zone UH

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de permettre de garantir une bonne qualité visuelle des projets, il est nécessaire de préciser certains éléments portant sur les façades et clôtures.

| **Règlement modifié – ZONE UH**<br>**Article UH 11 – aspect extérieur** |
|---|
| II. Façades<br><br>(...)<br>Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installées en intérieur ou en affleurement du vitrage.<br>(...) |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

III. Clôtures

(...)
Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.
(...)

## ⇒ Modification de l'Article 12 de la zone UH

*Les raisons amenant à la modification*

Suite à l'inauguration de la station T12 de Champlan en décembre 2023, il est procédé à une mise à jour des mentions à la station de Champlan.
De plus, une formulation est mise à jour pour faciliter la lecture de la règle.

| Règlement actuel – ZONE UH<br>Article UH 12 – stationnement | Règlement modifié – ZONE UH<br>Article UH 12 – stationnement |
|---|---|
| (...)<br>**4. Pour les constructions à usage d'habitation :**<br>(...)<br>Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la future gare de Champlan, une seule place de stationnement par logement, et une place de stationnement pour deux logements sociaux, sera exigée sans appliquer le calcul en plancher. | (...)<br>**4. Pour les constructions à usage d'habitation :**<br>(...)<br>Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, une seule place de stationnement par logement, et une place de stationnement pour deux logements sociaux, sera exigée sans appliquer le calcul en plancher. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| **5. Pour les bureaux :**<br>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.<br>Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la future gare de Champlan, il ne pourra pas être construit plus d'une place par tranche de 45 m² de surface de plancher | **5. Pour les bureaux :**<br>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.<br>Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, il ne pourra pas être construit plus d'une place par tranche de 45 m² de surface de plancher |
| **6. Pour les activités :**<br>1 place pour 40 m² de surface de plancher | **6. Pour les activités :**<br>1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher |
| (...) | (...) |
| **8 Pour les commerces :**<br>Pas d'obligation. | **8 Pour les commerces :**<br>Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe. |
| **9 Pour les restaurants :**<br>Pas d'obligation. | **9 Pour les restaurants :**<br>Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe. |
| (...) | (...) |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Les Modifications apportées à la zone UI

### ⇒ Modification de l'Article 1 de la zone UI

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de clarifier la lecture du règlement et de bien caractériser les activités interdites, il est proposé une rédaction en conformité avec les nouvelles destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

| **Règlement actuel – ZONE UI**<br>**Article UI 1 - occupations et utilisations du sol interdites** | **Règlement modifié – ZONE UI**<br>**Article UI 1 - occupations et utilisations du sol interdites** |
|---|---|
| ***Dans l'ensemble de la zone UI, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***<br><br>1. Les habitations ;<br><br>2. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;<br><br>3. Les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à la construction ;<br><br>4. Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés ;<br><br>5. Les terrains de camping, les installations de caravanes, les garages individuels et collectifs s'ils ne sont pas liés à l'activité ; | • Exploitation agricole et forestière<br>  ○ Exploitation forestière<br>  ○ Exploitation agricole<br>• Habitation<br>  ○ Logement sauf dispositions particulières prévues à l'article UI2<br>  ○ Hébergement<br>• Commerce et activités de service<br>  ○ Artisanat et commerce de détail<br>  ○ Restauration<br>  ▪ Les activités commerciales de plus de 200 m²<br>  ○ Commerce de gros<br>  ▪ Les activités commerciales de plus de 200 m²<br>  ○ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle<br>  ▪ Les activités commerciales de plus de 200 m²<br>  ▪ Les garages individuels et collectifs s'ils ne sont pas liés à l'activité |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| 6. La création ou l'extension d'installations agricoles ;<br><br>7. Les activités commerciales de plus de 200 m² ;<br><br>8. Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme. | ○ Cinéma<br>▪ Les activités commerciales de plus de 200 m²<br>○ Hôtels<br>○ Autres hébergements touristiques<br>• Equipements d'intérêt collectif et services publics<br>○ Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale à l'exception du sous-secteur UIb<br>○ Salle d'art et de spectacles<br>○ Equipements sportifs<br>○ Lieux de culte<br>○ Autres équipements recevant du public<br>• Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire<br>○ Industrie<br>▪ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière<br>○ Centre de congrès et d'exposition<br>○ Cuisine dédiée à la vente en ligne<br>• Les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à la construction<br>• Les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes...).<br>• Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme<br>• L'installation de caravanes, camping-car, mobil-homes, constructions modulaires et toute forme de construction temporaire. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 2 de la zone UI

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de clarifier la lecture du règlement et de bien caractériser les activités admises, il est proposé une rédaction en conformité avec les nouvelles destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

<table>
<tr><th>Règlement actuel – ZONE UI<br>Article UI 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th><th>Règlement modifié – ZONE UI<br>Article UI 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th></tr>
<tr><td>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :<br><br>1. Les constructions à usage de logement dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage de l'établissement, d'une superficie de 80 m² maximum de surface de plancher à condition que l'exposition aux champs électromagnétiques soit inférieure à 0,2 microteslas ;<br><br>2. Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;</td><td>
<table>
<tr><th colspan="3"><u>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u></th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td>Lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage de l'établissement, d'une superficie de 80 m² maximum de surface de plancher à condition que l'exposition aux champs électromagnétiques soit inférieure à 0,2 microteslas</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les constructions, les ouvrages, les installations et les infrastructures de transport ferroviaire nécessaires à la réalisation du projet de Tram-Train Massy-Evry (T12 Express).<br>Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les constructions, les ouvrages, les installations et les infrastructures de transport ferroviaire nécessaires à la réalisation du projet de Tram-Train Massy-Evry (T12 Express) ;<br><br>4. Les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram-Train Massy-Evry (T12 Express). | | | d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux. |
| | | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les constructions, les ouvrages, les installations et les infrastructures de transport ferroviaire nécessaires à la réalisation du projet de Tram-Train Massy-Evry (T12 Express).<br><br>Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux. |
| | | Les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram-Train Massy-Evry (T12 Express) | |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 3 de la zone UI

*Les raisons amenant à la modification*

Des précisions sur la largeur des accès et des portes de garage depuis la voie ont été ajoutées.

| **Règlement actuel – ZONE UI**<br>**Article UI 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public** | **Règlement modifié – ZONE UI**<br>**Article UI 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public** |
|---|---|
| I. Accès<br><br>L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.<br>Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.<br>La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.<br>Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 6 m. | I. Accès<br><br>L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.<br>Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.<br>La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.<br>Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 6 m.<br>Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m et supérieure à 4,50 mètres. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| II. Voirie<br><br>Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.<br>Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies. | II. Voirie<br><br>Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.<br>Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies.<br>Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile devra avoir une emprise minimale de 5 mètres, et de 8,50 mètres si elles sont en impasse. |

### ⇒ Modification de l'Article 4 de la zone UI

*Les raisons amenant à la modification*

Il convient de renforcer l'information aux porteurs de projet sur les règles applicables en cas de suspicion ou de présence de zone humide avec l'ajout d'une nouvelle disposition.
D'autre part, suite au transfert de la compétence assainissement aux communautés d'agglomération, il est procédé à la mise à jour des acteurs en charge du règlement d'assainissement collectif et de précisions liées à l'approbation du règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.
Enfin, il est précisé que l'impossibilité de gérer l'eau pluviale à la parcelle devra être justifiée avec une étude de sol.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Règlement actuel – ZONE UI<br><br>**Article UI 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel** | Règlement modifié – ZONE UI<br><br>**Article UI 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel** |
|---|---|
| | Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.<br>Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides. |
| (...)<br>II. <u>Assainissement</u><br>(...)<br>➢ *Eaux usées*<br>(...) | (...)<br>II. <u>Assainissement</u><br>(...)<br>➢ *Eaux usées*<br>(...) |
| D'après le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY, actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe. | D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe. |
| (...)<br>L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. | (...)<br>L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| ➢ *Eaux pluviales*<br><br>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique.<br>(...)<br><br>Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle.<br>(...) | ➢ *Eaux pluviales*<br><br>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.<br>(...)<br>Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).<br>(...) |

## ⇒ Modification de l'Article 6 de la zone UI

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de prendre en compte la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur de constructions existantes ou pour l'application de cas particuliers, de nouvelles dispositions particulières sont nécessaires.
Afin de permettre d'optimiser l'implantation des activités économiques dans les zones d'activités existantes, la règle d'implantation des bâtiments par rapport à une limite séparative ne constituant pas une limite de zone est assouplie.
Afin de prendre en compte la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur de constructions existantes ou pour l'application de cas particuliers, de nouvelles dispositions particulières sont nécessaires.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

**Règlement modifié – ZONE UI**

**Article UH 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées**

III. Dispositions particulières

1- En sous-secteur UIb, l'implantation à l'alignement est autorisée.

(...)

Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.

Sur des constructions en retrait de l'alignement,

- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement si, il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :

- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| |
|---|
| - les brise-soleil<br><br>En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public. |

## ⇒ Modification de l'Article 7 de la zone UI

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de permettre d'optimiser l'implantation des activités économiques dans les zones d'activités existantes, la règle d'implantation des bâtiments par rapport à une limite séparative ne constituant pas une limite de zone est assouplie.
Afin de faciliter la lecture de la règle, simplification de la définition des baies en supprimant la notion de baie principale.
Afin de prendre en compte la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur de constructions existantes ou pour l'application de cas particuliers, de nouvelles dispositions particulières sont nécessaires.

| **Règlement actuel – ZONE UI**<br>**Article UI 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** | **Règlement modifié – ZONE UI**<br>**Article UI 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** |
|---|---|
| I. Règle<br><br>Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives. | I. Règle<br><br>Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives lorsque cette limite constitue une limite de zone.<br>Lorsque la limite séparative constitue une limite entre deux parcelles de la même zone, l'implantation en limite séparative est autorisée. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| La construction doit être à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale :<br>- A 8 m si elle comporte des baies principales assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail ;<br>- A 5 m si elle ne comporte pas de baies principales assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.<br><br>II. <u>Dispositions particulières :</u><br><br>(...) | En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la construction doit être à une distance au moins égale :<br>- A 8 m si elle comporte des baies ;<br>- A 5 m si elle ne comporte pas de baies.<br><br>II. <u>Dispositions particulières :</u><br><br>Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.<br>Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.<br><br>Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.<br>(...) |

⇒ Modification de l'Article 8 de la zone UI

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de faciliter la lecture de la règle, simplification de la définition des baies en supprimant la séparation entre baie principale ou baie secondaire.
Afin de faciliter la lecture de la règle, la règle d'application du retrait est précisée.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Règlement actuel – ZONE UI<br><br>**Article UI 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** | Règlement modifié – ZONE UI<br><br>**Article U 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** |
|---|---|
| Une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres, est imposée entre deux bâtiments (D>H/2>6m).<br>Cette distance minimale est portée à 13m en face de toute baie assurant l'éclairement d'une pièce d'habitation ou de travail. | Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.<br><br>L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre les deux constructions au moins égales :<br>- A 13 m si elle comporte des baies ;<br>- A la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 m si elle ne comporte pas de baies (D>H/2> 6m).<br><br>Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction et au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.<br><br>Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.<br><br>En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied. |
| Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. | Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 10 de la zone UI

*Les raisons amenant à la modification*

Il convient de préciser dans le règlement que certains éléments ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

| **Règlement modifié – ZONE UI**<br>**Article UI 10 – hauteur maximale des constructions** |
|---|
| Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. |

## ⇒ Modification de l'Article 11 de la zone UI

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de permettre de garantir une bonne qualité visuelle des projets, il est nécessaire de préciser certains éléments portant sur les façades et clôtures.

| **Règlement modifié – ZONE UI**<br>**Article UI 11 – aspect extérieur** |
|---|
| II. Façades<br>(...)<br>Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installées en intérieur ou en affleurement du vitrage.<br>(...)<br><br>III. Clôtures<br>(...)<br>Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.<br>(...) |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de l'Article 12 de la zone UI

*Les raisons amenant à la modification*

Suite à l'inauguration de la station T12 de Champlan en décembre 2023, il est procédé à une mise à jour des mentions à la station de Champlan.
De plus, une formulation est mise à jour pour faciliter la lecture de la règle.

| **Règlement actuel – ZONE UI**<br>**Article UI 12 – stationnement** | **Règlement modifié – ZONE UI**<br>**Article UI 12 – stationnement** |
|---|---|
| (…)<br><br>**3. Pour les bureaux :**<br>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.<br>Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la future gare de Champlan, il ne pourra pas être construit plus d'une place par tranche de 45 m² de surface de plancher<br><br>**6. Pour les restaurants :**<br>1 place pour 10 m² de surface de plancher<br><br>(…) | (…)<br><br>**3. Pour les bureaux :**<br>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.<br>Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, il ne pourra pas être construit plus d'une place par tranche de 45 m² de surface de plancher<br><br>**6. Pour les restaurants :**<br>1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher<br><br>(…) |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Les Modifications apportées au Lexique

### ⇒ Modification de la définition de la Baie

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de faciliter la lecture de la règle, simplification de la définition des baies en supprimant la séparation entre baie principale ou baie secondaire.

| Règlement actuel – Lexique | Règlement modifié – Lexique |
|---|---|
| **Baie**<br>Percement dans la construction qui autorise des vues. Sont assimilées à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons, les terrasses qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain naturel pris au droit de la terrasse.<br><br>**Baies principales**<br>Ce sont des baies assurant l'aération et l'éclairement des pièces principales à usage de séjour, chambre et bureau. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies principales doit être nettement supérieure à celle de la ou des baies secondaires.<br><br>**Baies secondaires**<br>Ce sont des baies assurant l'aération et l'éclairement des pièces secondaires (ou de service) telles que :<br>• Cuisines<br>• Salles d'eau/salles de bains | **Baie**<br>Percement dans la construction qui autorise des vues. Sont assimilées à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons, les terrasses qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain naturel pris au droit de la terrasse. Ne sont pas assimilées à des baies, les fenêtres fixes et opaques, ainsi que les ouvertures situées à une hauteur de plus d'1,80 mètres de haut par rapport au plancher. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| • Cabinets d'aisance<br>• Buanderies, débarras<br>• Escaliers, paliers<br>• Dégagements<br>• Dépendances<br>• Lingeries<br>Elles peuvent également assurer les mêmes fonctions pour des pièces principales possédant par ailleurs des baies principales de dimensions nettement supérieures. | |

## ⇒ Modification de la définition de la Destination des constructions

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de clarifier la lecture du règlement et de bien caractériser les activités admises ou interdites, il est proposé une rédaction en conformité avec les nouvelles destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

| Règlement actuel – Lexique | Règlement modifié – Lexique |
|---|---|
| **Destination des constructions**<br>Les destinations des constructions sont définies par l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015. | **Destination des constructions**<br>Les destinations des constructions sont définies par les articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'Urbanisme dans leur version en vigueur au 1er juillet 2023. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ⇒ Modification de la définition des Eléments de façade - façades mixtes

*Les raisons amenant à la modification*

Afin de faciliter la lecture de la règle, simplification de la définition des baies en supprimant la séparation entre baie principale ou baie secondaire.

| Règlement actuel – Lexique | Règlement modifié – Lexique |
|---|---|
| **Eléments de façade – façades mixtes**<br>Une façade peut être composée de différents éléments qui décrochent soit en plan par des redents, soit en élévation par des retraits. Sont considérés comme éléments de façade, sur lesquels des règles de prospects différents peuvent être appliqués, des plans de façade qui décrochent au minimum de 80 cm.<br><br>Une façade peut comporter des parties supportant des baies et des parties aveugles. On peut dans ce cas appliquer des règles de prospect définies aux articles 7 et 8, en considérant que la partie supportant des baies se prolonge sur une longueur de 2,5 mètres à compter de la dernière baie. Au-delà on applique le prospect correspondant aux murs aveugles. La même distinction s'applique aux façades portant à la fois des baies principales et des baies secondaires | **Eléments de façade – façades mixtes**<br>Une façade peut être composée de différents éléments qui décrochent soit en plan par des redents, soit en élévation par des retraits. Sont considérés comme éléments de façade, sur lesquels des règles de prospects différents peuvent être appliqués, des plans de façade qui décrochent au minimum de 80 cm.<br><br>Une façade peut comporter des parties supportant des baies et des parties aveugles. On peut dans ce cas appliquer des règles de prospect définies aux articles 7 et 8, en considérant que la partie supportant des baies se prolonge sur une longueur de 2,5 mètres à compter de la dernière baie. Au-delà on applique le prospect correspondant aux murs aveugles. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## L'ajout d'une annexe sur les risques liés au retrait et gonflement des sols argileux

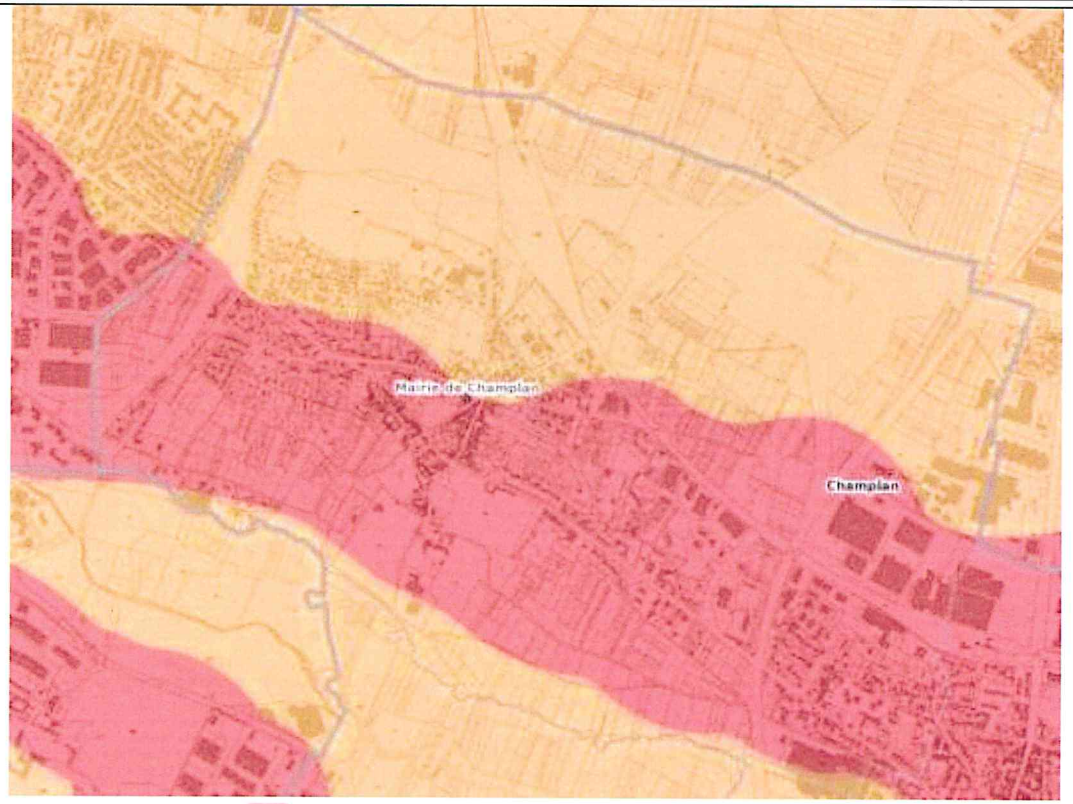
### *Les raisons amenant à la modification*

Il s'agit de prendre en compte les évolutions législatives concernant les risques liés au retrait et gonflement des sols argileux en mentionnant les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction dans l'article 6 relatif aux risques liés au retrait et gonflement des sols argileux. A ce titre, une annexe a été créée avec la carte des aléas sur la commune accompagnée d'une description du risque et des préconisations sont rappelées à la suite de la carte.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

**Règlement modifié - Annexe**
**Aléas retrait-gonflement des sols argileux**

## ANNEXE
## Aléas retrait-gonflement des sols argileux




Source : georisques.gouv.fr

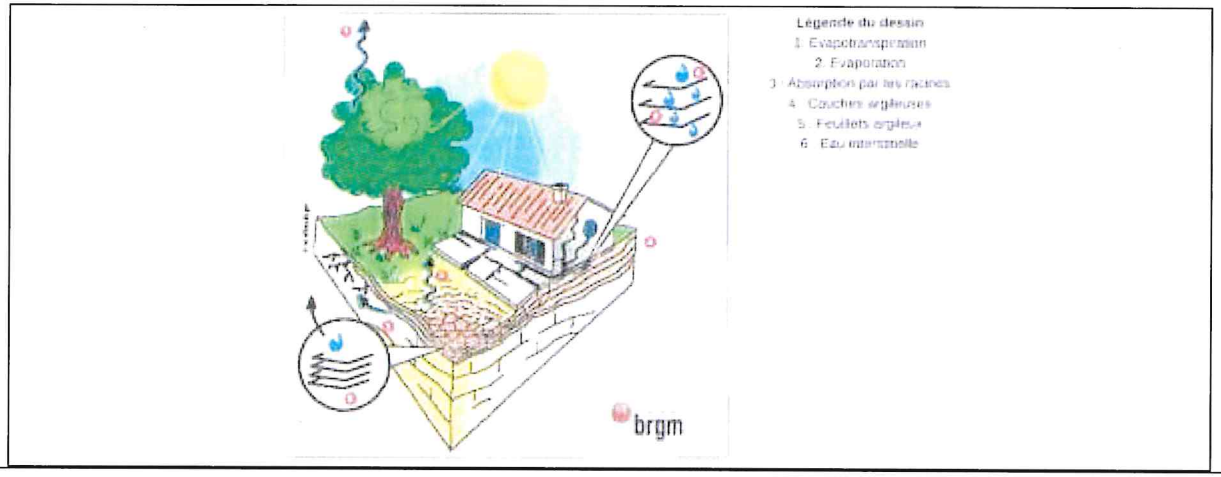
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Les phénomènes redoutés concernant le retrait-gonflement des sols argileux[1]

Le retrait-gonflement est un phénomène naturel concernant exclusivement des sols à dominante argileuse. Ce sont des sols fins comprenant une proportion importante de minéraux argileux le plus souvent dénommés "argiles", "glaises", "marnes" ou "limons". Ils sont caractérisés par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment : plastiques, collant aux mains, lorsqu'ils sont humides, durs et parfois sous forme de poudre à l'état desséché.

Les sols argileux se caractérisent essentiellement par une grande influence de la teneur en eau sur leur comportement mécanique. Une période de sécheresse provoque le retrait qui peut aller jusqu'à la fissuration du sol. Le retour à une période humide se traduit alors par une pénétration d'autant plus brutale de l'eau dans le sol par l'intermédiaire des fissures ouvertes, ce qui entraine des phénomènes de gonflement.

Dans les zones de climat tempéré, le bâtiment en surface est donc soumis à des mouvements différentiels alternés dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure. Les désordres liés au retrait-gonflement des sols argileux évoluent d'abord lentement puis s'amplifient lorsque le bâtiment perd de sa rigidité et que la structure originelle des sols s'altère.




[1] Source BRGM

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour les personnes ; Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

Le phénomène de retrait-gonflement est influencé par deux types de paramètres :

- les paramètres naturels :
    - la géologie : les retraits-gonflements se développent dans les argiles, de manière plus ou moins conséquente suivant le type d'argile ;
    - l'hydrogéologie et la météorologie : les variations de teneur en eau des terrains sont un paramètre essentiel conditionnant l'intensité de ce phénomène.la fluctuation des nappes souterraines due aux précipitations constitue un facteur aggravant.
    - la végétation ; la présence d'arbres ou d'arbustes augmente l'intensité de ce phénomène, par l'action de pompage par ces végétaux de l'eau contenue dans le sous-sol.
- Les paramètres anthropiques :
    - la modification de l'hydrologie : les variations de la teneur en eau dans les sols, suite à une activité humaine, peuvent accentuer l'intensité du phénomène de retrait-gonflement.

Le phénomène de retrait-gonflement affecte principalement les maisons individuelles. En effet, la structure de ces bâtiments, légers, peu rigides et fondés de manière superficielles par rapport à des immeubles collectifs, les rends plus vulnérables à des mouvements du sol d'assise. En outre, il faut souligner que les maisons individuelles sont généralement construites sans études géotechniques préalables qui permettent de détecter la présence d'argiles gonflantes et d'intégrer ce risque à la conception du bâtiment.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Recommandations en matière de construction[2]

La prévention du risque lié au retrait-gonflement des sols argileux n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais nécessite la mise en œuvre de mesures relativement simples d'adaptation du bâtiment au contexte local.

Lors des demandes d'autorisation d'urbanisme dans des zones exposées au risque retrait-gonflement des sols argileux, le pétitionnaire doit être sensibilisé aux mesures préventives pour construire selon les trois axes suivants :

- Adapter les règles de construction concernant les projets de maisons individuelles et leurs extensions

La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel et atteindre au minimum 0,80 mètre en zone d'aléa faible et moyen et 1,20 mètre en zone d'aléa fort. En outre, les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment.

En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter. Il convient de préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels et les radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister aux mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux et verticaux convenablement armés. Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joint de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

- Eviter les variations d'humidité

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité de terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltrations localisées d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. Il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collectifs lorsque ceux-ci existent.

[2] Source BRGM

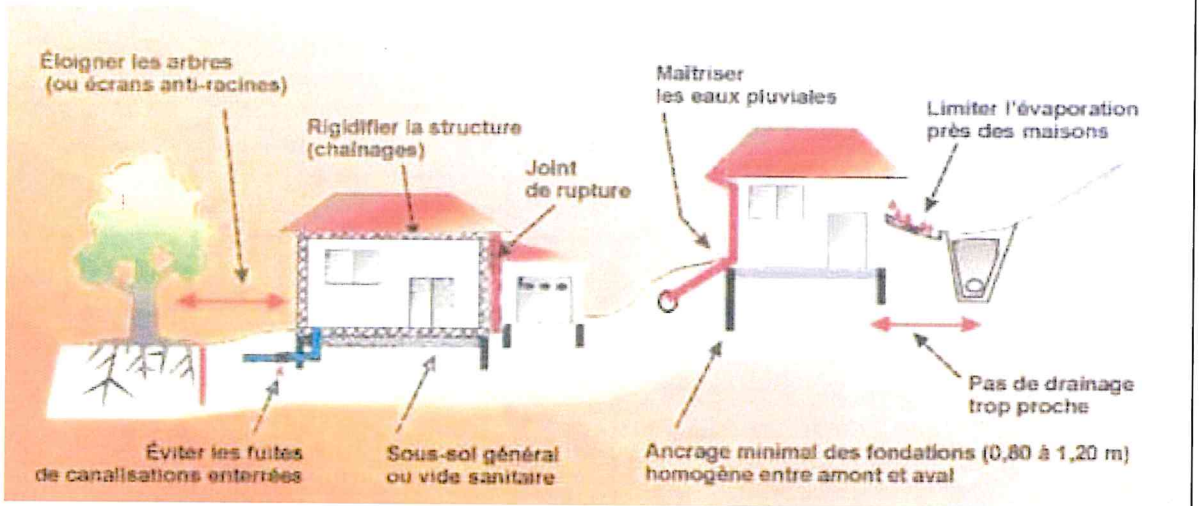
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

En outre, on considère que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance au moins égale à sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou d'un écran anti-racines, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

- Contrôler la végétation autour du bâti

Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance de tout bâtiment existant ou de projet de construction, inférieure à sa hauteur à maturité est à proscrire. Par ailleurs, il est nécessaire de procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.



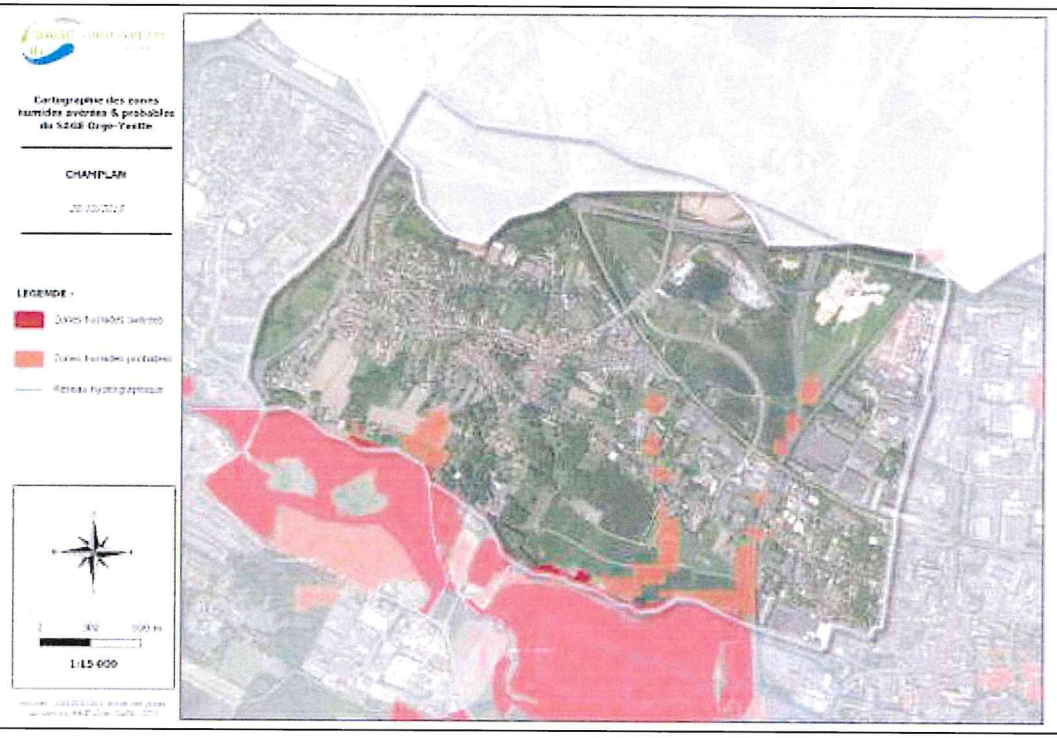
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## L'ajout d'une annexe portant sur la cartoghraphie des zones humides avérées et probables du SAGE Orge-Yvette

### *Les raisons amenant à la modification*

Suite à la recommandation n°7 de la MRAe, émis dans son avis n°APPIF-2025-089 du 5 septembre 2025, de joindre en annexe du règlement du P.L.U. de Champlan la carte de localisation des zones humides, la commue souhaite y répondre favorablement. La carte des zones humides avérées du SAGE Orge-Yvette présentée ci-après, sera ajoutée en annexe du règlement. L'article 13 des dispositions générales concernant la protection des zones humides en fait référence suite à sa modification dans le cadre de cette procédure.

**Règlement modifié - Annexe**
**Cartographie des zones humides avérées et probables du SAGE Orge-Yvette**

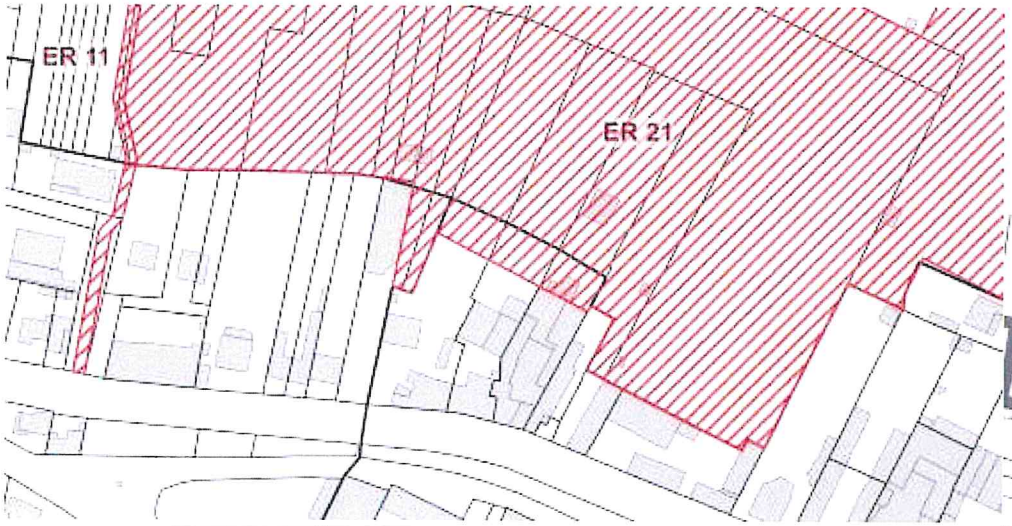


Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## 3.3. Modifications relatives au règlement graphique

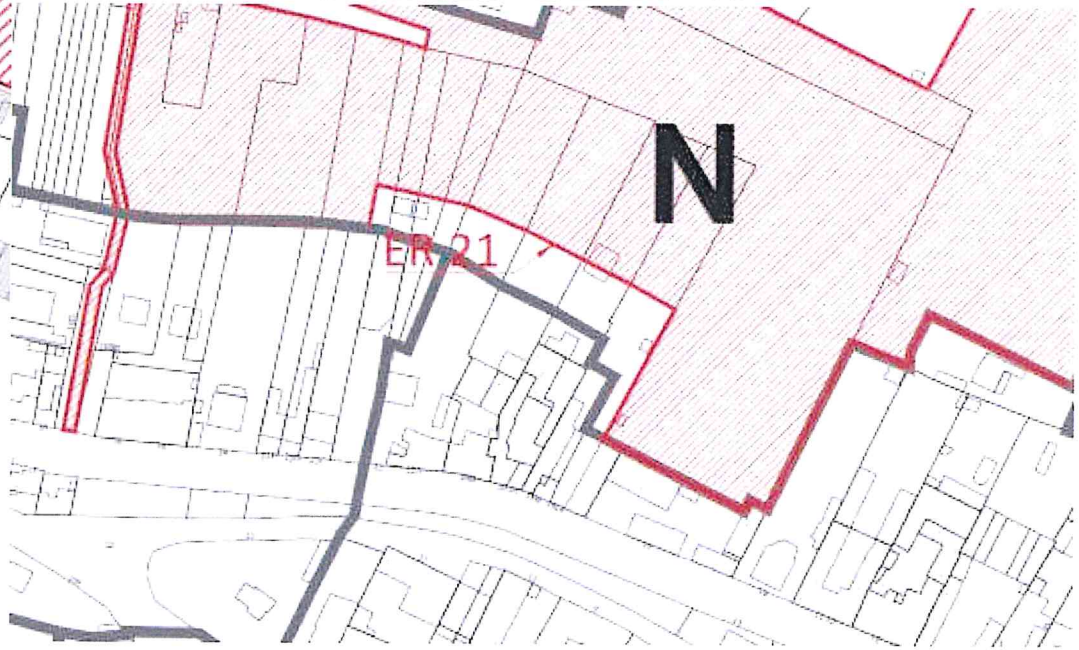
### Modification de l'Emplacement Réservé n°21

Réduction de l'emprise de l'ER au droit des parcelles cadastrées AO 287, AO 288, AO 289, AO 290, AO 139, AO 309, AO 135 et AO 134. La réduction du périmètre de cet emplacement réservé est consécutive à la demande des propriétaires des parcelles concernées qui subissaient une réduction de leur espace de jardins en arrière-cour a niveau des fonds de parcelles. La ville a souhaité leur donner satisfaction et ne pas intégrer les fonds de propriété à l'emplacement réservé, sachant que le zonage naturel N est maintenu.




Extrait du plan de zonage approuvé en 2020

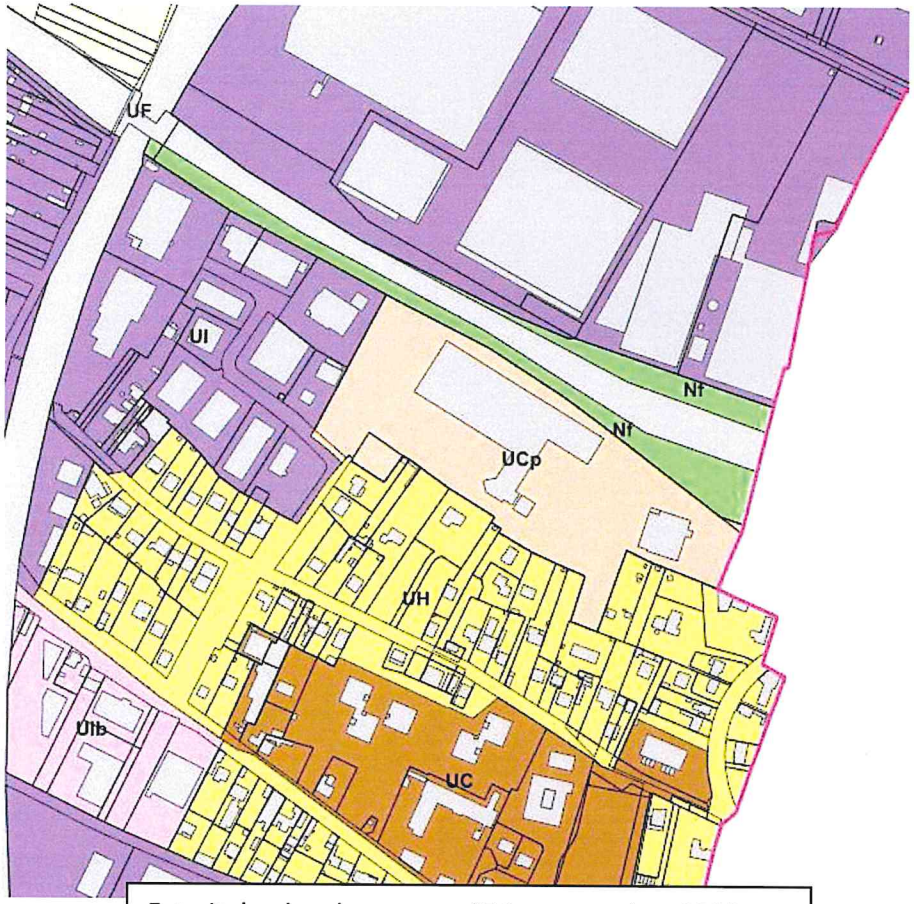
Extrait du plan de zonage modifié



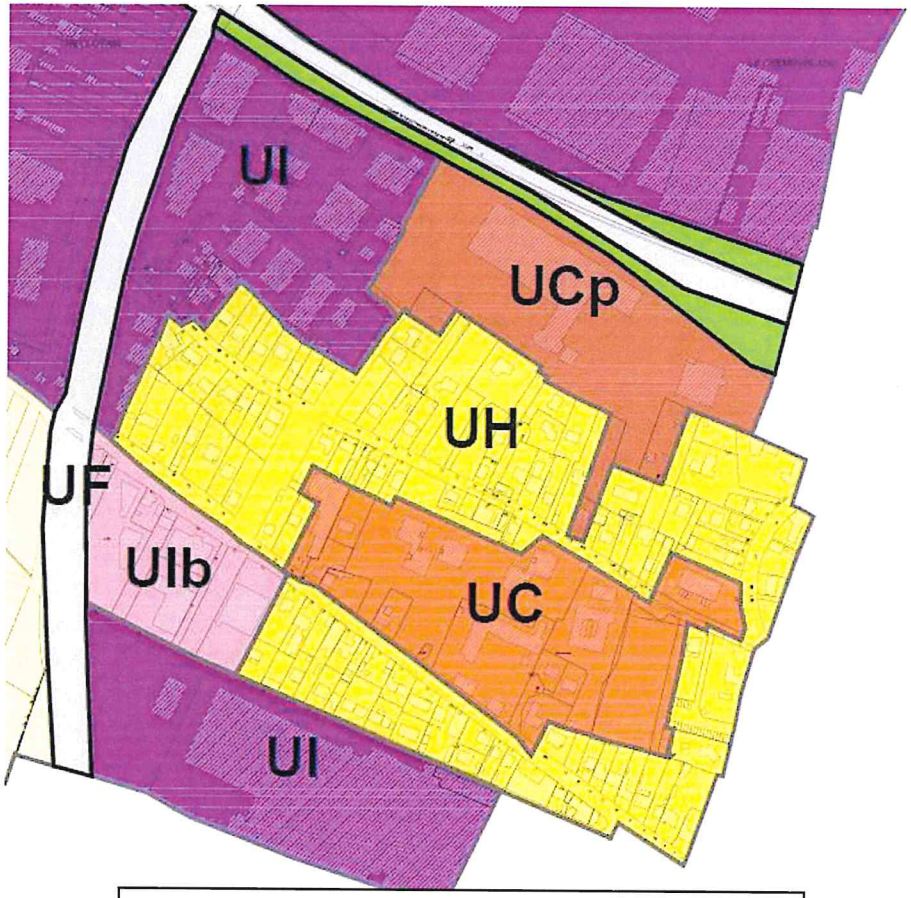
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Mise en concordance du plan avec le règlement écrit

Pour le plan de zonage n°5.1, a été modifié le périmètre du sous-secteur UCp suite à l'évolution du périmètre de l'O.A.P. des Balcons du Rocher.




Extrait du plan de zonage n°5.1 approuvé en 2020

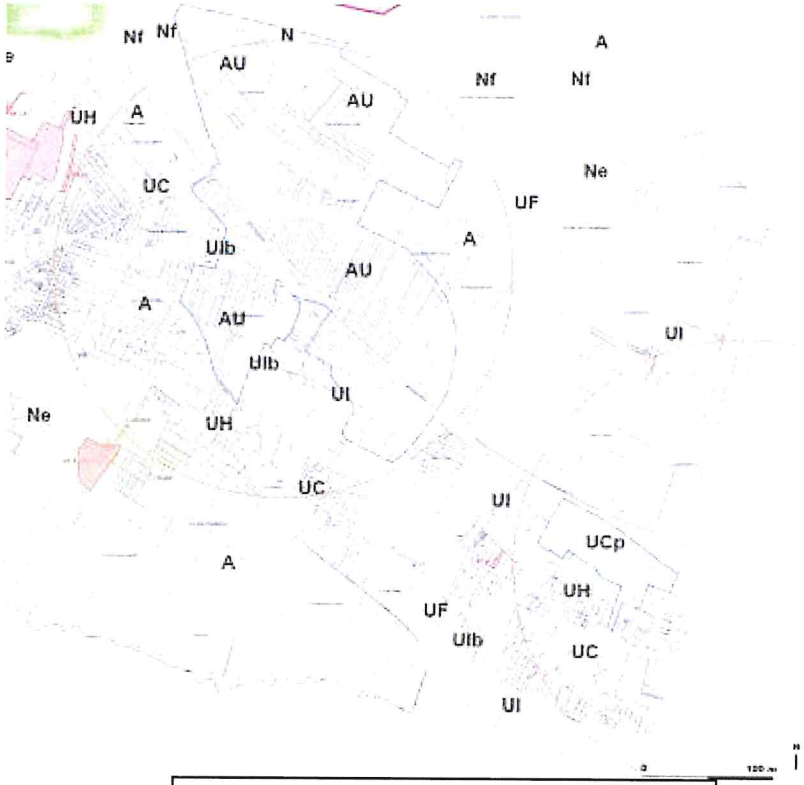



Extrait du plan de zonage n°5.1 modifié

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Pour le plan de zonage n°5.2, a été ajouté le périmètre de 500 mètres autour de la station de Champlan suite à l'ouverture de la station en décembre 2023. A été modifié également le périmètre de l'O.A.P. des Balcons du Rocher suite à son évolution.

Extrait du plan de zonage n°5.2 approuvé en 2020




Extrait du plan de zonage n°5.2 modifié

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## 3.4. Modifications relatives aux annexes

Suite aux observations de l'ARS qui recommande que les Secteurs d'Information sur les Sols - SIS – recensés sur le territoire communal soient joints aux annexes du P.L.U., la commune a répondu favorablement à cette recommandation.

Les SIS sont des terrains où la pollution avérée du sol justifie la réalisation d'études de sols et leur prise en compte dans les projets d'aménagement. Pour relever d'un SIS, un terrain doit donc avoir fait l'objet d'investigations spécifiques démontrant la présence de pollution dans les sols. Sont exclus du dispositif :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en exploitation, les installations nucléaires de base et les terrains à pollution pyrotechnique liées aux explosifs et engins de guerre ;
- les terrains pour lesquels les risques liés à la pollution des sols sont déjà gérés par des dispositions d'urbanisme (servitude d'utilité publique annexée à un document d'urbanisme).

La liste des SIS est établie par le préfet dans chaque département.

Les SIS permettent :

- d'informer le public de l'existence de pollutions des sols ;
- de s'assurer, en cas de travaux, de la compatibilité entre l'état des sols et le nouvel usage projeté. Ainsi, les risques de pollution et de transfert de pollution seront systématiquement pris en compte sur les terrains situés sur les SIS.

  Article L.556-2 du code de l'Environnement :

  « Les projets de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols tel que prévu à l'article L.125-6 font l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. »

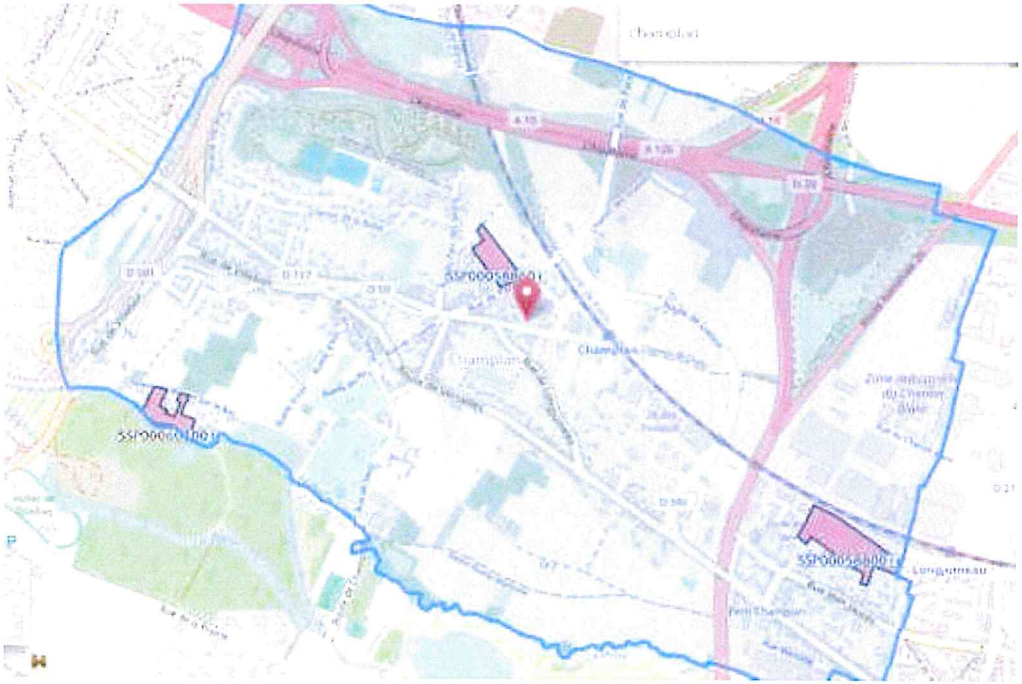
Un SIS est caractérisé par une fiche descriptive du site (localisation, historique, état de la pollution, réhabilitation éventuelle, usage actuel) et un document graphique à l'échelle cadastrale.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

La commune compte trois SIS sur son territoire qui correspondent aux sites également inscrits sur la base de données BASOL :

- Pixmania (SSP0005880), a exercé une activité de traitement et de développement de surfaces photosensibles à base d'argentique, située au 8 rue des Clotais, localisée sur le site de l'O.A.P. des Balcons du Rocher.
- La SCI LA BRETECHE (SSP0006020) a exploité une activité illégale de transit de déchets et de véhicules hors d'usage. Le site est localisé au 6-10 chemin du moulin par le bas à Champlan.
- La Société Nouvelle Caillette et Dony (SSP0005886) a exploité un garage-atelier situé au 31 rue de Paris.

**Secteurs d'Information sur les Sols – SIS sur la commune**



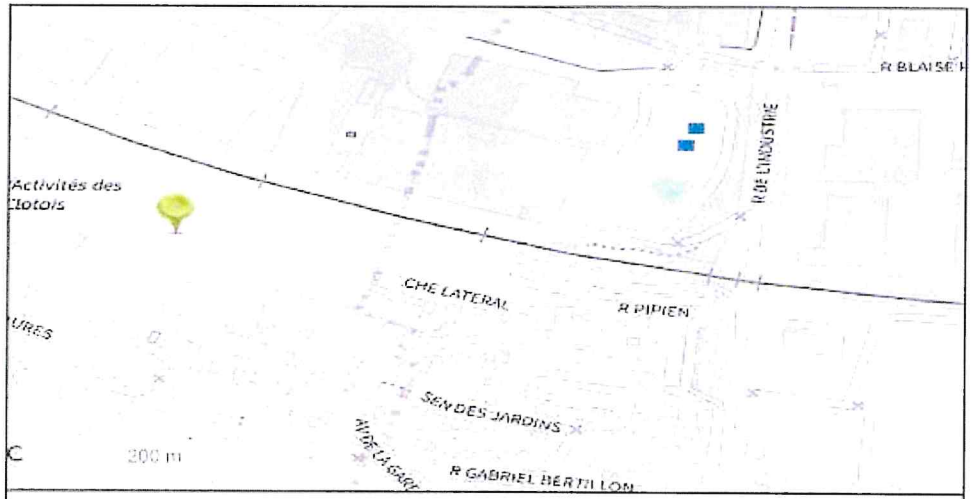
Chacun de ces sites fait l'objet d'une fiche SIS présentée ci-après qui est ajoutée dans le dossier des Annexes du P.L.U. de la commune.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# SSP0005880

## Fiche Détaillée

### Identification de l'établissement

| | |
|---|---|
| Identifiant de l'établissement | SSP0005880 |
| Nom usuel | Pixmania |
| Commune(s) | 91136 CHAMPLAN |
| Plan de situation |  |



Emplacement de l'établissement

*Fond de carte PLAN IGN ©*

| | |
|---|---|
| Nombre d'information de l'administration | 1 |

Historique des informations de l'administration

| Identifiant | Date de début | Date de fin | Date de dernière mise à jour |
|---|---|---|---|
| SSP000588001 | | | 08/09/2025 |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) (1/1)

| | |
|---|---|
| Identifiant de l'information de l'administration | SSP000588001 |
| Date de dernière mise à jour | 08/09/2025 |
| Statut de l'instruction | Clôturée |
| Nom Usuel | Instruction Pixmania |
| Autre(s) identifiant(s) | Non renseignés |
| Environnement | Non renseignée |
| Description | Le groupe PIXMANIA a exercé une activité de traitement et de développement de surfaces photosensibles à base d'argentique, située au 8 rue des Clotais, à Champlan (91136). Les installations ont fait l'objet des récépissés de déclaration du 29 décembre 2006, du 08 janvier 2010 et de l'arrêté préfectoral d'autorisation du 01 janvier 2010 au profit de la société ELITE PHOTO. La société PIXMANIA a repris le site et un récépissé de changement d'exploitant a été délivré le 27 octobre 2014.<br><br>La société a déclaré l'arrêt de ses activités le 16 octobre 2013. Les diagnostics des sols ont été menés le 14 août 2015 :<br>27 sondages allant jusqu'à 8 m de profondeur ont été réalisés à la tarière mécanique (nommés T1 à T27), au droit du site.<br><br>Les analyses ont porté sur les teneurs en métaux, en Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) et en Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes (BTEX), les résultats sont les suivants :<br><br>- Cuivre = entre 26 mg/kg et 120 mg/kg au droit de 7 sondages T3, T9, T12, T13, T16, T19 et T21, allant jusqu'à 4m de profondeur.<br><br>- Arsenic = 30 mg/kg au droit du sondage T9 entre 2 et 4 m de profondeur.<br><br>- Cadmium = 0,7 et 0,6 mg/kg au droit des sondages T19 et T20 allant jusqu'à 1 m de profondeur. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Fiche Infosols - SSP0005880

- Plomb = 97 mg/kg au droit du sondage T19 allant jusqu'à 1 m de profondeur.

- Zinc = 130 mg/kg au droit du sondage T19 allant jusqu'à 1 m de profondeur.

- Mercure = 0,4 mg/kg au droit du sondage T20 allant jusqu'à 1 m de profondeur.

- Des traces de HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques) = 4,5 et 37 mg/kg au droit des sondages T19 et T20 allant jusqu'à 1 m de profondeur.

Des tests de lixiviation ont montré des valeurs supérieures pour les fluorures et les sulfates.

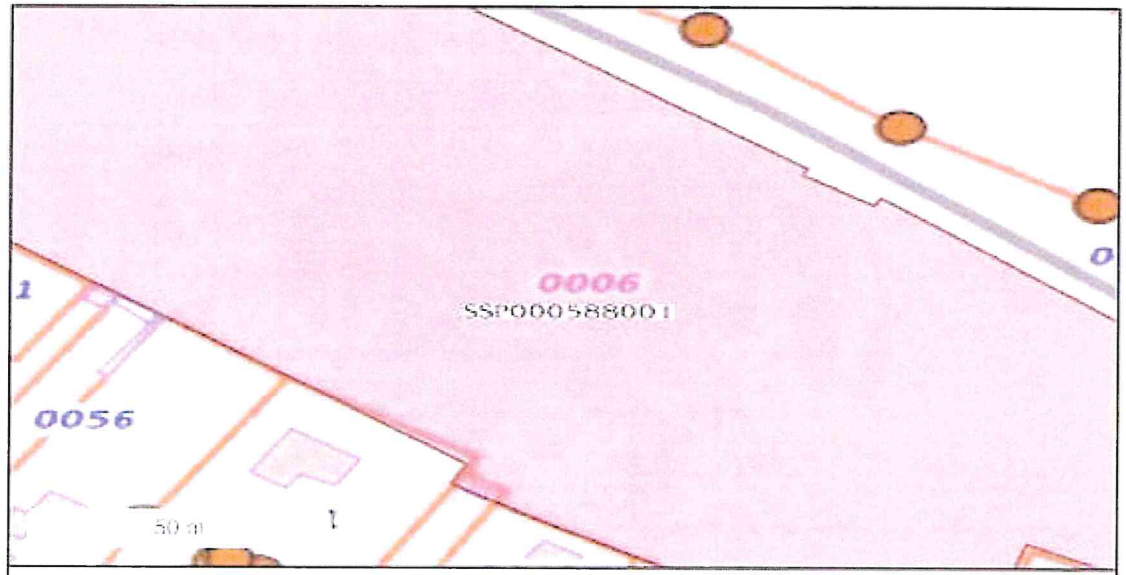
Un rapport de fin de travaux datant du 30 juillet 2015 signale qu'une excavation des terres contaminées a été réalisée vers un centre dûment autorisé. L'étude maintient la recommandation de recouvrir les futurs espaces verts de 30 cm de terre inerte.

Lors d'une visite le 13 janvier 2016, l'inspection a constaté que le site a été évacué des déchets dangereux, mis en sécurité et les bâtiments ont été, en majorité, démantelés.

Le récépissé de cessation d'activité a été délivré le 27 janvier 2016 prenant acte de la cessation d'activité et de la remise en état du site pour un usage industriel.
Observations: Le sol présente des remblais sableux, sablo-marneux, limoneux entre 0,5 et 1m de profondeur. Ensuite, des marnes beignes sont présents et des argiles vertes sont présentes à 8m de profondeur.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| Polluant(s) identifié(s) | Non renseigné(s) |
| Action(s) instruite(s) | Non renseignée(s) |
| Carte(s) et plan(s) | Non renseigné(s) |
| Carte(s) et plan(s) | |




Emprise Instruction

*Fond de carte Parcellaire Express (PCI) IGN ©*

| | |
|---|---|
| Parcelle(s) concernée(s) | Non renseignée(s) |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# SSP0006020

## Fiche Détaillée

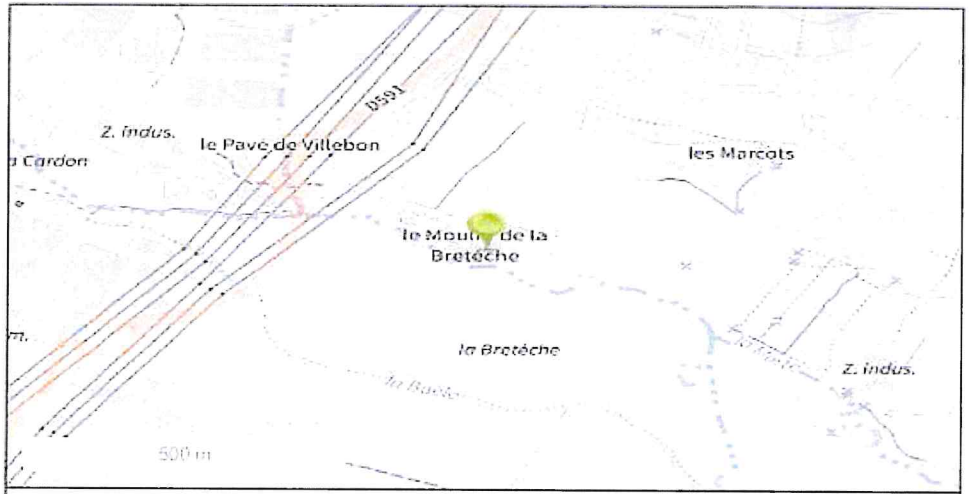
### Identification de l'établissement

Identifiant de l'établissement : SSP0006020

Nom usuel : SCI LA BRETECHE

Commune(s) : 91136 CHAMPLAN

Plan de situation




Emplacement de l'établissement

*Fond de carte PLAN IGN ©*

Nombre d'information de l'administration : 1

Historique des informations de l'administration

| Identifiant | Date de début | Date de fin | Date de dernière mise à jour |
|---|---|---|---|
| SSP000602001 | | | 28/08/2025 |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) (1/1)

| | |
|---|---|
| Identifiant de l'information de l'administration | SSP000602001 |
| Date de dernière mise à jour . | 28/08/2025 |
| Statut de l'instruction | Clôturée |
| Nom Usuel | Non renseigné |
| Autre(s) identifiant(s) | Non renseignés |
| Environnement | La société SCI LA BRETECHE a exploité une activité illégale de transit de déchets et de véhicules hors d'usage (soumise à enregistrement au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)). Le site est localisé au 6-10 chemin du moulin par le bas à Champlan (91160).<br>Un arrêté préfectoral de suppression de l'installation a été signé le 07 septembre 2017.<br>Un diagnostic environnemental des sols a été envoyé par l'exploitant le 29 mars 2019, ce rapport date du 12 octobre 2015.<br>12 sondages ont été effectués à la tarière mécanique (nommés de S1 à S10 + S6bis et S6ter ), jusqu'à 3m de profondeur. Les analyses ont porté sur la teneur des sols en Hydrocarbures Totaux (HCT), en métaux, en BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes), en PolyChloroBiphényles (PCB), en Composés Organo-Halogénés Volatils (COHV) et en Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP).<br>Les résultats sont les suivants :<br>- des teneurs en HCT comprises entre 86 et 1940 mg/kg au droit des sondages S1 (au droit du local transformateur), S6, S6bis, S6ter (au droit d'une cuve semi-enterrée de 10m3) et S10 (au droit de la zone de dépôt de gravats et de Véhicules Hors d'Usage (VHU));<br>- des teneurs en PCB totaux de 0,42 mg/kg au droit du sondage S1;<br>- des teneurs en métaux de 29 mg/kg en Cuivre au droit du sondage S6ter et des teneurs de 66 mg/kg en Plomb et 120 mg/kg en Zinc au droit du sondage S6bis.<br>L'étude informe que les teneurs en hydrocarbures mesurées dans les sols ne remettent pas en cause la compatibilité du site pour les usagers actuels (adultes travailleurs).<br>Lors d'une inspection réalisée le 26 mars 2019, il a été constaté que le site n'abrite plus d'activités de réparation et dépollution de véhicules mais est toujours en attente d'évacuation de déchets. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

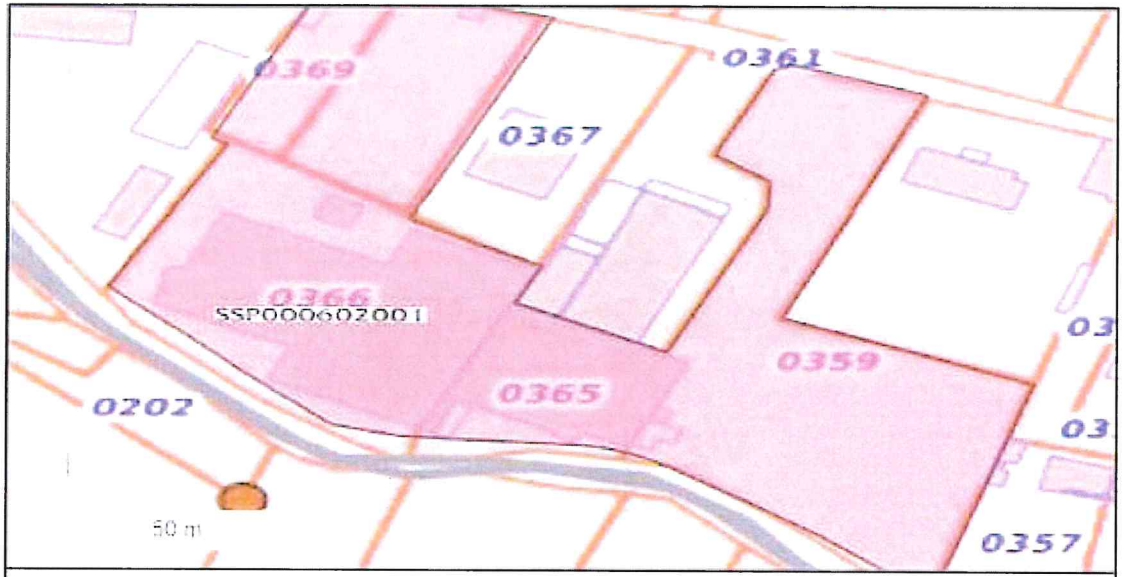
Observations: Les couches géologiques présentent sur les sites se succèdent de la manière suivante :
- Sables argileux, marron à beige parfois graveleux entre la surface et 3 à 4 mètres de profondeur environ
- Alluvions modernes limoneuses ou sableuses, d'épaisseur de 2 à 4 m
- Formations des masses et marnes de gypse
- Marno-calcaire blanc au-delà.

Description

La société SCI LA BRETECHE a exploité une activité illégale de transit de déchets et de véhicules hors d'usage (soumise à enregistrement au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)). Le site est localisé au 6-10 chemin du moulin par le bas à Champlan (91160).
Un arrêté préfectoral de suppression de l'installation a été signé le 07 septembre 2017.
Un diagnostic environnemental des sols a été envoyé par l'exploitant le 29 mars 2019, ce rapport date du 12 octobre 2015.
12 sondages ont été effectués à la tarière mécanique (nommés de S1 à S10 + S6bis et S6ter ), jusqu'à 3m de profondeur. Les analyses ont porté sur la teneur des sols en Hydrocarbures Totaux (HCT), en métaux, en BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes), en PolyChloroBiphényles (PCB), en Composés Organo-Halogénés Volatils (COHV) et en Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP).
Les résultats sont les suivants :
- des teneurs en HCT comprises entre 86 et 1940 mg/kg au droit des sondages S1 (au droit du local transformateur), S6, S6bis, S6ter (au droit d'une cuve semi-enterrée de 10m3) et S10 (au droit de la zone de dépôt de gravats et de Véhicules Hors d'Usage (VHU));
- des teneurs en PCB totaux de 0,42 mg/kg au droit du sondage S1;
- des teneurs en métaux de 29 mg/kg en Cuivre au droit du sondage S6ter et des teneurs de 66 mg/kg en Plomb et 120 mg/kg en Zinc au droit du sondage S6bis.
L'étude informe que les teneurs en hydrocarbures mesurées dans les sols ne remettent pas en cause la compatibilité du site pour les usagers actuels (adultes travailleurs).
Lors d'une inspection réalisée le 26 mars 2019, il a été constaté que le site n'abrite plus d'activités de réparation et dépollution de véhicules mais est toujours en attente d'évacuation de déchets.
Observations: Les couches géologiques présentent sur les sites se succèdent de la manière suivante :
- Sables argileux, marron à beige parfois graveleux entre la surface et 3 à 4 mètres de profondeur environ
- Alluvions modernes limoneuses ou sableuses, d'épaisseur de 2 à 4 m
- Formations des masses et marnes de gypse
- Marno-calcaire blanc au-delà.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| Polluant(s) identifié(s) | Non renseigné(s) |
| Action(s) instruite(s) | Non renseignée(s) |
| Carte(s) et plan(s) | Non renseigné(s) |
| Carte(s) et plan(s) | |




Emprise Instruction

*Fond de carte Parcellaire Express (PCI) IGN ©*

| | |
|---|---|
| Parcelle(s) concernée(s) | Non renseignée(s) |

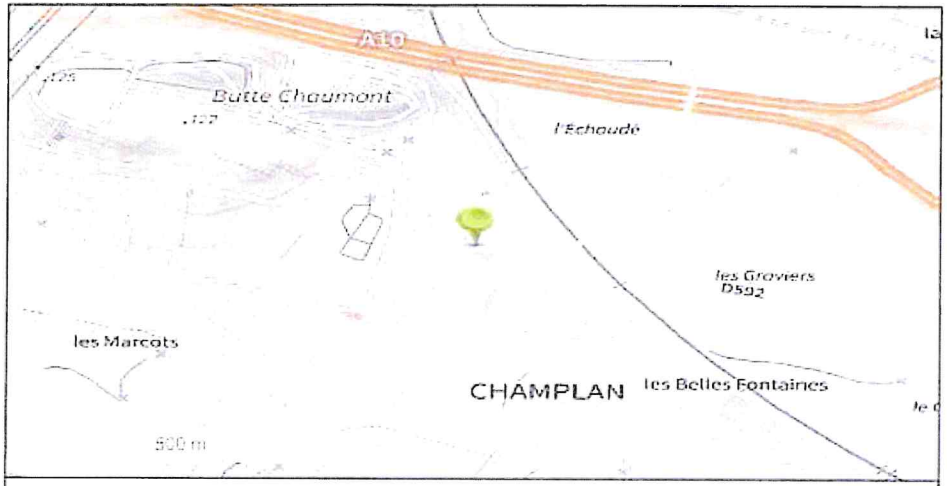
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# SSP0005886

## Fiche Détaillée

### Identification de l'établissement

| | |
|---|---|
| Identifiant de l'établissement | SSP0005886 |
| Nom usuel | Société Nouvelle Caillette et Dony |
| Commune(s) | 91136 CHAMPLAN |
| Plan de situation | |




Emplacement de l'établissement

*Fond de carte PLAN IGN ©*

Nombre d'information de l'administration : 1

Historique des informations de l'administration

| Identifiant | Date de début | Date de fin | Date de dernière mise à jour |
|---|---|---|---|
| SSP000586601 | | | 09/09/2025 |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

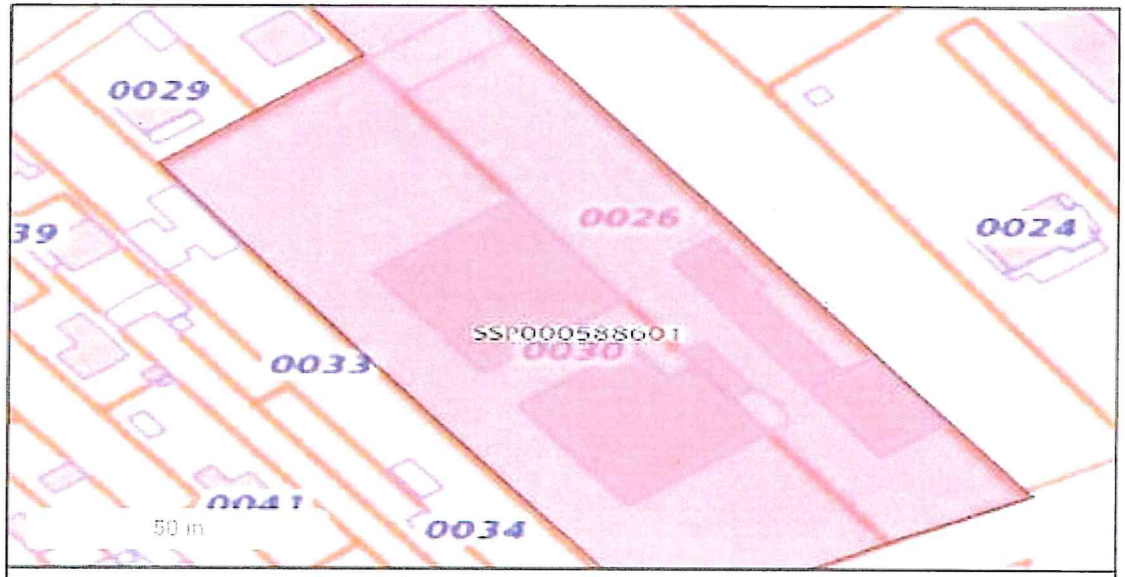
## Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) (1/1)

| | |
|---|---|
| Identifiant de l'information de l'administration | SSP000588601 |
| Date de dernière mise à jour | 09/09/2025 |
| Statut de l'instruction | Clôturée |
| Nom Usuel | Instruction Caillette et Dony |
| Autre(s) identifiant(s) | Non renseignés |
| Environnement | Les terrains sont caractérisés par des remblais sablo-limoneux, limons sableux et par des sables fins à grossiers. |
| Description | La Société Nouvelle Caillette et Dony, filiale de COLAS, localisée au 31 rue de Paris à CHAMPLAN (91160) a exploité un garage-atelier. Les installations ont fait l'objet des récépissés de déclaration du 10 mai 1971 et du 21 mai octobre 1981.<br><br>Un dossier de cessation d'activité a été déposé le 01 octobre 1997. Dans le cadre de la cessation d'activité, un diagnostic des sols a été réalisé, le 05 juillet 2011 :<br><br>5 sondages ont été réalisés à la tarière mécanique (nommés de S1 à S6, excepté S5 qui n'a pas été réalisé), dont 3 (S1, S2 et S3) jusqu'à 5 m de profondeur, au droit des cuves enterrées. S4 a été réalisé à 3 m de profondeur au droit de l'ancien volucompteur et S6 au droit de la cabine de peinture. Les analyses ont porté sur la teneur des sols en métaux lourds, HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques), solvants aromatiques BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Toluène), les solvants Chlorés (COHV) ainsi que les Hydrocarbures Totaux (HCT).<br><br>Le diagnostic des sols a mis en évidence les résultats suivants :<br>- une teneur en Zinc de 170 mg/kg au droit du sondage S2.<br>- des teneurs en HCT de 695 mg/kg entre 2 et 3 m au droit du sondage S2. (Les autres valeurs sont inférieures aux valeurs de référence retenues).<br><br>Les terres impactées ont été recouvertes. Le récépissé de cessation d'activité a été délivré le 19 avril |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

prenant acte de la remise en état du site pour un usage comparable à la dernière période d'exploitation.

| | |
|---|---|
| Polluant(s) identifié(s) | Non renseigné(s) |
| Action(s) instruite(s) | Non renseignée(s) |
| Carte(s) et plan(s) | Non renseigné(s) |
| Carte(s) et plan(s) | |




Emprise Instruction

*Fond de carte Parcellaire Express (PCI) IGN ©*

| | |
|---|---|
| Parcelle(s) concernée(s) | Non renseignée(s) |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# 4. Justifications du recours à la procédure de modification et impact de ces ajustements réglementaires sur le PLU en vigueur

L'article L.153-41 du Code de l'urbanisme dispose notamment que :

> Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
>
> 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
>
> 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
>
> 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
>
> 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Il ressort de ces dispositions que les évolutions réglementaires décrites et détaillées au chapitre 3 relèvent de la procédure de modification du PLU, au titre de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme.

En effet :

- La commune ne modifie pas les orientations définies par le PADD.
- La commune ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- La commune ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente procédure ne relève donc pas du champ de la révision prévue aux articles L. 153-31 à L.153-35 du Code de l'Urbanisme.

La modification envisagée conduit à :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (à savoir sur l'OAP des Balcons du Rocher).

La modification ne conduit pas à :

- Diminuer ces possibilités de construire
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# 5. Evaluation environnementale du projet de la modification du PLU

## Préambule

En application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du Code de l'Urbanisme, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale – MRAe -a été saisie le 11 juillet 2024 pour statuer sur la nécessité ou non d'une évaluation environnementale de la modification du PLU de la commune de Champlan.

La MRAe, dans sa réponse du 11 septembre 2024 (AKIF-2024-075), a conclu à la nécessité d'une évaluation environnementale.

La procédure de modification du PLU de la commune de Champlan est donc soumise à évaluation environnementale conformément à l'article R.104-11 du code de l'Urbanisme.

L'objectif de cette évaluation est de mesurer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement du projet de modification du PLU de la commune en amont de sa réalisation. Toutefois, toutes les modifications du PLU de la commune ne sont pas développées dans cette partie car certaines d'entre elles n'engendrent pas d'incidence négative sur l'environnement et la santé humaine. C'est le cas pour :

Les Modifications au sein du règlement écrit suivantes :

- Intégrer des nouvelles destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme permettant d'adapter les activités autorisées ou interdites au sein des zones dédies à l'habitat

  Afin de clarifier la lecture du règlement et de bien caractériser les activités admises ou interdites, il est proposé une rédaction en conformité avec les nouvelles destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme. Les destinations autorisées ou interdites restent inchangées, cela n'engendre aucune incidence négative sur l'environnement et la santé humaine.

- Adapter la zone UI afin de permettre une meilleure utilisation des espaces artificialisés permettant une optimisation des zones d'activités économiques

  Afin de permettre d'optimiser l'implantation des activités économiques dans les zones d'activités existantes sur des parcelles de gabarit réduit, la règle est assouplie dans l'article UI6.
  Afin de permettre d'optimiser l'implantation des activités économiques dans les zones d'activités existantes, la règle d'implantation des bâtiments par rapport à une limite séparative ne constituant pas une limite de zone est assouplie dans l'article UI7.
  Cela n'engendre aucune incidence négative sur l'environnement et la santé humaine.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- Adapter le règlement afin de faciliter la compréhension des règles applicables par les pétitionnaires et l'instruction des dossiers par le service instructeur

  Les corrections apportées ne changent pas les règles existantes mais les complètent pour une meilleure compréhension. La formulation est dans certains cas mise à jour pour faciliter la lecture de la règle, cela n'engendre aucune incidence négative sur l'environnement et la santé humaine.

- Adapter et de préciser le règlement afin de prendre en compte les dispositions de protection des zones humides sur les bassins versants de la Bièvre et de l'Yvette

  La Commune est située dans les bassins versants de la Bièvre (au Nord) et de l'Yvette (au Sud). Suite à la révision du SAGE de la Bièvre, de nouvelles dispositions à l'article 13 des dispositions générales ont été ajoutés afin de permettre la bonne prise en compte des sujets « zone humide » dans les projets d'aménagement et de construction menés sur la Commune.
  Ces évolutions n'engendrent pas d'incidence négative sur l'environnement et la santé humaine, au contraire elles auront une incidence positive sur l'environnement puisqu'elles permettront une meilleure protection des zones humide en cas de projet.

<u>Les Evolution du règlement graphique suivantes :</u>

- Réduire la surface de l'Emplacement Réservé n°21 au droit des parcelles cadastrées AO 287, AO 288, AO 289, AO 290, AO 139, AO 309, AO 135 et AO 134.

  Ces parcelles occupées par des jardins privatifs restent en zone naturelle donc inconstructibles, cela n'engendre donc pas d'incidence négative sur l'environnement et la santé humain. Aucun droit à construire est donné.

Au vu de l'absence d'incidence négatif des modifications du P.L.U précitées, l'évaluation environnementale de cette procédure est ciblée sur l'adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher afin de répondre aux besoins en logements étudiants exprimés par l'Etat et la Région Île-de-France, et de réduire le nombre de personnes accueillies en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome de Paris-Orly.

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, la notice sur l'exposé des motifs des changements apportées dans le cadre de cette modification du PLU intègre l'évaluation environnementale qui s'organise selon les points suivants :

- **Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- **Analyse les perspectives d'évolution** de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- **Explique les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.
- **Présente les mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
- **Définit les critères, indicateurs et modalités,** retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.
- **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## 5.1. L'articulation de la modification du PLU avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Conforment aux articles L.131-4, L.131-5 et L.131-6 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions des documents supracommunaux suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France - S.D.R.I.F. et le nouveau S.D.R.I.F. - E adopté par le Conseil régional le 11 septembre 2024.
- Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation - S.R.H.H.
- Le Plan Local de l'Habitat 2019-2024 de la Communauté d'Agglomération Paris Saclay.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Île-de-France - S.R.C.E.
- Le Schéma Régional Climat Air Energie de la Région Île-de-France - S.R.C.A.E.
- Le Plan Climat Air Energie Territorial de la CA Paris -Saclay- P.C.A.E.T.
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France - P.D.U.I.D.F. et le nouveau Plan des mobilités en Île-de-France arrêté- P.D.M. -
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - S.D.A.G.E.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux du bassin Orge-Yvette - S.A.G.E.
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yvette- P.P.R.I.
- Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris -Orly - P.E.B.
- L'Opération d'Intérêt National du plateau de Saclay – O.I.N.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### ➢ Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France - S.D.R.I.F. approuvé en 2013

La modification du PLU de la commune s'inscrit pleinement dans les objectifs du S.D.R.I.F. arrêté par le Conseil Régional le 25 octobre 2012 et approuvé par décret du Conseil d'Etat nº2013 1241 du 27 décembre 2013.

Concernant la partie "polariser et équilibrer"

- Pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien.
  ⇒ La modification du PLU portant sur l'évolution de l'O.A.P. des Balcons du Rocher va permettre d'apporter une réponse au besoin de logements sociaux étudiants autour du plateau de Saclay sur un site urbain en friche.

- Les espaces urbanisés
  ⇒ La modification du PLU avec l'évolution de l'O.A.P. des Balcons du Rocher qui se situe dans la catégorie : "quartier à densifier à proximité d'une gare", va participer à la densification du tissu urbain grâce à la réalisation de 190 logements sociaux étudiants et de 57 logements familiaux dont 7 maisons de ville et 4 logements en coliving.

Concernant la partie "préserver et valoriser"

- Les espaces verts et les espaces de loisirs
  Concernant le territoire de Champlan, la commune compte deux secteurs identifiés comme espaces verts et de loisirs à préserver.
  ⇒ La modification du PLU ne porte pas sur ces secteurs.

- Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes
  Concernant le territoire de Champlan, la commune est concernée par une continuité écologique ayant une vocation de liaison agricole et forestière.
  ⇒ La modification du PLU ne porte pas sur les secteurs traversés par cette continuité écologique.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### ➢ Le nouveau Schéma Directeur Environnemental de la Région Île-de-France adopté en septembre 2024

En mars 2022, la Région Île-de-France a lancé la révision de son Schéma directeur environnemental (SDRIF-E), qui détermine l'aménagement du territoire d'ici à 2040. Le projet de SDRIF-E a été arrêté par le Conseil Régional le 12 juillet 2023. Il a été soumis à enquête publique du 1er février au 16 mars 2024. Il a été adopté par le Conseil Régional le 11 septembre 2024. Il a été transmis à l'Etat pour approbation par décret en Conseil d'Etat fin 2024 - début 2025.

Le SDRIF-E est le document de référence pour la planification stratégique afin d'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et de favoriser le rayonnement international de la région. L'objectif est de garantir un cadre de vie de qualité aux Franciliens à l'horizon 2040.
Il a pour objectif :

- d'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles,
- de déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements,
- de favoriser le rayonnement international de la région.

Le SDRIF-E propose un nouvel équilibre axé autour de 144 communes et groupes de communes identifiés comme polarités, autour desquels se renforceront les bassins de vie des Franciliens. Ces polarités permettront de structurer un territoire ZAN (zéro artificialisation nette), ZEN (zéro émission nette) en plaçant la circularité au cœur du modèle économique francilien.

En termes de développement démographique, le document prévoit l'accueil de 50.000 nouveaux Franciliens chaque année et la construction de 70.000 logements par an.

Pour ménager le territoire et mettre en œuvre une véritable sobriété foncière, le SDRIF-E divise par 3 la consommation foncière par rapport au SDRIF de 2013 grâce à un effort soutenable et identique à faire chaque décennie de -178 hectares par an.

Le SDRIF-E adopte de nouvelles règles pour lutter contre l'étalement urbain et protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers. La sanctuarisation de 13% du territoire francilien et de la quasi-totalité des espaces verts de la zone urbaine et périurbaine est actée. 140 espaces verts à créer ou à agrandir sont également inscrits dans le SDRIF-E pour permettre à chaque Francilien d'avoir accès à un espace de nature à moins de 10 minutes.

Pour se construire, la région polycentrique doit s'appuyer sur un réseau de transports dense permettant de relier ses différents territoires.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Pour cela, le nouveau SDRIF-E prévoit notamment :

- 73 projets de transports en commun, dont 4 projets de navettes fluviales et 5 nouvelles gares et 40 prolongements de lignes de métro et de nouvelles liaisons, pour un total de plus de 790 km de prolongements du réseau existant,
- 750 km de pistes cyclables,
- 43 projets routiers sur 310 km.

Enfin, afin de préserver notre souveraineté alimentaire, le SDRIF-E porte la volonté de préserver l'ensemble de la filière agricole francilienne, mais également de permettre la réindustrialisation de l'Île-de-France pour créer des emplois ouverts aux Franciliens dans tous les territoires, améliorer la résilience de l'approvisionnement de la Région en biens industriels et décarboner l'industrie ainsi que le transport de marchandises. Pour cela, 28 000 hectares dédiés à l'activité économique sont sanctuarisés, dont 50% pour les activités industrielles et stratégiques. Plus de 800 hectares sont réservés à l'accueil de nouveaux sites industriels.

⇒ La modification du PLU de la commune de Champlan s'inscrit dans un des objectifs du S.D.R.I.F.-E qui est de concevoir des projets de renouvellement urbain en permettant l'amélioration de la qualité de vie de l'ensemble des habitants.
L'évolution de l'O.A.P. des Balcons du Rocher va participer à la densification du tissu urbain sur une friche d'activités économiques grâce à la réalisation de 190 logements sociaux étudiants et de 57 logements familiaux dont 7 maisons de ville et 4 logements coliving.

### ➢ Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation - S.R.H.H. -

Le nouveau Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation, arrêté par le préfet de la Région Île-de-France le 7 mai 2024, fixe des objectifs annuels de construction de logements pour la période 2024-2030.
Concernant la Communauté dParis'Agglomération Paris - Saclay, à laquelle Champlan appartient, il lui est demandé la réalisation de 3 400 logements par an.

⇒ La modification du PLU avec l'évolution de l'O.A.P. des Balcons du Rocher va permettre de développer une offre de logements grâce à la réalisation de 190 logements sociaux étudiants et de 57 logements familiaux dont 7 maisons de ville et 4 logements coliving. Cette procédure permettra de répondre en partie aux objectifs du S.R.H.H.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### ➢ Le Plan Local de l'Habitat 2019-2024 de la Communauté d'Agglomération Paris Saclay

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 (PLH) de la Communauté Paris-Saclay a été approuvé en Conseil communautaire du 18 décembre 2019. Son programme d'actions traduit d'une manière opérationnelle les orientations stratégiques retenues. Il s'articule autour de cinq axes et se décline en dix-huit actions.

- Axe 1 : Objectif d'accroissement de la production de logements
- Axe 2 : Objectif de diversification de l'offre de logements
- Axe 3 : Objectif d'intervention sur le parc privé existant
- Axe 4 : Objectif d'intervention sur le parc social existant
- Axe 5 : Objectif de suivi et de mise en œuvre du PLH avec les partenaires

Le PLH 2019-2024 de la CA Paris-Saclay présente des objectifs ambitieux pour répondre à la forte demande sur le territoire intercommunale, car il projette la livraison de 3 300 logements par an, en cohérence avec les orientations du Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH).

> ⇒ La modification du PLU avec l'évolution de l'O.A.P. des Balcons du Rocher va permettre de développer une offre de logements grâce à la réalisation de 190 logements sociaux étudiants et de 57 logements familiaux dont 7 maisons de ville et 4 logements coliving. Cette procédure permettra de répondre en partie aux objectifs du PLH de la CA Paris-Saclay et ce malgré le fait que la commune soit fortement impactée par le Plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly.

### ➢ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France - S.R.C.E. -

La modification du PLU de Champlan n'a pas d'incidence sur les objectifs du S.R.C.E. de la Région Île-de-France approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013. Pour rappel, le SRCE indique sur le territoire :

- Un réservoir de biodiversité à l'extrême Sud de la commune au niveau de la rivière Morte.
- Un corridor écologique de la sous trame herbacée fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes qui traverse la commune du Nord au Sud en son centre.
- Un corridor écologique de la sous trame bleue le long de l'Yvette et de la Rivière Morte.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Les objectifs de la trame verte et bleue sur le secteur Champlan sont de :

- Préserver réservoir de biodiversité à l'extrême Sud de la commune au niveau de la rivière Morte et les zones humides.
- Préserver le corridor alluvial le long de l'Yvette et de la Rivière Morte.

⇒ La modification du PLU ne porte pas sur ces secteurs. La modification du PLU de Champlan n'a donc pas d'incidence sur les objectifs du S.R.C.E. de la Région Île-de-France. Au contraire, le projet va développer la trame verte de la ville grâce à l'aménagement d'un ensemble d'espaces verts publics dont une clairière jardinée et un parc avec une zone de prairie et un verger ainsi que des cœurs d'îlots verts au sein des nouvelles constructions.

### ➢ Le Schéma Régional Climat Air Energie d'Île-de-France – S.R.C.A.E. -

La modification du PLU de Champlan s'inscrit pleinement dans les objectifs du S.R.C.A.E. de la Région Île-de-France approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012.

⇒ La modification du PLU à travers l'évolution de l'O.A.P. des Balcons du Rocher, répond à l'orientation suivante du S.R.C.A.E. :

- Renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif inscrit dans l'O.A.P. qui est de limiter la consommation d'énergie particulière en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. La volonté de la commune sur ce secteur est de promouvoir un urbanisme "environnemental".

### ➢ Le Plan Climat Air Énergie Territorial de la CA Paris Saclay

Le Plan Climat de la CA Paris Saclay formalise son engagement en matière de transition énergétique, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique et d'amélioration de la qualité de l'air. Il porte sur 9 axes qui sont déclinés en 126 actions qui s'articulent autour des ambitions suivantes :

1. Réduire la consommation des bâtiments ;
2. Se déplacer mieux et moins ;
3. Développer une économie circulaire ;
4. Agir au quotidien pour changer ensemble ;

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

5. Préserver les ressources naturelles et favoriser une agriculture locale durable ;
6. Produire et distribuer des énergies renouvelables et citoyennes ;
7. Aménagement et urbaniser autrement pour une meilleure qualité de vie ;
8. Vers des services publics exemplaires.
9. Financer, suivre et faire vivre le Plan Climat.

⇒ L'objet de la modification du PLU répond à l'orientation concernant la performance énergétique et environnementale des bâtiments du P.C.A.E.T. de la CA Paris Saclay. Les futurs bâtiments réalisés sur le site de l'O.A.P. les Balcons du Rocher devront limiter leur consommation d'énergie par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments.

### ➢ Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France

Le PDUIF de la Région Île-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 19 juin 2014. Sur l'ensemble des préconisations du PDUIF de la Région Île-de-France, la modification du PLU de Champlan, répond aux orientations suivantes :

- Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture / Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs / Aménager la rue pour le piéton / rendre la voirie cyclable.
- Prévoir un espace dédié au stationnement vélo.
- Encadrer le développement du stationnement privé.
- Rendre la voirie accessible.

⇒ La modification du PLU à travers l'évolution de l'O.A.P. des Balcons du Rocher prend en compte ces orientations.
L'ensemble des normes de stationnement préconisées du PDUIF sera respecté via l'application de l'article 12 de la zone UC dans laquelle le site de l'O.A.P. se trouve. De plus, le projet favorise les modes doux à travers un mail central.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### ➢ Le Plan des mobilités en Île-de-France

Le Plan des mobilités en Île-de-France, élaboré en 2022-2023, a été présenté au conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités le 6 février 2024 puis arrêté par le Conseil régional le 27 mars 2024. Il succèdera au Plan de déplacements urbains d'Île-de-France dès son approbation par décret en Conseil d'Etat.

Le Plan des mobilités en Île-de-France fixe les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement. Pour cela, ce nouveau document a la volonté de répondre aux enjeux suivants :

- Prendre en compte l'évolution du contexte démographique, économique et de la mobilité des Franciliens.
- Répondre aux besoins de mobilité des Franciliens.
- Proposer des solutions de mobilité adaptées aux contextes territoriaux.
- Assurer le droit à la mobilité pour tous.
- Orienter la mobilité des visiteurs vers des pratiques plus durables.
- Soutenir une mobilité des marchandises efficace tout en réduisant ses impacts environnementaux.
- Préserver l'environnement, la santé et la qualité de vie.
- Améliorer la cohérence et l'efficience des politiques de mobilité.

Afin de répondre aux enjeux identifiés en lien avec les mobilités dans la région, le Plan des mobilités fixe des objectifs environnementaux et sanitaires à l'horizon 2030. Les objectifs de réduction des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre engendrées par les transports ont ainsi été quantifiés, desquels découlent les objectifs d'évolution des pratiques de mobilité en Île-de-France pour les voyageurs et les marchandises.

Ainsi pour atteindre son objectif premier de réduction des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports et en réponse aux enjeux identifiés en lien avec les mobilités, le Plan des mobilités repose sur une stratégie d'action fondée sur l'activation de tous les leviers.

Le plan d'action du Plan des mobilités s'articule autour de quatorze axes, chaque axe se déclinant en actions faisant l'objet de fiches-actions portant diverses mesures :

1. Poursuivre le développement de transports collectifs attractifs
2. Placer le piéton au cœur des politiques de mobilité
3. Établir une nouvelle feuille de route pour l'accessibilité de la chaîne de déplacements
4. Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

5. Développer les usages partagés de la voiture
6. Renforcer l'intermodalité et la multimodalité
7. Rendre la route plus multimodale, sûre et durable
8. Mieux partager la voirie urbaine
9. Adapter les politiques de stationnement aux contextes territoriaux
10. Soutenir une activité logistique performante et durable
11. Accélérer la transition énergétique des parcs de véhicules
12. Coordonner une politique publique partagée en matière de mobilité solidaire
13. Agir en faveur d'une mobilité touristique plus durable
14. Renforcer le management de la mobilité pour faire évoluer les comportements

La modification du PLU de Champlan s'inscrit pleinement dans les axes du nouveau Plan des mobilités suivants :

- 2 - Placer le piéton au cœur des politiques de mobilité
- 8 - Mieux partager la voirie urbaine
- 15 - Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo

⇒ La modification du PLU à travers l'évolution de l'O.A.P. les Balcons du Rocher va permettre d'agencer une voirie adaptée à ce site enclavé en assurant une déambulation multimodale sécurisée sur ce secteur via des principes d'aménagements et un schéma de principes d'organisation de la trame viaire et des liaisons douces. L'O.A.P. prescrit également des principes sur l'organisation du stationnement afin de proposer une offre répondant à l'ensemble des besoins.

### ➢ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux – SDAGE -

La modification du PLU de Champlan s'inscrit dans les objectifs du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands dont la version 2022-2027 a été approuvée le 23 mars 2022. Les orientations fondamentales du SDAGE sont les suivantes :

- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles ;

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Ces orientations fondamentales se subdivisent ensuite en « orientations » plus précises, lesquelles se subdivisent également en « dispositions ».

La disposition 3.2.6 « Viser la gestion des eaux pluviales à la source dans les aménagements ou les travaux d'entretien du bâti » concerne particulièrement le projet de modification du PLU de Champlan. En effet, la principale disposition qui concerne le projet de modification du PLU est le point 3.2 – « Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu ».

⇒ La modification du PLU est compatible avec les orientations du SDAGE, qui impose aux PLU une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec aucun rejet dans le réseau collectif.
La réalisation de l'O.A.P. des Balcons du Rocher permettra d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur ce secteur. Le projet prévoit la création d'espaces plantés participant à la gestion des eaux pluviales avant que celles-ci soient collectées et rejetées au réseau conformément aux dispositions du règlement applicable. De plus, de manière à limiter la consommation d'eau potable, les futures constructions seront exemplaires (performances énergétiques de l'enveloppe et des équipements, faibles consommations en eau des systèmes, ...).

### ➢ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux du bassin Orge-Yvette – SAGE -

La commune est couverte par le SAGE du bassin Orge-Yvette, approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006 puis révisé et approuvé le 2 juillet 2014. Le SAGE Orge-Yvette oriente sa stratégie autour de 5 enjeux portant sur :

- La qualité des eaux par la réalisation de zonages d'assainissement et pluviaux, mise en conformité des stations d'épuration et adaptation des traitements, réduction des rejets et pollutions, aboutissement des procédures d'instauration de périmètre de protection des aires d'alimentation de captages.
- La qualité des milieux aquatiques et la préservation des zones humides par la restauration hydromorphologique des cours d'eau et des continuités écologiques.
- La gestion quantitative de la ressource par la réalisation d'un état quantitatif sur les aquifères du bassin versant, la prévention et la lutte contre les inondations et par la gestion des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- La sécurisation de l'alimentation en eau potable.
- L'urbanisme et son impact sur la gestion de l'eau.

Le règlement du SAGE est composé de plusieurs articles permettant d'atteindre les objectifs du Plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD), qui sont identifiés comme majeurs et pour lesquels il a été jugé nécessaire d'instaurer des règles complémentaires :

- Article 1 : Préservation du lit mineur et des berges des cours d'eau ;
- Article 2 : Préservation des zones humides ;
- Article 3 : Préservation des zones humides identifiées prioritaires.
  ⇒ La modification du PLU n'a pas d'incidence sur les orientations du SAGE. Le site de l'O.A.P. des Balcons du Rocher n'est pas concerné par des zones humides et un cours d'eau.
  A noter que dans le cadre de cette modification, suite à la révision du SAGE, de nouvelles dispositions à l'article 13 des dispositions générales ont été ajoutées afin de permettre la bonne prise en compte des sujets « zone humide » dans les projets d'aménagement et de construction menés sur la commune.

### ➢ Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de l'Yvette - P.P.R.I.

Champlan est bordée au Sud par l'Yvette et la rivière La Morte. La commune est recouverte par le P.P.R.I. de la vallée de l'Yvette qui a été approuvé le 26 septembre 2006.

Le PPRI est composé d'une carte des aléas, d'une carte réglementaire et d'un règlement précisant les modalités d'occupation et d'utilisation du sol. La carte réglementaire différencie les zones à constructibilité réglementée et les zones inconstructibles.

La partie Sud du territoire de Champlan est couverte par plusieurs zones : rouge, orange, bleue et ciel.

⇒ La modification du PLU à travers l'évolution de l'O.A.P. les Balcons du Rocher n'est pas concernée par le risque d'inondation.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### ➢ Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris -Orly - P.E.B. -

Le nouveau PEB de l'aéroport d'Orly a été approuvé le 21 décembre 2012 par arrêté inter préfectoral n°2012/4046. Il concerne le territoire de Champlan qui est couvert par les zones B et C.

Dans la zone B, qui correspond à un Lden compris entre 65 et 70 dB, il est interdit les constructions à usage d'habitation et la création ou l'extension d'équipements publics à l'exception de celles qui sont considérées comme nécessaires à l'activité aéronautique, liées à celle-ci ou indispensables aux populations existantes. Les constructions de logements de fonction nécessaires aux activités industrielles, commerciales ou agricoles dans des secteurs encore non urbanisés sont admises.

Dans la zone C, qui correspond à un Lden compris entre 56 et 64 dB, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances. Les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes. Les constructions individuelles non groupées sont autorisées dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

De plus, en zone C, la commune peut demander la création de secteurs de renouvellement urbain, prévus à l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme. En effet, la construction dans la zone C du PEB est rendu possible au travers d'un arrêté préfectoral, à condition qu'il s'agisse d'une ou plusieurs opérations de renouvellement urbain, c'est-à-dire sur des secteurs actuellement en friche (logements ou industrielles), des dents creuses dans le secteur urbain déjà constitué, ou au travers d'une intensification urbaine. Dans le cadre du projet de ville de Champlan à travers l'élaboration de son PLU, plusieurs secteurs de renouvellement urbain ont été identifiés dont le site de l'O.A.P. des Balcons du Rocher.

⇒ La modification du PLU à travers l'évolution de l'O.A.P. les Balcons du Rocher est compatible avec le P.E.B. de l'aérodrome Paris - Orly
Le site de l'O.A.P. se situant en zone C du PEB, le programme de logements a été arrêté avec la Préfecture de l'Essonne au regard des contraintes de la zone C du PEB. Le programme compte 247 logements, qui représentera environ 340 habitants, et réparti comme suit : 190 logements étudiants sociaux et 57 logements dont 7 maisons de ville et 4 logements coliving. L'ensemble des façades feront l'objet d'une isolation phonique pour atteindre à minima 35 dB et au plus 37dB.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### ➢ L'Opération d'Intérêt National du plateau de Saclay – O.I.N.

L'OIN de Paris-Saclay a été créée par décret du 3 mars 2009. Elle s'étend sur deux départements, concerne 49 communes et 4 établissements publics de coopération intercommunale.
Elle est portée par un Établissement Public National à caractère industriel et commercial, l'Établissement Public d'Aménagement de Paris-Saclay (EPAPS), devenu un établissement d'aménagement, qui figure dans le projet de loi du Grand Paris. Cette O.I.N est destinée à doter la région parisienne et la France d'un pôle scientifique et technologique de rang mondial.
Une réserve foncière pour le développement futur de l'OIN a été établie par l'État au Nord du territoire de Champlan, sur des terrains agricoles, en lien direct avec les axes structurants de transport routier. Compte tenu du délai de réalisation de l'OIN, les parcelles soumises au futur OIN ont été maintenues en zone A (agricole).

⇒ La modification du PLU à travers l'évolution de l'O.A.P. les Balcons du Rocher ne porte pas sur ce secteur.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## 5.2. Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du PLU

*Pour rappel, la zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre de la modification du PLU correspond au secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher située à l'arrière de la rue Jean Jaurès.*

### ➢ Caractéristiques du site de l'O.A.P. des Balcons du Rocher

Situé au sein du quartier du Petit-Champlan à l'Est de la commune, le secteur concerné par l'O.A.P. correspond à une friche urbaine, sur une superficie de 30 527 m². Il s'agit plus précisément d'une friche industrielle, occupée successivement par Rougier et Plé (papeterie) puis Pixmania (développement photo), qui a quitté les lieux en 2016. Le site, aujourd'hui désaffecté, a été dépollué par le dernier exploitant.

Le site de l'O.A.P. est desservi par la rue Jean Jaurès puis la rue des Clotais qui dessert également une zone d'activités à l'Ouest. Le site est accessible par une voie enrobée présentant une forte pente. Le site de l'O.A.P. est situé à 100 m de la station de Longjumeau sur le Tram-Train T12, qui relie Evry-Courcouronnes à Massy-Palaiseau. La gare de Longjumeau est accessible par le chemin Latéral, à l'Est du site.

Le terrain est bordé :

- Au Nord par la voie ferrée de la Grande ceinture, notamment empruntée par le tram train T12.
- Au Sud par les fonds de jardins des pavillons adressés rue Jean Jaurès qu'il surplombe.
- A l'Ouest par le parc d'Activité des Clotais.
- A l'Est par les pavillons desservis par le Chemin latéral.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

**Photo aérienne du site**

Périmètre de l'O.A.P.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### Aménagements projetés

Les interventions préconisées sur ce secteur sont les suivantes :

- Diversifier l'offre en logements pour permettre le parcours résidentiel des champlanais

  Le programme de logements a été arrêté avec la Préfecture de l'Essonne au regard des contraintes de la zone C du PEB, il est de 247 logements, représentant environ 340 habitants, et réparti comme suit :
  - 190 logements étudiants sociaux, répondant aux besoins des campus voisins (Université Paris Saclay, ...) desservis par le T12.
  - 57 logements dont 7 maisons de ville et 4 logements coliving adaptés au parcours résidentiel des familles.

  L'ensemble bâti accueillera des typologies variées, du T1 au typologies plus larges (jusqu'à T9) afin de permettre le parcours résidentiel des décohabitants et personnes âgées.

- Accueillir des services accessibles aux futurs résidents mais également aux habitants du quartier du Petit Champlan

  Le projet a vocation à renforcer la mixité et la vie du quartier, grâce à l'implantation une offre de service et/ ou de petit commerce en pied d'immeuble (offre de restauration en lien avec le programme d'activités ou la résidence étudiante, ...).

- Aménager des espaces de loisirs à l'usage des habitants et du quartier du Petit Champlan

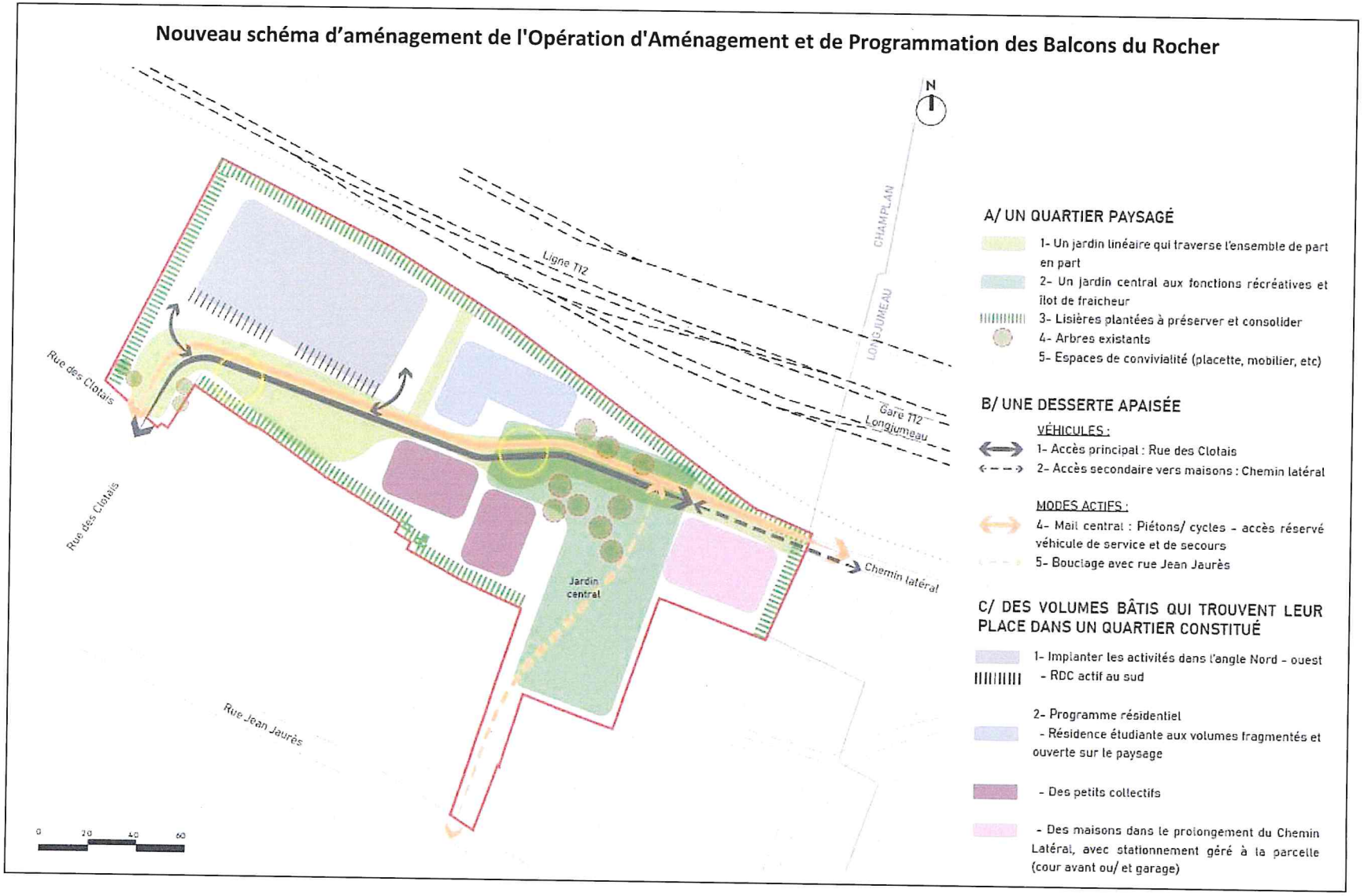
  Des espaces récréatifs à destination des habitants et des riverains de passages seront réalisés dont à minima une aire de jeux, ainsi que des espaces pour contempler le grand paysage depuis un jardin public central.
  Des espaces de promenade et de convivialité dans lesquels sera implanté du mobilier urbain adapté aux usages attendus, seront aménagés.

- Développer un pôle économique de proximité

  Le site accueillera des locaux à destination d'activités économiques compatibles avec les logements. Ils seront implantés dans la partie Ouest du site, en continuité avec le parc d'activité existant, avec des gabarits et une qualité architecturale garants de leur bonne intégration dans le quartier et de leur capacité à cohabiter avec le reste du programme.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Nouveau schéma d'aménagement de l'Opération d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### ➢ Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement du site

Les perspectives d'évolution du site liées au projet sont les suivantes :

- Une densification du site avec la réalisation d'un ensemble de constructions aux volumétries variées accueillant des activités économiques au Nord-Ouest, une résidence étudiante, des petits collectifs au Sud-est et des maisons de villes à l'Est.

- Une valorisation paysagère du site via la mise en valeur du patrimoine arboré existant et la réalisation d'un jardin linéaire traversant le site, d'un jardin central, d'une lisière plantée autour du site, des espaces verts privatifs, ...

- La métamorphose du paysage urbain avec la réalisation d'un ensemble de constructions aux volumétries variées, et la création d'un mail central et d'une nouvelle voie pour desservir le site.

- L'augmentation du flux de véhicules motorisés liée à l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques sur le site.

- L'augmentation de la consommation d'eau potable, du rejet des eaux usées et de la production de déchets liée à l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques.

- L'augmentation de la consommation d'énergie liée à l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques sur le site et à l'éclairage du site.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## 5.3. Justification des choix retenus

### ➢ Justifications au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national

Les principes d'aménagements de l'O.A.P. des Balcons du Rocher apportent des éléments de réponse aux objectifs de protection de l'environnement. Il s'agit de :

- La lutte contre l'artificialisation des sols (objectif des lois Grenelle 1 et 2, climat et résilience) puisque le site d'O.A.P. porte sur le renouvellement urbain d'une friche industrielle.

- La qualité de l'air et de l'atmosphère et le changement climatique (objectif de la loi programme national de lutte contre le changement climatique, de la loi portant création d'un observatoire national sur les effets du réchauffement climatique et du SRCAE) par la réduction de la pollution atmosphérique grâce à la plantation d'une végétation visant à l'absorption des polluants et le fait que le site soit à 100 mètres de la station Longjumeau sur le Tram-Train T12, qui relie Evry-Courcouronnes à Massy-Palaiseau favorisant l'utilisation des transports en commun pour les déplacement domicile/travail.

- La diversité de la biodiversité (objectif des lois Grenelle 1 et 2, de la stratégie nationale pour la biodiversité (SNB) 2011-2020, des orientations nationales pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques et du SRCE, ...) grâce à l'aménagement d'espaces végétalisés au sein de l'opération : jardin linéaire, jardin central, lisière plantée autour du site, ...

- La gestion de la qualité des eaux et de la ressource (objectif de la loi sur l'eau, des lois Grenelle 1 et 2, du SDAGE du bassin Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette) par un traitement et une gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière et par la réalisation de constructions permettant d'assurer une gestion économe de l'eau et la récupération des eaux pluviales.

- La maîtrise de la demande d'énergie et limiter le réchauffement climatique (protocole de Kyoto, accords de Paris, objectifs des lois Grenelle 1 et 2 et des Plans d'Actions Climat) via la réalisation de constructions permettant de limiter la consommation d'énergie et les émissions de GES par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments.

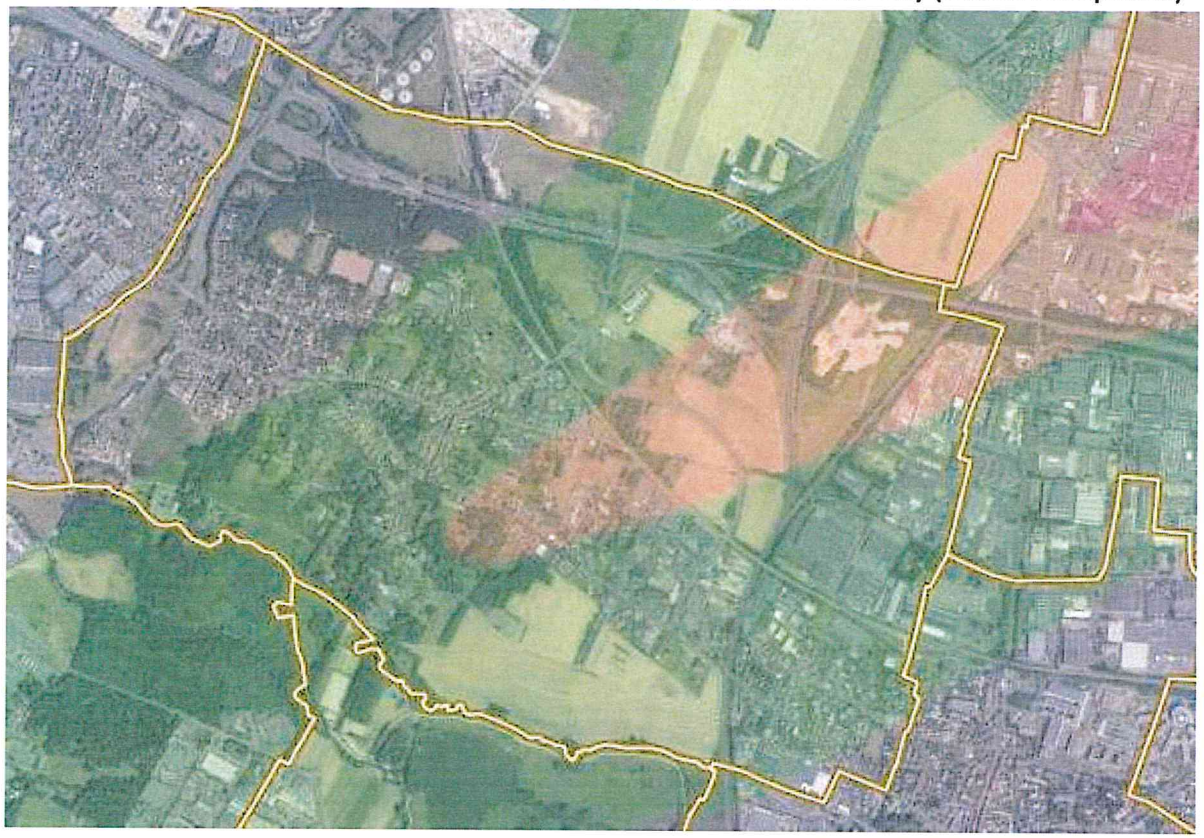
C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la rédaction de la modification du PLU avec l'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux et urbains.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### ➢ Raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan

Pour rappel, le territoire de Champlan se situe en zones de bruit B et C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Paris-Orly, établi en 1975 puis modifié le 21 décembre 2012. La ville est, en effet, majoritairement couverte par la zone de bruit C (en vert sur la carte ci-dessous), mais également par la zone de bruit B (en orange sur la carte ci-dessous).

**Situation de Champlan au sein du PEB révisé de l'Aérodrome de Paris-Orly (source : Géoportail)**



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Le classement d'une grande partie du territoire communal située en zone C du PEB, a pour conséquence l'interdiction de réaliser de nouvelles opérations de construction d'habitat groupé ou collectif dans la zone considérée. Le PEB a eu donc pour effet de limiter la disponibilité foncière et donc les possibilités de constructions de logements nouveaux sur près de 92% du territoire de Champlan. Ainsi, depuis 1975, le nombre de logements sur la commune a très peu augmenté, passant de 924 logements en 1975 à 1 082 en 2022 (recensement INSEE). Champlan se caractérise aujourd'hui, malgré sa proximité avec la proche banlieue parisienne, par une mosaïque pavillonnaire relativement ancienne qui représente 75% des logements. De par un tissu pavillonnaire prédominant, la commune compte essentiellement de grands logements avec 28% de T4 et 43% de T5 et plus selon le dernier recensement de l'INSEE. En raison de la quasi-impossibilité de construire des logements sur le territoire communal, Champlan s'inscrit également dans un mouvement de décroissance de la taille moyenne des ménages passant de 3,07 en 1975 à 2,62 en 2022. De plus, de par la faible construction de logements depuis 1975, la population connait également de facto une très faible progression, passant de 2 421 habitants en 1975 à 2 606 habitants en 2022. La commune fait face également à un phénomène de vieillissement de sa population avec une diminution de la part des 0-14 ans et des 30-44 ans et une forte augmentation des 45 ans et plus qui représentent plus de 48% de la population champlanaise. Cette situation rend difficile voire impossible la décohabitation des ménages et l'installation de jeunes ménages sur la commune.

Or, afin d'endiguer la faible croissance de la population, il est nécessaire d'attirer des jeunes ménages (couple avec enfants) qui permettront le maintien de l'équilibre démographique de la commune. Et pour assurer une dynamique du territoire communal, cette croissance de la population devra nécessairement être accompagnée par la création de logements.

Malgré un territoire impacté par le PEB, la construction de ces logements permettant de répondre à ce besoin de construction est possible en zone C du Plan d'Exposition au Bruit par dérogation préfectorale sous certaines conditions. En effet, l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme prévoit la possibilité de déroger à l'interdiction de construction en zone C : « ...5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. (...) ». L'article L. 112-9 du code de l'urbanisme prévoit : « ... En outre, pour l'application à ces aérodromes du 5° de l'article L. 112-10, une augmentation de la capacité de logements et de la population à l'intérieur des secteurs mentionnés audit 5° est autorisée dans une limite définie dans l'acte de création de ces secteurs ou dans une décision modificative. »

À ce titre, dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (passage du POS en PLU) approuvé en février 2020, la commune a sollicité la préfecture afin d'obtenir la création de Secteurs de Renouvellement Urbain en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris-Orly tel que prévu par les

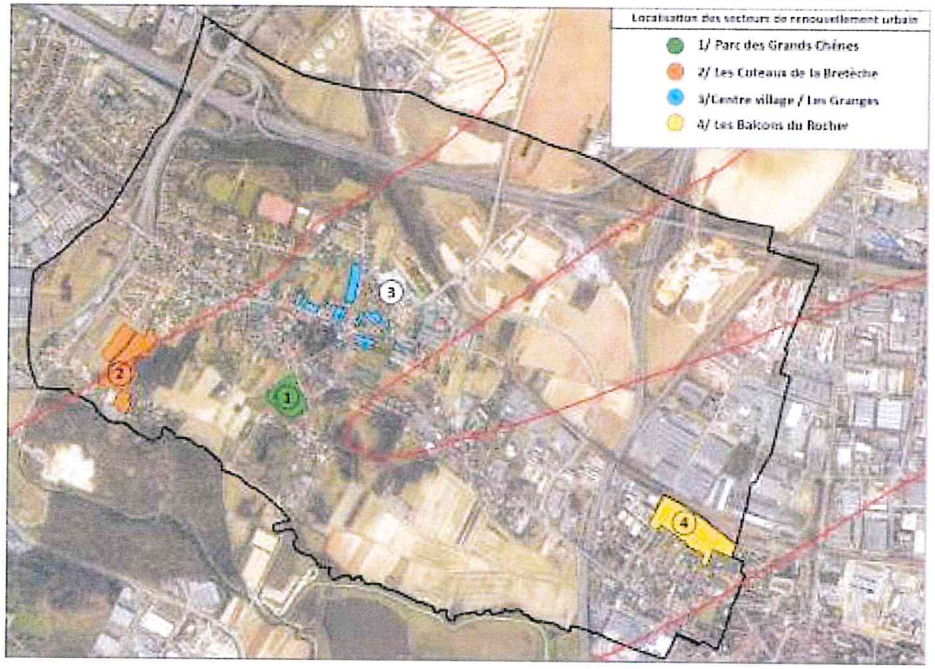
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

articles L.112-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, afin de porter le développement de Champlan. Il s'agit sur ces secteurs de Renouvellement Urbain de permettre la construction de logements neufs afin notamment de favoriser un parcours résidentiel complet sur le territoire communal et de contribuer aux objectifs de production de logements imposés par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) 2017-2023 approuvé le 20 décembre 2017, soit 4 000 logements sur la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay.

Au regard du territoire champlanais et des nombreuses contraintes techniques et réglementaires qui s'imposent à lui, quatre sites ont pu être dentifiés :

- Le site le Parc des Grands chênes avec 56 logements pour 150 habitants estimés (1).
- Le site des Coteaux de la Bretèche avec 32 logements pour 85 habitants estimés (2).
- Le site du Centre village – Les Granges avec 37 logements pour 99 habitants estimés (3).
- Le site les Balcons du Rocher avec 189 logements pour 504 habitants estimés (4).

**Les quatre Secteurs de Renouvellement Urbain en zone C du PEB**



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Ces secteurs portant sur la réalisation de 314 logements ont obtenu un accord de principe de la préfecture de l'Essonne le 20 octobre 2016 après une négociation longue de 6 ans avec la ville, en lien avec la DDT. Les dossiers de demande de création de trois secteurs de renouvellement urbain sur les sites « Parc des Grands Chênes », « Coteaux de la Bretèche » et « Centre Village — les Granges » ont été approuvés par le Conseil Municipal en date du 17 juillet 2020. Ils ont été soumis à enquête publique en 2021 et ont fait l'objet de deux arrêtés préfectoraux en avril et décembre 2022.

Par un courrier en date du 20 octobre 2022, la Présidente de la Région Île-de-France, en collaboration avec le Préfet de Région, a sollicité les communes situées autour de l'écosystème Paris-Saclay afin d'accueillir des programmes de construction de logements étudiants à proximité des lieux de formation, l'offre de logements étudiants étant incomplète sur le Plateau de Saclay.

Pour rappel, l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay pilote et coordonne le développement du cluster scientifique et technologique de Paris-Saclay, dans le cadre d'une Opération d'Intérêt National (OIN). Avec 15 % de la recherche nationale et 40 % des emplois de la recherche publique et privée francilienne, ce territoire, qui s'étend de Massy à Versailles en passant par Saint-Quentin-en-Yvelines, compte parmi les plus puissants pôles d'innovation au monde.
L'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay a d'ailleurs été sélectionné en 2024 par le Gouvernement parmi les « Territoires engagés pour le logement » pour produire 2 500 logements dont un millier de logements étudiants et 1 500 logements familiaux, sur l'ensemble de son territoire d'ici 2027 pour répondre à une demande de plus en plus importante. En effet, chaque année, ce sont plus de 65 000 étudiants qui intègrent l'Université Paris-Saclay. Pour répondre à cette forte demande de logements étudiantes, la plateforme logement CASA de l'Université Paris-Saclay dédiée aux étudiants de l'Université Paris-Saclay, recense régulièrement des offres de logement sur les différents campus de l'université, dont des logements proposés par le CROUS, des bailleurs publics et privés, des particuliers ou des associations de logement. Selon le site Internet « casa.universite-paris-saclay.fr/fr/ », 16 239 lits sont aujourd'hui référencés (septembre 2025). Le site a recensé, en sus des logements universitaires du CROUS, 49 résidences étudiantes dans un rayon de 20 km autour de ce pôle universitaire principalement sur les communes de Palaiseau (17), Massy (13), Gif-sur-Yvette (8), Orsay (6), Bures-sur-Yvette (3), Les Ulis (1) et Longjumeau (1). Mais cette offre globale est loin de satisfaire la demande au regard du nombre d'étudiants accueillis par an à l'Université Paris-Saclay.

Champlan, par sa proximité géographique avec l'Université Paris-Saclay, a souhaité participer à cet effort en développant sur le site des Balcons du Rocher à la fois une offre de logements étudiants et de logements familiaux en accession. La commune était en effet intéressée pour proposer une offre de logements à la catégorie 18-30 ans dans la mesure où c'est une catégorie d'âge peu représentée sur le territoire. En effet le territoire de Champlan a un profil pavillonnaire

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

de type familial, la décohabitation ne s'effectuant par sur la ville. Les jeunes quittent le territoire champlanais pour poursuivre leurs études supérieures, parfois à quelques kilomètres, faute de produits disponibles.

Concernant le site des Balcons du Rocher, la commune de Champlan a étudié la possibilité de modifier la programmation initiale sur ce site afin d'accueillir des logements étudiants. En effet, ce site est situé à proximité immédiate de la station T12 de Longjumeau, bénéficiant d'un lien direct avec Massy vers le plateau de Saclay qui accueille l'Université Paris-Saclay, mais également vers Evry, dont l'université est devenue membre associée de l'Université Paris-Saclay depuis janvier 2025.

Après de nombreux échanges avec la Préfecture de l'Essonne et la Région, un projet a été arrêté en matière de programmation, de densité urbaine et de financement de l'opération avec la répartition suivante : 190 logements locatifs sociaux étudiants et 57 logements familiaux en accession, soit un total de 247 logements pour accueillir une nouvelle population estimée à 342 habitants (soit 67,8% de la capacité sous l'ancienne programmation). Le nombre potentiel de nouveaux habitants exposés aux nuisances en zone C du PEB sur ce site est ainsi réduit tout en répondant à un objectif national et régional. En effet, sous l'ancienne programmation, le site prévoyait 189 logements avec un apport de population de 504 habitants supplémentaires.

Les raisons pour lesquelles le site des Balcons du Rocher a été retenu pour accueillir ce programme mixte par rapport aux trois autres Secteurs de Renouvellement Urbain inscrits dans le P.L.U. approuvé en février 2020, sont les suivantes :

- Pour le site le Parc des Grands chênes (1). Sa superficie de 1,2 ha contre 2,8 ha pour les Balcons du Rocher ne permettrait pas d'accueillir le programme prévu, soit 190 logements locatifs sociaux étudiants et 57 logements familiaux en accession. Sa capacité d'accueil est estimée seulement à 56 logements pour 150 habitants estimés. De plus, ce site est éloigné de la station du T12 (Champlan). Il se situe à 800 mètres de la station soit environ 12 minutes à pied contre moins de 200 mètres pour le site des Balcons du Rocher avec la station Longjumeau du T12.

- Pour le site des Coteaux de la Bretèche (2). Ce site est trop éloigné de la station du T12 (Champlan). Il se situe à 1,3 km de la station soit environ 18 minutes à pied contre moins de 200 mètres pour le site des Balcons du Rocher avec la station Longjumeau du T12. De plus, ce site est actuellement occupé par des terres agricoles. Il ne correspond donc pas à une friche urbaine, contrairement au site des Balcons du Rocher qui offre une réelle opportunité d'un renouvellement urbain d'un site en friche depuis de nombreuses années.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- Pour le site du Centre village – Les Granges (3). Il s'agit d'un site fragmenté correspondant à d'anciens corps de ferme. Il n'a pas la capacité à accueillir le programme arrêté sur le site des Balcons du Rocher. Pour rappel, sa capacité d'accueil est estimée seulement à 56 logements pour 150 habitants estimés contre 190 logements locatifs sociaux étudiants et 57 logements familiaux en accession. Il ne correspond pas à l'ambition du projet souhaitée par la commune et le porteur de projet.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## 5.4. Description et évaluation des incidences du projet sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement

Cette analyse a été réalisée en étudiant un ensemble de thématiques à deux échelles : celle de la commune puis celle du site de projet (O.A.P. des Balcons du Rocher) correspondant à la zone urbaine UCp. Les thématiques développées dans le présent chapitre concernent :

- *La consommation d'espace naturel et l'étalement urbain*
- *Le milieu physique :*
  - Le relief
  - La géologie
  - Le contexte climatique
- *Le contexte climatique*
  - Les températures
  - Les précipitations
  - Les îlots de chaleur
- *Le paysage et le patrimoine :*
  - Une description des paysages
  - Le patrimoine
- *Les milieux naturels et la biodiversité :*
  - Les zones protégées réglementaires
  - Les corridors écologiques à travers la trame verte et bleue
  - Les zones humides
  - Les Espaces Boisés Classés
  - La faune et la flore
- *Les risques :*
  - Les risques naturels
  - Les risques technologiques
- *Les nuisances et les pollutions :*
  - Les nuisances liées au bruit
  - Les sites pollués
  - La pollution de l'air
- *Les déplacements et accessibilités :*
  - La desserte en transport en commun
  - Les caractéristiques du trafic routier
  - L'analyse prospective du trafic routier
- *L'eau et les déchets :*
  - La ressource en eau
  - L'assainissement
  - La gestion des déchets

Le niveau de détails accordé aux différentes thématiques est ajusté en fonction de leur pertinence vis-à-vis de la modification du P.L.U.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Le niveau d'enjeu de chaque composante environnementale est caractérisé selon le classement suivant :

| Niveau d'enjeu |
|---|
| Nul |
| Très faible ou Faible |
| Modéré |
| Fort |

Les incidences probables sur l'environnement de la modification envisagée pour chaque thème étudié, sont caractérisées selon le classement suivant :

| Niveau d'incidences environnementales | |
|---|---|
| Sans objet | Absence d'incidence sur le document d'urbanisme<br>Aucune mesure ERC* n'est nécessaire |
| Non notable | Incidence estimée comme négligeable qu'elle soit positive ou négative à l'échelle du document d'urbanisme.<br>Aucune mesure ERC* n'est prévue. |
| Notable | Incidence négative nécessitant la mise en place de mesures ERC* |
| Positive | Incidence positive. Aucune mesure ERC* est à mettre en place |

* ERC : Eviter - Réduire – Compenser

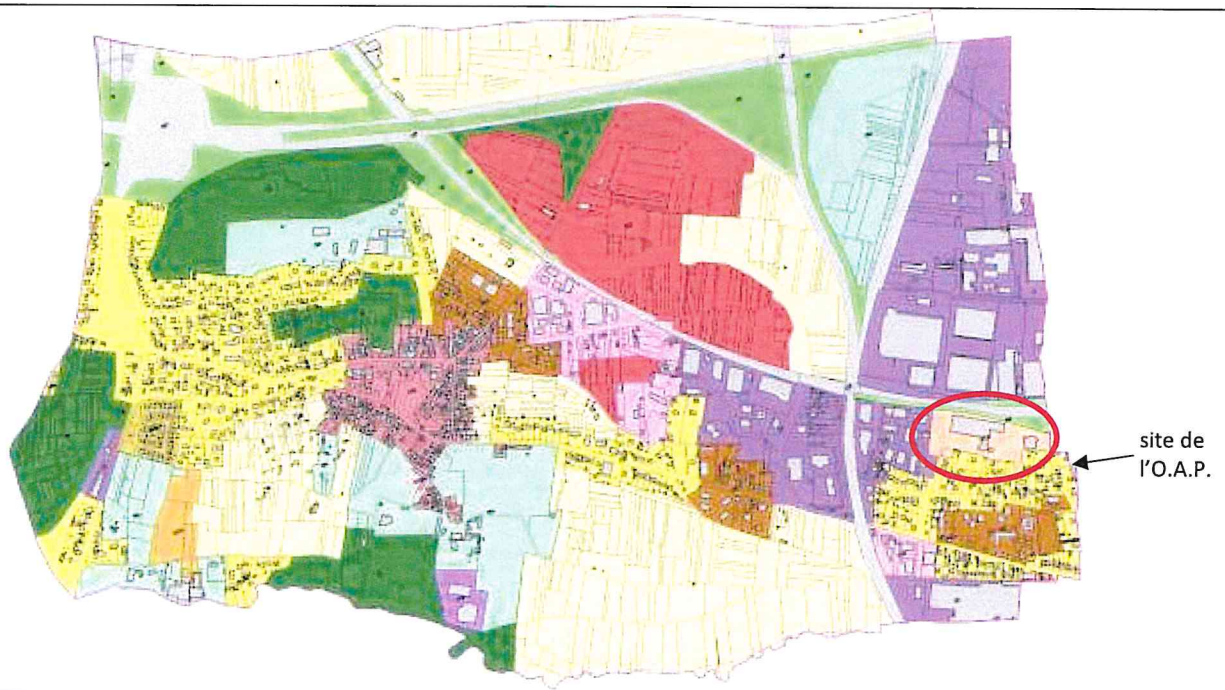
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ➢ La consommation d'espace naturel et l'étalement urbain

Le territoire communal, qui s'étend sur 371,75 hectares, compte quatre zones distinctes :

- les zones Urbaines qui représentent 44 % du territoire communal, soit 162,88 ha ;
- les zones à Urbaniser qui représentent 8 % du territoire communal, soit 28,7 ha ;
- les zones Naturelles qui représentent 24 % du territoire communal, soit 91,76 ha ;
- les zones Agricoles qui représentent 24 % du territoire communal, soit 88,41 ha.

**Zonage du PLU en vigueur**



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Le site de l'O.A.P. des Balcons du Rocher se situe en zone urbaine UCp dont le règlement est en adéquation avec les principes d'aménagement de l'O.A.P.

Le site correspond à une friche industrielle qui comptait deux bâtiments d'activités désaffectés qui ont été démolis en 2023, des zones de parking et des espaces verts. Compte tenu de l'ancienne activité, le site est artificialisé, les surfaces imperméables (bâti + espaces ouverts minéralisés) couvrent initialement 47% de la superficie du site. Il comprend également des nombreux arbres. Le projet veillera à préserver et mettre en valeur ce patrimoine arboré existant, en particulier les bouquets d'arbres situés en partie Est du site et les arbres des lisières. En complément, une attention particulière sera accordée à la végétalisation des espaces publics pour participer à la constitution d'une trame verte à l'échelle de la ville, en lien notamment avec les ensembles de haies présentes aux alentours.

Le site de projet n'engendre donc pas de consommation d'espace naturel.

*NB : Les deux bâtiments ont été démolis en 2023*

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur la consommation d'espace naturel et l'étalement urbain |
|---|
| Nul |

| Thème environnemental : Consommation d'espace naturel et l'étalement urbain<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Pas de consommation d'espace naturelle<br>Reconversion d'une friche industrielle | Sans objet | Aucune mesure ERC nécessaire |

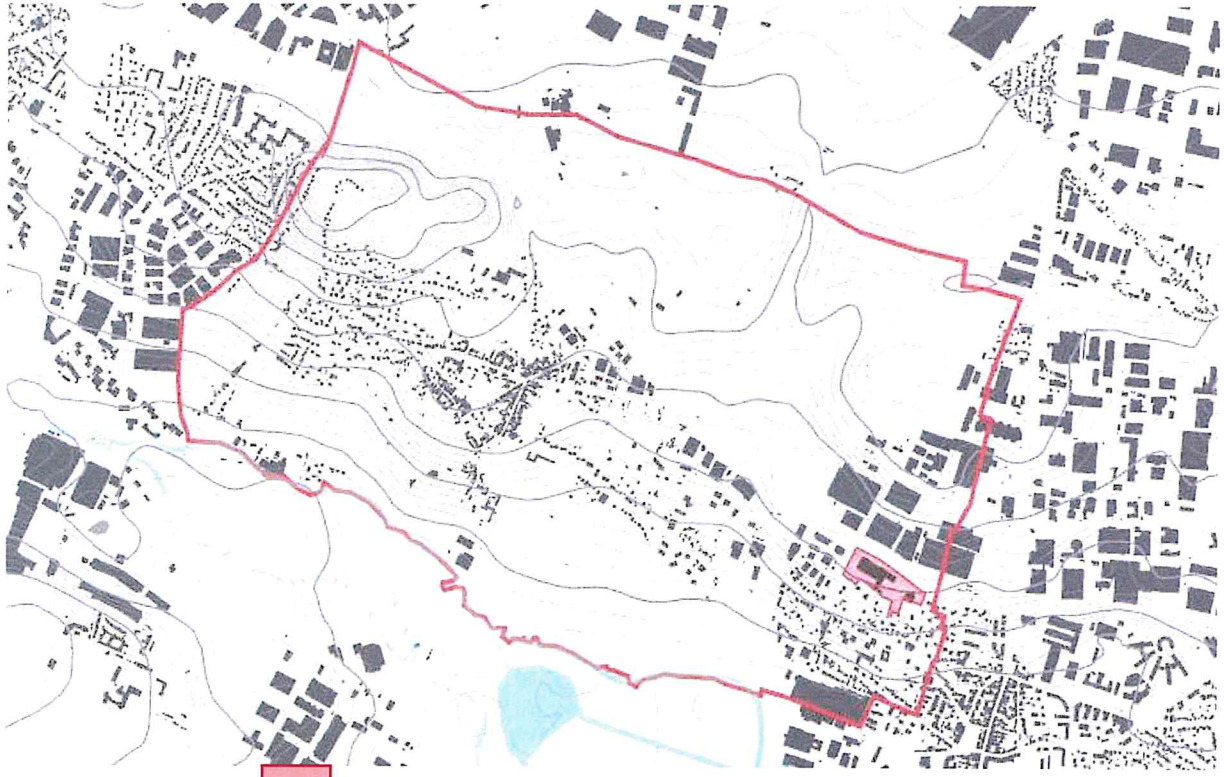
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ➢ Le milieu physique

### Le relief

Le territoire de la commune de Champlan est situé sur la partie Est du plateau de Saclay, sur le versant Nord du bassin de l'Yvette. Il descend en pente douce et régulière de la Butte Chaumont (135 m) au Nord vers les rives de l'Yvette (46 m) au Sud.

**Topographie de la commune**

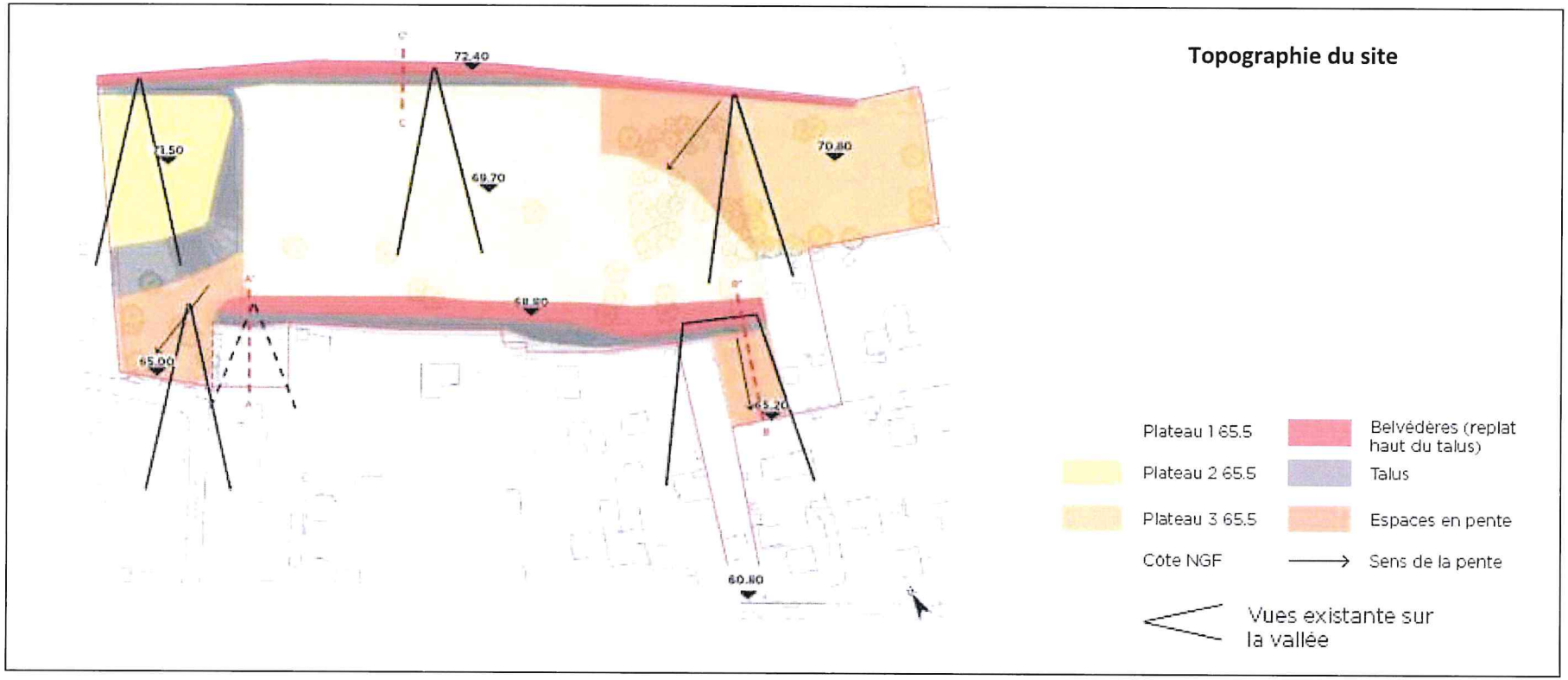


Localisation du site de l'O.A.P. des Balcons du Rocher

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Le site de l'O.A.P., et plus largement le quartier du petit Champlan, se situe sur les coteaux de la vallée de l'Yvette. Il est surplombé par la plaine d'Orly au Nord à laquelle il tourne le dos en raison de la ligne ferroviaire et s'ouvre sur toute la vallée et le plateau de Saulx au Sud. Toutefois les terrassements réalisés autour de la gare de Longjumeau placent le site sur un petit plateau intermédiaire, à mi-coteau, qui créé une situation de balcons sur la vallée.

La topographie du site de l'O.A.P. a largement été remaniée par les différents usages du site, sous formes de différents plateaux en escalier et talus. L'altitude moyenne du sol actuel dans l'emprise du projet est comprise entre 65,5 m et 72,5 m NGF. Le site est en pente descente vers le Sud-ouest. Il y a 11 mètres de déclivité entre le point le plus haut (72,40 m) et le point le plus bas (60,80m). Les deux talus en limite de parcelle créent des situations de belvédères sur la vallée de l'Yvette. Le site est en pente descente vers le Sud-ouest.

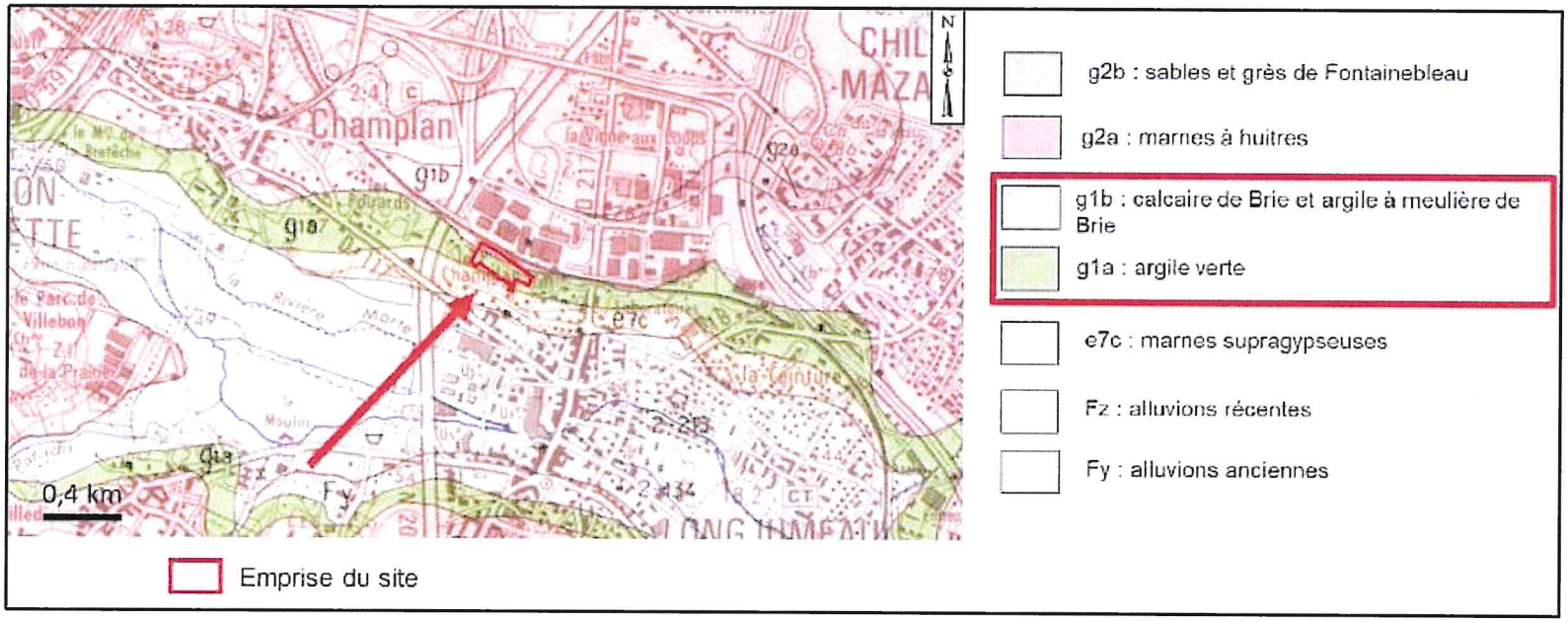


Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

La géologie

En grande partie constitué de sables de Fontainebleau, le territoire communal est, de plus, à la transition entre un sous-sol composé de faciès gypseux et de faciès calcaire. La composition correspond à un faciès marneux, entrecoupé d'interférences de bancs calcaires ou gypseux.
La disposition en strates isole les couches de calcaire de Brie entre les marnes argileuses, qui ont naturellement tendance au retrait-gonflement en fonction de leur taux d'humidité provoquant des mouvements de terrains.

**Géologie du territoire**




Des sondages réalisés au droit du site, ont traversé les formations suivantes, de haut en bas :

- **Remblais** : Les sondages ont d'abord traversé une couche de Remblais issus de la destruction des bâtiments et limons contenant des débris divers (cailloutis, ferraille, ...) jusqu'à une profondeur comprise entre 0,6 m et 1,8 m/TA. Les Remblais sont des matériaux anthropiques

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

hétérogènes qui peuvent présenter des surépaisseurs localement et renfermer aussi bien des niveaux indurés que des passages décomprimés.

- **Argiles Vertes** : Elles se présentent sous la forme d'argile de couleur verte plus ou moins foncé et sont reconnues jusqu'à une profondeur comprise entre 5 m et 7 m/TA.
- **Marnes de Pantin :** Elles se présentent sous la forme de marne de couleur beige à blanchâtre et sont reconnues jusqu'à une profondeur comprise entre 10,4 et 12 m/TA.
- **Marnes d'Argenteuil :** Elles se présentent sous la forme de marne de couleur grise à bleue et sont reconnues jusqu'à la fin des sondages, soit jusqu'à 16 m et 21,41 m/TA.

| **Niveau d'enjeu sur le milieu physique** |
|---|
| Faible |

| **Thème environnemental : Milieu physique<br>Incidences environnementales et ERC** | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Une topographie légèrement remodelée | Faible | **Prescriptions inscrites dans l'O.A.P. :**<br><br>Prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement superficiel et gravitaire des eaux superficielles dans l'organisation de la structure générale.<br><br>Tirer parti de la topographie dans la gestion des vues au niveau de l'aménagement du jardin central. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ➢ Le contexte climatique

Située en Île-de-France, Champlan bénéficie d'un climat océanique dégradé. Les données sont issues de la station météorologique d'Orly.

### Les températures

La température moyenne annuelle relevée s'élève à 12,1°C. La température maximale moyenne intervient en juillet avec 25,8° et la température minimale moyenne intervient en février avec 2°C.
Le nombre de jours de forte chaleur (T°C maximale >35°C) à horizon lointain (2085) et sans politique climatique visant à modérer les concentrations en CO2, est estimé à 11 jours par an (DRIAS).
Selon le scénario le plus pessimiste, il y aura sur le territoire, environ 119 nuits anormalement chaudes (température minimales supérieure à plus de 5°C à la normale), à horizon lointain (2085).

### Les précipitations

Il tombe en moyenne 622,2 mm d'eau par an (période1991-2020). La moyenne mensuelle s'élève à 51,85 mm. Le mois le plus sec est le mois de février qui enregistre seulement 42,6 mm. A l'inverse, le mois de mai est le mois le plus pluvieux, avec 63 mm de précipitation.
La moyenne annuelle d'heures d'ensoleillement est d'environ 1 669 h.
Selon la rose des vents, les vents dominants sont d'une orientation Ouest, Sud, Sud-Ouest et Est.

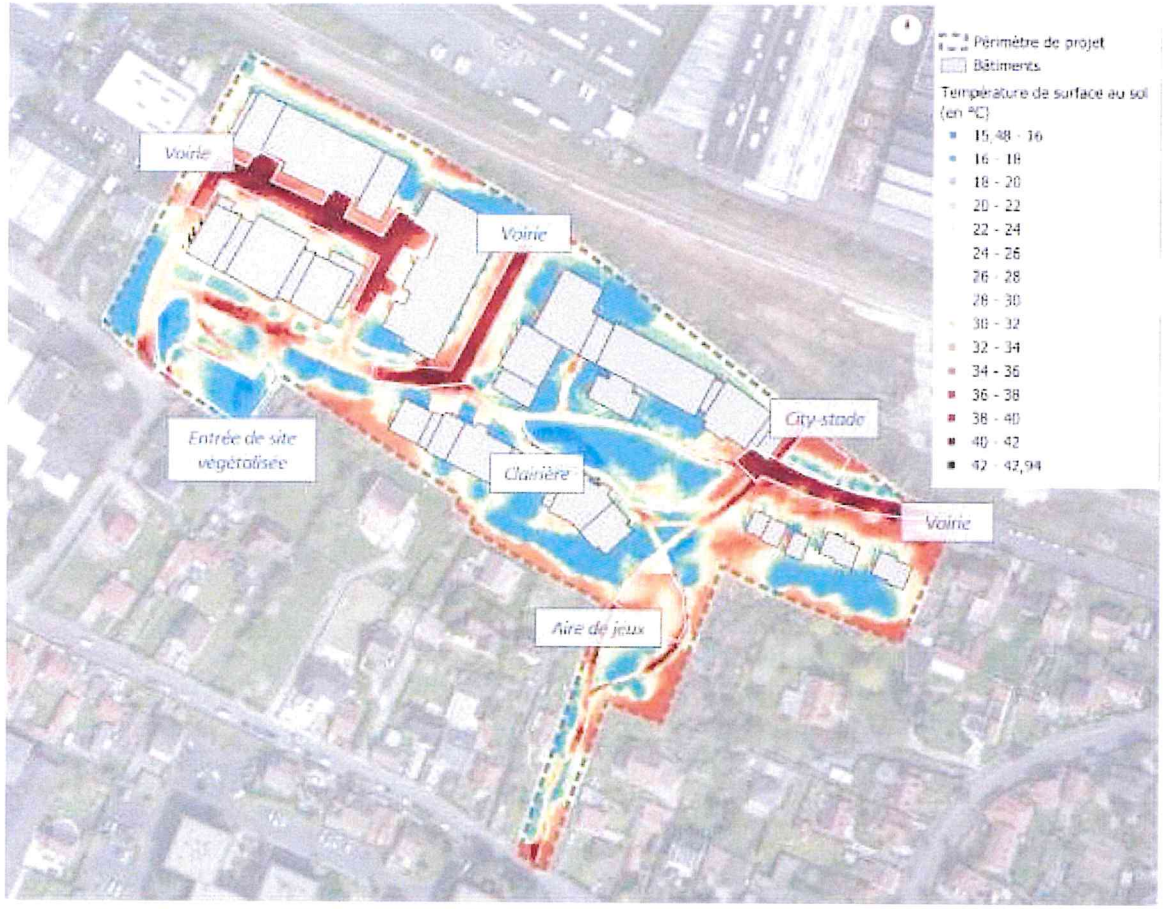
### Les îlots de chaleur

Une analyse des îlots de chaleur urbain a été réalisée en 2025 par un bureau d'étude spécialisé.

La simulation réalisée permet de visualiser les températures de sol maximales relevées sur l'ensemble de la journée du 21 août 2025. Les températures varient d'environ 15°C pour les zones les plus fraiches à environ 42°C pour les zones les plus chaudes. Les zones de couleur bleue correspondent aux zones les plus fraiches en termes de température tandis que les zones de couleur foncées correspondent aux zones les plus chaudes.
Une analyse recoupée avec le plan des revêtements permet notamment de mettre en exergue le recoupement entre les zones identifiées comme fraiches et les zones végétalisées, et, à l'inverse, les zones identifiées comme chaudes et les zones minérales et imperméabilisées. Ainsi, les voiries sont particulièrement identifiables du fait de la présence d'enrobé comme revêtement. Celui-ci, du fait de ses caractéristiques, monte très fortement en température et stocke la chaleur du fait de son inertie. L'utilisation d'un revêtement perméable et/ou plus clair, avec un albédo plus élevé, pourrait permettre de limiter cette montée en température grâce à une réflexion plus importante du rayonnement solaire.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

TEMPÉRATURES DE SOL MAXIMALES SUR LA JOURNÉE DU 21 AOÛT




Etude ICU du projet avec le logiciel IceFool au 21 août TERAO

Le projet présente une vulnérabilité modérée face au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Les zones végétalisées comme la clairière de cour d'îlot ou l'entrée à l'Ouest du site se distinguent par leur caractère frais. Ces zones montent faiblement en température notamment grâce à la présence de noues et de jardins de pluie qui concentrent des capacités de rafraichissement très intéressante.

Les zones enherbées permettent également de limiter la montée en température bien que les effets rafraichissant de ces zones soient souvent limités en plein été du fait que les gazons et les prairies supportent mal les fortes températures et grillent facilement, n'apportant ainsi plus de bénéfices en termes de rafraichissement.
Enfin, la préservation de certains arbres existants, ajoutée aux arbres plantés apportent un ombrage intéressant qui permet d'apporter un confort non négligeable pour les usagers.

Le projet présente également des zones aménagées à des fins de loisir, avec notamment une aire de jeux installée dans le parc. Ces espaces présentent des températures de surface légèrement supérieures aux espaces végétalisés, pouvant s'expliquer notamment par l'utilisation de matériaux stockant rapidement la chaleur et un ombrage moins important. Afin de garantir un confort d'usage, des solutions peuvent néanmoins être envisagées comme l'installation de structures d'ombrages mobiles ou l'utilisation de revêtements clairs, notamment sur l'aire de jeux.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Globalement, les températures de surface modélisées au 21 août 2025 restent relativement tempérées avec plusieurs ilots de fraicheur identifiés sur le site. Les zones de surchauffe sont identifiées autour des voiries et peuvent être traitées par l'emploi d'un revêtement perméable et/ou plus clair.

Dans le cadre de cette étude, différentes modélisations ont été réalisées pour permettre d'identifier le comportement du projet dans un contexte de réchauffement climatique à horizon 2100, caractérisé par une augmentation des températures de l'ordre de +4°C. Afin d'étudier au mieux l'adaptation du site au changement climatique, les simulations des températures de surface ont donc été menées sur deux jours différents :

- **Simulation au 21 juillet**, identifiée comme une journée très chaude, avec une température maximale de 41°C, une température minimale de 27,30°C et une moyenne de 35,37°C. Cette journée est particulièrement représentative d'une situation caniculaire à horizon 2100.
- **Simulation au 02 août**, présentant des caractéristiques moins extrêmes, avec une température maximale de 29°C, une température minimale de 19,5°C et une moyenne de 24,5°C.

Cette double simulation permet à la fois d'observer le comportement du projet face à des journées très chaudes (T°C max >35°C) selon la définition de la DRIAS (Données RIsques et Adaptation aux changements climatiques), marquées par des températures caniculaires, qui seront néanmoins plus régulière à horizon 2100, mais également face à des journées décrites comme journée chaude par la DRIAS (T°C max >35°C). La simulation prend en compte une hausse de +4°C en 2100 de niveau de réchauffement moyen en France Métropolitaine, par rapport à la période 1900-1930.

**Evolution des températures de surface la nuit - 21 juillet**

- Températures de surface diminuent la nuit, atteignant un pic de fraîcheur à 06h.
- Surfaces minérales refroidissent lentement, contribuant à l'îlot de chaleur urbain.
- Surfaces végétalisées montrent un rafraîchissement rapide, agissant comme des îlots de fraîcheur.

**Moyenne des températures de sol maximales sur la journée du 21 juillet**

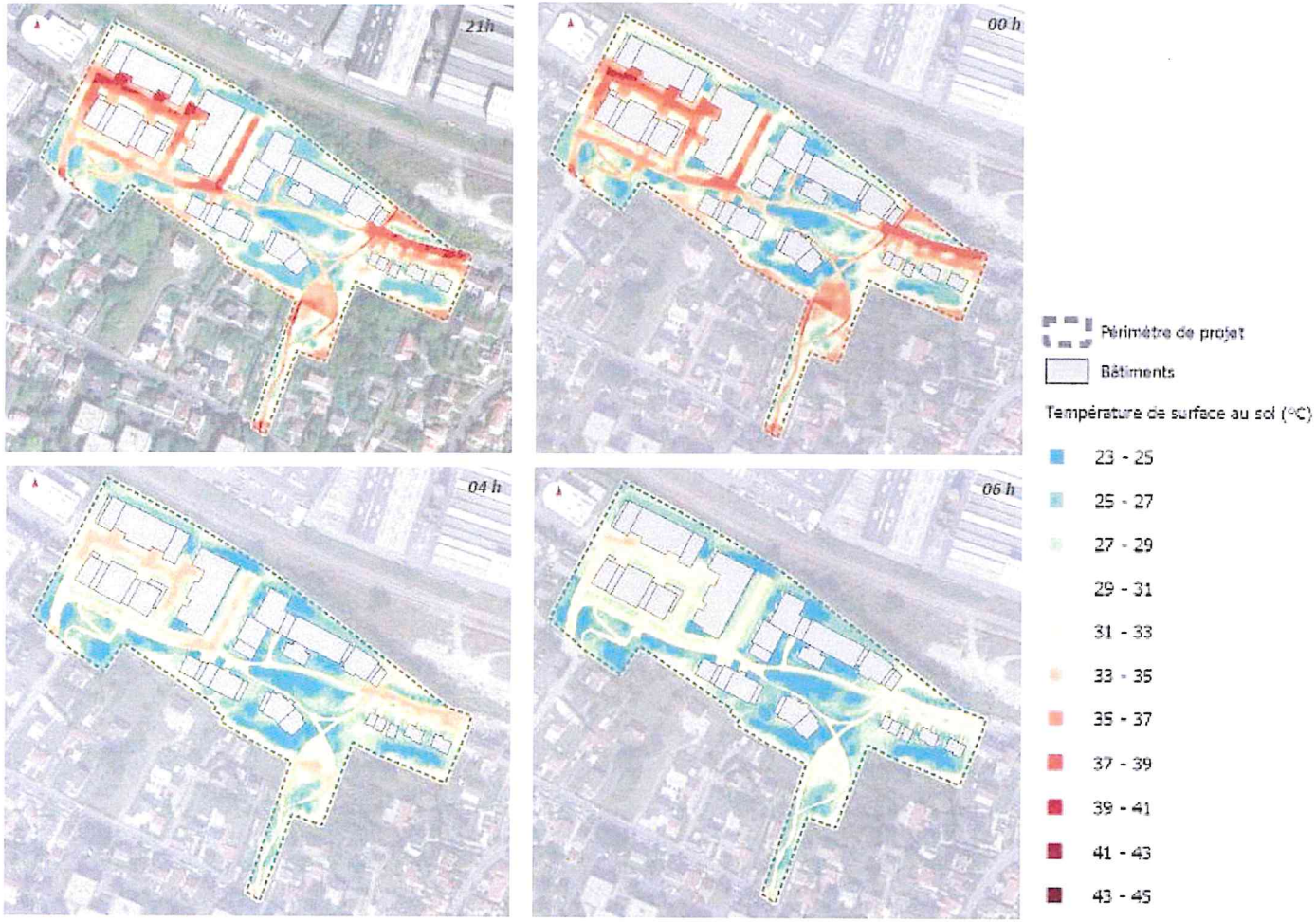
- Températures de surface des surfaces minérales entre 40°C et 50°C.
- Surfaces végétalisées ne dépassent pas 34°C, offrant un meilleur confort thermique.
- Nécessité d'adapter les usages des surfaces minérales pour réduire l'inconfort.

**Moyenne des températures de sol sur la journée du 21 juillet**

- Températures de surface des voiries et stationnements entre 40°C et 52°C.
- Espaces végétalisés entre 24°C et 30°C, favorisant le confort thermique.
- Aire de jeux et terrain de sport dépassent 36°C, nécessitant des aménagements d'ombrage.

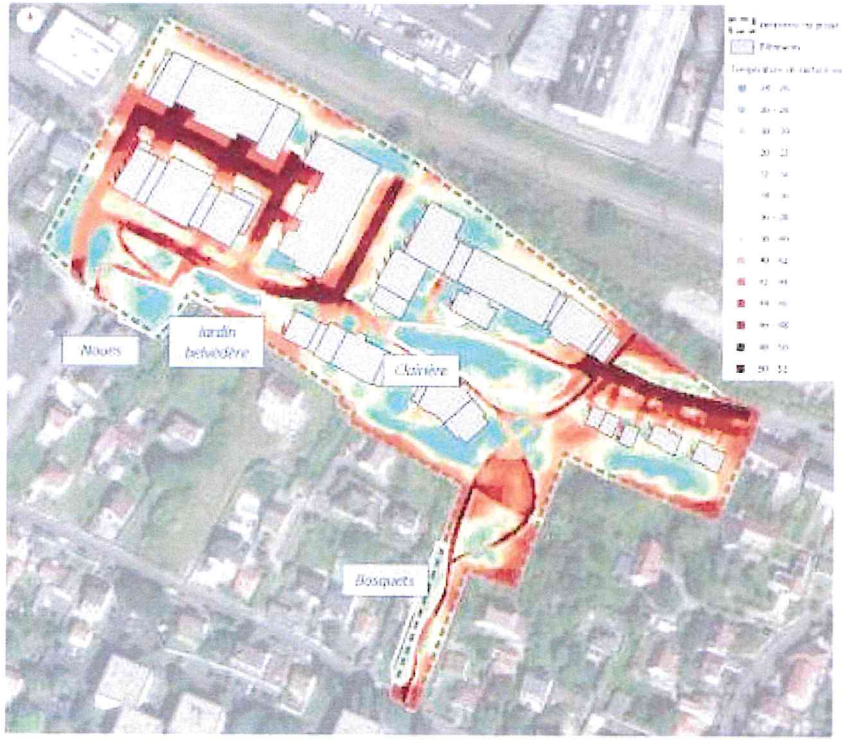
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## EVOLUTION DES TEMPÉRATURES DE SURFACE LA NUIT - 21 JUILLET

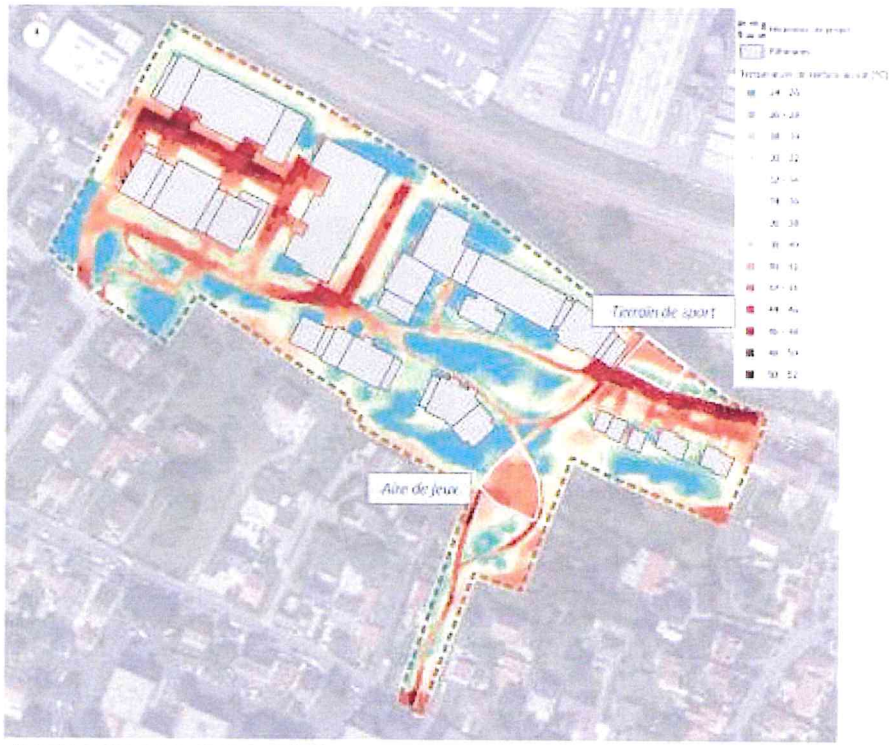


Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Moyenne des Températures de sol maximales sur la journée du 21 juillet




Moyenne des Températures de sol sur la journée du 21 juillet




**Moyenne des températures de sol maximales sur la journée du 02 août**

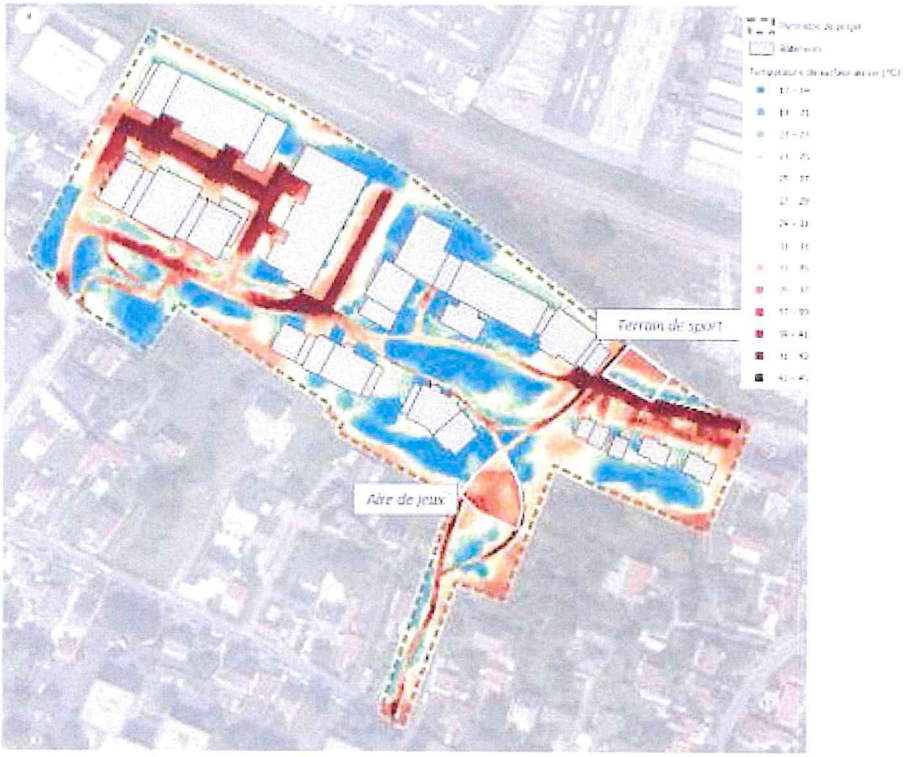
- Températures maximales atteignent environ 45°C, avec un delta de 25°C entre zones.
- Espaces végétalisés entre 17°C et 25°C, offrant un confort thermique.
- Aire de jeux et terrain de sport exposés à des températures élevées, nécessitant des solutions d'ombrage.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

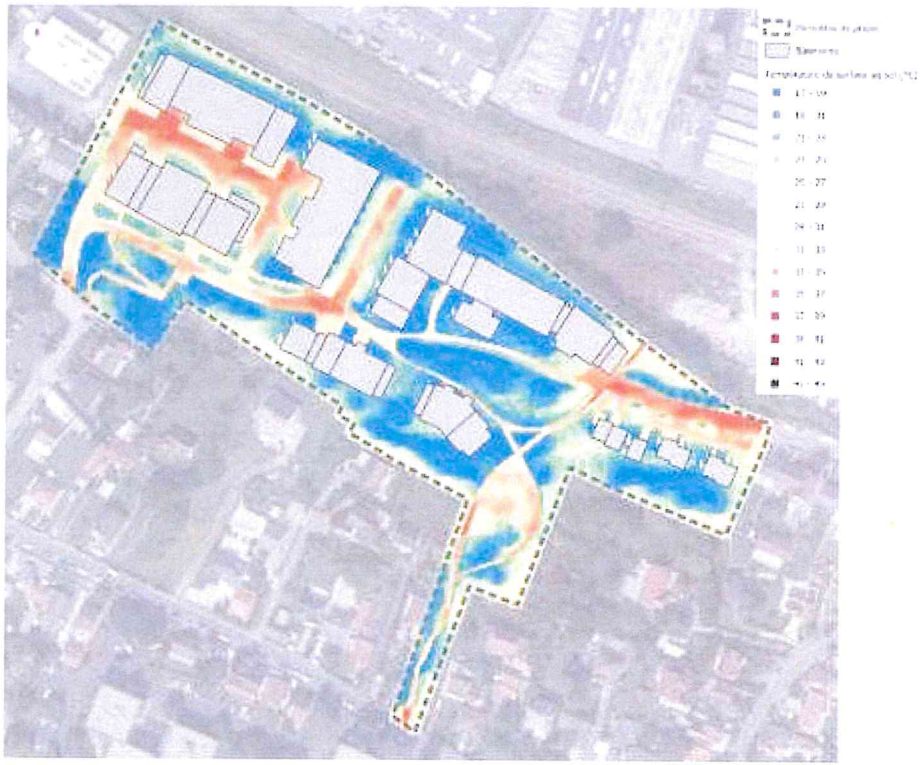
**Moyenne des températures de sol sur la journée du 02 août**

- Températures de surface globalement inférieures à 30°C, favorisant le confort.
- Espaces de voirie et stationnement entre 30°C et 37°C, sans usage récréatif.
- Espaces d'usage quotidien identifiés comme des îlots de fraîcheur.

MOYENNE DES TEMPÉRATURES DE SOL MAXIMALES SUR LA JOURNÉE DU 02 AOÛT




MOYENNE DES TEMPÉRATURES DE SOL SUR LA JOURNÉE DU 02 AOÛT



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Malgré la multiplication des journées chaudes (T°C max > 25°C) – 86 jours/an – et très chaude (T°C max > 35°C) – 11 jours/an –, le projet démontre une prise en compte de ces enjeux dans sa conception. La modélisation des moyennes des températures de surface maximale et des moyennes de températures de surface permet d'observer la présence de températures de surface élevées notamment sur les espaces de voiries et de stationnement. Néanmoins, le projet comporte également plusieurs espaces identifiés comme des îlots de fraicheur, grâce à des températures de surface plus modérées. Ces espaces ont notamment permis par la préservation des arbres existants et la création de poches de végétation dense. Les usages de type loisirs seront, par ailleurs, encouragés sur ces espaces grâce à des aménagements paysagers comme le jardin belvédère ou la création de cheminements piétons.
Globalement, le quartier démontre d'une prise en compte du réchauffement climatique à travers la mise en œuvre de mesures adaptées, à la fois à l'échelle des espaces extérieurs et des bâtiments, démontrant d'une résilience face aux futures températures.

| **Niveau d'enjeu sur le contexte climatique** |
|---|
| Modéré |

| **Thème environnemental : Contexte climatique<br>Incidences environnementales et ERC** | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Une vulnérabilité modérée face au phénomène d'îlot de chaleur urbain | Notable | Développement d'une importante végétalisation à l'échelle du projet avec la création d'un parc, d'un cœur d'îlot et d'une entrée de site végétalisée afin de créer des espaces de fraicheur en complément des ombres du bâti.<br><br>Choix de revêtements qui globalement présentent des caractéristiques intéressantes en termes de comportement face au rayonnement solaire.<br><br>Formes urbaines permettant de garantir une bonne ventilation du site afin de participer à la réduction du phénomène d'ilot de chaleur. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ➢ Les paysages et le patrimoine

Les paysages

La constructibilité sur la commune a été très limitée depuis les années 1970 en raison de la mise en place du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport d'Orly en 1975. Le PEB d'Orly a, en effet, limité en grande partie les possibilités de construction sur près de 92% du territoire de la ville. Le paysage de Champlan est ainsi resté à l'abri du développement urbain, protégeant son caractère rural et son agriculture locale ; en témoignent les 25% d'espace rural de son territoire, comprenant plusieurs zones agricoles toujours exploitées aujourd'hui.

Dans les années 1965/70, la création d'un échangeur A 6 / A 10 / RN 20 / RN 188, puis l'installation du faisceau Haute Tension, qui alimente Chevilly-Larue et Issy-les-Moulineaux, en provenance du transformateur EDF de Villejust, ont eu un fort impact sur le paysage communal.

Enfin, la modification du PEB d'Orly en 2012 a permis de réduire les zones inconstructibles sur le territoire et a également ouvert à une croissance encadrée les secteurs situés dans la zone C du PEB. La construction dans la zone C du PEB a été rendu possible au travers d'un arrêté préfectoral, à condition qu'il s'agisse d'une ou plusieurs opérations de renouvellement urbain, c'est-à-dire sur des secteurs actuellement en friche (logements ou industrielles), des dents creuses dans le secteur urbain déjà constitué, ou au travers d'une intensification urbaine Cet encadrement a, ainsi eu lieu sur le site de l'O.A.P. les Balcons du Rocher qui correspond à une friche urbaine et qui fait l'objet de la procédure de modification du PLU Le programme de logements a, en effet, été arrêté avec la Préfecture de l'Essonne au regard des contraintes de la zone C du PEB,

Le paysage naturel communal s'articule autour de plusieurs entités paysagères :

- La butte Chaumont qui est un espace boisé où alternent parcours de promenade, clairières, et équipements sportifs. (1)
- La porte végétale à l'entrée Nord de la ville qui correspond à une ancienne pépinière complètement délaissée et qui constitue un secteur à fort potentiel paysager. (2)
- La pépinière, inséré entre le chemin de la Butte, le Gymnase et la rue de la Mairie qui constitue une dent creuse de plus de 4 ha. (4)
- Les Parcs Gravelin et Boyer qui font partie de ces espaces à vocation paysagère propres au vocabulaire des jardins de la fin du XVIIIe et du début du XIXe. (5)
- Le Boisement les Grandes Chaires qui se situe dans la continuité des parcs Gravelin et Boyer et qui participe au caractère verdoyant de la ville. (6)
- Les rives de l'Yvette avec un paysage bucolique : roseaux sauvages, grands saules argentés, et frênes, ... (7)
- Le boisement du chemin du Moulin par le Bas qui marque une zone tampon entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. (8)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

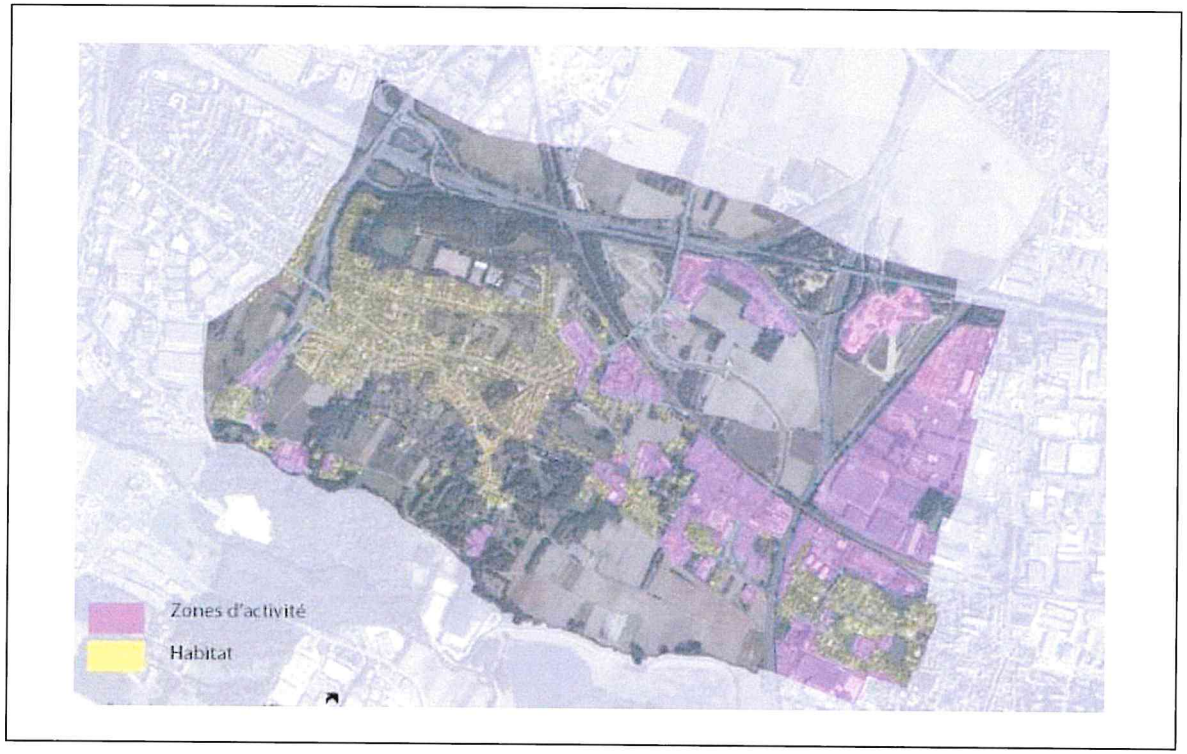
- La frange d'entre deux, matérialisée par une succession de jardins familiaux forme un espace de transition entre le centre bourg historique et la zone agricole (dans les quartiers des Donjons). (9)

**Les entités paysagères naturelles**

La butte Chaumont (1)
La porte végétale à l'entrée nord de la ville (2)
La pépinière (4)
Les Parcs Gravelin et Boyer (5)
Le Boisement les Grandes Chaires (6)
Les rives de l'Yvette (7)
Le boisement du chemin du Moulin par le Bas (8)
La frange d'entre deux (9)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Le tissu urbain de la commune de Champlan est composé de séquences homogènes qui correspondent aux différentes fonctions de la ville et aux différentes périodes de sa croissance. La diversité des formes et des dimensions, l'alternance des séquences et des densités confèrent à la commune son identité : zone d'activités à taille humaine, préservation d'un bâti de type pavillonnaire prédominant confèrent au village une certaine harmonie visuelle et un charme propre.




Les paysages urbains ont été façonnés par l'histoire du lieu, les besoins de la population, les projets régionaux et nationaux ou le développement économique
Ils sont visuellement identifiables de par leur morphologie en formant les séquences suivantes :

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- Le centre bourg : Il est le cœur historique de la commune. Il conserve le caractère rural qui caractérise Champlan. Le bâti qui compose ce secteur est riche et varié. Maisons bourgeoises, corps de fermes, maisons villageoises, maisons mitoyennes plus ou moins rénovés en R+1+C. Peu de rez-de-chaussée offrent des commerces.
- L'habitat pavillonnaire : Au Nord et à l'Est du centre bourg, ainsi qu'au Petit Champlan, les zones pavillonnaires offrent des espaces dégagés et hétéroclites. Les styles architecturaux, l'alternance entre alignements et décalages ainsi que les différences de couleurs de façades et de matières confèrent à ces espaces un aspect différencié de celui du village ancien.
- L'habitat individuel dense : il s'agit du lotissement rue de la Ceriseraie, à l'Ouest. Son implantation date des années 1990. Les maisons sont accolées par deux ou par trois sur de parcelles de taille plus faible que la moyenne communale. La voirie est organisée sous forme d'impasse et le bâti est en retrait par rapport à la voirie d'environ 3 à 5 mètres. Les habitations sont principalement construites avec un niveau rez-de-chaussée et des combles aménagées. Un second ensemble de six maisons accolées deux par deux, est présent route de Versailles, entre le centre-ville et le Petit Champlan.
- L'habitat collectif : Il existe seulement deux secteurs de logements collectifs qui sont situées au Petit Champlan. Leurs constructions datent de 1975 : un ensemble d'habitations sur trois niveaux implanté avenue de la Gare et cinq ensembles collectifs HLM «Toit et Joie», bâtiments de type plots et de taille uniforme sur quatre niveaux est implanté au sein d'un espace vert entre la route de Versailles et la rue Jean Jaurès. Les espaces de stationnement sont aériens pour l'ensemble «Toit et Joie» et sous forme de garages fermés pour l'immeuble avenue de la Gare.
- Les zones d'activités : Situées le long de la voie ferrée ainsi qu'à l'Est de la RN 20, les zones d'activité représentent, avec plus de 53 hectares, soit près de 15 de 15% de la surface totale de la ville, de vastes emprises accueillant des bâtiments de grande surface. Desservis par des voies en impasses et constitués de bureaux, d'ateliers, d'entrepôts de faible hauteur, ils fonctionnent en autarcie directement reliés aux grands axes de transport limitrophes.
- Les espaces mixtes : Espaces de transition entre les zones d'activités et les zones d'habitat, ils mêlent équipements, entreprises, logement individuels et collectifs. Présents principalement au Petit Champlan et dans la partie Est de la route de Versailles, ils sont caractérisés par une forte diversité des hauteurs. La diversité de ces espaces les rend difficilement lisibles et assez peu attractifs. Ainsi, au Petit Champlan, la Rue Jean Jaurès et la Ruelle Mancelle sont toutes deux constituées d'entrelacs d'habitat, d'activités économiques et finissent en voies sans issues sur la RN 20, véritable barrière physique infranchissable.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

**Les différents types d'habitat**

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Le site de l'O.A.P. des Balcons du Rocher se situe dans le quartier du Petit Champlan où se mêlent équipements, entreprises, logement individuels et collectifs.

Jusque dans les années 1960 le site de l'O.A.P. conserve un usage agricole, et notamment de vergers en lien avec les quelques habitations. Bien que la voie ferrée et la nationale soient des obstacles qui enferment le site, il est connecté au reste du petit Champlan par la D117. Entre 1965 et 1970, la création de la rue Jean Jaurès permet la densification du quartier pavillonnaire et « condamne » la parcelle en supprimant les accès. N'étant plus accessible, le site s'enfriche jusqu'en 1983 tandis que le bâti industriel se développe tout autour. La création de la rue des Clotais entre 1983 et 1987 permet à nouveau de réaccéder au site. La construction d'un premier bâtiment occasionne le défrichement de la parcelle et de grands travaux de terrassement. Le reste de la parcelle enfrichée est préservée. Le site évolue progressivement avec l'agrandissement du bâtiment visible en 1992. Le prolongement du chemin latéral permet enfin la construction du deuxième bâtiment et l'aménagement totale de la parcelle en 1996 pour atteindre son état existant. Le site est aujourd'hui une friche industrielle avec des zones de parking et des espaces verts. Les deux bâtiments d'activités désaffectés ont été démolis en 2023.
Cerné par la RN 20 et la voie ferrée qui sont des obstacles imperméables (une seule traversée vers Champlan), le site se tourne naturellement vers le quartier du petit Champlan et vers Longjumeau, dont la gare est juste à côté.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Le patrimoine

La commune ne détient pas de bâtiment faisant l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques. Champlan possède cependant sur son territoire un patrimoine bâti remarquable relativement important. Il est principalement composé d'anciennes propriétés appartenant à la noblesse ou à l'aristocratie française et construits à partir du XVI° siècle, témoignage de l'importance et de l'attrait du village à cette époque.
Il existe également des éléments patrimoniaux intéressants dans la ville, et qui renvoient directement au passé historique du village : l'église du village, le manoir des religieux de Longpont, la propriété Boyer, le Château Ribot, la propriété Gravelin, la propriété Gravelin, la Mairie, le lavoir, la fontaine.

Le site de l'O.A.P. ne se situe pas à proximité de ces éléments patrimoniaux.

| **Niveau d'enjeu sur les paysages et le patrimoine** |
|---|
| Faible |

| **Thème environnemental : Paysages et patrimoine<br>Incidences environnementales et ERC** | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Une valorisation du paysage urbain avec l'aménagement d'un quartier paysagé avec la création : d'un jardin central avec un verger, d'un jardin linéaire avec une clairière et de places publics plantées, des points de vue belvédère, des lisières plantées autour du site et des espaces verts privés. | Positive | Aucune mesure ERC nécessaire |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ➢ Les milieux naturels et la biodiversité

### Les zones protégées réglementaires et les zones d'inventaires

La commune ne comprend pas de zone Natura 2000 directive Habitats. Elle compte une ZNIEFF - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. Il s'agit de la ZNIEFF de type I «Bassin de retenue de Saulx» n°11032001 située à l'extrême limite Sud de la commune, le long de la rivière Morte et qui s'étend sur le territoire de la commune de Saulx-les-Chartreux.

Créé en 1985 avec un rôle d'écrêteur de crues, le bassin de retenue de Saulx s'est révélé être une zone-relais dans l'aire de migration et d'hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux sauvages. C'est ce qui constitue son principal intérêt.

A 18 km de Paris, la valeur floristique du bassin présente des attraits atypiques basés sur :

- sa diversité spécifique, avec près de 200 espèces
- ses groupements végétaux en présence et potentiels, dans une aire assez restreinte

Deux espèces végétales déterminantes y ont été observées : le Bident penché (Bidens cernua, R) et la rare Lentille d'eau à plusieurs racines (Spirodela polyrhiza). Cependant, il convient de relativiser cette faible richesse car la prospection n'a été réalisée qu'à une époque peu favorable (en automne). Il est probable que les prairies et les parties basses aient favorablement évolué depuis l'exportation effective du foin après les fauches. Au cours des dernières années, divers micro-milieux ont été créés lors d'opérations ponctuelles, afin de renaturer le site et d'explorer ses potentialités : aux intérêts patrimoniaux s'ajoute donc un caractère expérimental. Enfin, du point de vue fonctionnel, le bassin est un des derniers maillons dans la chaîne des plans d'eau du Nord de l'Essonne. Le caractère artificialisé et la faible richesse floristique de ce bassin incitent à rester prudent quant à son devenir dans l'inventaire des ZNIEFF. Les formations végétales intéressantes se limitent à l'extrémité est du bassin. Tout le reste des berges (environ la moitié Ouest) est dépourvu d'espèces intéressantes. Seule l'Ile aux Oiseaux présente un fort intérêt, notamment avifaunistique.

Le site de l'O.A.P. est éloigné du périmètre de cette ZNIEFF.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

**Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique sur Champlan**

ZNIEFF de type 1 ★ Localisation du site de l'O.A.P.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Les corridors écologiques à travers la trame verte et bleue

Concernant la Trame Verte et Bleue définie dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique, le territoire communal compte :

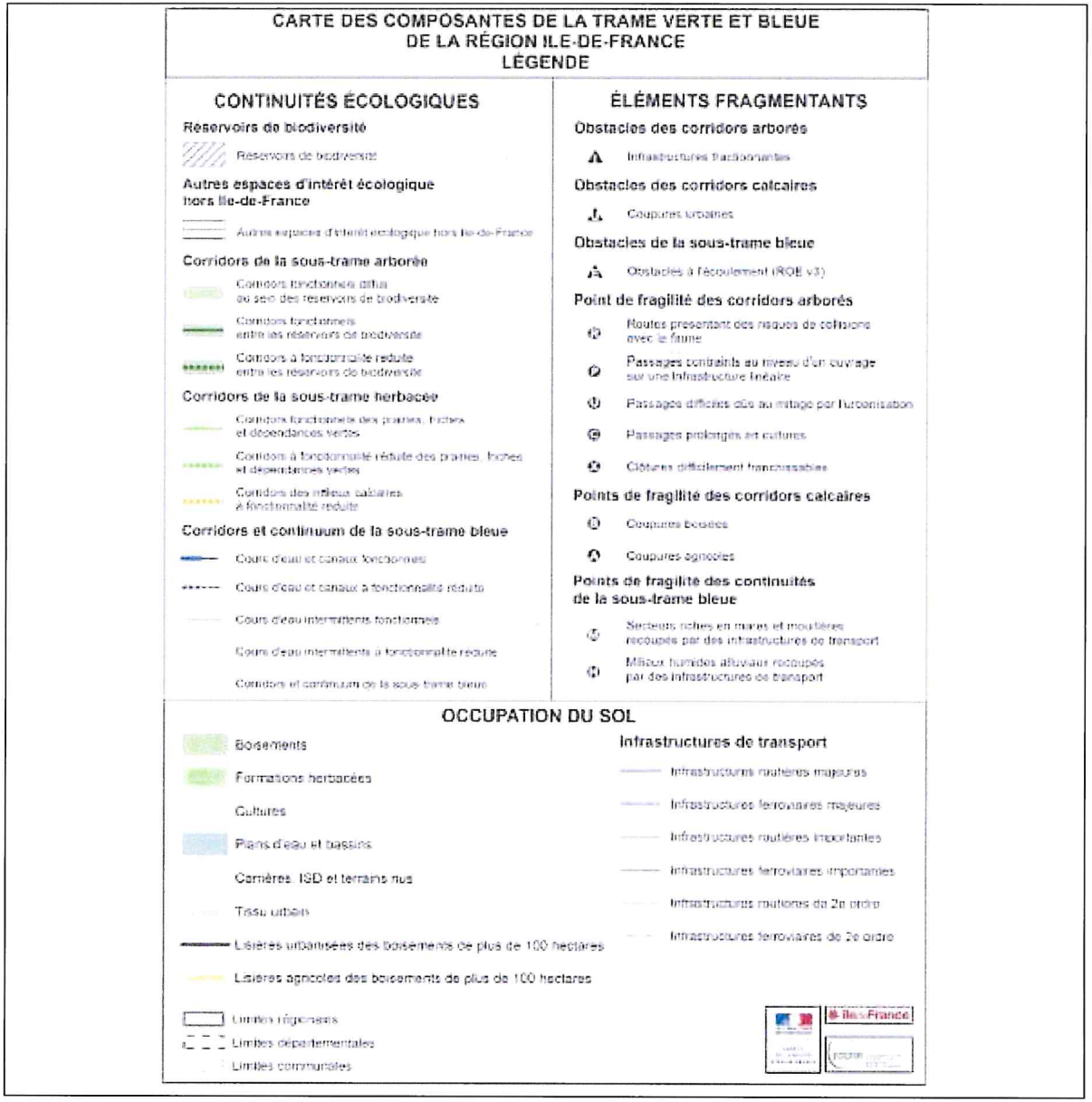
- Un réservoir de biodiversité à l'extrême Sud du territoire, au niveau de la rivière Morte sur une superficie de 0,2 ha sur 56 ha au totale.
- Un corridor écologique de la sous trame bleue : l'Yvette et la rivière Morte.
- Un corridor écologique de la sous trame herbacée et arborée qui traverse la commune du Nord au Sud.

Le site de projet ne se situe pas à proximité des éléments de la trame verte et bleue identifiés dans le S.R.C.E.

**Schéma Régional de Cohérence Écologique**
**Carte des composantes de la trame verte et bleue sur le secteur sur Champlan**

★ Localisation du site de l'O.A.P.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

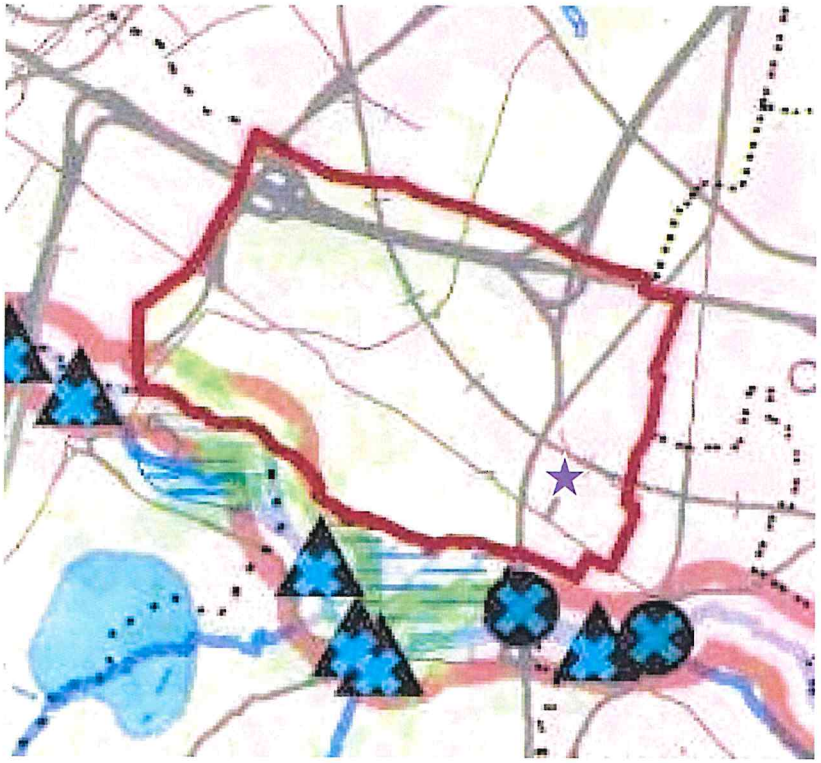


Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Les objectifs de la trame verte et bleue sur le secteur Champlan sont de :

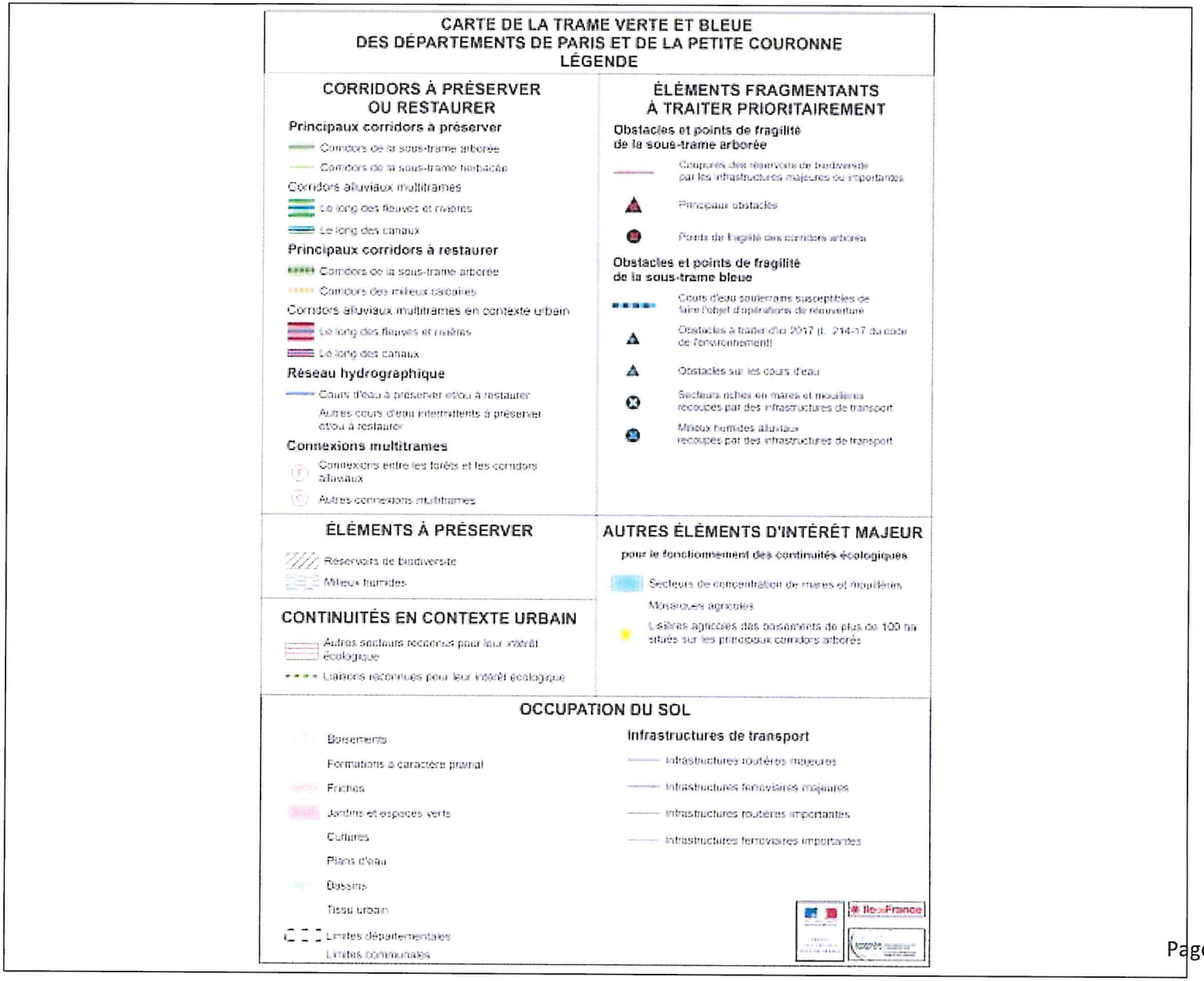
- Préserver le réservoir de biodiversité.
- Préserver et restaurer le corridor écologique de la sous trame bleue.
- Préserver les milieux humides au niveau de la rivière Morte.

**Schéma Régional de Cohérence Écologique**
**Carte des objectifs de la trame verte et bleue sur Champlan**



★ Localisation du site de l'O.A.P.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur les zones protégées réglementaires, les zones d'inventaires et les corridors écologiques |
|---|
| Nul |

| Thème environnemental : Zones protégées réglementaires, zones d'inventaires et corridors écologiques<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Aucune incidence | Sans objet | Aucune mesure ERC nécessaire |

Les zones humides

Selon la carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles de la DRIEAT, la commune est concernée par :

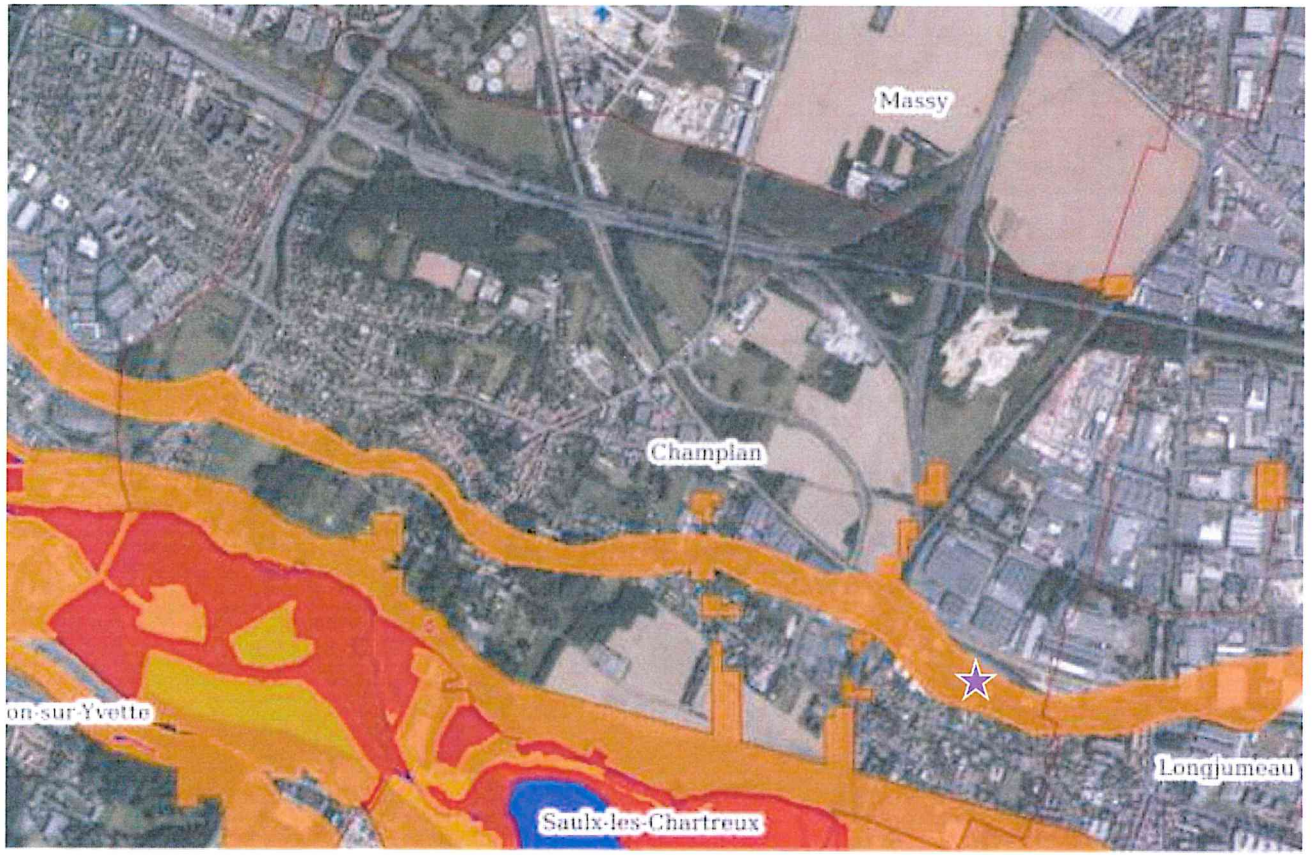
- La classe A (en rouge) qui correspond aux zones humides avérées. Il s'agit des secteurs le long l'Yvette et de la rivière Morte.
- La classe B (en orange) qui correspond à une probabilité importante de zones humides, mais dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser. Il s'agit d'importants secteurs autour de l'Yvette et de la rivière Morte et d'une bande traversant la commune d'Est en Ouest.

D'après la cartographie, le site de l'O.A.P. se situe dans la classe B qui correspond à l'enveloppe des zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

16 JAN. 2026

**Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles de la DRIEAT**



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Afin de déterminer si le site de projet est concerné par des zones humides, un inventaire et des sondages pédologiques ont été réalisés par le bureau d'études Payet en 2024.

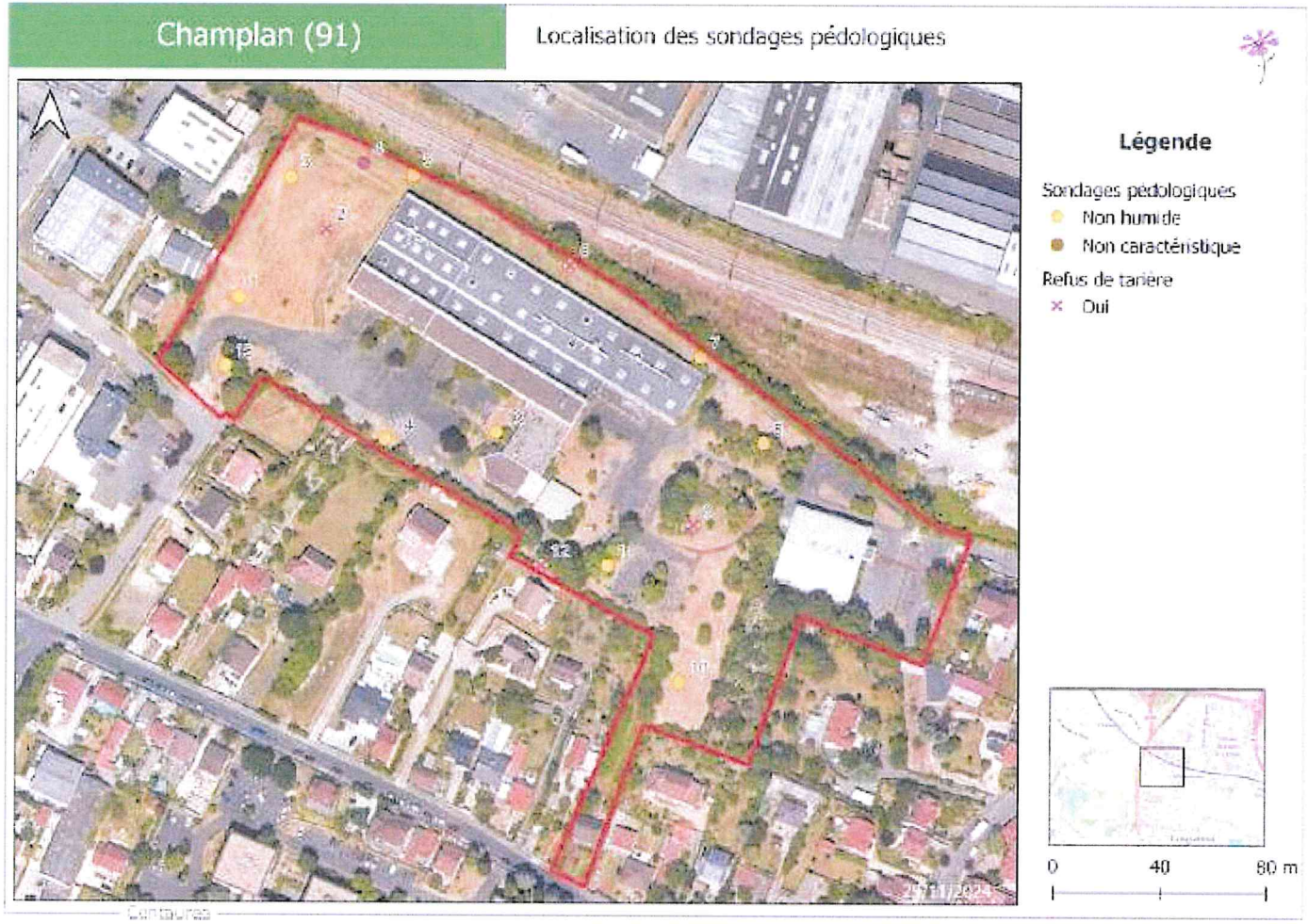
Pour le critère Habitats naturels (p6 du rapport : Diagnostic zones humides – Payet – décembre 2024)
Neuf habitats ont été identifiés. Parmi-ceux-ci, aucun n'est caractéristique de zone humide et un habitat est aquatique. Il s'agit d'eau stagnante au sein de la zone remaniée lors de la destruction des anciens bâtiments et du parking. La présence d'eau s'explique ici par la présence d'argile dans le sol, sûrement associé au tassement du sol par l'existence de l'ancien bâtiment et le passage des engins de chantier. Il s'agit d'habitats nouvellement créés.
La zone d'étude ne comprend donc aucune zone humide d'après le critère habitat.

Pour le critère Floristiques (p6 du rapport : Diagnostic zones humides – Payet – décembre 2024)
Une dizaine d'espèces végétales figurent parmi la liste des espèces indicatrices de zones humides issue de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.
Quelques espèces hygrophiles (Salix sp., Epilobium hirsutum, Juncus effusus, Glyceria sp.) sont présentes autour des points d'eau. Toutefois, la taille et le recouvrement de ces espèces est trop faible pour être caractéristique de zones humides.
La zone d'étude ne comprend donc aucune zone humide d'après le critère floristique.

Pour le critère Sol : sondages pédologiques (p9 du rapport : Diagnostic zones humides – Payet – décembre 2024)
15 sondages pédologiques ont été réalisés sur la zone d'étude, dans les habitats non caractéristiques ou en partie selon l'arrêté de 2008. Parmi ces 15 sondages, aucun n'est caractéristique de sols hydromorphes.
La zone d'étude ne comprend donc aucune zone humide d'après le critère sol.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

La localisation des sondages pédologiques est présentée sur la figure ci-après.



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

D'après l'analyse des critères alternatifs (habitats, flores et sondages pédologiques), aucune zone humide n'est actuellement présente sur la zone d'étude. L'enjeu au regard des zones humides est qualifié de nul au niveau de la zone d'étude. »

| **Niveau d'enjeu sur les zones humides** |
|---|
| Nul |

| **Thème environnemental : Zones humides<br>Incidences environnementales et ERC** | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Pas de zone humide identifiée<br>Aucune incidence | Non notable | **Prescriptions inscrites dans l'O.A.P. :**<br><br>A noter que le projet final améliorera la situation en faveur des plantes caractéristiques des zones humides. En effet, l'ensemble de la gestion des eaux pluviales s'effectue à ciel ouvert sur la partie espace public et partiellement à ciel ouvert dans le périmètre des lots. Un grand espace de récolte central en cœur de quartier, pouvant se charger en eau sera planté avec des essences adaptées aux variations de niveaux d'eau : saules, aulnes, etc.<br>Le projet prévoit aussi un grand nombre de noues qui seront semées avec essences hydrophytes. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés couvrent une superficie de 26 hectares sur la commune, ce qui correspond à 7% du territoire.

Le site de l'O.A.P. ne comprend pas d'EBC.

**Espaces Boisés Classés sur Champlan**

★ Localisation du site de l'O.A.P.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur les Espaces Boisés Classés |
|---|
| Nul |

| Thème environnemental : Espaces Boisés Classés<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Aucune incidence | Sans objet | Aucune mesure ERC nécessaire |

La faune et la flore

Selon l'INPN, la commune compte sur son territoire 614 espèces et sous espèces, parmi lesquelles se trouvent 343 espèces de plantes, 125 espèces d'insectes et d'araignées, 105 espèces d'oiseaux et 22 espèces de mammifères. Certaines de ces espèces font l'objet de protection au titre de directives, de règlements, de conventions et d'arrêtés. Ainsi, 109 espèces sont protégées dont 85 oiseaux. Les données INPN sont de portées communales et ne peuvent donc pas être localisées.

Concernant la flore, environ 70 espèces végétales ont été observées sur le site de l'O.A.P. Il s'agit d'espèces communes de la région Ile de France : bouleau, charme, frêne, aubépine, églantier, clématite, liseron des champs, prêle des champs, luzerne lupuline, ... Parmi elles, 3 espèces sont exotiques envahissantes en région Ile de France : le Buddléia de David, le Lilas commun et le Séneçon du cap. Il s'agit de petites stations très localisées avec 1 à 2 individus par espèces.
Aucune espèce végétale protégée n'a été repérée.
Au total 93 arbres ont été identifiés. 32 sujets ont un fort intérêt paysager, 11 ont un intérêt moyen et 50 ont un intérêt faible voir dépérissant.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

STRATE ARBORÉE

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Au regard de la diversité des espèces présente sur le site et leur caractère commun dans la région Ile de France, le site présente des enjeux écologiques relatifs à la flore faible.
Par ailleurs, la présence de différentes strates végétales ; arborée, arbustive et herbacée favorisant la diversité d'habitats pour la faune, permet de définir sur les zones végétalisées un enjeu modéré pour l'avifaune.
Les parties du site n'étant pas végétalisé ni favorable à la végétalisation spontanée est considéré à enjeu négligeable.

Concernant la faune, au sein du site, 8 espèces d'oiseaux ont été observées et entendues, dont 4 sont protégées à l'échelle nationale : martinet noir, bergeronnette printanière, mésange charbonnière et moineau domestique.

Une espèce de chiroptère protégée selon l'Arrêté du 23 avril 2017 fixant la liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection, a été observée au Nord-est du site là où sont situés les deux bosquets d'arbres compris entre les deux bâtiments démolis. Il s'agit de la Pipistrelle commune, espèce prioritaire en France selon le plan d'actions chiroptères

Plusieurs espèces d'insectes ont été observées : bourdon terrestre, dytique bordé (coléoptère), demi-deuil (papillon), piéride de la rave (papillon), leste brun (libellule) et noctuelle en deuil (papillon). Aucune espèce d'insecte n'a de statut de protection à l'échelle nationale ou régionale.

Par ailleurs, 2 espèces de mammifères ont été observées : la marte des pins et le hérisson d'Europe protégé selon l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Au regard de la diversité d'espèces présente sur le site et le type de milieux, le site présente des enjeux écologiques pour l'avifaune modéré.
En revanche, l'absence de couples reproducteurs ou de traces de nidifications ainsi que la présence de nuisance sonore continue par la présence de l'aéroport d'Orly et d'une voie aérienne à proximité, permettent de définir sur l'ensemble de la parcelle un enjeu faible pour l'avifaune.

La forte activité de l'espèce de Pipistrelle commune (Pipistrellus pipistrellus) induit un enjeu fort dans la partie Nord-est du site de l'O.A.P. Le reste de la parcelle est considéré à enjeu faible, non favorable à la présence de chiroptères.

Au regard de la diversité d'espèces présente sur le site et le type de milieux, le site présente des enjeux écologiques faibles pour les insectes. La présence de prairie et la diversité des espèces végétales favorisent les insectes localement.

En ce qui concerne les mammifères, la présence du Hérisson permet d'attribuer un enjeu modéré sur certaines zones, le reste du site possède des enjeux faibles.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur la faune et la flore |
|---|
| Modéré |

| Thème environnemental : Milieux naturels et biodiversité<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Un impact sur la faune et la flore du site suite à son remodelage et l'accueil de nouvelles constructions avec la suppression d'une vingtaine de grands sujets arborés :<br>- 7 sujets car leur état phytosanitaire les rend fragiles,<br>- 11 sujets car dans l'emprise des futurs bâtiments,<br>- 2 pour raisons d'incompatibilité avec la pollution.<br>Et suppression de 50 petits sujets vieillissants.<br><br>Les oiseaux repérés sur le site vont perdre une partie de leur habitat par la destruction d'une quinzaine de sujets arborés. En revanche, la végétation conservée et la végétation périphérique située en dehors des limites site et à proximité immédiate du site peut être utilisées par les oiseaux. | Notable | **Prescriptions inscrites dans l'O.A.P. :**<br><br><u>Mesures d'évitement :</u><br>Un maximum de végétation et notamment d'arbres développés seront conservés : 26 sujets arborés et les haies en limite du site.<br>Une préservation et une mise en valeur des bouquets d'arbres situés en partie Est du site et les arbres des lisières.<br>Un pourcentage de pleine terre représentant plus de 42% de la superficie totale du terrain avec une répartition par lot.<br><br><u>Mesures d'accompagnement :</u><br>Plantation de 115 arbres aux essences variées.<br><br>Dans le but de renforcer l'offre en lieux de nidification pour les oiseaux, et plus particulièrement le Moineau domestique, et la Mésange charbonnière, des nichoirs seront mis en place dans le projet. Ils seront installés dans des endroits calmes et hors de portée des prédateurs. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | |
|---|---|---|
| Concernant les chiroptères, étant donné le faible nombre d'individus observés et la conservation d'une majorité des arbres matures du site (25 sujets conservés), les impacts sont considérés comme modérés pour les chiroptères.<br><br>Les insectes et les mammifères sont fortement liés à la présence du végétal pour réaliser leur cycle biologique. Une partie de la végétation existante va être détruite par le défrichement, le terrassement puis la construction. En revanche, les habitats conservés permettront aux mammifères et insectes d'avoir des habitats de report et des zones de nourrissage. | | Dans le but de renforcer l'offre en lieux de reproduction ou d'hibernation pour les chiroptères et de compenser la perte de plusieurs arbres potentiellement gîtes, des gîtes à chiroptères seront mis en place sur les arbres matures conservés.<br><br>La haie sur la partie Nord-est sera conservée pour être un complément de refuge pour les chiroptères.<br><br>Afin de permettre la circulation des petits mammifères et en particulier du Hérisson d'Europe, des ouvertures d'au moins 12 cm de large seront prévues en partie basse des clôtures.<br><br>Création d'habitats pour la faune (écrins végétaux, massifs de vivaces, bosquets) et consolidation des continuités écologiques. |
| Une pollution lumineuse due à l'augmentation de l'éclairage public | Notable | **Prescriptions inscrites dans l'O.A.P. :**<br><br><u>Mesures de réduction des nuisances :</u><br><br>Limiter les nuisances liées à la pollution lumineuse pour la petite faune.<br><br>Conserver une trame noire sur les zones de déplacements des chiroptères.<br><br>Adapter la conception de l'éclairage extérieur afin de limiter la pollution lumineuse pour la biodiversité. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

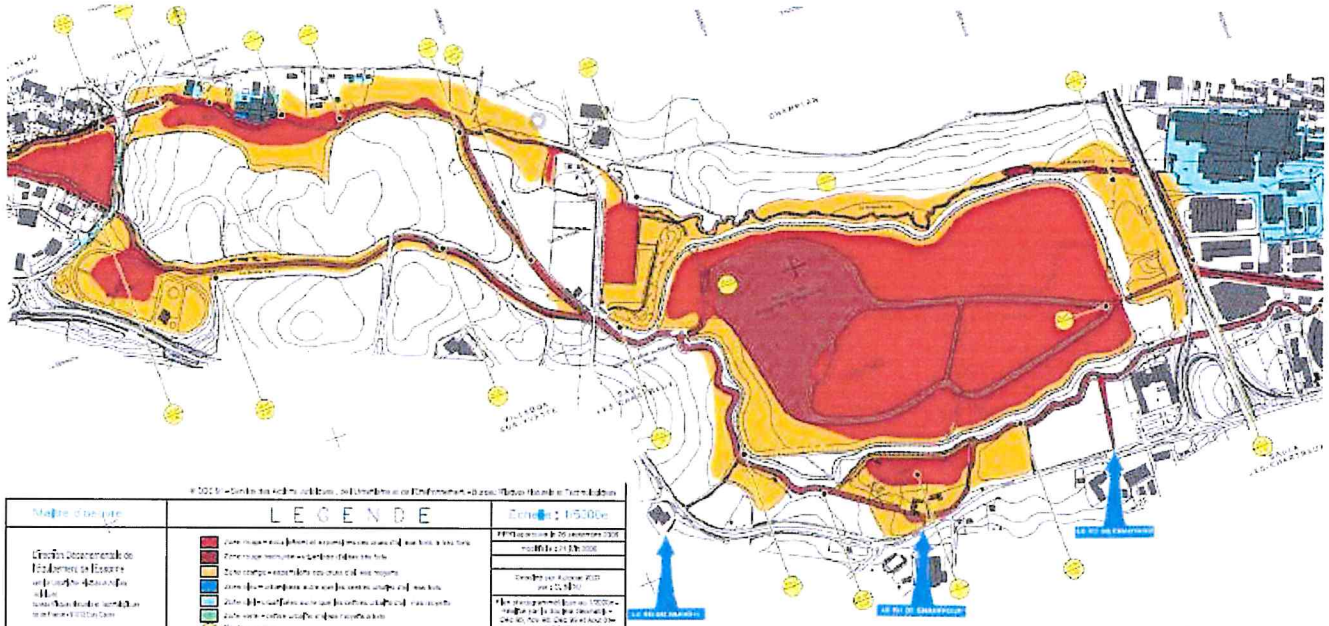
## ➢ Les risques, les nuisances et les pollutions

### Les risques naturels

Champlan présente :

- Des risques d'inondation par débordement de l'Yvette.
  La commune est actuellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de l'Yvette approuvé le 26 septembre 2006.
  Il couvre la partie Sud du territoire communal le long de l'Yvette et de la rivière Morte.
  Le site de l'O.A.P. ne se trouve pas dans le périmètre du P.P.R.i. Il n'est pas concerné par un risque d'inondation.

**Risque d'inondation - Plan de Prévention du Risque Inondation - Secteur Yvette aval Champlan**

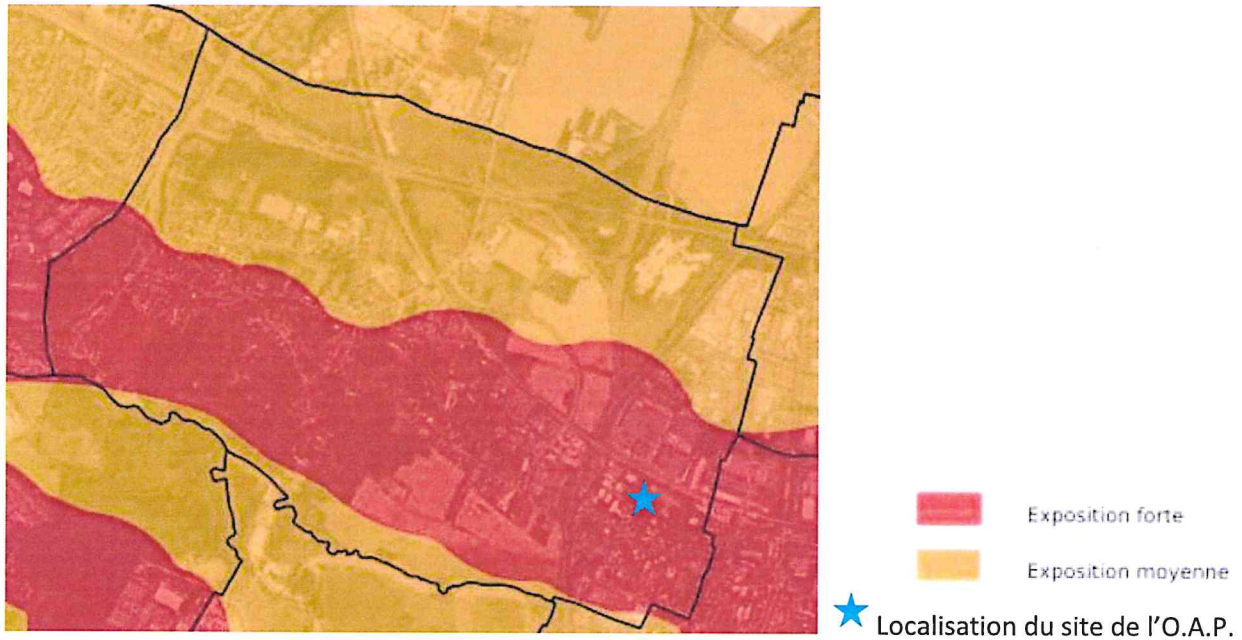


Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- Des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
  D'après la cartographie du BRGM sur les zones de sensibilité au risque de remontées de nappes (source : infoterre), le site d'étude se trouve dans la zone notée « Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave » avec « un niveau de fiabilité MOYENNE » vis-à-vis du risque des débordements de nappe. Lors de sondages effectués sur le site de l'O.A.P. en 2024, aucun niveau d'eau a été repéré. Cela confirme l'absence d'une nappe pérenne contenue dans le Remblais et Argile verte de l'Oligocène inférieur.

- Des risques de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux fort sur tout le territoire de Champlan avec un aléa moyen et fort.
  Le site de l'O.A.P. est concerné par un risque fort de mouvements terrain liés au sol argileux.

**Risque de retrait gonflement des argiles**



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

En application du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction, le site de l'O.A.P. étant situé en aléa fort, une étude géotechnique préalable devra être réalisée. Elle comprend :

- un modèle géologique préliminaire,
- les principales caractéristiques géotechniques du site,
- les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,
- une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours.

De plus, lors de la réalisation de travaux de construction, une étude géotechnique de conception doit être réalisée. Cette étude prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. Elle a pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le contenu de l'étude géotechnique préalable et de l'étude géotechnique de conception est précisé par l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

| **Niveau d'enjeu sur les risques naturels** |
| --- |
| Fort |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Thème environnemental : Risques naturels<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Pas de risque d'inondation lié à l'Yvette<br>Absence d'incidence | Sans objet | Absence d'incidence sur le document d'urbanisme<br>Aucune mesure ERC n'est nécessaire |
| Pas de risque d'inondation par remontée de nappe<br>Absence d'incidence | Sans objet | Absence d'incidence sur le document d'urbanisme<br>Aucune mesure ERC n'est nécessaire |
| Exposition aux risques de mouvements terrain liés au sol argileux sur l'ensemble du site (aléa fort) | Notable | Réalisation des études géotechnique préalable et de conception pour que les nouvelles constructions d'habitation soient adaptées et anticipent les phénomènes extrêmes liés aux mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.<br><br>Au regard du contexte géotechnique du site (aléa fort), une solution de dallage sur terre-plein sera proscrite pour les bâtiments au profit de dalles ou de planchers portés par les fondations. Un vide technique de 10 cm de hauteur (solution type Biocofra par exemple ou solution équivalente) sera exigée.<br><br>Par ailleurs, les bâtiments peuvent être fondés sur des semelles isolées ou filantes renforcées par inclusions rigides. Ce renforcement des sols est nécessaire pour garantir une contrainte admissible suffisante et des tassements acceptables. Également, la solution des fondations spéciales (type pieux) peut remplacer les semelles renforcées par inclusions rigides.<br><br>La solution retenue devra être adaptée à la typologie des bâtiments et à leurs descentes de charges respectives. |

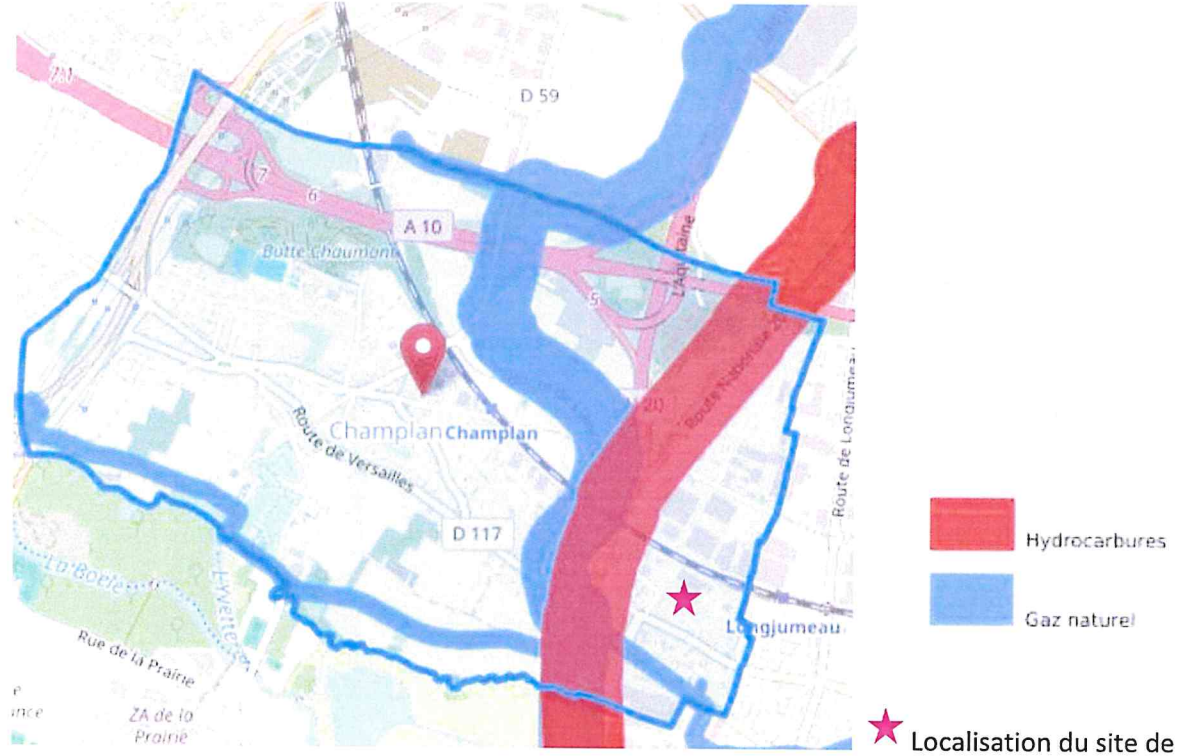
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Les risques technologiques

Champlan présente des risques technologiques liés :

- Aux transports de matières dangereuses. Il s'agit d'une canalisation de gaz haute pression et d'une canalisation d'hydrocarbure qui traversent la commune du Nord au Sud dans sa partie Est. Le site de l'O.A.P. n'est pas concerné par ces risques liés aux transports de matières dangereuses.

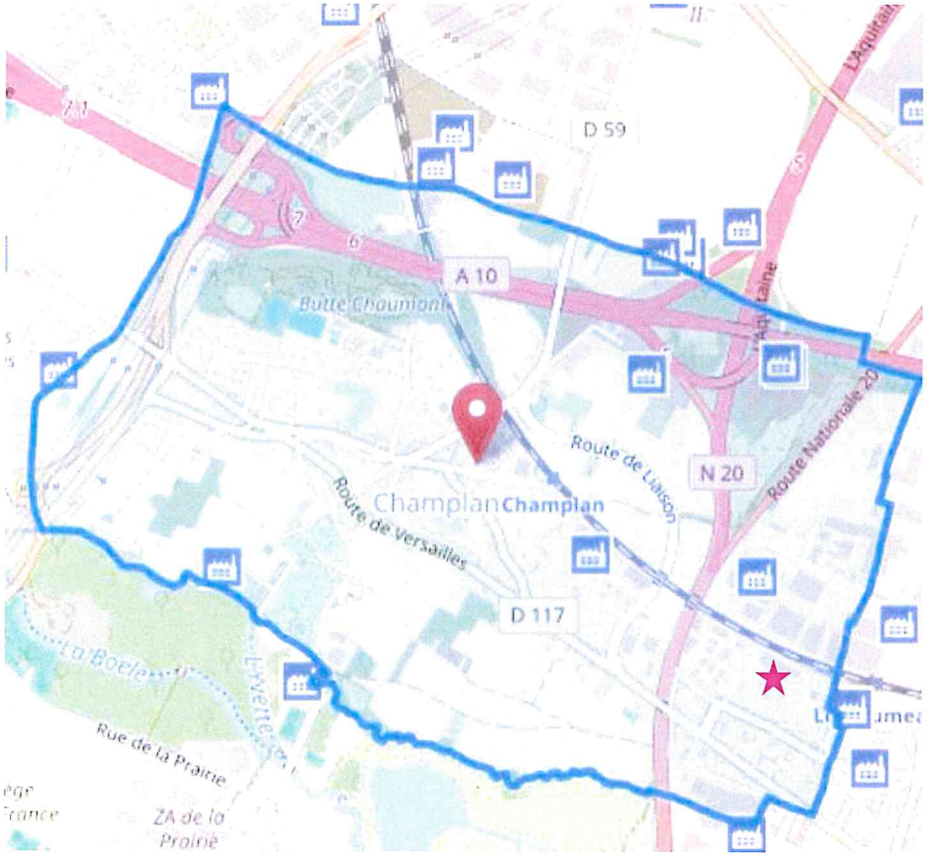
**Canalisations de gaz et d'hydrocarbure traversant la commune**



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement avec plusieurs ICPE :
  La commune compte six établissements classés ICPE non SEVESO. Le site de l'O.A.P. ne se situe pas à proximité de ces établissements.

**Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**




Usine non Seveso

★ Localisation du site de l'O.A.P.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur les risques technologiques |
|---|
| Nul |

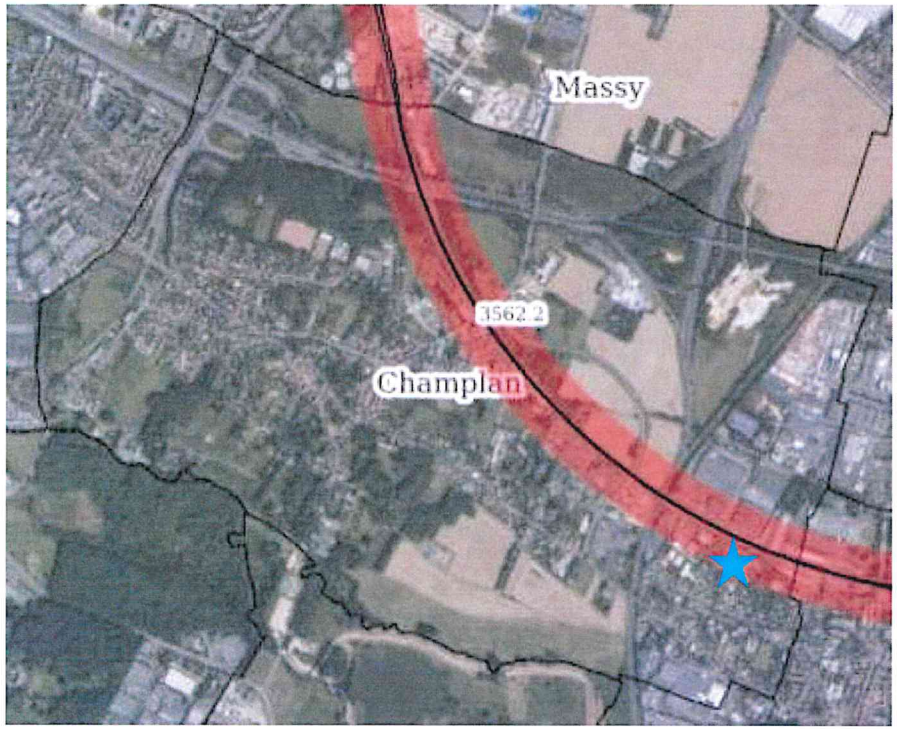
| Thème environnemental : Risques technologiques<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Pas de risque lié aux transports de matières dangereuses<br>Absence d'incidence | Sans objet | Aucune mesure ERC nécessaire |
| Pas de risque lié aux ICPE<br>Absence d'incidence | Sans objet | Aucune mesure ERC nécessaire |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Les nuisances liées au bruit

Sur la commune de Champlan, l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, relatif à la lutte contre le bruit de voisinage dans le département de l'Essonne, a classé plusieurs infrastructures de transports terrestres et ferroviaires bruyantes dont : l'A126, la N20, la N188, la voie ferrée. L'arrêté n° 2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023 actualise l'arrêté du 20 mai 2003 et porte approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires gérées par la RATP et SNCF Réseau ainsi que de la ligne du Tramway T12, projetée par Île-de-France Mobilités dans le département de l'Essonne.
Le site de l'O.A.P. est concerné par les secteurs affectés par le bruit de la voie ferrée classée en catégorie 3 (bande de 100 m) qui longe le site au Nord.

**Voies classées bruyantes**




Tampon cat.3 - 100m

★ Localisation du site de l'O.A.P.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Par ailleurs, la commune est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris-Orly. Le site de l'O.A.P. se situe en zone C du PEB.

**Voies classées bruyantes**

Zone A : zone de bruit fort
où Lden > 70 ou IP > 96

Zone B : zone de bruit bruit fort
où Lden < 70
et dont la limite extérieure
est comprise entre Lden 65 et 62
ou zone dont la valeur IP
est comprise entre 96 et 89

Zone C : zone de bruit modéré
comprise entre la limite
extérieure de la zone B
ou IP = 89 et une limite
comprise entre Lden 57 et 55
ou IP entre 84 et 72

★ Localisation du site de l'O.A.P.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Un ensemble de cartes de bruit stratégiques ont été réalisées à l'échelle du département de l'Essonne. Elles sont des représentations de l'exposition sonore des populations sur le territoire essonnien.

Ces cartes de bruit exposent des indices de bruit. La valeur de l'indice de bruit Lden, exprimée en décibels pondérés A (dB(A)), représente le niveau d'exposition totale au bruit. Elle résulte d'un calcul pondéré prenant en compte les niveaux sonores moyens déterminés sur une année, pour chacune des trois périodes de la journée, c'est-à-dire le jour (entre 6h et 18h), la soirée (entre 18h et 22h) et la nuit (entre 22h et 6h). Les pondérations appliquées pour le calcul de l'indice Lden sont opérées sur les périodes de soirée et de nuit afin d'aboutir à une meilleure représentation de la gêne perçue par les riverains tout au long de la journée.

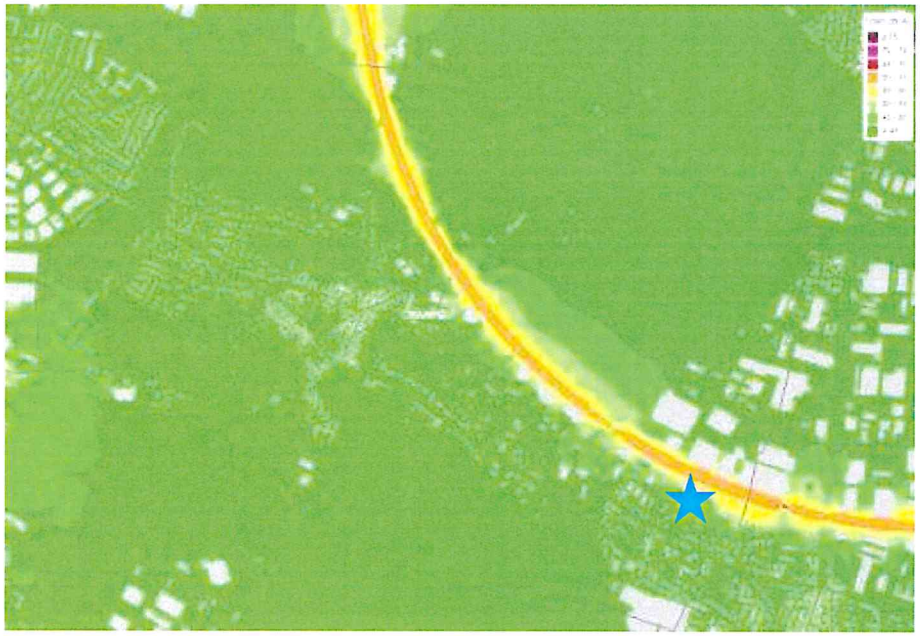
La commune se situe dans un environnement relativement bruyant avec la présence de la voie ferrée, de grands axes routiers avec échangeurs (l'A126, la N20, la N188) et du trafic aérien de l'aéroport Paris-Orly.

Les cartes de bruit stratégiques sur le territoire communal permettent d'identifier les secteurs affectés par le bruit en fonction du bruit routier, ferroviaire et aérien.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Concernant le bruit ferroviaire, le site de l'O.A.P. est en partie impacté par ce bruit, particulièrement au Nord du site à proximité des voies ferrées où les décibels sont entre 55 et 60 dB.
A noter que l'ensemble de la commune n'est pas concerné par une zone de dépassement de la valeur limite réglementaire, soit 73 dB.

**Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète pour le bruit ferroviaire**



★ Localisation du site de l'O.A.P.

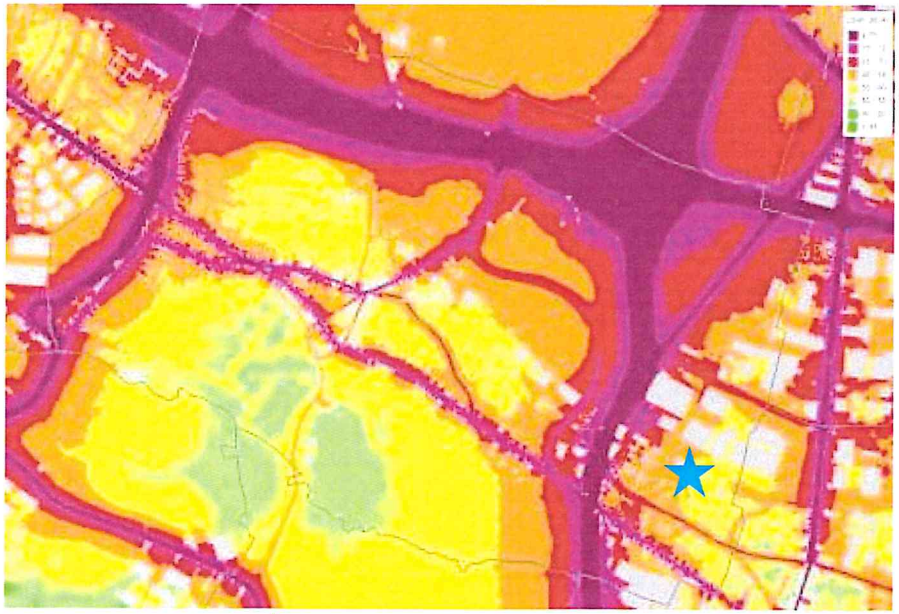
**Carte des zones de dépassement de la valeur limite réglementaire de 73 dB(A) pour l'indicateur Lden pour le bruit ferroviaire**

★ Localisation du site de l'O.A.P.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Concernant le bruit routier, le site de l'O.A.P. est en partie impacté par ce bruit, particulièrement à l'Est du site, en lien avec la présence de la RN 20 située à 200 mètres du site où les décibels sont entre 60 et 65 dB.
A noter que le site de l'O.A.P. n'est pas concerné par une zone de dépassement de la valeur limite réglementaire, soit 68 dB.

**Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète pour le bruit routier**



★ Localisation du site de l'O.A.P.

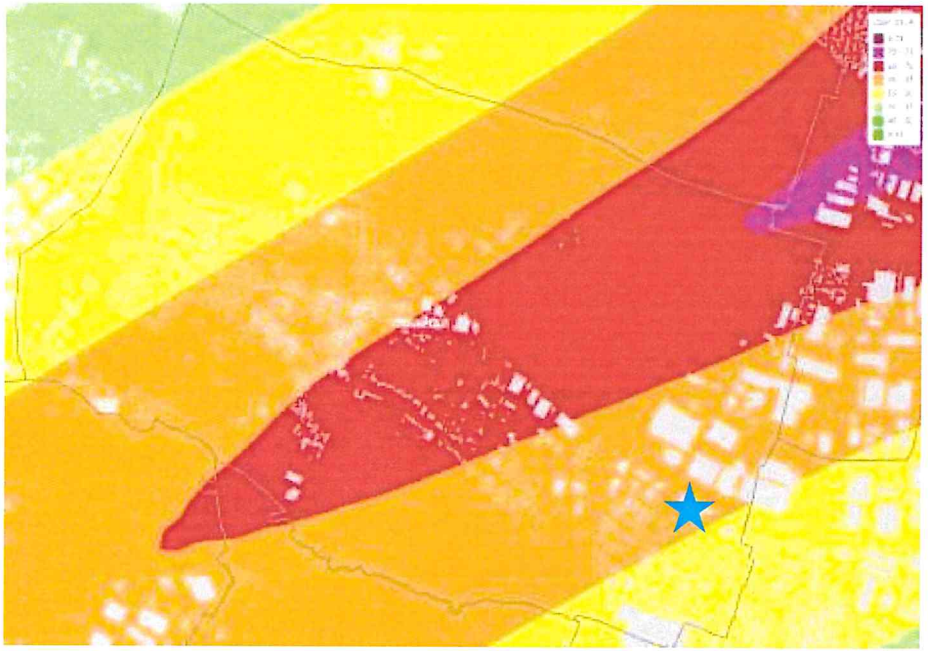
**Carte des zones de dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden pour le bruit routier**

★ Localisation du site de l'O.A.P.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

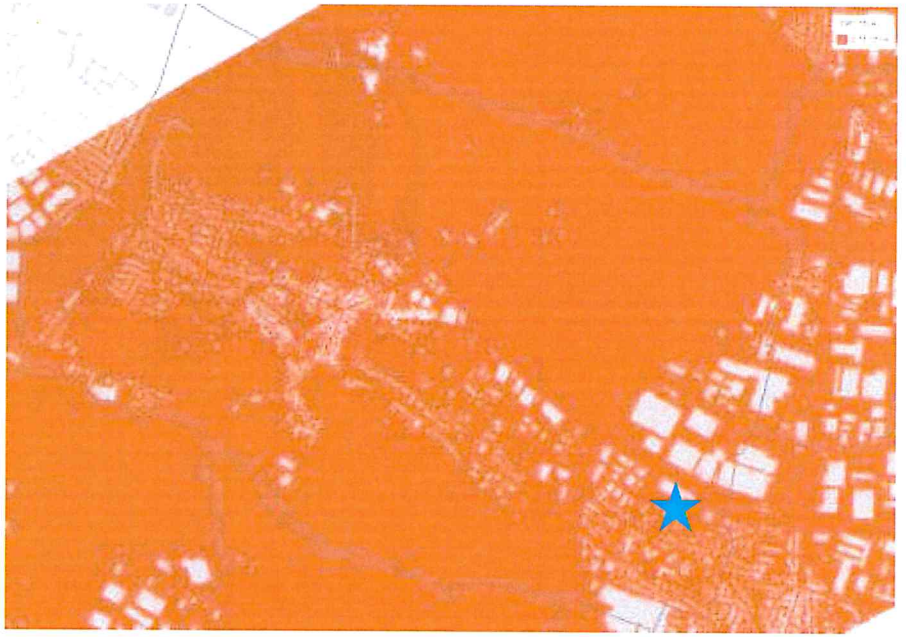
Concernant le bruit aérien, le site de l'O.A.P. est impacté par ce bruit où les décibels sont entre 60 et 65 dB. Pour rappel, le site se situe dans la zone C du P.E.B de l'aéroport Paris-Orly.
A noter que l'ensemble de la commune est concerné par une zone de dépassement de la valeur limite réglementaire, soit 55 dB.

**Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète pour le bruit aérien**



★ Localisation du site de l'O.A.P.

**Carte des zones de dépassement de la valeur limite réglementaire de 55 dB(A) pour l'indicateur Lden pour le bruit aérien**



★ Localisation du site de l'O.A.P.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Une étude sonore et vibratoire a été réalisée sur le site de l'O.A.P. Des mesures réalisées du 11 au 18 octobre 2024 sur le site de l'O.A.P. ont permis de caractériser :

- L'état sonore initial du site.
- Les niveaux vibratoires dus au trafic des tramway longeant le site.

Les mesures réalisées ont permis de déterminer les indicateurs $L_{den}$ et $L_{night}$ de l'environnement sonore du site. Les résultats sont présentés dans le tableau ci-dessous. Les niveaux présentés sont essentiellement dus au trafic aérien de l'aéroport d'Orly. Les indicateurs $L_{den}$ et $L_{night\ m}$ mesurés sur le site sont supérieurs aux seuils recommandés par l'OMS. L'impact des trafics routier et ferroviaires sont, quant à eux, minimes.

| | $L_{den}$, extérieur, dB(A) extérieur | $L_{night}$, extérieur, dB(A) |
|---|---|---|
| **Recommandations de l'OMS** | Bruit routier : 53 dB(A)<br>Bruit ferroviaire : 54 dB(A)<br>Bruit aérien : 45 dB(A) | Bruit routier : 45 dB(A)<br>Bruit ferroviaire : 44 dB(A)<br>Bruit aérien : 40 dB(A) |
| Vendredi 11/10/2024 | 61 | 51 |
| Samedi 12/10/2024 | 63 | 52 |
| Dimanche 13/10/2024 | 61 | 50 |
| Lundi 14/10/2024 | 65 | 52 |
| Mardi 15/10/2024 | 58 | 50 |
| Mercredi 16/10/2024 | 59 | 51 |
| Jeudi 17/10/2024 | 59 | 51 |
| Vendredi 18/10/2024 | 55 | - |
| **Moyenne** | 60 | 51 |
| **Max** | 65 | 52 |

L'indicateur $L_{den}$ représente le niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en considérant un poids plus fort au bruit produit en soirée ou dans la nuit pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

L'indicateur $L_{night}$ correspond au niveau de bruit moyen durant la période de bruit 22h – 6h.

Pour ce qui concerne les vibrations liées à la voie ferrée et aux passages du T12, afin de permettre une analyse objective, les données mesurées et calculées ont été comparées aux grandeurs proposées comme références dans différents textes réglementaires et normatifs, c'est la notion de « seuil » et d'émergence qui sont utilisés. On distingue deux degrés de perception de la manifestation physique des vibrations : la « perception tactile » et la « perception auditive ».
Il faut noter également que le T12 qui a remplacé le RER C sur la voie ferrée depuis le 9 décembre 2023, fonctionne à l'électricité et émet moins de bruit et de vibrations que les trains classiques.

Pour la perception tactile :
L'analyse des données collectées sur site montre que les niveaux vibratoires dus au trafic ferroviaire dans le bâtiment sont bien en deçà des critères de gêne des individus exposés aux vibrations dans des bâtiments de type logement au sens de la norme 2631 /2.
Dans le cas plus général de l'ensemble du bâtiment, il s'avère que les niveaux vibratoires attendus dans les locaux logements sont inférieurs aux seuils de perception les plus stricts (seuil de 30 um/s). On peut donc conclure en l'état que les niveaux vibratoires présents sur site n'induiront pas de gênes tactiles dans les futurs bâtiments et, par extension, ne sont pas au-delà des seuils s'agissant des dommages aux structures au sens de la circulaire du 23 juillet 1986.

Pour la perception auditive :
Dans les futurs bâtiments de la résidence étudiante et les maisons individuelles longeant la voie, les passages de trams seront perceptibles dans les basses fréquences. Les niveaux sonores globaux régénérés au passage de trams estimés à 32 dB(A) sont légèrement supérieurs au bruit de fond retenu de 25 dB(A). Ces niveaux sonores sont, sans traitement spécifique, compatibles avec une activité de logements.
Dans les futurs bâtiments de logements face à la résidence étudiante, en l'absence de traitement particulier, les passages de trams seront peu perceptibles. Les niveaux sonores globaux générés au passage de trams sont faibles, estimés à 27 dB(A), et légèrement supérieurs au bruit de fond retenu de 25 dB(A).
Les locaux d'activité seront exposés à des niveaux vibratoires et sonores comparables à ceux reçus par la résidence étudiante. Compte-tenu de ce qui précède, ces niveaux sont compatibles avec une activité tertiaire courante et ne nécessitent donc pas de traitement spécifique.

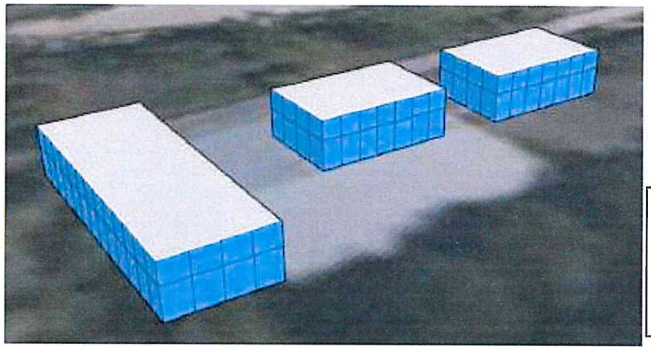
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Suite à ces mesures, l'étude a pu déterminer les isolements acoustiques des façades des futures constructions sur le site de l'O.A.P. en prenant en compte des textes réglementaires relatifs aux isolements de façades (arrêté du 30 mai 1996, modifié par les arrêtés du 23 juillet 2013 et du 3 septembre 2013, arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003, du 28 février 2005 et du 22 mars 2023, arrêté du 21 décembre 2012 approuvant le PEB). Les performances réglementaires pour un bâtiment de logements ont pu être ainsi déterminées. Les isolements acoustiques réglementaires des façades sont présentés par secteur et nature des bâtiments. L'ensemble des façades seront isolées à minima à **35 dB** et au plus à **37 dB**.

*Logements étudiants et collectifs - Façades Nord et Nord-Ouest*

*Logements étudiants et collectifs - Façades Sud et Sud-Est*

*Maisons individuelles - Façades Nord et Nord-Est*

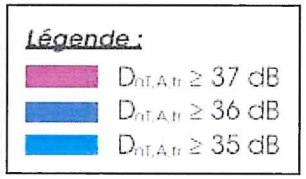


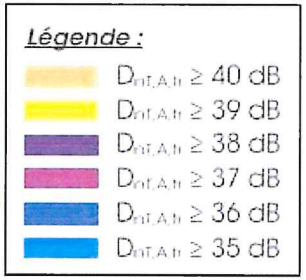
*Maisons individuelles - Façades Sud et Sud-Ouest*

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

*Locaux d'activités - Façades Nord et Nord-Ouest*

*Locaux d'activités - Façades Sud et Sud-Est*



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Ainsi, suite aux objectifs déterminés ci-avant et aux niveaux de bruit dans l'environnement mesurés lors du diagnostic, sont présentés ci-dessous les niveaux sonores attendus dans les différents locaux du projet. Les objectifs d'isolement de façades sont les suivants :

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Les niveaux sonores attendus à l'intérieur des locaux sont présentés ci-dessous :

| Exposition façade / Local considéré | Objectifs d'isolement de façade $D_{nT,A,tr}$ (dB) | | | | Niveaux sonores max mesurés, dB(A) | | Niveaux sonores $L_{den}$ intérieurs, dB(A) | | | | Niveaux sonores $L_{night}$ intérieurs, dB(A) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nord | Est | Sud | Ouest | $L_{den}$ | $L_{night}$ | Nord | Est | Sud | Ouest | Nord | Est | Sud | Ouest |
| Bâtiment A | 36 | 36 | 35 | 36 | 65 | 52 | 29 | 29 | 30 | 29 | 16 | 16 | 17 | 16 |
| Bâtiment B | 36 | 36 | 35 | 36 | | | 29 | 29 | 30 | 29 | 16 | 16 | 17 | 16 |
| Résidence étudiante RE | 39 | 36 | 35 | 36 | | | 26 | 29 | 30 | 29 | 13 | 16 | 17 | 16 |
| Maisons | 36 | 35 | 35 | 36 | | | 29 | 30 | 30 | 29 | 16 | 17 | 17 | 16 |
| Bureaux | 35 | 32 | 31 | 34 | | | 30 | 33 | 34 | 31 | 17 | 20 | 21 | 18 |

Ainsi, l'ensemble des niveaux sonores estimés dans les locaux respecteront les recommandations de l'OMS avec des niveaux inférieurs à 45 dB(A) pour le Lden et à 40 dB(A) pour le Lnight.

Le projet urbain a été pensé afin de s'incorporer dans le tissu végétal existant (haie en périphérie du site et grands sujets de grand développement mature). Cette présence du végétal participe à l'affaiblissement de la dispersion acoustique dans le projet. L'organisation des constructions visent également à préserver les futurs habitants des nuisances acoustiques principalement liées à l'activité aéroportuaire et au trafic du réseau ferré. En ce sens, les locaux d'activité donnant sur les infrastructures ferroviaires ne bénéficieront pas d'ouverture sur lesdites voies ferrées. Ces derniers ont aussi été positionnés là où l'infrastructure ferroviaire est la plus proche du site du projet. La résidence pour étudiant et les maisons ont été positionnées dans la continuité de la limite foncière en recul vis-à-vis de la voie ferrée. Outre la démarche affirmée de proposer un niveau d'isolation acoustique suivant les recommandations de l'OMS, l'architecture du projet propose des bâtiments aux morphologies variées, peu linéaires, présentant des facettes tant en façade qu'en toiture. Ces dispositifs d'isolations acoustiques des façades ainsi que la morphologie des bâtiments et leur organisation les uns par rapport aux autres permettront de limiter l'effet de réverbération et de propagation des nuisances acoustiques dans le quartier. Par ailleurs, le parc urbain a été positionné sur le secteur Sud Est du projet. Son implantation a été proposée sur un espace présentant le niveau de vulnérabilité le moins affirmé du projet en matière de nuisance acoustique (aérien et ferré), afin de préserver la qualité d'usage pour les futurs habitants et visiteurs du parc.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur les nuisances sonores |
|---|
| Fort |

| Thème environnemental : Nuisances<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Nuisance sonore liée aux bruits ferroviaire, routier et aérien | Notable | Positionnement des bâtiments pour limiter l'impact du bruit ferroviaire afin d'avoir une partie des façades et certaines zones du site protégées de l'impact sonore des infrastructures de transport bruyante.<br><br>Application de la Règlementation Acoustique pour l'isolement des bâtiments aux bruits extérieurs.<br><br>Isolement phonétique de l'ensemble des façades à minima à 35dB et au plus à 37dB. Les niveaux sonores estimés dans les locaux respecteront les recommandations de l'OMS avec des niveaux inférieurs à 45 dB(A) pour le Lden et à 40 dB(A) pour le Lnight.<br><br>Pour le confort acoustique intérieur, mise en œuvre de procédés constructifs et de vitrages permettant d'atteindre les niveaux d'affaiblissement acoustiques de façades adaptés aux contraintes extérieures et aux objectifs visés. |

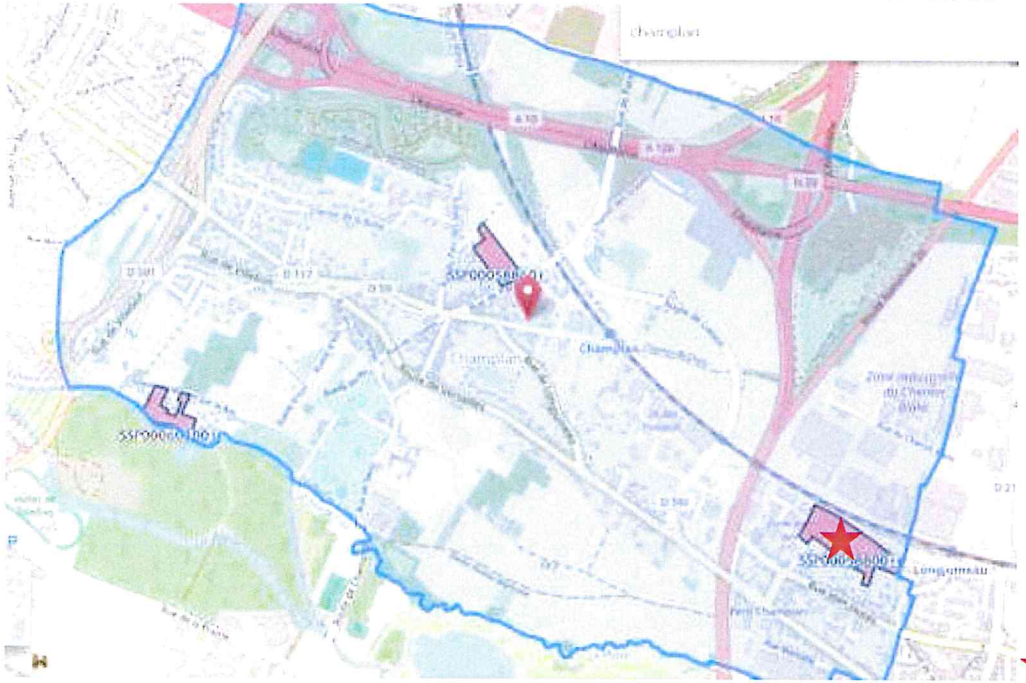
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Les sites pollués

La commune compte trois sites inscrits sur la base de données BASOL qui correspondent aux sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif, dont un situé sur le site de projet :

- Pixmania (SSP0005880), a exercé une activité de traitement et de développement de surfaces photosensibles à base d'argentique, située au 8 rue des Clotais, localisée sur le site de projet.
- La Société Nouvelle Caillette et Dony (SSP0005886) a exploité un garage-atelier situé au 31 rue de Paris.
- La SCI LA BRETECHE (SSP0006020) a exploité une activité illégale de transit de déchets et de véhicules hors d'usage. Le site est localisé au 6-10 chemin du moulin par le bas à Champlan.

**Les sites inscrits sur la base de données BASOL**



★ Localisation du site de l'O.A.P.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Sur le site de Projet, à partir de la fin des années 1980, l'ensemble du site a été occupé par le bâtiment industriel de l'entreprise ELITE PHOTO. Cette entreprise exploitait une activité de traitement argentique soumise à déclaration en 2006 (surface maximale traitée annuellement 40 000 m²/an) puis, soumise à autorisation en 2008 (surface annuelle traitée supérieure à 50 000 m²/an). Elle exploitait également une activité de stockage de carton/papiers d'au maximum 50 m³. L'exploitation a été reprise en 2013 par la société PIXMANIA qui a exercé une activité de traitement et de développement de surfaces photosensibles à base d'argentique. La société n'est plus en activité depuis octobre 2013.
Des diagnostics des sols ont été menés le 14 août 2015 : 27 sondages allant jusqu'à 8 m de profondeur réalisés à la tarière mécanique. Les analyses ont porté sur les teneurs en métaux, en Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) et en Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes (BTEX).

Les résultats sont les suivants :

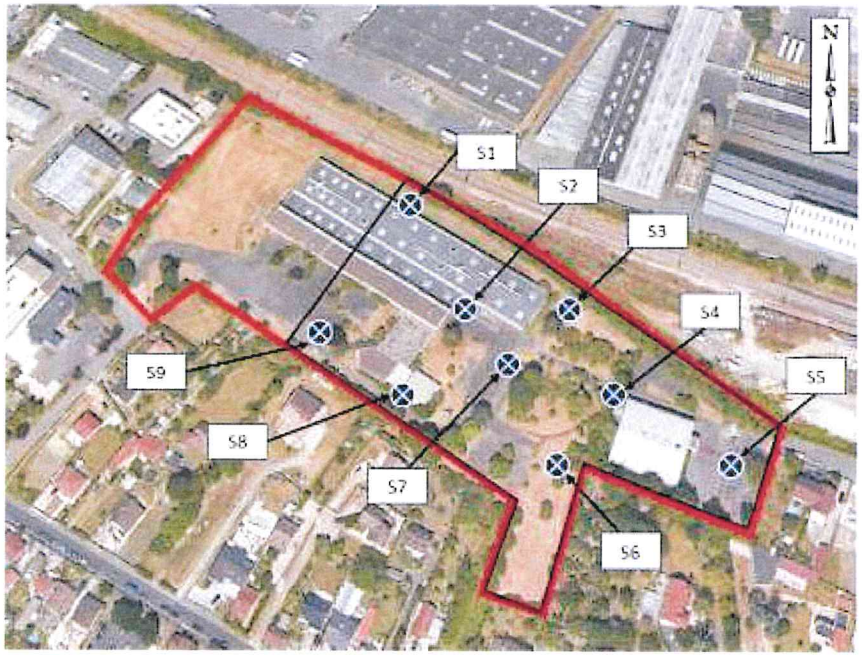
- Cuivre = entre 26 mg/kg et 120 mg/kg au droit de 7 sondages T3, T9, T12, T13, T16, T19 et T21, allant jusqu'à 4m de profondeur.
- Arsenic = 30 mg/kg au droit du sondage T9 entre 2 et 4 m de profondeur.
- Cadmium = 0,7 et 0,6 mg/kg au droit des sondages T19 et T20 allant jusqu'à 1 m de profondeur.
- Plomb = 97 mg/kg au droit du sondage T19 allant jusqu'à 1 m de profondeur.
- Zinc = 130 mg/kg au droit du sondage T19 allant jusqu'à 1 m de profondeur.
- Mercure = 0,4 mg/kg au droit du sondage T20 allant jusqu'à 1 m de profondeur.
- Des traces de HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques) = 4,5 et 37 mg/kg au droit des sondages T19 et T20 allant jusqu'à 1 m de profondeur.

Des tests de lixiviation ont montré des valeurs supérieures pour les fluorures et les sulfates. Un rapport de fin de travaux datant du 30 juillet 2015 signale qu'une excavation des terres contaminées a été réalisée vers un centre dûment autorisé. L'étude maintient la recommandation de recouvrir les futurs espaces verts de 30 cm de terre inerte.
En mars 2015, les cuves de traitement, les chaines de façonnage, les ateliers et le laboratoire ont été démantelés.
Lors d'une visite le 13 janvier 2016, l'inspection a constaté que le site a été évacué des déchets dangereux, mis en sécurité et les bâtiments ont été, en majorité, démantelés.
Le récépissé de cessation d'activité a été délivré le 27 janvier 2016 prenant acte de la cessation d'activité et de la remise en état du site pour un usage industriel.
En 2023, le grand entrepôt au centre de la parcelle et un autre bâtiment plus petit à l'Est de la parcelle ont été démolis.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Concernant le site de projet, des sondages de sols jusqu'à 2 mètres de profondeur ont permis le prélèvement de plusieurs échantillons en 2024 par la société Sefia. Les terrains rencontrés lors de la réalisation des sondages étaient constitués majoritairement de remblais, d'argile verte et de marne.
Un ensemble d'anomalies avaient été révélés. Les analyses réalisées sur les échantillons bruts ont révélé des anomalies ponctuelles en cadmium (Cd), cuivre (Cu), mercure (Hg) et en zinc (Zn) avec des concentrations supérieures ou égales aux valeurs seuils CIRE IDF, INRA-ADEME et INRA-ASPITET. Ces concentrations métalliques sont classées dans la gamme des anomalies faibles à modérées. La valeur de la somme des Composés Organo-Halogénés Volatils (COHV) est égale à 101 mg/kg de MS. Les analyses réalisées sur éluats ont révélé des indices de pollution ayant des concentrations supérieures aux seuils fixés par l'arrêté du 12 décembre 2014. Il s'agit des fractions solubles, des fluorures (F-) et des sulfates (SO42-).

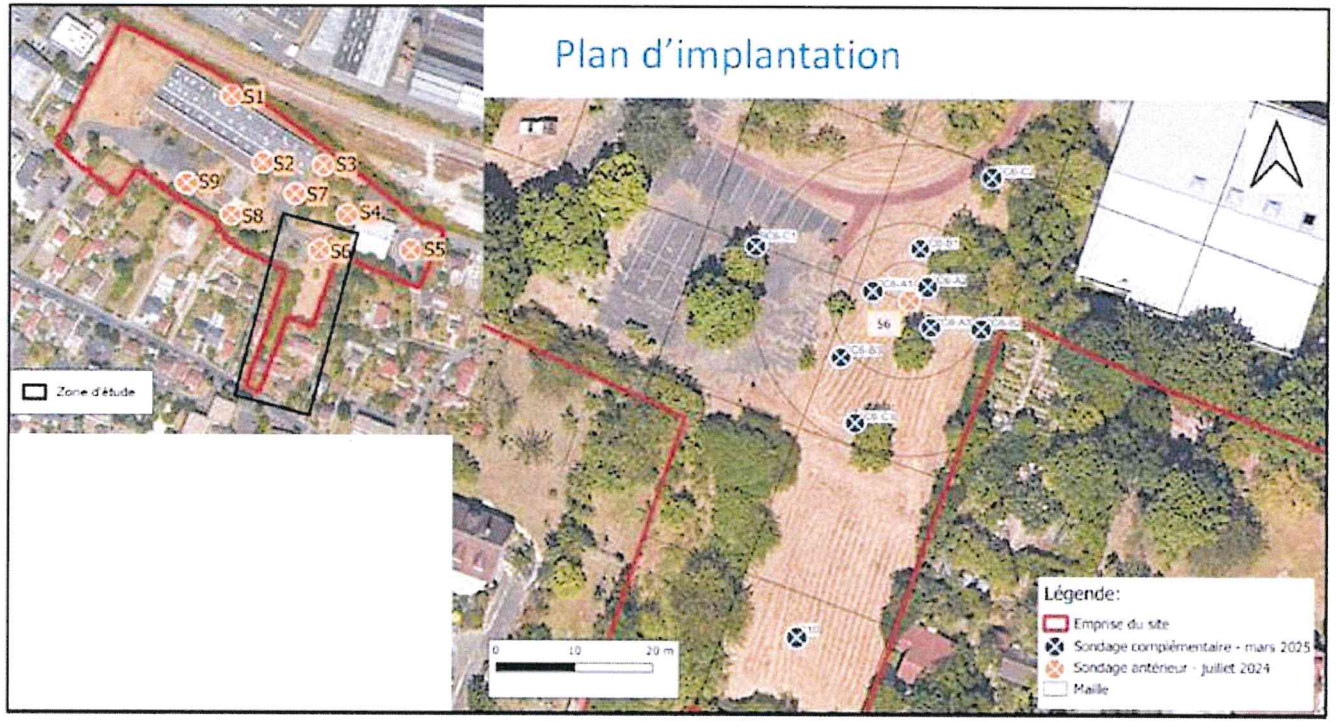
**Schéma d'implantation des sondages de la campagne en 2024**



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Un diagnostic complémentaire a été réalisé également par Sefia en mars 2025. L'intervention a consisté en la réalisation de 10 sondages complémentaires de sol à la pelle mécanique. 9 autour du sondage S6 (SC6-A1 à A3, SC6-B1 à B3 et SC6-C1 à C3) de juillet 2024, ainsi qu'un sondage complémentaire S10 qui concerne une partie du projet où l'aménagement prévu présente des arbres de verger.

**Schéma d'implantation des sondages de la campagne du 21 mars 2025**



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Les analyses réalisées sur les échantillons bruts en mars 2025 ont révélé :

- Des anomalies diffuses en arsenic (As) et en cuivre (Cu) au droit des sondages SC6-A1, SC6-A2, SC6-A3, SC6-B1, SC6-B2, SC6-B3, SC6-C1 et SC6-C2.
- Des anomalies surfaciques ponctuelles en mercure (Hg) sur SC6-B1(0 - 1) et SC6-C1 (0-1),
- Des anomalies en nickel (Ni) au droit des sondages SC6-A1(2-3), SC6-A2(1-2), SC6-A2(2-3), SC6-A3(2-3), SC6-B1(2-3), SC6-B2(2-3) et SC6-C2(1-2).

Les concentrations en Hydrocarbures Totaux (HCT C10-C40), en Hydrocarbures aromatiques Polycycliques (HAP), en Composés Aromatiques Volatils (BTEX), en Carbone Organique Total (COT) et en Polychlorobiphényles (PCB) restent inférieures aux valeurs limites fixées par l'Arrêté du 12 décembre 2014.

Les concentrations de Composés Organo-Halogénés Volatils (COHV) sont inférieures à la limite de quantification du laboratoire sur l'ensemble des sondages complémentaires contrairement à celles observées au droit du sondage initial S6 dans la campagne de juillet 2024.

Les analyses réalisées sur éluât en mars 2025 ont révélé :

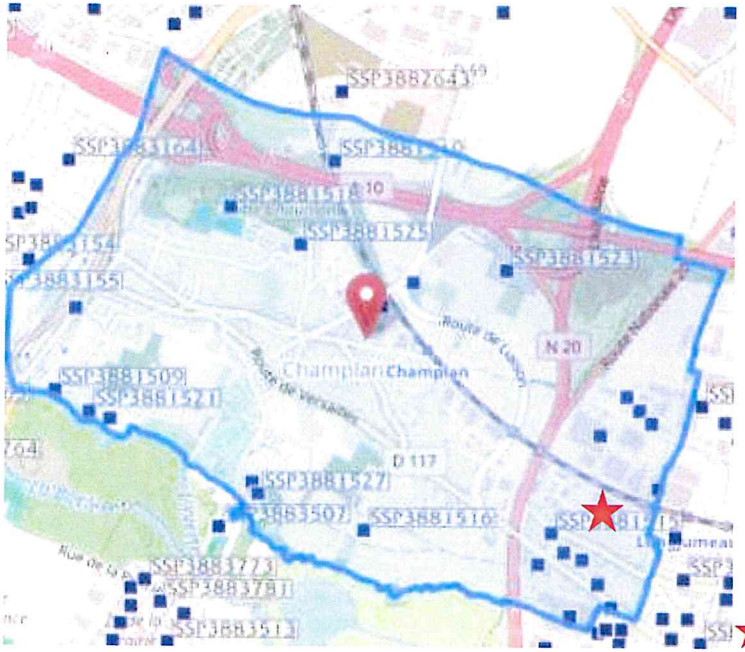
- Des valeurs de sulfates (SO42-) supérieures au seuil de l'Arrêté du 12 décembre 2014 pour les échantillons SC6-A2 (1-2), SC6-A2 (2-3), SC6-A3(1-2), SC6-A3(2-3), SC6-B1(1-2), SC6-B1(2-3), SC6-B3(2-3), SC6-C1(1-2), SC6-C2(1-2), et S10 (0-2),
- Des valeurs de fluorures (F-) supérieures au seuil de l'Arrêté du 12 décembre 2014 pour les échantillons SC6-A1(1-2), SC6-A1(2-3), SC6-A2(1-2), SC6-A2(2-3), SC6-A3(1-2), SC6-A3(2-3), SC6-B1(1-2), SC6-B1(2-3), SC6-B2(1-2), SC6-B2(2-3), SC6-B3(1-2), SC6-B3(2-3), SC6-C2(0-1), SC6-C2(1-2), et S10(0-2).
- L'absence d'anomalies en Éléments-Traces-Métalliques.

Pour les terres sur l'emprise du futur verger, les valeurs du sol brut (Eléments-Traces Métalliques ETM, Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques HAP et Hydrocarbures Totaux C10-C40) sont toutes inférieures aux valeurs VASAU 1 (Valeurs d'Analyse de la Situation en Agriculture Urbaine). Les terres sont « non contaminées » et compatibles avec une destination de culture maraîchère.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Selon la base de données BASIAS, qui est un inventaire du ministère de l'Ecologie concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante, la commune compte 26 entreprises répertoriées, dont 13 ne sont plus en activité.
Le site de l'O.A.P. n'est pas concerné par une activité répertoriée sur BASIAS.

**Les sites inscrits sur la base de données BASIAS**




★ Localisation du site de l'O.A.P.

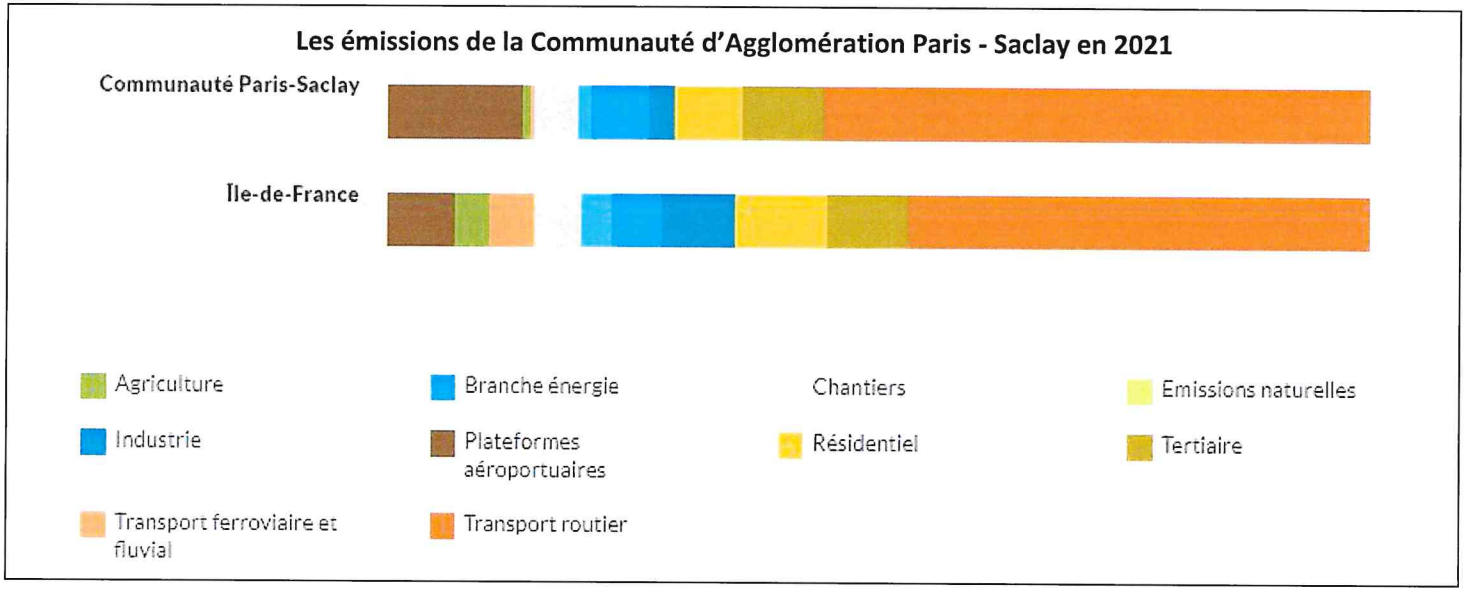
| Niveau d'enjeu sur la pollution des sols |
| --- |
| Modéré |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## La pollution de l'air

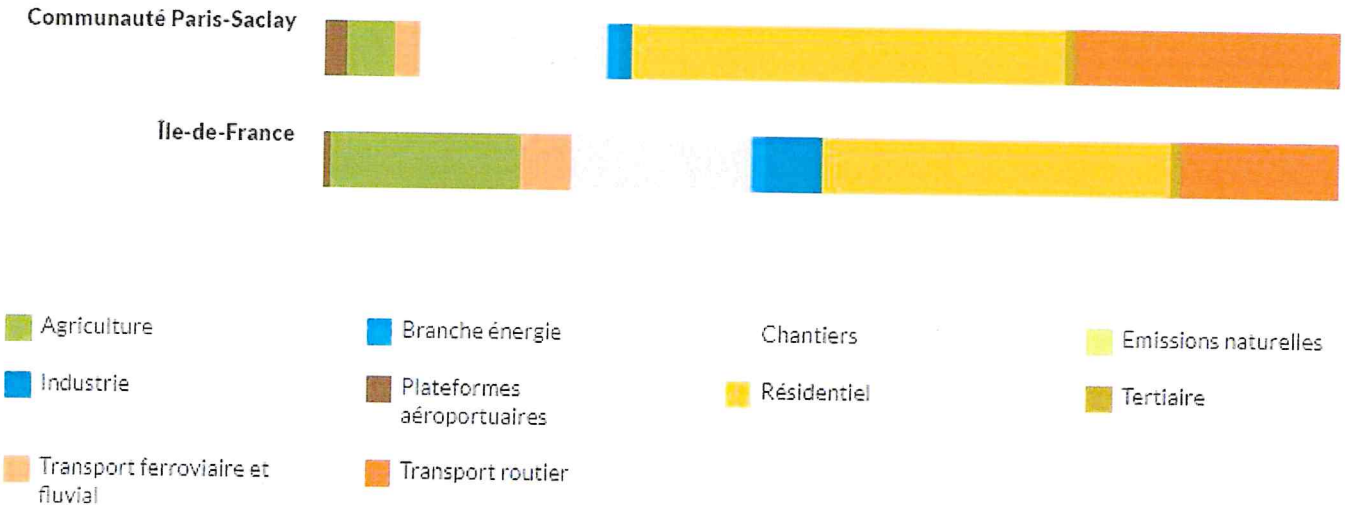
Les émissions de polluants pour la commune située dans la Communauté d'Agglomération Paris - Saclay proviennent essentiellement du trafic routier et du secteur plateformes aéroportuaires pour les émissions d'oxydes d'azote (NOx). En effet, le secteur du trafic routier représente 56% des émissions de NOx, soit 9% de plus qu'à l'échelle de la Région (47%). Le secteur résidentiel est quant à lui le deuxième secteur le plus émetteur de particules fines ($PM_{10}$) avec 43% ce qui est identique avec la région. C'est également le secteur résidentiel qui est le plus gros émetteur de dioxyde de souffre ($SO_2$) avec 31% ce qui est identique avec la région. Concernant les émissions de gaz à effet de serre (GES), c'est le secteur du transport routier qui est le plus gros émetteur avec 42% ce qui est identique avec la région. Enfin pour la consommation d'énergie, c'est le secteur tertiaire qui est le plus important avec 31% contre 27 % pour la région.

Le site de projet se situe au sein de l'espace urbain, à 5 minutes à pied de la gare du réseau Transilien de Longjumeau et à proximité de deux arrêts de bus de la ligne n°199 (Gare de Chelles Gournay –Vaires Paul Algis) au niveau de la route de Versailles. Le site présente des atouts alternatifs à la voiture en favorisant les déplacements pédestres ou cycles, limitant ainsi les émissions de certains polluants comme l'oxyde d'azote, le dioxyde de soufre ou encore les particules en suspension.
La réalisation de constructions respectant la norme RE 2020 permettra de limiter la consommation énergétique des nouveaux bâtiments d'habitation.



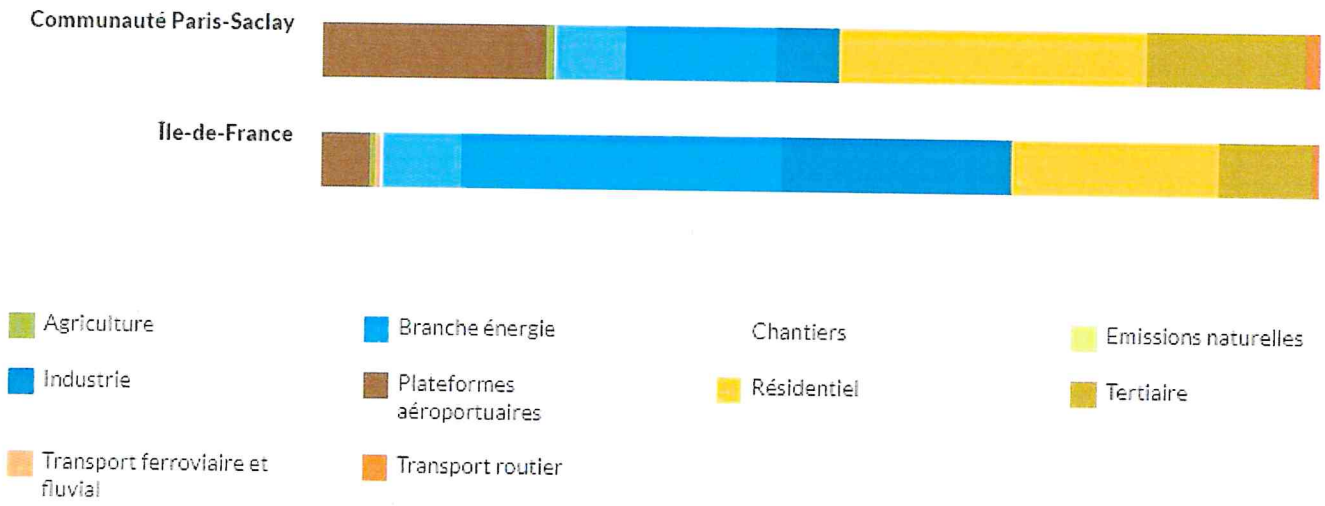
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

En 2021, les émissions de $PM_{10}$ sont de 14420 Tonnes pour la région Île-de-France et de 384 Tonnes pour l'intercommunalité Communauté Paris-Saclay réparties selon les secteurs d'activité suivants :



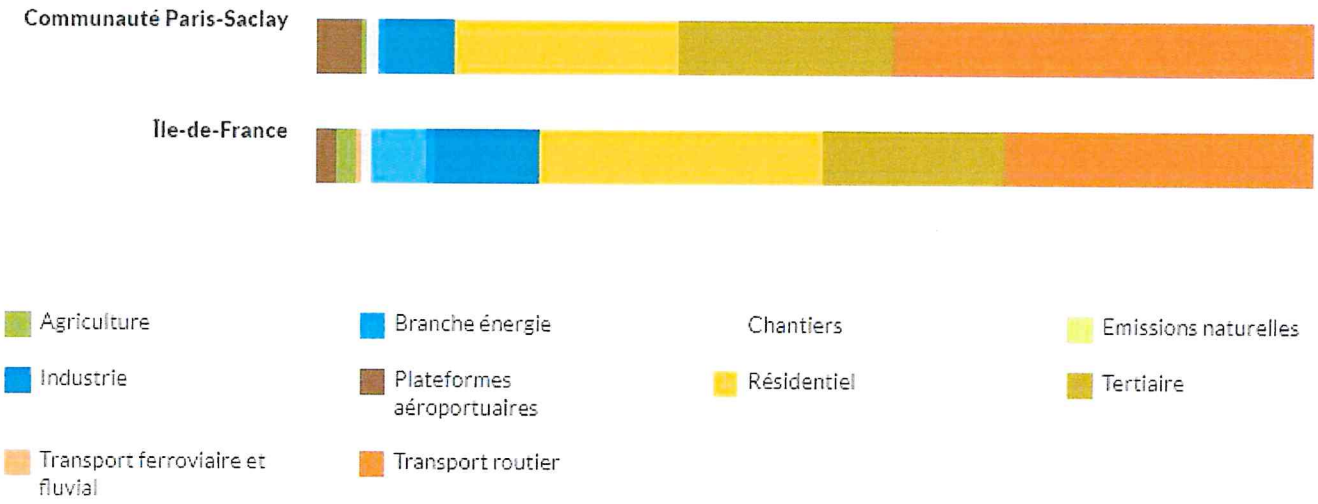
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

En 2021, les émissions de $SO_2$ sont de **4 200 Tonnes** pour la région **Île-de-France** et de **78 Tonnes** pour l'intercommunalité **Communauté Paris-Saclay** réparties selon les secteurs d'activité suivants :



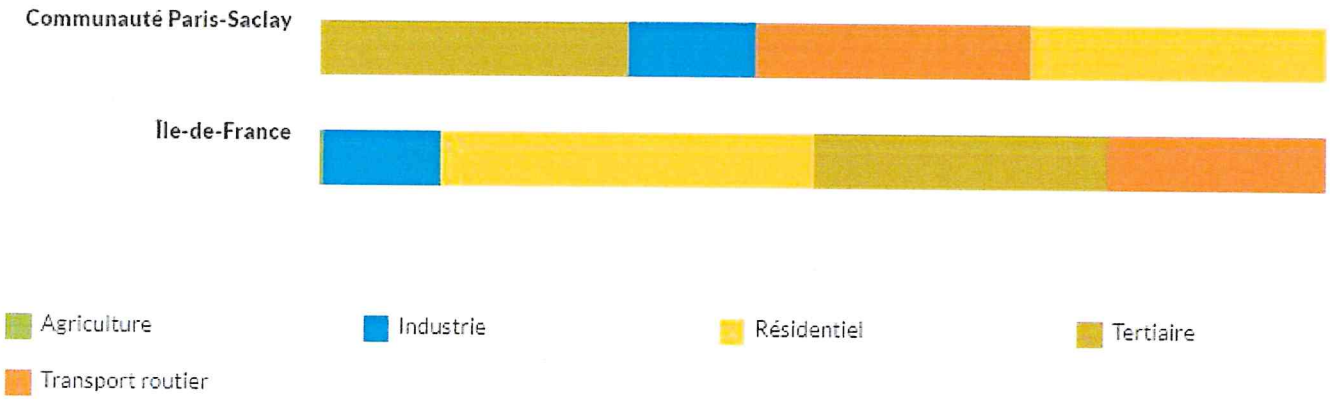
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

En 2021, les émissions de **GES** sont de **37 410 kTonnes** pour la région **Île-de-France** et de **1 207 kTonnes** pour l'intercommunalité **Communauté Paris-Saclay** réparties selon les secteurs d'activité suivants :



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

En 2021, la consommation totale, non corrigée des effets du climat, est de **198 200 GWh** pour la région **Île-de-France** et de **6 946 GWh** pour l'intercommunalité **Communauté Paris-Saclay** réparties selon les secteurs d'activité suivants :




Source : Airparif

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Une campagne de mesure réalisée par le bureau d'études ISPIRA s'est déroulée du 30 janvier au 13 février 2025. Huit points de mesure du dioxyde d'azote ($NO_2$) et deux points de mesure des particules fines ($PM_{10}$ et $PM_{2,5}$) ont été répartis sur la zone d'étude et ses alentours.

Pour le dioxyde d'azote ($No_2$), les concentrations sont relativement homogènes sur la zone d'étude. Les points situés à proximité des axes de circulation affichent des teneurs en dioxyde d'azote légèrement plus importantes.
En se basant sur les résultats de la campagne de mesure et les concentrations moyennes observées au cours des 5 dernières années au niveau des stations de mesure d'Airparif étudiées (Vitry-sur-Seine, Montgeron et Evry, Paris 15ème, RN 20 Montlhéry), la valeur limite moyenne annuelle de 40µg/m³ est bien respectée au niveau de la zone d'étude. En revanche, la ligne directrice (LD) de 10µg/m³ recommandée par l'OMS en 2021, n'est pas respectée au niveau de la zone d'étude (sur les points de mesures comme sur les stations pérennes étudiées depuis plusieurs années).

Pour les particules fines $PM_{10}$, la valeur limite en moyenne journalière ainsi que la ligne directrice recommandée par l'OMS ont été ponctuellement dépassées au cours de la période de mesures.

Pour les particules fines $PM_{2,5}$, la ligne directrice recommandée par l'OMS a été régulièrement dépassée lors de la période de mesures. La valeur limite annuelle est respectée au droit de la zone d'étude. Les valeurs recommandées par l'OMS sont parfois dépassées ($PM_{2,5}$) comme sur une grande partie du territoire francilien.

À l'horizon de la mise en service du projet en 2028, l'augmentation des distances parcourues, liée à l'augmentation du trafic (création de logements et d'un parc d'activité), est à l'origine d'une hausse globale des émissions des polluants par rapport au scénario sans projet au même horizon : + 3,2 % en moyenne.

Les résultats des modélisations en $NO_2$, $PM_{10}$ et $PM_{2,5}$ sont les suivants :

- Pour le $NO_2$, les concentrations les plus élevées sont relevées à proximité immédiate des axes structurants de la zone à savoir la RN20, la RD 117 et la RD 217.
- Pour le $PM_{10}$, les concentrations sont relativement homogènes. Les concentrations les plus élevées sont relevées à proximité de la RN 20.
- Pour le $PM_{2,5}$, les concentrations sont relativement homogènes. Les concentrations les plus élevées sont relevées à proximité de la RN 20.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Évaluation de l'exposition de la population (IPP)

L'Indice Pollution Population ou IPP est un indicateur issu du croisement des concentrations en $NO_2$ et des populations exposées sur la zone d'étude. Cet indicateur représente de manière simplifiée l'exposition potentielle des personnes à la pollution atmosphérique due au projet et aux voies impactées par celui-ci.

Selon la note méthodologique du CERTU, les bilans « santé » peuvent être considérés comme équivalents si les différences d'IPP cumulés sont inférieures à 20-30 %. Ainsi, la situation sanitaire globale de la zone d'étude peut être considérée comme non impactée par l'aménagement du projet, malgré l'arrivée de nouveaux habitants sur une zone qui en était auparavant dépourvue (augmentation de 2,3% de l'IPP cumulé à l'horizon du projet 2028 par rapport au scénario de référence 2028). »

| **Niveau d'enjeu sur la pollution de l'air** |
| --- |
| Modéré |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

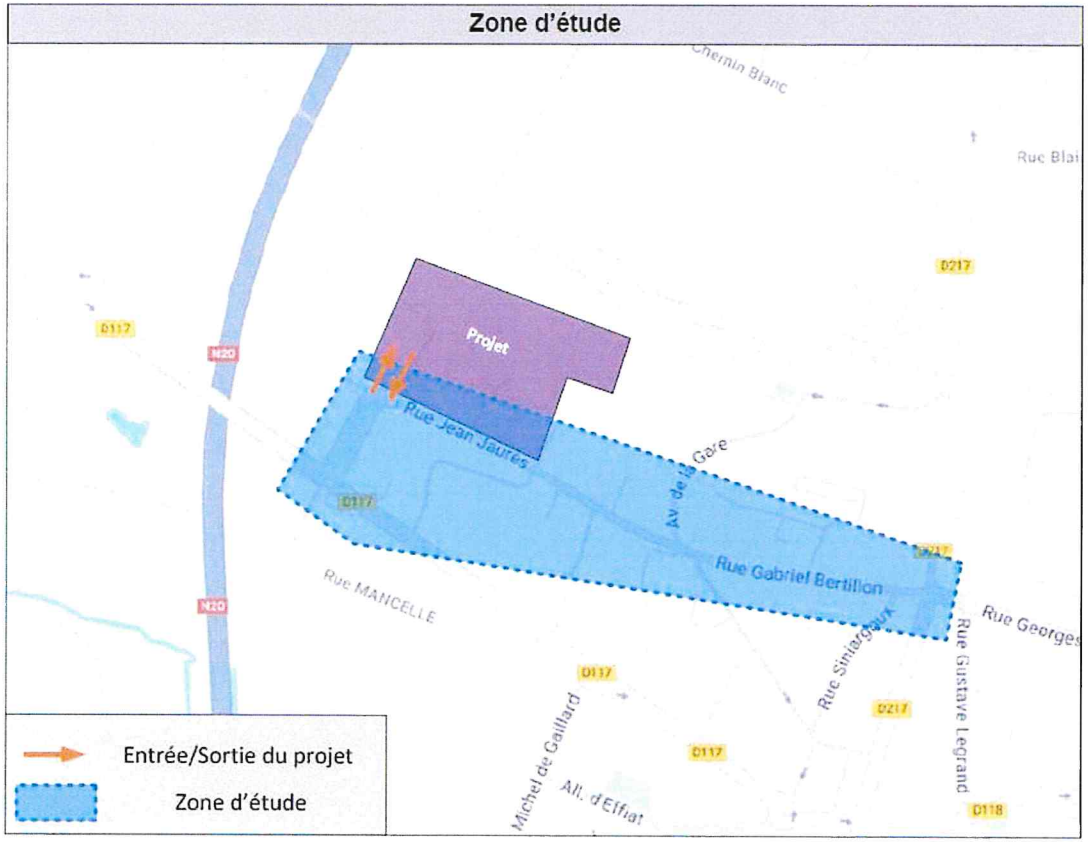
| Thème environnemental : Pollutions des sols et de l'air<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Un risque d'exposition à une pollution des sols en raison de la présence de terres faiblement polluées en cadmium (Cd), cuivre (Cu), mercure (Hg), en zinc (Zn), en fluorures (F-) et en sulfates (SO42-) qui dépassent les seuils standards.<br>Les terres sur l'emprise du futur verger sont « non contaminées » et compatibles avec une destination de culture maraîchère. | Notable | La gestion des terres polluées se fera de la manière suivante :<br>- Les terres polluées issues des terrassements pour la réalisation des infrastructures des bâtiments seront évacuées dans les centres de traitement spécialisés (Installation de Stockage de Déchets Inertes).<br>- Les terres polluées en dehors des emprises des infrastructures seront :<br>• soit recouvertes par un géotextile et 30 cm de terre végétale d'apport sain ;<br>• soit recouvertes par un revêtement de sol « artificiel » (béton, bitume, pavés). |
| Une augmentation des émissions d'oxydes d'azote et de gaz à effet de serre du fait du trafic des véhicules généré par les nouveaux logements et les activités économiques sur le site | Notable | Les déplacements alternatifs à l'automobile facilités par la présence de transports en commun structurants (5 mn à pied de la gare du réseau Transilien de Longjumeau et proximité d'arrêts de bus de ligne 199) et le déploiement de dispositifs facilitant la pratique du vélo (création d'une piste cyclable et de places de stationnements vélo) permettront de limiter les émissions d'oxyde d'azote et de gaz à effet de serre.<br>Les performances énergétiques des constructions et leur impact carbone seront largement réduits et maitrisés conformément aux attentes de la RE2020. |
| Une augmentation de la consommation d'énergie du fait des nouveaux logements et les activités économiques sur le site | Notable | Les performances énergétiques des constructions et leur impact carbone seront largement réduits et maitrisés conformément aux attentes de la RE2020. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ➢ Les déplacements et accessibilités

Une étude de trafic liée à l'impact du projet sur le site été réalisé en mars 2025, dans le but de déterminer l'augmentation du trafic, d'évaluer l'impact du projet sur le réseau viaire aux alentours du projet et de déterminer les mesures compensatoires à envisager si nécessaire.

Le secteur d'étude s'étend de la rue Jean Jaurès à l'Ouest (accès au projet) jusqu'à la RD 217 à l'Est.



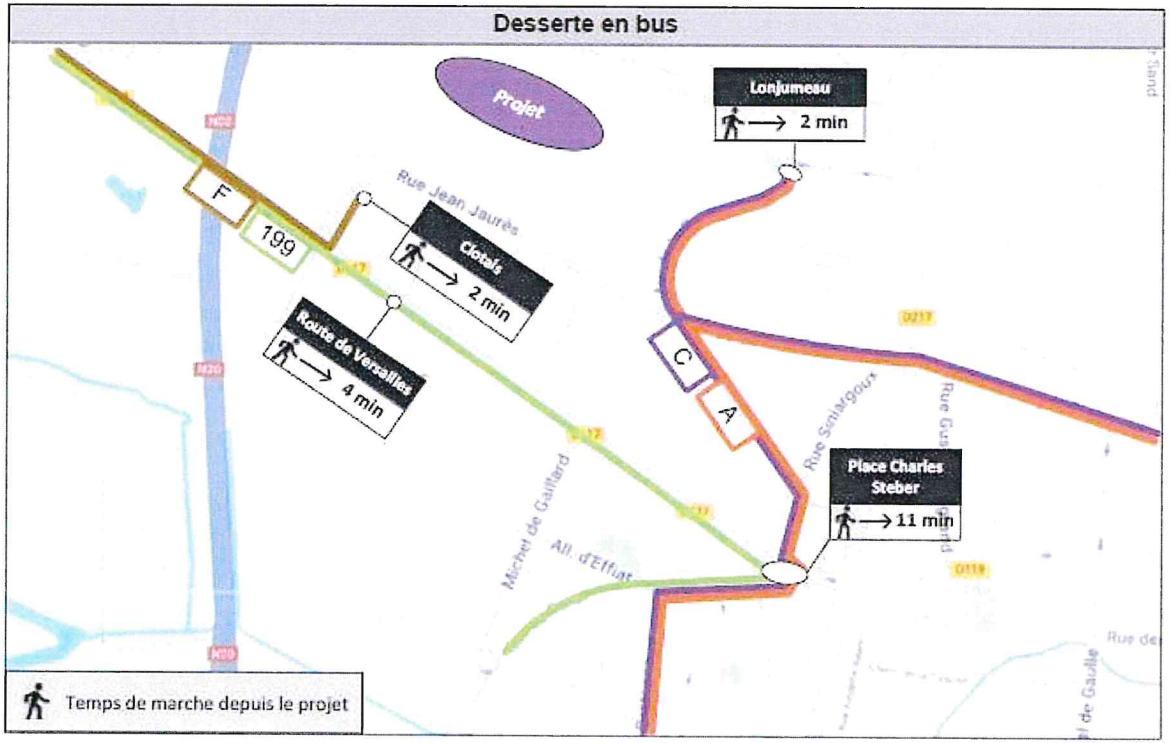
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

La desserte en transport en commun

La desserte en Tram (T12) s'effectue via la gare de Longjumeau, située à 2 minutes à pied du projet. La gare de Longjumeau est desservie par le tram T12, qui passe toutes les 10 minutes en heure de pointe et toutes les 15 minutes en heure creuse. Cette ligne permet de relier Massy-Palaiseau à Évry-Courcouronnes.

Concernant la desserte en bus, le site est principalement desservi par les lignes suivantes :

- Ligne 199 : Elle permet de relier Longjumeau à Massy avec un passage toutes les 8 minutes en heure de pointe et un passage toutes les 20 minutes en heure creuse.
- Ligne A : Ligne circulaire dont le terminus est la gare de Longjumeau, elle se dirige vers le Sud de Longjumeau avec un passage toutes les 30 minutes en heure de pointe et un passage toutes les 50 minutes en heures creuses.
- Ligne C : Ligne circulaire dont le terminus est la gare de Longjumeau, elle se dirige vers Morangis avec un passage toutes les 50 minutes.
- Ligne F : Elle relie l'arrêt des Clotais (au Sud du projet) au centre commercial de Massy avec un passage toutes les heures.




Plusieurs arrêts de bus sont situés à proximité :

- Longjumeau : Situé à 150m, soit 2 minutes de marche et permettant également d'accéder au tram T12, cet arrêt est desservi par les lignes de bus A et C.
- Clotais : Situé à 150m, soit 2 minutes de marche, il est desservi par la ligne F.
- Route de Versailles : Situé à 300m, soit 4 minutes à pied. Il est desservi par la ligne 199.
- Place Charles Steber : Situé à 800m, soit 11 minutes de marche, il s'agit du principal arrêt du secteur permettant de rejoindre 7 lignes de bus.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Les caractéristiques du trafic routier

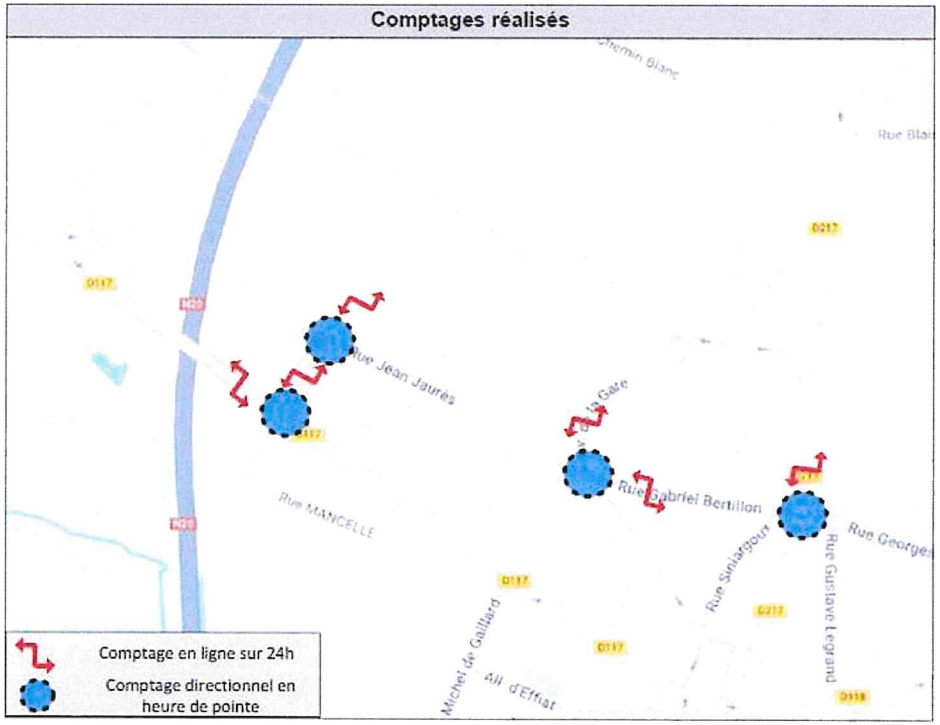
Un ensemble de comptage a été réalisé avec des comptage directionnels sur les carrefours suivants :

- Carrefour Gabriel Bertillon x RD217
- Carrefour Jean Jaurès x Av. de la Gare
- Carrefour Jean Jaurès x rue des Clotais
- Carrefour Jean Jaurès x RD117

Ces comptages, réalisés par caméra, ont permis d'obtenir les données de trafics et mouvements tournants au niveau des carrefour en distinguant les différentes catégories de véhicules (véhicule légers, poids lourd, bus, 2 roues motorisé et vélos). Ils ont été réalisés lors des périodes de pointe du matin et du soir sur les carrefours indiqués.

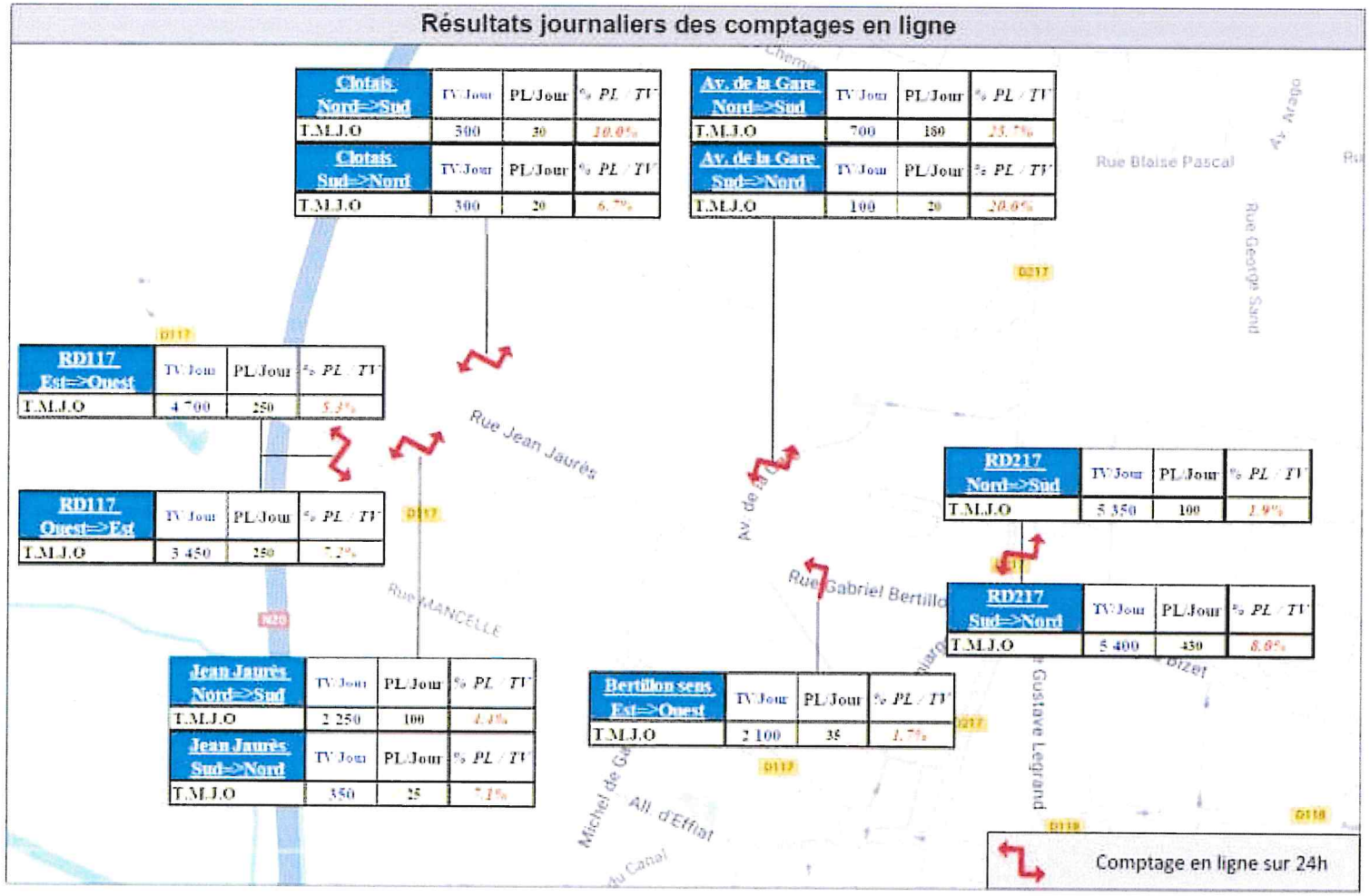
En complément des comptages directionnels, des comptages en ligne par caméra ont été effectués sur les axes suivants :

- Rue Jean Jaurès
- RD117
- Av. de le Gare
- Rue des Clotais (accès projet)
- RD217
- Rue Gabriel Bertillon




Emplacements des dispositifs de comptage

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE




Les résultats journaliers des comptages en ligne sont les suivants :

Les axes les plus fréquentés du secteur sont la RD 117 au Sud, avec 8 000 véhicules par jour, et la RD 217 à l'Est du secteur d'étude, avec 10 750 véhicules par jour.

On note une forte proportion de PL sur l'avenue de la Gare, en raison de la circulation de plusieurs lignes de bus. La proportion de poids lourds est également élevée rue des Clotais, en raison de la présence d'entreprises.

Sur l'ensemble de ces axes, le trafic global est très faible.

*TMJO : Trafic moyen journalier (jours ouvrés)*

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

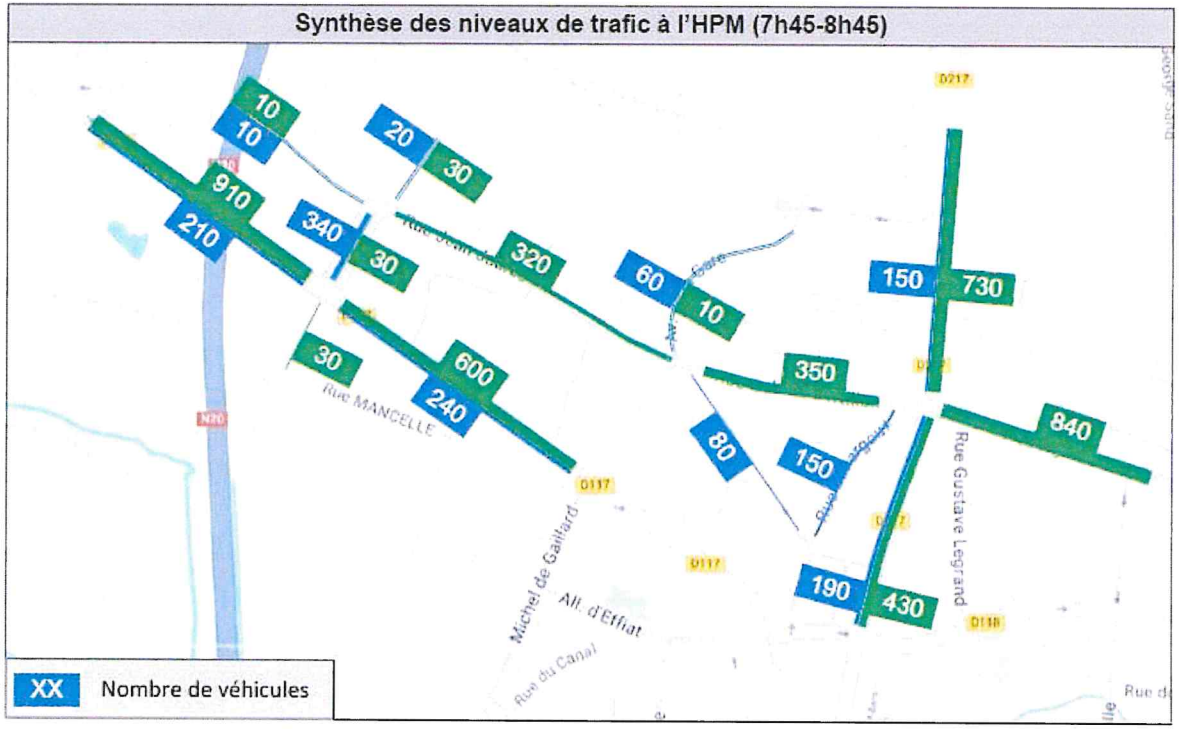
Le détail par heure des résultats des comptages en ligne sont les suivants :

- On note des trafics pendulaires sur la RD117 et la RD217.
- Sur la rue des Clotais, on observe une répartition du trafic caractéristique de la présence d'entreprises : une pointe le matin à l'entrée, une pointe le soir à la sortie, ainsi qu'une pointe le midi.
- On note une forte pointe sur la rue Jean Jaurès le matin, sans contrepointe le soir.
- De même, une pointe a lieu le matin sur la rue Gabriel Bertillon.

La synthèse des niveaux de trafic relevés à l'HPM lors de la campagne de comptage du mardi 21 janvier 2025 est la suivante :

- Le matin, les flux s'écoulent majoritairement en sortie de Longjumeau, vers le Nord avec 730 uvp sur la RD 217 et vers l'ouest avec 910 uvp sur la RD 117.
- On observe également un flux important de véhicules depuis l'Est avec 840 uvp sur la rue Georges Bizet.
- Les flux de contrepointe sont globalement faibles, avec environ 200 uvp sur les axes départementaux.
- Le matin, on note de légères retenues aux abords du carrefour RD117 x rue Jean Jaurès. Sur terrain, il a été noté que les véhicules s'écoulent rapidement, généralement en un cycle.
- Le trafic s'écoule principalement vers le Nord et est filtré en traversée de Longjumeau depuis le Sud, permettant des conditions de circulation fluide au sein du secteur d'étude.

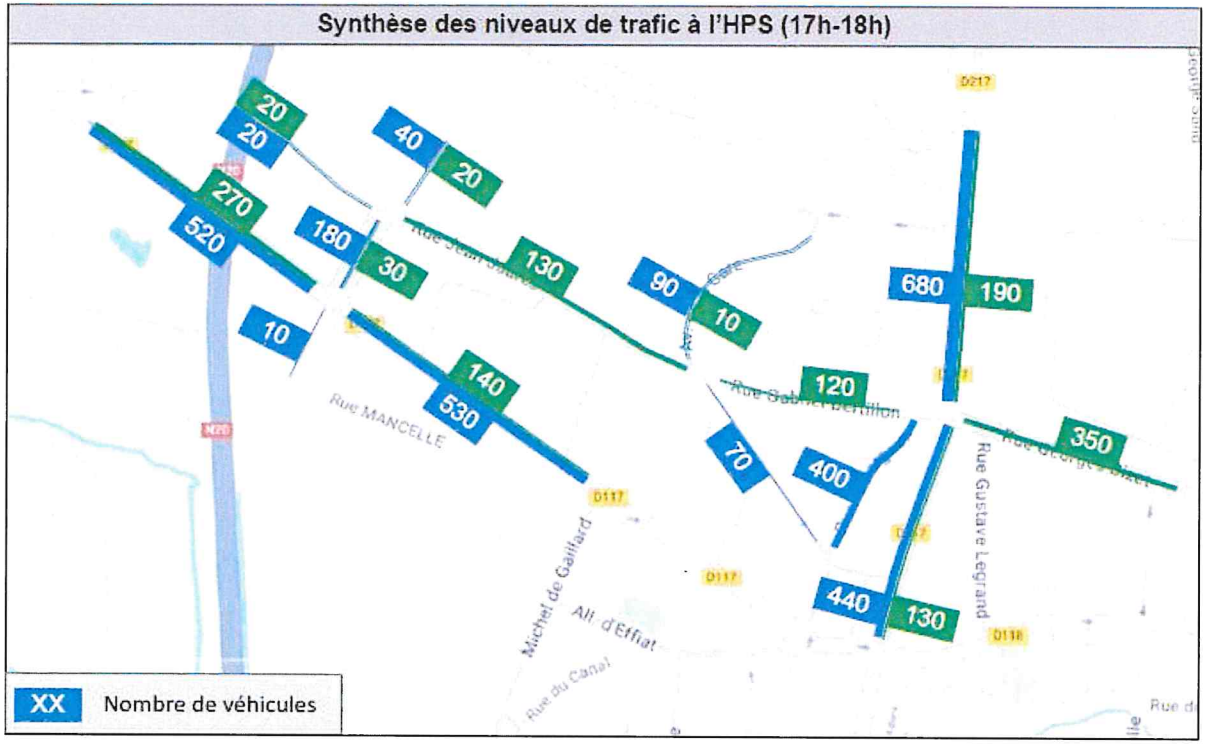
*uvp : Unités de Véhicules Particuliers*



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

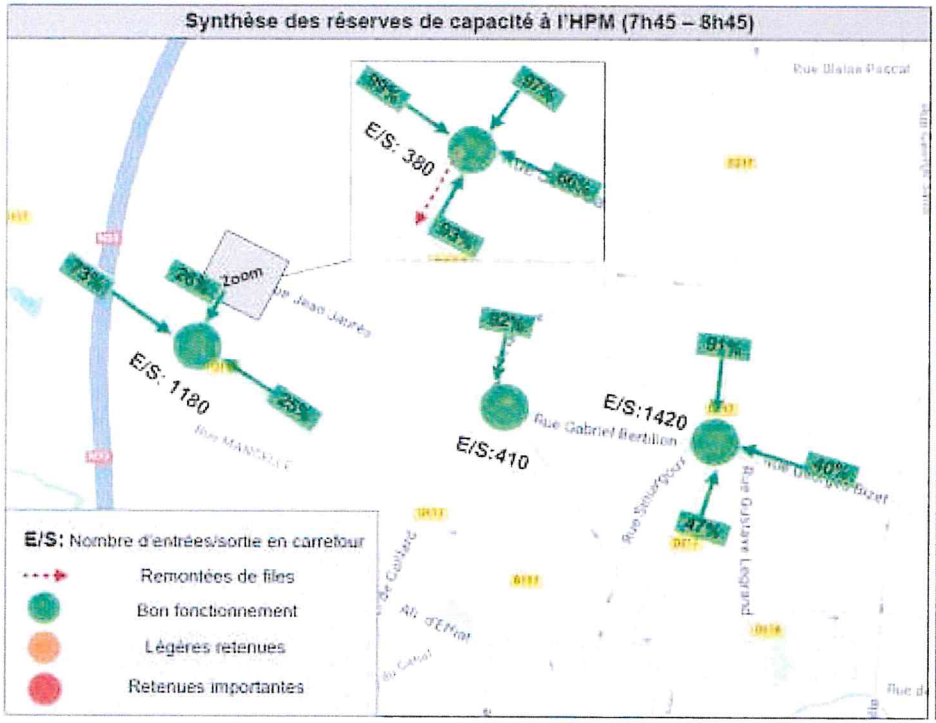
La synthèse des niveaux de trafic relevés à l'HPS lors de la campagne de comptage du mardi 21 janvier 2025 est la suivante :

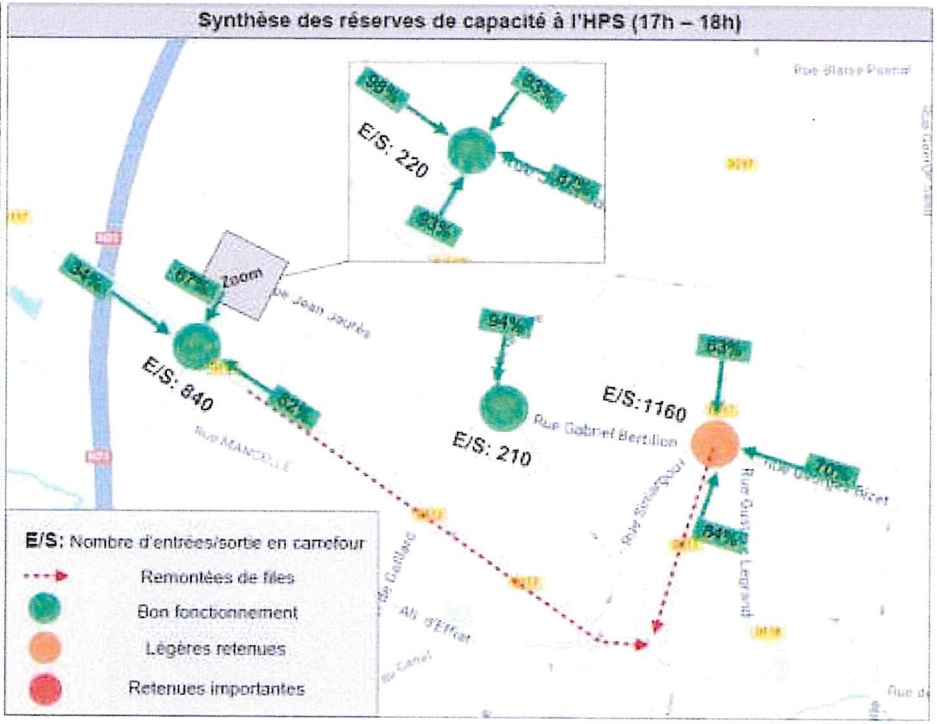
- Le soir, les flux s'écoulent majoritairement en entrée de Longjumeau, depuis le Nord avec 680 uvp sur la RD 217 et depuis l'Ouest avec 520 uvp sur la RD 117.
- Les flux de contrepointe sont globalement faibles avec environ 200 uvp sur les axes départementaux.
- Le soir, le trafic s'écoule principalement vers le Sud mais se retrouve en difficulté en traversée du centre de Longjumeau.
- D'importantes remontées se créent. Notamment dans le sens Nord=>Sud de la RD 217 atteignant régulièrement le carrefour RD 217 x rue Gabriel Bertillon.
- D'importantes remontées sont également à constater sur la RD 117 dans le sens Ouest=>Est.



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

L'ensemble des carrefours du secteur présentent de bonnes réserves de capacité. On note de légères remontées le matin le long de la rue Jean Jaurès mais celles-ci s'écoulent en un cycle et ne perturbent pas le fonctionnement du carrefour plus au Nord. Les flux étant filtrés en traversées Sud=>Nord de Longjumeau, on note un bon fonctionnement global du secteur le matin.
Le soir, d'importantes remontées se créent depuis le centre de Longjumeau. Celles-ci atteignent régulièrement le carrefour RD 217 x rue Gabriel Bertillon et perturbent son fonctionnement, notamment en perturbant l'écoulement du mouvement direct de la rue Georges Bizet.



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

L'analyse prospective du trafic routier

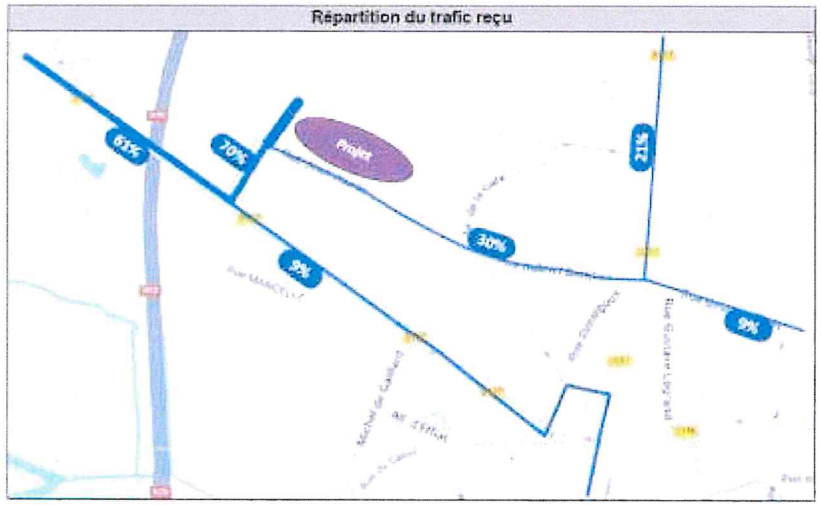
Pour rappel, il est prévu de créer un pôle d'activité (essentiellement dédiés à l'artisanat), 190 logements étudiants et 57 logements familiaux dont 7 maisons de ville et 4 logements en coliving.

En appliquant les ratios de génération (depuis les données INSEE) à l'ensemble du projet, on obtient les flux suivants en heure de pointe en entrée/sortie du projet :

- Le matin, il est attendu 30 véhicules en émission et 60 en réception.
- Le soir, il est attendu 54 véhicules en émission et 26 en réception.

Les flux générés par le projet le sont essentiellement en contrepointe (reçu le matin et émis le soir) en raison de la prédominance du pôle d'activités sur les flux générés.

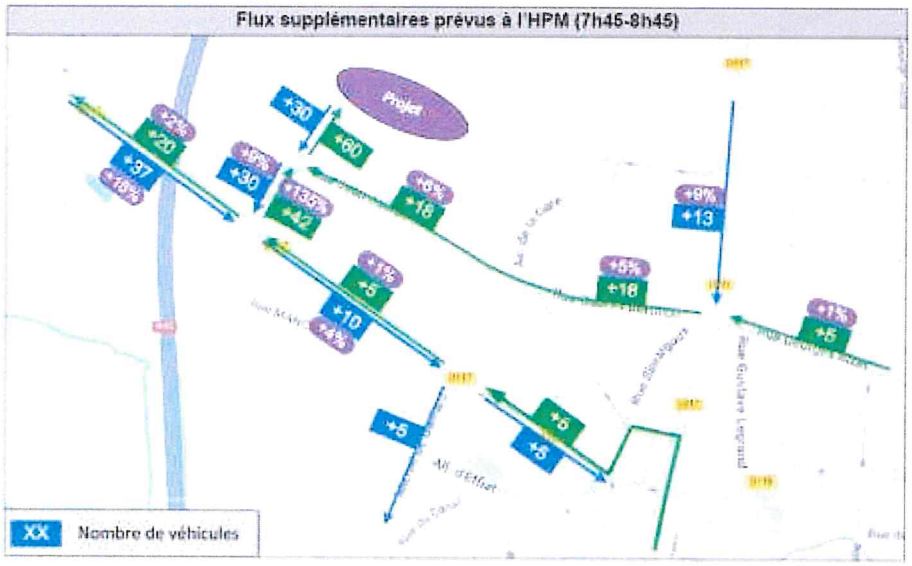
À l'aide des données INSEE, les origines et destinations des flux émis par le projet ont été déterminées. La répartition attendue des flux en émission est la suivante : l'ensemble des flux empruntent la rue Jean Jaurès vers le Sud et se répartissent ensuite majoritairement vers l'Ouest et le Sud.
La répartition attendue des flux en réception est la suivante : l'essentiel du flux provient de l'Ouest et du Nord via la RD 217.

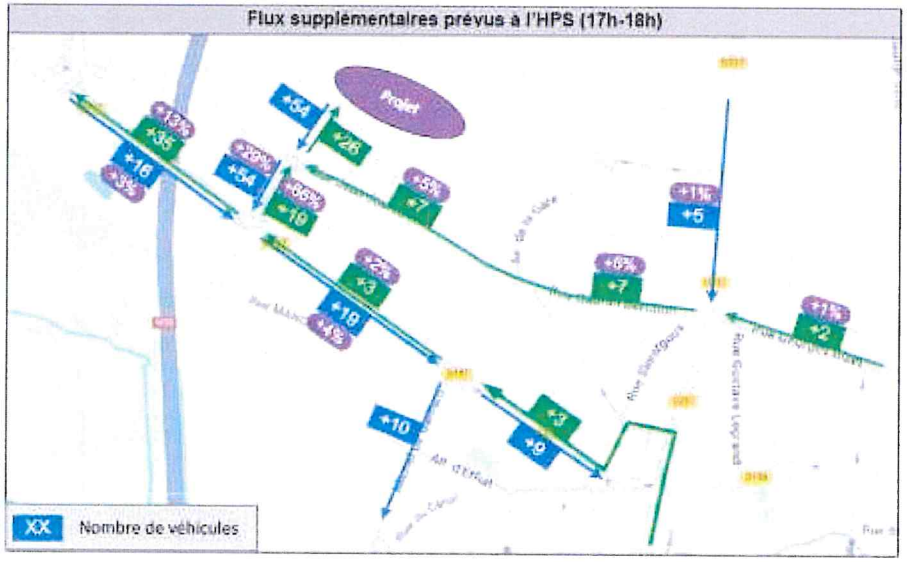


Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Ainsi, en appliquant les répartitions Origine / Destination aux flux générés par le projet en heure de pointe du matin, les flux suivants sont attendus à l'HPM : Le matin, le projet reçoit 2 fois plus de flux qu'il n'en émet. Les augmentations de flux restent très faibles avec une soixantaine de véhicules au maximum, soit un véhicule par minute. Sur les axes principaux, on note des augmentations de trafic de l'ordre de 1-2% dans le sens de la pointe. Les augmentations relatives peuvent être plus fortes sur les axes dont le trafic est très faible (rue Jean Jaurès au Sud du projet).

En heure de pointe du soir, les flux suivants sont attendus à l'HPS : Comme le matin, les flux sont très faibles et majoritairement en contrepointe avec 2 fois plus de véhicules émis que reçus. Les augmentations de trafic sont d'une cinquantaine de véhicules au plus fort (rue Jean Jaurès au Sud du projet) soit moins d'un véhicule par minute. Les augmentations de trafic relatives sont très faibles sur les axes fréquentés : de 1% à 3% dans le sens de la pointe.

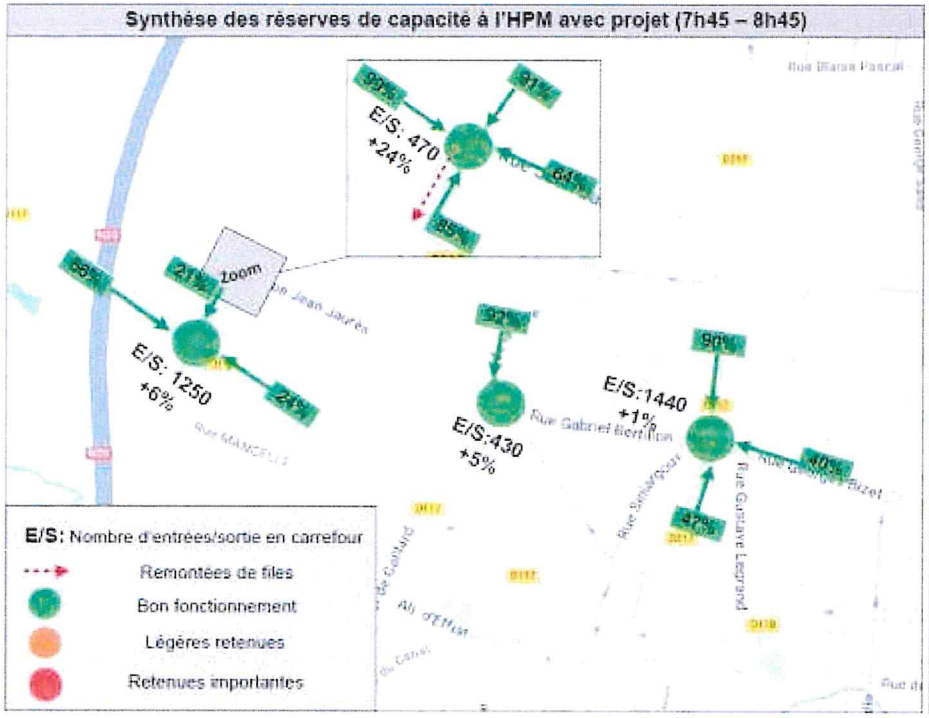


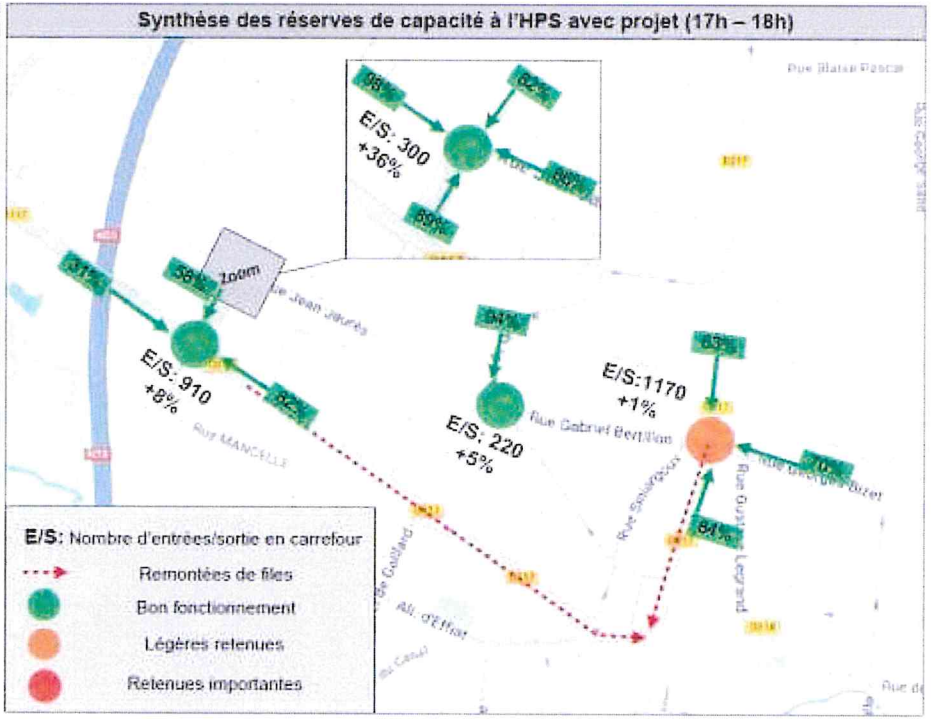



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Enfin concernant le fonctionnement des carrefours de la zone d'étude, ces derniers ont été analysé en y ajoutant les flux générés par le projet aux flux relevés lors de la campagne de comptage.

Les réserves de capacité avec les flux projet sont les suivantes : les baisses de réserves de capacité liées au projet sont très faibles le matin et le soir. Les diminutions ne dépassent pas 10% sur les axes très peu fréquenté et sont de l'ordre de 1 à 2% sur les axes plus fréquentés, les flux étant principalement émis en contrepointe. Sur le carrefour RD 217 x rue Gabriel Bertillon en difficulté le soir, les baisses de réserves de capacité sont de moins de 1%.




*Réserve de capacité : la réserve de capacité d'une ligne de feu, d'une branche de giratoire ou d'un mouvement non prioritaire correspond à l'augmentation de trafic que celui-ci ou celle-ci peut absorber avant saturation*

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

En termes de trafic supplémentaire, les augmentations sont plus marquées aux abords du projet, atteignant jusqu'à 36 %, malgré des flux générés restreints. Ces augmentations relatives plus importantes sont dues à un trafic actuel très faible. On observe également que le trafic se disperse rapidement sur le secteur, l'augmentation du trafic à l'entrée du carrefour le plus à l'Est n'étant que de 1 % le matin et le soir.

En conclusion, actuellement, le secteur connaît un bon fonctionnement le matin car le trafic est filtré en traversée de Longjumeau par le Sud. A l'inverse, les remontées se font depuis le Nord le soir, créant notamment des remontées sur la RD 217 pouvant atteindre le carrefour RD 217 x rue Gabriel Bertillon.
Les flux générés par le projet le sont essentiellement en contrepointe (reçu le matin et émis le soir) en raison de la prédominance du pôle d'activité sur les flux générés. Ainsi, les flux émis dans le sens de la pointe sont d'une trentaine de véhicules le matin et le soir.
Ces flux supplémentaires étant faibles et se répartissant rapidement sur le réseau routier, leur impact sur les carrefours du secteur est très faible.

| **Niveau d'enjeu sur les déplacements** |
|---|
| Faible |

| **Thème environnemental : Déplacement<br>Incidences environnementales et ERC** | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Les flux supplémentaires générés par le projet étant faibles et se répartissant rapidement sur le réseau routier, leur impact sur les carrefours du secteur sera très faible. | Non notable | Le site étant à proximité de la station de Tram T12 Longjumeau et de plusieurs arrêts de bus, cela pourra permettre de limiter l'utilisation de la voiture pour les déplacements domicile/travail.<br><br>Création d'un mail central piétons/cycles connectant la rue des Clotais au Chemin latéral pour un accès direct avec la gare T12 de Champlan.<br>Aménagement d'un cheminement doux connectant le mail à la rue Jean Jaurès.<br><br>Création d'une voie apaisée depuis la rue des Clotais pour desservir uniquement les activités et les logements.<br><br>Création d'un accès secondaire depuis le Chemin latéral uniquement pour le lot des maisons de ville avec un traitement en impasse. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ➢ L'eau et les déchets

Le réseau hydrographique

La commune est située sur la rive gauche de l'Yvette et de la rivière Morte (bras de l'Yvette) qui font office de frontière au Sud-ouest avec Villebon-sur-Yvette, puis avec Saulx-les-Chartreux. Affluent de l'Orge et donc sous-affluent de la Seine, l'Yvette prend sa source au lieu-dit Yvette, commune de Lévis-Saint-Nom puis coule dans la vallée de Chevreuse à travers les départements des Yvelines et de l'Essonne.

La rivière Morte est située à 550 m et la rivière de l'Yvette est située à 810 m au Sud-ouest du site de l'O.A.P.

**Réseau hydrologique**

★ Localisation du site de projet

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Les eaux souterraines

Le site de l'O.A.P. renferme 2 systèmes aquifères. Il s'agit de :

- La nappe des calcaires de Brie, de Sannois et d'Orgemont du Rupélien du bassin parisien (située au Nord/Nord-est du site).
- La nappe des marnes vertes et supra-gypseuses du Rupélien du bassin parisien (située dans la partie Sud/Sud-ouest du site).

La ressource en eau

L'eau potable à Champlan provient de l'usine de potabilisation de Viry-Chatillon, qui traite l'eau de la Seine, et par des forages.
La compétence a été transmise à la Communauté d'Agglomération Paris Saclay depuis 2017. Le distributeur d'eau à Champlan est SUEZ depuis 2018.
Le site de projet n'intercepte aucun captage souterrain pour l'alimentation en eau potable, ni périmètre de protection associé.

La réalisation d'un programme résidentiel et économique augmentera la consommation d'eau potable au regard du programme prévu.

L'assainissement et eau pluviale

Le réseau d'assainissement de Champlan est géré par la Communauté d'Agglomération Paris – Saclay depuis 2020. Ce réseau assure la collecte et le transport des eaux usées et pluviales. La gestion est confiée au Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).

Les eaux usées de la commune sont collectées par le SIAHVY, acheminées le long de l'Yvette et de la Rivière Morte, rejetées dans les collecteurs intercommunaux du SIVOA (Syndicat mixte de la Vallée de l'Orge Aval), à Savigny-sur-Orge, puis dans un émissaire du SIAAP (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne) et enfin, traitées à la station d'épuration de Valenton, gérée par le SIAAP.

La réalisation du programme résidentiel et économique augmentera le rejet des eaux usées et pluviales au regard du programme prévu. Il est estimé un volume total d'eaux usées généré de 57,900 $m^3$ par jour pour le programme résidentiel. Les eaux usées du projet seront reprises et raccordées sur les regards en limite du site. Un rejet sera mis en place vers le réseau EU public situé rue des Clotais.

La commune dispose d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales de type séparatif, géré directement par la Commune de Champlan. Les eaux pluviales sont rejetées directement dans l'Yvette.

La pluie courante sera gérée sur le site du projet via ses surfaces perméables (toitures végétalisées, espaces de verts sur dalle, espaces verts sur terre-plein, ...), au-delà une rétention avec un rejet régulation sera mise en place sur l'opération.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Les hypothèses prises en compte pour le calcul du volume de gestion des eaux pluviales sont :

- Dimensionnement avec un débit de rejet de 1.2 L/s/ha pour l'ensemble de l'opération.
- Evènement de retour 20 ans pour les lots privatifs et de retour 50 ans pour les espaces publics.
- Coefficient de perméabilité moyen du terrain : en attente de réalisation. Le coefficient de perméabilité sera pris en compte une fois réalisé.

La volumétrie globale des eaux pluviales à gérer est :

- Vu (10 mm) = 124.700 $m^3$ pour les lots privatifs.
- Vu (20 ans) = 835.000 $m^3$ pour les lots privatifs.
- Vu (10 mm) = 49.086 $m^3$ pour les espaces publics.
- Vu (50 ans) = 391.000 $m^3$ pour les espaces publics.

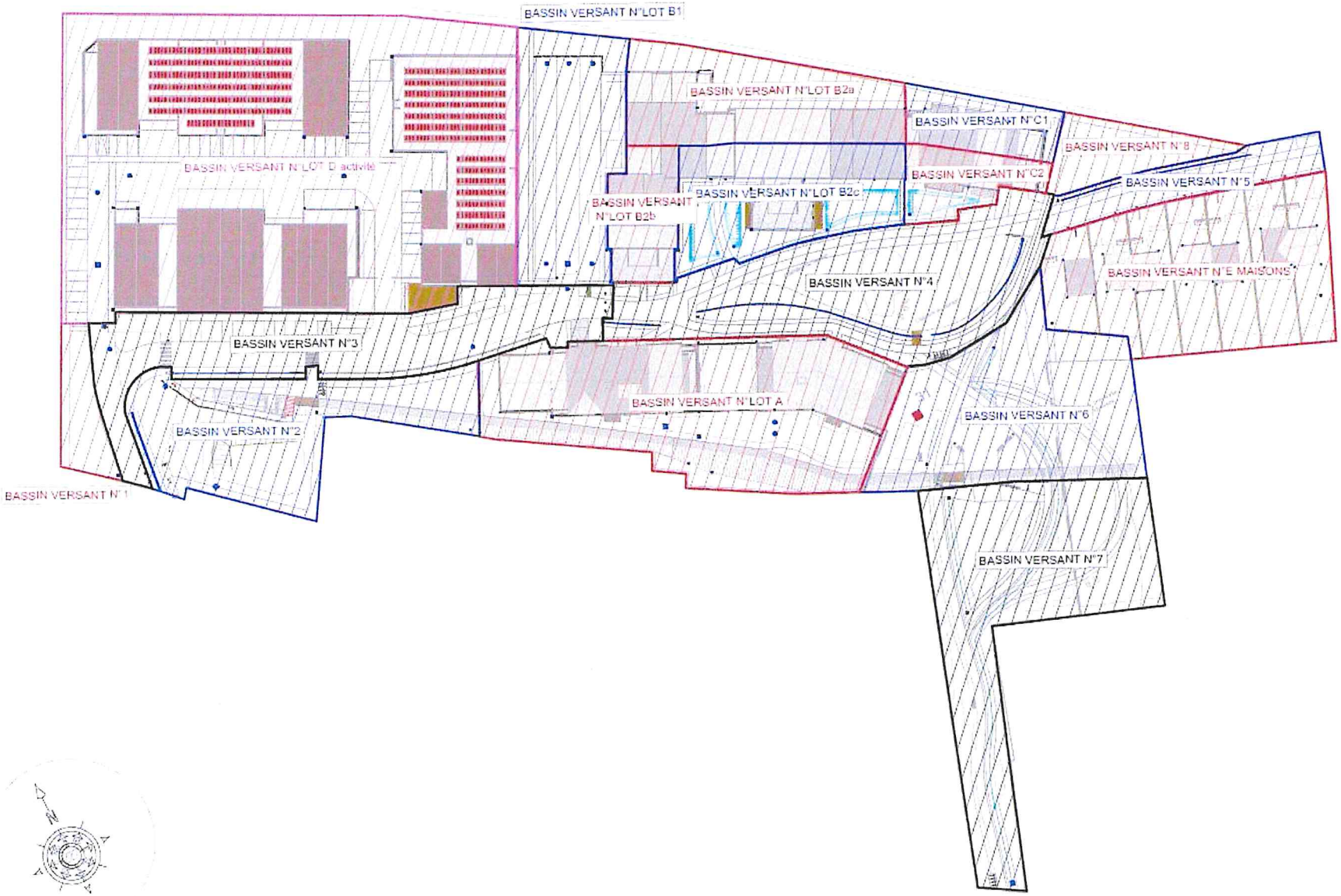
Plusieurs ouvrages de gestion seront réalisés sur le projet afin de traiter le volume des eaux pluviales défini, à savoir :

- Abattement dans les espaces verts sur dalle pour favoriser l'évaporation et la percolation.
- Ouvrage d'infiltration-restitution à ciel ouvert.
- Bassin d'infiltration en cailloux et en caisson PVC.
- Plateau infiltrant, bassin type « tubosider ».

Un système de gestion des eaux pluviales sera mis en œuvre afin de répondre aux préconisations portant notamment sur l'abattement de la pluie courante de 10 mm au maximum. Ce volume généré par la pluie courante de 10 mm sera pris en compte dans le dimensionnement global des différents ouvrages de gestion des eaux pluviales prévus sur l'opération. Pour se faire, 9 bassins versants pour les lots privatifs (numérotés de A à E sur le plan) et 8 bassins versants pour des espaces publics (numérotés de 1 à 8 sur le plan) ont été définis (se reporter au plan localisant les différents bassins versants ci-après).

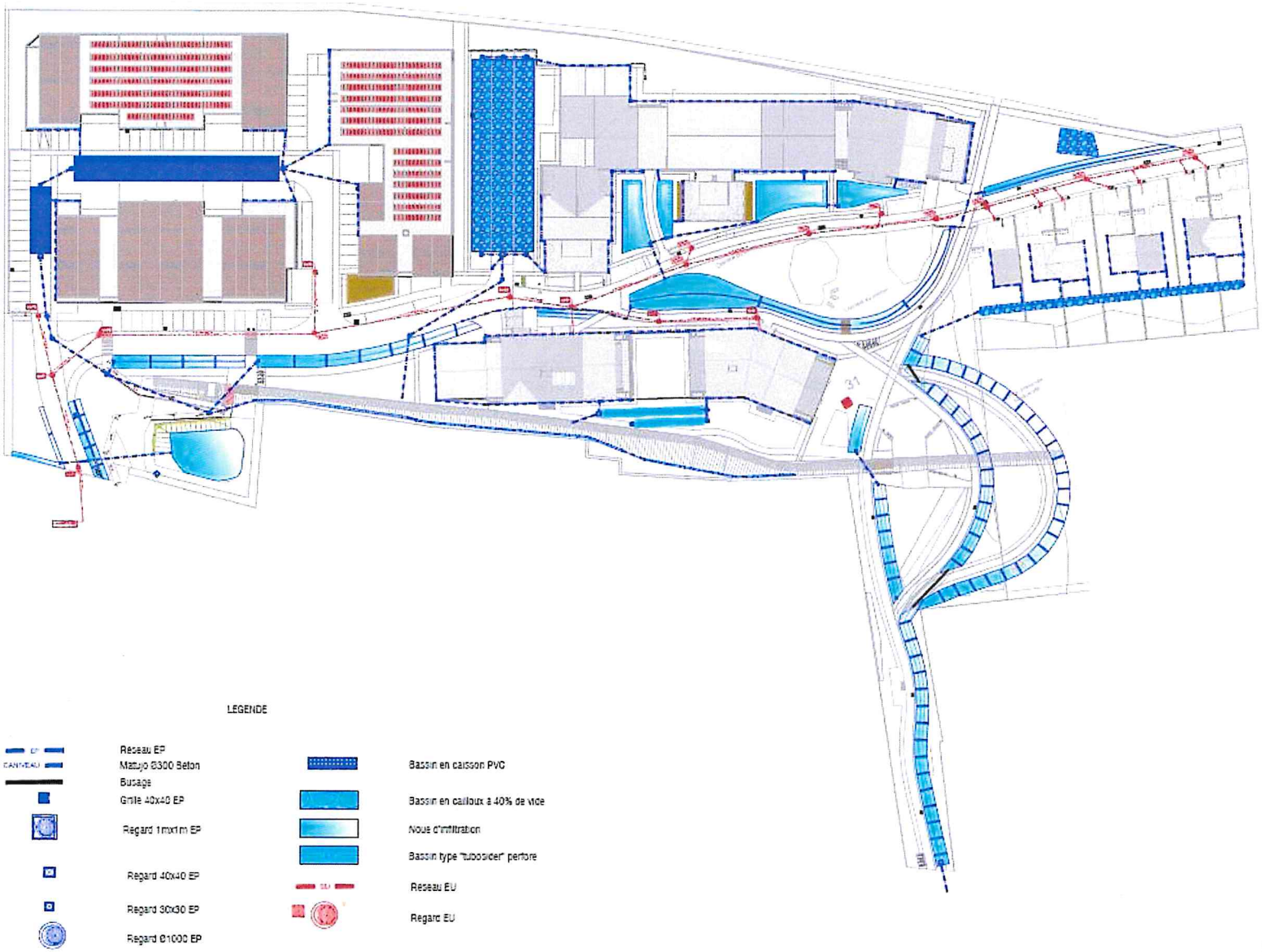
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# Dossier de modification n°1 du PLU prescrite par arrêté du 23 septembre 2023
## Exposé des motifs des changements apportés



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# Dossier de modification n°1 du PLU prescrite par arrêté du 23 septembre 2023
## Exposé des motifs des changements apportés



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Les déchets

La commune de Champlan fait partie du SIOM Vallée de Chevreuse, le Syndicat Mixte des Ordures Ménagères de la Vallée de Chevreuse qui s'occupe de la collecte et du ramassage des ordures ménagères.
La collecte des déchets ménagers est assurée une à deux fois par semaine en fonction des secteurs. Ils sont directement acheminés à l'Unité d'Incinération d'Ordures Ménagères (UIOM) de Villejust.
La collecte des emballages et papier est assurée une fois par semaine. Ils sont acheminés vers le centre de tri du de Villeneuve-le-Roi.
La collecte des végétaux est assurée une fois par semaine.
La collecte du verre est assurée une fois par semaine.
La collecte des objets encombrants se fait sur rendez-vous.
Tous les autres déchets non concernés par ce ramassage peuvent être déposés à la déchetterie-ressourcerie de Villejust. Les déchets seront ensuite envoyés vers des filières de traitement correspondantes afin de bénéficier d'une seconde vie.

La réalisation d'un programme résidentiel et d'activités économiques augmentera la production de déchets au regard du programmes prévu.

| **Niveau d'enjeu sur l'eau et les déchets** |
| --- |
| Modéré |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Thème environnemental : Eau et déchets<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Une pression supplémentaire sur le réseau d'eaux pluviales du fait des nouvelles constructions | Notable | La pluie courante sera gérée sur le site du projet via ses surfaces perméables (toitures végétalisées, espaces de verts sur dalle, espaces verts sur terre-plein, ...), au-delà une rétention avec un rejet régulation sera mise en place sur l'opération.<br><br>Plusieurs ouvrages de gestion seront réalisés sur le projet afin de traiter le volume des eaux pluviales défini :<br>- Abattement dans les espaces verts sur dalle pour favoriser l'évaporation et la percolation.<br>- Ouvrage d'infiltration-restitution à ciel ouvert.<br>- Bassin d'infiltration en cailloux et en caisson PVC.<br>- Plateau infiltrant, bassin type « tubosider ».<br><br>Un système de gestion des eaux pluviales sera mis en œuvre afin de répondre aux préconisations portant notamment sur l'abattement de la pluie courante de 10 mm au maximum avec la création de 9 bassins versants pour les lots privatifs et de 8 bassins versants pour des espaces publics. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | |
|---|---|---|
| Une pression supplémentaire sur les réseaux d'eau potable et d'eaux usées du fait de l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques | Notable | La mise en place de systèmes hydro-économes permettra de limiter l'impact sur la ressource en eau : des équipements qui réduisent les consommations (limiteur de débit ou mousseur sur les mitigeurs de sanitaires) ainsi que des dispositifs de suivi et de contrôle (détection de fuite, compteurs reliés à une GTB, électrovannes reliées à de la détection de présence, ...).<br><br>La mise en place de systèmes de récupération d'EP sera envisagée pour certains usages afin de limiter les consommations en eau potable.<br><br>La palette paysagère prévoira des espèces de plantes qui ne nécessitent peu voire pas d'eau hormis les précipitations locales dans les espaces verts. |
| Une augmentation des déchets du fait de l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques | Notable | Les locaux poubelles seront dimensionnés en fonction de l'occupation des bâtiments, localisés de manière à faciliter l'enlèvement des déchets, et équipés de bennes/siphons/points d'eau permettant leur bon fonctionnement et entretien.<br><br>Les mêmes principes de tri seront appliqués dans les nouveaux bâtiments que dans le reste du territoire. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## 5.5. Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application de la modification du PLU

Cette partie consiste à présenter les indicateurs de suivi permettant d'évaluer la mise en œuvre du projet.

| Orientations et objectifs | Critères et indicateurs de suivi | Valeurs cibles |
|---|---|---|
| Production de logements sociaux à destination des étudiants autour du plateau de Saclay, afin de permettre l'hébergement de ces étudiants du cluster Paris-Saclay et plus largement des étudiants en études supérieures dans le département de l'Essonne.<br><br>Développer une offre de logements de manière modérée pour permettre le parcours résidentiel des familles sur la commune. | Nombre total de logements à créer | 190 logements sociaux étudiants.<br><br>57 logements dont 7 maisons de ville et 4 logements en coliving |
| Renforcer la mixité et la vie du quartier | Implanter des services et/ ou de petit commerce en pied d'immeuble.<br><br>Création d'espaces récréatifs à destination des habitants et des riverains de passages. Aménager des espaces de promenade et de convivialité. | Création de cellules commerciales en pied d'immeuble pour une offre de commerces de proximité dont une restauration en lien avec le programme d'activités ou la résidence étudiante.<br><br>Aménagement d'une aire de jeux et de deux belvédères.<br><br>Aménagement d'espaces verts publics : un bosquet d'arbres en entrée du site, une clairière jardinée et un parc. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Orientations et objectifs | Critères et indicateurs de suivi | Valeurs cibles |
|---|---|---|
| Développer une offre de locaux d'activité en continuité de la ZAE des Clotais. | Surface de plancher à créer<br>Nombre de locaux créés | Environ 5 000 m² de SDP<br>Environ 10 locaux |
| Aménager un quartier à haute valeur environnementale et écologique. | Vérification du respect des orientations de l'O.A.P. sur les principes d'aménagement paysager.<br><br>Valoriser le végétal existant.<br><br>Maintenir la végétation au niveau des parties centrales et Sud du site, identifiées comme à enjeux modérées.<br><br>Renforcer l'offre d'espaces publics plantés.<br><br>Conserver la zone à enjeux fort pour les chiroptères. | 42% de la superficie du terrain en espace de pleine terre dont :<br>- 13% sur le lot activités<br>- 37% sur le lot résidence étudiante et coliving<br>- 52% sur le lot maisons<br>- 45% sur le lot LLI.<br>- 61% sur le lot Espace public<br><br>130 arbres dont 104 arbres nouveaux et 26 arbres conservés.<br><br>Maintien des bosquets d'arbres existants en entrée du site depuis la rue des Clotais.<br><br>Aménagement d'un jardin linéaire et d'un jardin central avec différentes strates de végétation.<br><br>Création d'habitats pour la faune.<br><br>Mise en place de nichoirs.<br><br>Maintien d'une zone calme avec des bosquets d'arbres favorables à la pipistrelle face au lot des maisons.<br><br>Mise en place d'un éclairage limitant la pollution lumineuse. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Orientations et objectifs | Critères et indicateurs de suivi | Valeurs cibles |
|---|---|---|
| Limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau. | Vérification du respect des normes énergétique et environnementale de l'ensemble des constructions.<br><br>Vérification du respect du règlement du PLU concernant les obligations en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. | Normes RE 2020<br><br>Règles de l'article UC.4 – Desserte par les réseaux. |
| Intégrer la gestion des eaux pluviales comme une composante essentielle des espaces publics et espaces paysagers, dans une logique de retenue à la parcelle et d'écoulement gravitaire à ciel ouvert. | Gestion de la pluie courante (10 mm) sur le site de projet. | Mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales pour des usages non potables (arrosage, nettoyage).<br><br>Réalisation d'ouvrages de gestion afin de traiter le volume des eaux pluviales :<br>- Abattement dans les espaces verts sur dalle pour favoriser l'évaporation et la percolation.<br>- Ouvrage d'infiltration-restitution à ciel ouvert.<br>- Bassin d'infiltration en cailloux et en caisson PVC.<br>- Plateau infiltrant, bassin type «tubosider».<br><br>Création de 9 bassins versants pour les lots privatifs et de 8 bassins versants pour des espaces publics pour l'abattement de la pluie courante de 10 mm. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Orientations et objectifs | Critères et indicateurs de suivi | Valeurs cibles |
|---|---|---|
| Une desserte apaisée. | Aménager une voie ayant une fonction de desserte uniquement.<br><br>Limiter l'accès des voitures.<br><br>Développer les liaisons douces. | Création d'une voie apaisée depuis la rue des Clotais pour desservir uniquement les activités et les logements.<br><br>Création d'un accès secondaire depuis le Chemin latéral uniquement pour le lot des maisons de ville avec un traitement en impasse.<br><br>Création d'un mail central piétons / cycles connectant la rue des Clotais au Chemin latéral pour un accès direct avec la gare T12 de Champlan.<br>Aménagement d'un cheminement doux connectant le mail à la rue Jean Jaurès. |
| Une offre de stationnement qui réponde aux futurs besoins. | Nombre de places de stationnement privées à réaliser. | Règles de l'article UC.12 Stationnement<br><br>Pour les habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 29 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement.<br>Pour les activités : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.<br>Pour les commerces et restaurants : pas d'obligation.<br>Pour les centres d'hébergement : 1 place pour 6 chambres. |
| | Nombre de places de stationnement vélos à réaliser. | Normes de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation à respecter. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Orientations et objectifs | Critères et indicateurs de suivi | Valeurs cibles |
|---|---|---|
| Prendre en compte les risques qui grèvent le site et Adopter des dispositifs de protection phonique adaptés au contexte d'exposition au bruit du site : la zone C du PEB d'Orly et la ligne tram-train T12 en limite Nord du site. | Vérification de la mise en place d'aménagements spécifiques pour faire face au risque de mouvement terrain en terrain argileux.<br><br>Vérification du respect des textes réglementaires relatifs aux isolements de façades. | Prescriptions constructives des études géotechniques préalable et de conception pour que les nouvelles constructions d'habitation afin d'anticiper les phénomènes extrêmes liés aux mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.<br><br>Textes réglementaires relatifs aux isolements de façades : arrêté du 30 mai 1996, modifié par les arrêtés du 23 juillet 2013 et du 3 septembre 2013, arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003, du 28 février 2005 et du 22 mars 2023, arrêté du 21 décembre 2012 approuvant le PEB.<br><br>Isolation phonique de l'ensemble des façades à minima à 35dB et au plus à 37dB. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## 5.6. Résumé non technique de l'évaluation environnementale

La procédure de modification n°1 du P.L.U. de la commune de Champlan est soumise à évaluation environnementale suite à l'avis de la MRAe du 11 septembre 2024 (AKIF-2024-075), qui a conclu à la nécessité d'une évaluation environnementale.

L'objectif de cette évaluation est de mesurer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement du projet de modification n°1 du P.L.U. de la commune de Champlan en amont de sa réalisation. Pour rappel, l'évaluation environnementale de cette procédure est ciblée sur l'adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher afin de répondre aux besoins en logements étudiants exprimés par l'Etat et la Région Île-de-France, et de réduire le nombre de personnes accueillies en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome de Paris-Orly. En effet, les autres modifications du PLU qui portent sur des évolutions réglementaires n'engendrent pas d'incidence négative sur l'environnement et la santé humaine.

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation qui expose les changements apportés dans le cadre de cette modification, intègre l'évaluation environnementale qui s'organise selon les points suivants :

- ✓ L'articulation de la modification n°1 du P.L.U. de la commune avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- ✓ L'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification n°1 du P.L.U. de la commune.
- ✓ L'analyse des incidences des orientations de la modification n°1 du P.L.U. de la commune sur l'environnement et les mesures envisagées.
- ✓ La justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient les choix opérés.
- ✓ La description et l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement.
- ✓ Les critères, les indicateurs et les modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la modification n°1 du P.L.U. de la commune.
- ✓ Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Ce résumé non technique, objet de cette partie, a donc pour objectif de synthétiser cette évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ➢ Articulation et compatibilité avec les plans, schéma et programmes

Le tableau ci-dessous présente la synthèse des documents cadres supérieurs avec lesquels doit être compatible la modification du P.L.U. en fonction de leur objectif.

| Plan, schéma ou programme | Objectif | Compatibilité |
|---|---|---|
| **Schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé en 2013 (S.D.R.I.F.)** | ▪ Pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien | **oui** |
| **Schéma directeur environnemental de la région Ile-de-France adopté en 2024 (S.D.R.I.F-E)** | ▪ Concevoir des projets de renouvellement urbain en permettant l'amélioration de la qualité de vie de l'ensemble des habitants | |
| **Schéma régional de l'hébergement et de l'habitation (SRHH)** | ▪ Répondre en partie aux objectifs annuels de construction de logements fixés pour la période 2024-2030 pour la CA Paris-Saclay et ce malgré le fait que la commune soit fortement impactée par le Plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly | **oui** |
| **Plan Local de l'Habitat 2019-2024 de la Communauté d'Agglomération Paris Saclay (PLH)** | ▪ Répondre en partie aux objectifs annuels de construction de logements fixés par la CA Paris-Saclay et ce malgré le fait que la commune soit fortement impactée par le Plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly | **oui** |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Plan, schéma ou programme | Objectif | Compatibilité |
|---|---|---|
| **Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)** | ▪ Préserver réservoir de biodiversité à l'extrême Sud de la commune au niveau de la rivière Morte et les zones humides.<br>▪ Préserver le corridor alluvial le long de l'Yvette et de la Rivière Morte. | **oui** |
| **Schéma régional climat, air énergie d'Ile-de-France (SRCAE)** | ▪ Renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments | **oui** |
| **Plan climat air énergie territorial (PCAET) de la CA Paris-Sacaly** | ▪ Performance énergétique et environnementale des bâtiments | **oui** |
| **Plan des mobilités d'Île-de-France** | ▪ Placer le piéton au cœur des politiques de mobilité<br>▪ Mieux partager la voirie urbaine<br>▪ Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo | **oui** |
| **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine Normandie (SDAGE)** | ▪ Viser la gestion des eaux pluviales à la source dans les aménagements ou les travaux d'entretien du bâti | **oui** |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Plan, schéma ou programme | Objectif | Compatibilité |
|---|---|---|
| **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Orge-Yvette (SAGE)** | ▪ Article 1 : Préservation du lit mineur et des berges des cours d'eau<br>▪ Article 2 : Préservation des zones humides<br>▪ Article 3 : Préservation des zones humides identifiées prioritaires | **oui** |
| **Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de l'Yvette (P.P.R.I.)** | ▪ Délimiter les zones d'exposition au risque dans lesquelles les possibilités de construction ou d'aménagements sont réglementées<br>▪ Définir des mesures applicables aux constructions dans les zones vulnérables | **oui** |
| **Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris -Orly (P.E.B.)** | ▪ Délimiter les zones d'exposition au risque dans lesquelles les possibilités de construction ou d'aménagements sont réglementées<br>▪ Définir des mesures applicables aux constructions dans les zones vulnérables | **oui** |
| **Opération d'Intérêt National du plateau de Saclay (O.I.N.)** | ▪ Développer un pôle scientifique et technologique | **oui** |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### ➢ Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U.

Situé au sein du quartier du Petit-Champlan à l'Est de la commune, le secteur concerné par l'O.A.P. correspond à une friche industrielle d'une superficie de 30 527 m². Occupé successivement par Rougier et Plé (papeterie) puis Pixmania (développement photo), qui a quitté les lieux en 2016, le site, aujourd'hui désaffecté, a été dépollué par le dernier exploitant.

Le site de l'O.A.P. est desservi par la rue Jean Jaurès puis la rue des Clotais qui dessert également une zone d'activités à l'Ouest. Il est situé à 100 m de la station de Longjumeau du Tram-Train T12, qui relie Evry-Courcouronnes à Massy-Palaiseau.

Le terrain est bordé :

- Au Nord, par la voie ferrée de la Grande ceinture, notamment empruntée par le tram train T12.
- Au Sud, par les fonds de jardins des pavillons adressés rue Jean Jaurès qu'il surplombe.
- A l'Ouest, par le parc d'Activité des Clotais.
- A l'Est, par les pavillons desservis par le Chemin latéral.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Photo aérienne du site

Périmètre de l'O.A.P.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Les orientations d'aménagements sur ce secteur sont les suivantes :

- Diversifier l'offre en logements pour permettre le parcours résidentiel des champlanais

  Le programme de logements a été arrêté avec la Préfecture de l'Essonne au regard des contraintes de la zone C du PEB, il est de 247 logements, représentant environ 340 habitants, et réparti comme suit :
  - 190 logements étudiants sociaux, répondant aux besoins des campus voisins (Université Paris Saclay, ...) desservis par le T12.
  - 57 logements dont 7 maisons de ville et 4 logements coliving adaptés au parcours résidentiel des familles.

  L'ensemble bâti accueillera des typologies variées, du T1 au typologies plus larges (jusqu'à T9) afin de permettre le parcours résidentiel des décohabitants et personnes âgées.

- Accueillir des services accessibles aux futurs résidents mais également aux habitants du quartier du Petit Champlan

  Le projet a vocation à renforcer la mixité et la vie du quartier, grâce à l'implantation une offre de service et/ ou de petit commerce en pied d'immeuble (offre de restauration en lien avec le programme d'activités ou la résidence étudiante, ...).

- Aménager des espaces de loisirs à l'usage des habitants et du quartier du Petit Champlan

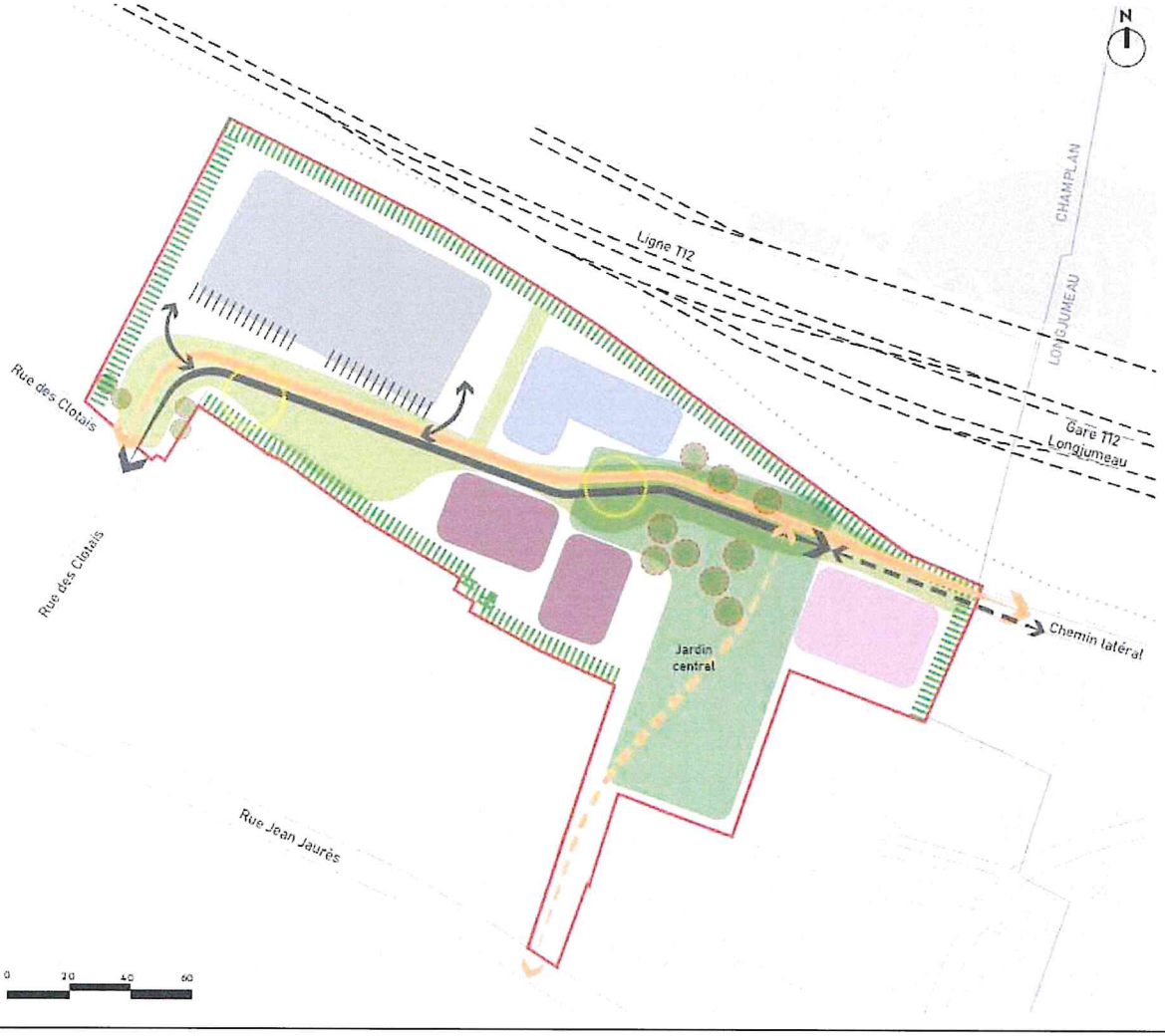
  Des espaces récréatifs à destination des habitants et des riverains de passages seront réalisés dont à minima une aire de jeux, ainsi que des espaces pour contempler le grand paysage depuis un jardin public central.
  Des espaces de promenade et de convivialité dans lesquels sera implanté du mobilier urbain adapté aux usages attendus, seront aménagés.

- Développer un pôle économique de proximité

  Le site accueillera des locaux à destination d'activités économiques compatibles avec les logements. Ils seront implantés dans la partie Ouest du site, en continuité avec le parc d'activité existant, avec des gabarits et une qualité architecturale garants de leur bonne intégration dans le quartier et de leur capacité à cohabiter avec le reste du programme.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Nouveau schéma d'aménagement de l'Opération d'Aménagement et de Programmation des Balcons du Rocher




### A/ UN QUARTIER PAYSAGÉ

1- Un jardin linéaire qui traverse l'ensemble de part en part
2- Un jardin central aux fonctions récréatives et îlot de fraicheur
3- Lisières plantées à préserver et consolider
4- Arbres existants
5- Espaces de convivialité (placette, mobilier, etc)

### B/ UNE DESSERTE APAISÉE

VÉHICULES :
1- Accès principal : Rue des Clotais
2- Accès secondaire vers maisons : Chemin latéral

MODES ACTIFS :
4- Mail central : Piétons/ cycles - accès réservé véhicule de service et de secours
5- Bouclage avec rue Jean Jaurès

### C/ DES VOLUMES BÂTIS QUI TROUVENT LEUR PLACE DANS UN QUARTIER CONSTITUÉ

1- Implanter les activités dans l'angle Nord - ouest
- RDC actif au sud

2- Programme résidentiel
- Résidence étudiante aux volumes fragmentés et ouverte sur le paysage

- Des petits collectifs

- Des maisons dans le prolongement du Chemin Latéral, avec stationnement géré à la parcelle (cour avant ou/ et garage)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Les perspectives d'évolution du site liées au projet sont les suivantes :

- Une densification du site avec la réalisation d'un ensemble de constructions aux volumétries variées accueillant des activités économiques au Nord-Ouest, une résidence étudiante, des petits collectifs au Sud-est et des maisons de villes à l'Est.

- Une valorisation paysagère du site via la mise en valeur du patrimoine arboré existant et la réalisation d'un jardin linéaire traversant le site, d'un jardin central, d'une lisière plantée autour du site, des espaces verts privatifs, ...

- La métamorphose du paysage urbain avec la réalisation d'un ensemble de constructions aux volumétries variées, et la création d'un mail central et d'une nouvelle voie pour desservir le site.

- L'augmentation du flux de véhicules motorisés liée à l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques sur le site.

- L'augmentation de la consommation d'eau potable, du rejet des eaux usées et de la production de déchets liée à l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques.

- L'augmentation de la consommation d'énergie liée à l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques sur le site et à l'éclairage du site.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ➢ Synthèse de l'état initial de l'environnement

Pour rappel, la zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre de la modification du PLU correspond au secteur de l'O.A.P. des Balcons du Rocher située à l'arrière de la rue Jean Jaurès. Le tableau présente donc la synthèse de l'état initial de l'environnement ainsi que l'enjeu associé au site de l'O.A.P. des Balcons du Rocher concerné par la modification n°1 du P.L.U.

| THÉMATIQUES | SOUS-THÉMATIQUE | CONSTAT | NIVEAU D'ENJEU |
|---|---|---|---|
| **Consommation d'espace naturel et l'étalement urbain** | Occupation du sol | Le site correspond à une friche industrielle qui comptait deux bâtiments d'activités désaffectés démolis en 2023, des zones de parking et des espaces verts avec de nombreux arbres. | Nul |
| **Milieu physique** | Topographie | Le site se situe sur les coteaux de la vallée de l'Yvette.<br>La topographie du site a largement été remaniée par les différents usages du site, sous formes de différents plateaux en escalier et talus.<br>L'altitude moyenne du sol actuel du site est comprise entre 65,5 m et 72,5 m NGF.<br>Le site est en pente descente vers le Sud-ouest. Il y a 11 mètres de déclivité entre le point le plus haut (72,40 m) et le point le plus bas (60,80m). | Faible |
| | Géologie | Le sous-sol du site comprend de haut en bas : des remblais, des argiles vertes, des marnes de Pantin et des marnes Argenteuil. | Faible |
| | Réseau hydrographique et eaux superficielles | La rivière Morte est située à 550 m et la rivière de l'Yvette est située à 810 m au Sud-ouest du site. | Nul |
| | Hydrogéologie et eaux souterraines | Le site renferme deux systèmes aquifères. Il s'agit de :<br>- La nappe des calcaires de Brie, de Sannois et d'Orgemont du Rupélien du bassin parisien (située au Nord/Nord-est du site).<br>- La nappe des marnes vertes et supra-gypseuses du Rupélien du bassin parisien (située dans la partie Sud/Sud-ouest du site). | Nul |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Contexte climatique<br>Ilot de chaleur | Le projet présentera une vulnérabilité modérée face au phénomène d'îlot de chaleur urbain, particulièrement au niveau de la future voirie et du futur pôle Activités. | Modéré |
| **THÉMATIQUES** | **SOUS-THÉMATIQUE** | **CONSTAT** | **NIVEAU D'ENJEU** |
| **Milieu naturel** | Zones protégées | Le site n'est pas concerné par la ZNIEFF de type I «Bassin de retenue de Saulx» n°11032001 située à l'extrême limite Sud de la commune, le long de la rivière Morte et qui s'étend sur le territoire de la commune de Saulx-les-Chartreux. | Nul |
| | Corridors écologiques | Le site ne se situe pas à proximité des éléments de la trame verte et bleue identifiés dans le S.R.C.E. | Nul |
| | Zones humides | Une partie du site se situe dans la classe B de la DRIEAT qui correspond à l'enveloppe des zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier. Un inventaire et des sondages pédologiques ont été réalisés afin de déterminer si le site de projet est concerné par des zones humides. D'après l'analyse des critères alternatifs (habitats, flores et sondages pédologiques), aucune zone humide n'est actuellement présente sur la zone. | Nul |
| | Espaces Boisés classés | Le site ne comprend pas d'EBC. | Nul |
| | Faune et Flore | Concernant la flore, environ 70 espèces végétales ont été observées sur le site. Il s'agit d'espèces communes de la région Ile de France. Aucune espèce végétale protégée n'a été repérée. | Modéré |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Au total 93 arbres ont été identifiés. 32 sujets ont un fort intérêt paysager, 11 ont un intérêt moyen et 50 ont un intérêt faible voir dépérissant.<br><br>Concernant la faune, au sein du site, 8 espèces d'oiseaux ont été observées et entendues, dont 4 sont protégées à l'échelle nationale : martinet noir, bergeronnette printanière, mésange charbonnière et moineau domestique.<br><br>Une espèce de chiroptère protégée (Pipistrelle commune) a été observée au Nord-est du site là où sont situés les deux bosquets d'arbres compris entre les deux bâtiments démolis.<br><br>Aucune espèce d'insecte observé n'a de statut de protection à l'échelle nationale ou régionale.<br><br>Deux espèces de mammifères ont été observées : la marte des pins et le hérisson d'Europe qui est protégé. | |
| **Contexte paysager et patrimonial** | Paysage | Le site des Balcons du Rocher se situe dans le quartier du Petit Champlan où se mêlent équipements, entreprises, logement individuels et collectifs.<br>Le site est aujourd'hui une friche industrielle avec des zones de parking et des espaces verts et de nombreux arbres. Les deux bâtiments d'activités désaffectés ont été démolis en 2023. | Faible |
| | Patrimoine historique et archéologique | Aucun site inscrit ou classé au sein du site et à proximité. | Nul |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| THÉMATIQUES | SOUS-THÉMATIQUE | CONSTAT | NIVEAU D'ENJEU |
|---|---|---|---|
| **Risque naturel, technologiques et nuisances** | Risques naturels | Le site n'est concerné par des risques d'inondation liés au débordement de l'Yerres et de remontée de la nappe phréatique.<br>Le site est concerné par des risques mouvements terrain liés au sol argileux (aléa fort). | Fort |
| | Risques technologiques | Au droit du site, aucune ICPE n'est recensée.<br>Le site de projet n'est pas concerné par le risque lié aux transports de matières dangereuses. | Nul |
| | Sites et sols pollués | Aucun site BASIAS ne se localise au droit du site.<br>Le site est inscrit sur la base de données BASOL.<br>Le site a accueilli jusqu'en 2013, une activité exploitant une activité de traitement argentique soumise à déclaration. En mars 2015, les cuves de traitement, les chaines de façonnage, les ateliers et le laboratoire ont été démantelés. En 2023, le grand entrepôt au centre de la parcelle et un autre bâtiment à l'Est de la parcelle ont été démolis.<br>Suite à plusieurs campagnes de sondages, il existe une pollution des sols en raison de la présence de terres polluées en cadmium (Cd), cuivre (Cu), mercure (Hg), en zinc (Zn), en fluorures (F-) et en sulfates (SO42-) qui dépassent les seuils standards.<br>Pour les terres sur l'emprise du futur verger, les valeurs du sol brut (Eléments-Traces Métalliques ETM, Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques HAP et Hydrocarbures Totaux C10-C40) sont toutes inférieures aux valeurs VASAU 1 (Valeurs d'Analyse de la Situation en Agriculture Urbaine). Les terres sont « non contaminées » et compatibles avec une destination de culture maraîchère. | Modéré |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Nuisance sonore | Le site est en partie impacté par :<br>- Le bruit ferroviaire, particulièrement au Nord du site à proximité des voies ferrées où les décibels sont entre 55 et 60 dB.<br>- Le bruit routier, particulièrement à l'Est du site, en lien avec la présence de la RN 20 située à 200 mètres du site où les décibels sont entre 60 et 65 dB.<br>- Le bruit aérien de l'aéroport de Paris-Orly où les décibels sont entre 60 et 65 dB. Le site se situe en zone C du le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris-Orly. | Fort |
| | Qualité de l'air | Une campagne de mesure a été réalisée du 30 janvier au 13 février 2025 avec 8 points de mesure du dioxyde d'azote ($NO_2$) et 2 points de mesure des particules fines ($PM_{10}$ et $PM_{2,5}$).<br>Pour le dioxyde d'azote ($No_2$), la valeur limite moyenne annuelle de 40µg/m³ est bien respectée au niveau de la zone d'étude. En revanche, la ligne directrice (LD) de 10µg/m³ recommandée par l'OMS en 2021, n'est pas respectée.<br>Pour les particules fines $PM_{10}$, la valeur limite en moyenne journalière ainsi que la ligne directrice recommandée par l'OMS ont été ponctuellement dépassées au cours de la période de mesures.<br>Pour les particules fines $PM_{2,5}$, la ligne directrice recommandée par l'OMS a été régulièrement dépassée lors de la période de mesures. La valeur limite annuelle est respectée au droit de la zone d'étude. Les valeurs recommandées par l'OMS sont parfois dépassées ($PM_{2,5}$) comme sur une grande partie du territoire francilien.<br>Pour l'évaluation de l'exposition de la population (IPP), la situation sanitaire globale de la zone d'étude peut être considérée comme non impactée par l'aménagement du projet, malgré l'arrivée de nouveaux habitants sur une zone qui en était auparavant dépourvue (augmentation de 2,3% de l'IPP cumulé à l'horizon du projet 2028 par rapport au scénario de référence 2028). | Modéré |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| THÉMATIQUES | SOUS-THÉMATIQUE | CONSTAT | NIVEAU D'ENJEU |
|---|---|---|---|
| **Déplacements** | Desserte en transport en commun | Le site est bien desservi par les transports en commun avec :<br>- La station de Tram T12 Longjumeau à 2 minutes à pied du site.<br>- Une proximité avec les lignes de bus 199, A, C et F grâce à plusieurs arrêts de bus situés à proximité du site. | Nul |
| | Trafic routier | L'ensemble des axes qui entourent le site ont un trafic globalement faible, avec de légères retenues le matin sur le carrefour RD117 x rue J.Jaurès et des remontées le soir sur la RD 217 atteignant régulièrement le carrefour RD 217 x rue G. Bertillon et sur la RD 117.<br><br>Les flux générés par le projet seront essentiellement en contrepointe (reçu le matin et émis le soir) en raison de la prédominance du pôle d'activités sur les flux générés. Les flux générés en heure de pointe en entrée/sortie seront les suivants :<br>- Le matin, il est attendu environ 30 véhicules en émission et environ 60 en réception.<br>- Le soir, il est attendu environ 55 véhicules en émission et environ 25 en réception.<br><br>Il est estimé que l'ensemble des flux en émission emprunteront la rue J.Jaurès vers le Sud et se répartiront ensuite majoritairement vers l'Ouest et le Sud. Les flux en réception attendus proviendront de l'Ouest et du Nord via la RD 217.<br>Ces flux supplémentaires étant faibles et se répartissant rapidement sur le réseau routier, leur impact sur les carrefours du secteur sera très faible<br><br>Le projet prévoit la création d'une voie apaisée depuis la rue des Clotais pour desservir uniquement les activités et les logements. Un accès secondaire sera aménagé depuis le Chemin latéral uniquement pour le lot des maisons de ville avec un traitement en impasse. | Faible |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| THÉMATIQUES | SOUS-THÉMATIQUE | CONSTAT | NIVEAU D'ENJEU |
|---|---|---|---|
| **Consommation eau et gestion des eaux usées et pluviales** | Eau potable | L'eau potable à Champlan provient de l'usine de potabilisation de Viry-Chatillon, qui traite l'eau de la Seine, et par des forages.<br>Le site n'intercepte aucun captage souterrain pour l'alimentation en eau potable, ni périmètre de protection associé.<br>La réalisation d'un programme résidentiel et économique augmentera la consommation d'eau potable au regard du programme prévu. | Modéré |
| | Déchets | La commune fait partie du SIOM Vallée de Chevreuse (Syndicat Mixte des Ordures Ménagères de la Vallée de Chevreuse) qui s'occupe de la collecte et du ramassage des ordures ménagères.<br>La collecte des déchets ménagers sont directement acheminés à l'Unité d'Incinération d'Ordures Ménagères (UIOM) de Villejust.<br>La réalisation d'un programme résidentiel et d'activités économiques augmentera la production de déchets au regard du programmes prévu. | Modéré |
| | Eaux usées | Le réseau d'assainissement de Champlan est géré par la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay depuis 2020. Ce réseau assure la collecte et le transport des eaux usées et pluviales. La gestion est confiée au Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).<br><br>Les eaux usées de la commune sont collectées par le SIAHVY, acheminées le long de l'Yvette et de la Rivière Morte, rejetées dans les collecteurs intercommunaux du SIVOA (Syndicat mixte de la Vallée de l'Orge Aval), à Savigny-sur-Orge, puis dans un émissaire du SIAAP (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de | Modéré |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | l'Agglomération Parisienne) et enfin, traitées à la station d'épuration de Valenton, gérée par le SIAAP.<br><br>La réalisation du programme résidentiel et économique augmentera le rejet des eaux usées et pluviales au regard du programme prévu. Il est estimé un volume total d'eaux usées généré de 57,900 $m^3$ par jour pour le programme résidentiel. Les eaux usées du projet seront reprises et raccordées sur les regards en limite du site. Un rejet sera mis en place vers le réseau EU public situé rue des Clotais.<br><br>La commune dispose d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales de type séparatif, géré directement par la Commune de Champlan. Les eaux pluviales sont rejetées directement dans l'Yvette.<br><br>La pluie courante de 10 mm au maximum sera gérée sur le site du projet via ses surfaces perméables (toitures végétalisées, espaces de verts sur dalle, espaces verts sur terre-plein, ...). A au-delà une rétention avec un rejet régulation sera mise en place sur l'opération avec 9 bassins versants pour les lots privatifs et 8 bassins versants pour des espaces publics. | |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ➢ Incidences sur l'environnement et mesures envisagées

Les tableaux ci-après présentent une synthèse des effets/incidences du projet de modification du PLU et de ses mesures par thème environnemental.

Les incidences probables sur l'environnement de la modification envisagée pour chaque thème étudié, sont caractérisées selon le classement suivant :

| **Niveau d'incidences environnementales** | |
|---|---|
| Sans objet | Absence d'incidence sur le document d'urbanisme<br>Aucune mesure ERC* n'est nécessaire |
| Non notable | Incidence estimée comme négligeable qu'elle soit positive ou négative à l'échelle du document d'urbanisme.<br>Aucune mesure ERC* n'est prévue. |
| Notable | Incidence négative nécessitant la mise en place de mesures ERC* |
| Positive | Incidence positive. Aucune mesure ERC* est à mettre en place |

* ERC : Eviter - Réduire – Compenser

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur la consommation d'espace naturel et l'étalement urbain |
|---|
| Nul |

| Thème environnemental : Consommation d'espace naturel et l'étalement urbain<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Pas de consommation d'espace naturelle<br>Reconversion d'une friche industrielle | Sans objet | Aucune mesure ERC nécessaire |

| Niveau d'enjeu sur le milieu physique |
|---|
| Faible |

| Thème environnemental : Milieu physique<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Une topographie légèrement remodelée | Faible | **Prescriptions inscrites dans l'O.A.P. :**<br><br>Prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement superficiel et gravitaire des eaux superficielles dans l'organisation de la structure générale.<br><br>Tirer parti de la topographie dans la gestion des vues au niveau de l'aménagement du jardin central. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur le contexte climatique |
|---|
| Modéré |

| Thème environnemental : Contexte climatique<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Une vulnérabilité modérée face au phénomène d'îlot de chaleur urbain | Notable | Développement d'une importante végétalisation à l'échelle du projet avec la création d'un parc, d'un cœur d'îlot et d'une entrée de site végétalisée afin de créer des espaces de fraicheur en complément des ombres du bâti.<br><br>Choix de revêtements qui globalement présentent des caractéristiques intéressantes en termes de comportement face au rayonnement solaire.<br><br>Formes urbaines permettant de garantir une bonne ventilation du site afin de participer à la réduction du phénomène d'ilot de chaleur. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur les paysages et le patrimoine |
|---|
| Faible |

| Thème environnemental : Paysages et patrimoine<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Une valorisation du paysage urbain avec l'aménagement d'un quartier paysagé avec la création : d'un jardin central avec un verger, d'un jardin linéaire avec une clairière et de places publics plantées, des points de vue belvédère, des lisières plantées autour du site et des espaces verts privés. | Positive | Aucune mesure ERC nécessaire |

| Niveau d'enjeu sur les zones protégées réglementaires, les zones d'inventaires et les corridors écologiques |
|---|
| Nul |

| Thème environnemental : Zones protégées réglementaires, zones d'inventaires et corridors écologiques<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Aucune incidence | Sans objet | Aucune mesure ERC nécessaire |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur les zones humides |
|---|
| Nul |

| Thème environnemental : Zones protégées réglementaires, zones d'inventaires et corridors écologiques<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Pas de zone humide identifiée<br>Aucune incidence | Non notable | **Prescriptions inscrites dans l'O.A.P. :**<br><br>Le projet final améliorera la situation en faveur des plantes caractéristiques des zones humides. En effet, l'ensemble de la gestion des eaux pluviales s'effectue à ciel ouvert sur la partie espace public et partiellement à ciel ouvert dans le périmètre des lots. Un grand espace de récolte central en cœur de quartier, pouvant se charger en eau sera planté avec des essences adaptées aux variations de niveaux d'eau : saules, aulnes, etc.<br>Le projet prévoit aussi un grand nombre de noues qui seront semées avec essences hydrophytes. |

| Niveau d'enjeu sur les Espaces Boisés Classés |
|---|
| Nul |

| Thème environnemental : Espaces Boisés Classés<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Aucune incidence | Sans objet | Aucune mesure ERC nécessaire |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur la faune et la flore |
|---|
| Modéré |

| Thème environnemental : Milieux naturels et biodiversité<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Un impact sur la faune et la flore du site suite à son remodelage et l'accueil de nouvelles constructions avec la suppression d'une vingtaine de grands sujets arborés :<br>- 7 sujets car leur état phytosanitaire les rend fragiles,<br>- 11 sujets car dans l'emprise des futurs bâtiments,<br>- 2 pour raisons d'incompatibilité avec la pollution.<br>Et suppression de 50 petits sujets vieillissants.<br><br>Les oiseaux repérés sur le site vont perdre une partie de leur habitat par la destruction d'une quinzaine de sujets arborés. En revanche, la végétation conservée et la végétation périphérique située en dehors des limites site et à proximité immédiate du site peut être utilisées par les oiseaux. | Notable | **Prescriptions inscrites dans l'O.A.P. :**<br><br><u>Mesures d'évitement :</u><br>Un maximum de végétation et notamment d'arbres développés seront conservés : 26 sujets arborés et les haies en limite du site.<br>Une préservation et une mise en valeur des bouquets d'arbres situés en partie Est du site et les arbres des lisières.<br>Un pourcentage de pleine terre représentant plus de 42% de la superficie totale du terrain avec une répartition par lot.<br><br><u>Mesures d'accompagnement :</u><br>Plantation de 115 arbres aux essences variées.<br>Dans le but de renforcer l'offre en lieux de nidification pour les oiseaux, et plus particulièrement le Moineau domestique, et la Mésange charbonnière, des nichoirs seront mis en place dans le projet. Ils seront installés dans des endroits calmes et hors de portée des prédateurs. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | |
|---|---|---|
| Concernant les chiroptères, étant donné le faible nombre d'individus observés et la conservation d'une majorité des arbres matures du site (25 sujets conservés), les impacts sont considérés comme modérés pour les chiroptères.<br><br>Les insectes et les mammifères sont fortement liés à la présence du végétal pour réaliser leur cycle biologique. Une partie de la végétation existante va être détruite par le défrichement, le terrassement puis la construction. En revanche, les habitats conservés permettront aux mammifères et insectes d'avoir des habitats de report et des zones de nourrissage. | | Dans le but de renforcer l'offre en lieux de reproduction ou d'hibernation pour les chiroptères et de compenser la perte de plusieurs arbres potentiellement gîtes, des gîtes à chiroptères seront mis en place sur les arbres matures conservés.<br><br>La haie sur la partie Nord-est sera conservée pour être un complément de refuge pour les chiroptères.<br><br>Afin de permettre la circulation des petits mammifères et en particulier du Hérisson d'Europe, des ouvertures d'au moins 12 cm de large seront prévues en partie basse des clôtures.<br><br>Création d'habitats pour la faune (écrins végétaux, massifs de vivaces, bosquets) et consolidation des continuités écologiques. |
| Une pollution lumineuse due à l'augmentation de l'éclairage public | Notable | **Prescriptions inscrites dans l'O.A.P. :**<br><br><u>Mesures de réduction des nuisances :</u><br><br>Limiter les nuisances liées à la pollution lumineuse pour la petite faune.<br><br>Conserver une trame noire sur les zones de déplacements des chiroptères.<br><br>Adapter la conception de l'éclairage extérieur afin de limiter la pollution lumineuse pour la biodiversité. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur les risques naturels |
|---|
| Fort |

| Thème environnemental : Risques naturels<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Pas de risque d'inondation lié à l'Yvette<br>Absence d'incidence | Sans objet | Aucune mesure ERC n'est nécessaire |
| Pas de risque d'inondation par remontée de nappe<br>Absence d'incidence | Sans objet | Aucune mesure ERC n'est nécessaire |
| Exposition aux risques de mouvements terrain liés au sol argileux sur l'ensemble du site (aléa fort) | Notable | Réalisation des études géotechnique préalable et de conception pour que les nouvelles constructions d'habitation soient adaptées et anticipent les phénomènes extrêmes liés aux mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.<br><br>Au regard du contexte géotechnique du site (aléa fort), une solution de dallage sur terre-plein sera proscrite pour les bâtiments au profit de dalles ou de planchers portés |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | |
|---|---|---|
| | | par les fondations. Un vide technique de 10 cm de hauteur (solution type Biocofra par exemple ou solution équivalente) sera exigée.<br><br>Par ailleurs, les bâtiments peuvent être fondés sur des semelles isolées ou filantes renforcées par inclusions rigides. Ce renforcement des sols est nécessaire pour garantir une contrainte admissible suffisante et des tassements acceptables. Également, la solution des fondations spéciales (type pieux) peut remplacer les semelles renforcées par inclusions rigides.<br>La solution retenue devra être adaptée à la typologie des bâtiments et à leurs descentes de charges respectives. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur les risques technologiques |
|---|
| Nul |

| Thème environnemental : Risques technologiques<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Pas de risque lié aux transports de matières dangereuses<br>Absence d'incidence | Sans objet | Aucune mesure ERC nécessaire |
| Pas de risque lié aux ICPE<br>Absence d'incidence | Sans objet | Aucune mesure ERC nécessaire |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur les nuisances sonores |
|---|
| Fort |

| Thème environnemental : Nuisances<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Des nuisances sonores liées aux bruits ferroviaire, routier et aérien | Notable | Positionnement des bâtiments pour limiter l'impact du bruit ferroviaire afin d'avoir une partie des façades et certaines zones du site protégées de l'impact sonore des infrastructures de transport bruyante.<br><br>Application de la Règlementation Acoustique pour l'isolement des bâtiments aux bruits extérieurs.<br><br>Isolement phonétique de l'ensemble des façades à minima à 35dB et au plus à 37dB. Les niveaux sonores estimés dans les locaux respecteront les recommandations de l'OMS avec des niveaux inférieurs à 45 dB(A) pour le Lden et à 40 dB(A) pour le Lnight.<br><br>Pour le confort acoustique intérieur, mise en œuvre de procédés constructifs et de vitrages permettant d'atteindre les niveaux d'affaiblissement acoustiques de façades adaptés aux contraintes extérieures et aux objectifs visés. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur la pollution des sols |
|---|
| Modéré |

| Niveau d'enjeu sur la pollution de l'air |
|---|
| Modéré |

| Thème environnemental : Pollution des sols et de l'air<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Un risque d'exposition à une pollution des sols en raison de la présence de terres faiblement polluées en cadmium (Cd), cuivre (Cu), mercure (Hg), en zinc (Zn), en fluorures (F-) et en sulfates (SO42-) qui dépassent les seuils standards.<br>Les terres sur l'emprise du futur verger sont « non contaminées » et compatibles avec une destination de culture maraîchère. | Notable | La gestion des terres polluées se fera de la manière suivante :<br>- Les terres polluées issues des terrassements pour la réalisation des infrastructures des bâtiments seront évacuées dans les centres de traitement spécialisés (Installation de Stockage de Déchets Inertes).<br>- Les terres polluées en dehors des emprises des infrastructures seront :<br>• soit recouvertes par un géotextile et 30 cm de terre végétale d'apport sain ;<br>• soit recouvertes par un revêtement de sol « artificiel » (béton, bitume, pavés). |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | |
|---|---|---|
| Une augmentation des émissions d'oxydes d'azote et de gaz à effet de serre du fait du trafic des véhicules généré par les nouveaux logements et les activités économiques sur le site | Notable | Les déplacements alternatifs à l'automobile facilités par la présence de transports en commun structurants (5 mn à pied de la gare du réseau Transilien de Longjumeau et proximité d'arrêts de bus de ligne 199) et le déploiement de dispositifs facilitant la pratique du vélo (création d'une piste cyclable et de places de stationnements vélo) permettront de limiter les émissions d'oxyde d'azote et de gaz à effet de serre.<br><br>Les performances énergétiques des constructions et leur impact carbone seront largement réduits et maitrisés conformément aux attentes de la RE2020. |
| Une augmentation de la consommation d'énergie du fait des nouveaux logements et les activités économiques sur le site | Notable | Les performances énergétiques des constructions et leur impact carbone seront largement réduits et maitrisés conformément aux attentes de la RE2020. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur les déplacements |
|---|
| Faible |

| Thème environnemental : Déplacements<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Les flux supplémentaires générés par le projet étant faibles et se répartissant rapidement sur le réseau routier, leur impact sur les carrefours du secteur sera très faible. | Non notable | Le site étant à proximité de la station de Tram T12 Longjumeau et de plusieurs arrêts de bus, cela pourra permettre de limiter l'utilisation de la voiture pour les déplacements domicile/travail.<br><br>Création d'un mail central piétons/cycles connectant la rue des Clotais au Chemin latéral pour un accès direct avec la gare T12 de Champlan.<br>Aménagement d'un cheminement doux connectant le mail à la rue Jean Jaurès.<br><br>Création d'une voie apaisée depuis la rue des Clotais pour desservir uniquement les activités et les logements.<br><br>Création d'un accès secondaire depuis le Chemin latéral uniquement pour le lot des maisons de ville avec un traitement en impasse. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Niveau d'enjeu sur l'eau et les déchets |
|---|
| Modéré |

| Thème environnemental : Eau et déchets<br>Incidences environnementales et ERC | | |
|---|---|---|
| **Incidence sur l'environnement** | **Niveau d'incidence** | **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** |
| Une pression supplémentaire sur le réseau d'eaux pluviales du fait des nouvelles constructions | Notable | La pluie courante sera gérée sur le site du projet via ses surfaces perméables (toitures végétalisées, espaces de verts sur dalle, espaces verts sur terre-plein, ...), au-delà une rétention avec un rejet régulation sera mise en place sur l'opération.<br><br>Plusieurs ouvrages de gestion seront réalisés sur le projet afin de traiter le volume des eaux pluviales défini :<br>- Abattement dans les espaces verts sur dalle pour favoriser l'évaporation et la percolation.<br>- Ouvrage d'infiltration-restitution à ciel ouvert.<br>- Bassin d'infiltration en cailloux et en caisson PVC.<br>- Plateau infiltrant, bassin type « tubosider ».<br><br>Un système de gestion des eaux pluviales sera mis en œuvre afin de répondre aux préconisations portant notamment sur l'abattement de la pluie courante de 10 mm au maximum avec la création de 9 bassins versants pour les lots privatifs et de 8 bassins versants pour des espaces publics. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | |
|---|---|---|
| Une pression supplémentaire sur les réseaux d'eau potable et d'eaux usées du fait de l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques | Notable | La mise en place de systèmes hydro-économes permettra de limiter l'impact sur la ressource en eau : des équipements qui réduisent les consommations (limiteur de débit ou mousseur sur les mitigeurs de sanitaires) ainsi que des dispositifs de suivi et de contrôle (détection de fuite, compteurs reliés à une GTB, électrovannes reliées à de la détection de présence, ...).<br><br>La mise en place de systèmes de récupération d'EP sera envisagée pour certains usages afin de limiter les consommations en eau potable.<br><br>La palette paysagère prévoira des espèces de plantes qui ne nécessitent peu voire pas d'eau hormis les précipitations locales dans les espaces verts. |
| Une augmentation des déchets du fait de l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques | Notable | Les locaux poubelles seront dimensionnés en fonction de l'occupation des bâtiments, localisés de manière à faciliter l'enlèvement des déchets, et équipés de bennes/siphons/points d'eau permettant leur bon fonctionnement et entretien.<br><br>Les mêmes principes de tri seront appliqués dans les nouveaux bâtiments que dans le reste du territoire. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## ➢ Indicateurs et modalités de suivi de la modification n°1 du PLU de Champlan

Les indicateurs de suivi permettent d'évaluer la mise en œuvre du projet.

| Orientations et objectifs | Critères et indicateurs de suivi | Valeurs cibles |
|---|---|---|
| Production de logements sociaux à destination des étudiants autour du plateau de Saclay, afin de permettre l'hébergement de ces étudiants du cluster Paris-Saclay et plus largement des étudiants en études supérieures dans le département de l'Essonne.<br><br>Développer une offre de logements de manière modérée pour permettre le parcours résidentiel des familles sur la commune. | Nombre total de logements à créer | 190 logements sociaux étudiants.<br><br>57 logements dont 7 maisons de ville et 4 logements en coliving |
| Renforcer la mixité et la vie du quartier | Implanter des services et/ ou de petit commerce en pied d'immeuble.<br><br>Création d'espaces récréatifs à destination des habitants et des riverains de passages. Aménager des espaces de promenade et de convivialité. | Création de cellules commerciales en pied d'immeuble pour une offre de commerces de proximité dont une restauration en lien avec le programme d'activités ou la résidence étudiante.<br><br>Aménagement d'une aire de jeux et de deux belvédères.<br><br>Aménagement d'espaces verts publics : un bosquet d'arbres en entrée du site, une clairière jardinée et un parc. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Orientations et objectifs | Critères et indicateurs de suivi | Valeurs cibles |
|---|---|---|
| Développer une offre de locaux d'activité en continuité de la ZAE des Clotais. | Surface de plancher à créer<br>Nombre de locaux créés | Environ 5 000 m² de SDP<br>Environ 10 locaux |
| Aménager un quartier à haute valeur environnementale et écologique. | Vérification du respect des orientations de l'O.A.P. sur les principes d'aménagement paysager.<br><br>Valoriser le végétal existant.<br><br>Maintenir la végétation au niveau des parties centrales et Sud du site, identifiées comme à enjeux modérées.<br><br>Renforcer l'offre d'espaces publics plantés.<br><br>Conserver la zone à enjeux fort pour les chiroptères. | 42% de la superficie du terrain en espace de pleine terre dont :<br>- 13% sur le lot activités<br>- 37% sur le lot résidence étudiante et coliving<br>- 52% sur le lot maisons<br>- 45% sur le lot LLI.<br>- 61% sur le lot Espace public<br><br>130 arbres dont 104 arbres nouveaux et 26 arbres conservés.<br><br>Maintien des bosquets d'arbres existants en entrée du site depuis la rue des Clotais.<br><br>Aménagement d'un jardin linéaire et d'un jardin central avec différentes strates de végétation.<br><br>Création d'habitats pour la faune.<br><br>Mise en place de nichoirs.<br><br>Maintien d'une zone calme avec des bosquets d'arbres favorables à la pipistrelle face au lot des maisons.<br><br>Mise en place d'un éclairage limitant la pollution lumineuse. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Orientations et objectifs | Critères et indicateurs de suivi | Valeurs cibles |
|---|---|---|
| Limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau. | Vérification du respect des normes énergétique et environnementale de l'ensemble des constructions.<br><br>Vérification du respect du règlement du PLU concernant les obligations en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. | Normes RE 2020<br><br>Règles de l'article UC.4 – Desserte par les réseaux. |
| Intégrer la gestion des eaux pluviales comme une composante essentielle des espaces publics et espaces paysagers, dans une logique de retenue à la parcelle et d'écoulement gravitaire à ciel ouvert. | Gestion de la pluie courante (10 mm) sur le site de projet. | Mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales pour des usages non potables (arrosage, nettoyage).<br><br>Réalisation d'ouvrages de gestion afin de traiter le volume des eaux pluviales :<br>- Abattement dans les espaces verts sur dalle pour favoriser l'évaporation et la percolation.<br>- Ouvrage d'infiltration-restitution à ciel ouvert.<br>- Bassin d'infiltration en cailloux et en caisson PVC.<br>- Plateau infiltrant, bassin type «tubosider».<br><br>Création de 9 bassins versants pour les lots privatifs et de 8 bassins versants pour des espaces publics pour l'abattement de la pluie courante de 10 mm. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Orientations et objectifs | Critères et indicateurs de suivi | Valeurs cibles |
|---|---|---|
| Une desserte apaisée. | Aménager une voie ayant une fonction de desserte uniquement.<br><br>Limiter l'accès des voitures.<br><br>Développer les liaisons douces. | Création d'une voie apaisée depuis la rue des Clotais pour desservir uniquement les activités et les logements.<br><br>Création d'un accès secondaire depuis le Chemin latéral uniquement pour le lot des maisons de ville avec un traitement en impasse.<br><br>Création d'un mail central piétons / cycles connectant la rue des Clotais au Chemin latéral pour un accès direct avec la gare T12 de Champlan.<br>Aménagement d'un cheminement doux connectant le mail à la rue Jean Jaurès. |
| Une offre de stationnement qui réponde aux futurs besoins. | Nombre de places de stationnement privées à réaliser. | Règles de l'article UC.12 Stationnement<br><br>Pour les habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 29 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement.<br>Pour les activités : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.<br>Pour les commerces et restaurants : pas d'obligation.<br>Pour les centres d'hébergement : 1 place pour 6 chambres. |
| | Nombre de places de stationnement vélos à réaliser. | Normes de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation à respecter. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| Orientations et objectifs | Critères et indicateurs de suivi | Valeurs cibles |
|---|---|---|
| Prendre en compte les risques qui grèvent le site et Adopter des dispositifs de protection phonique adaptés au contexte d'exposition au bruit du site : la zone C du PEB d'Orly et la ligne tram-train T12 en limite Nord du site. | Vérification de la mise en place d'aménagements spécifiques pour faire face au risque de mouvement terrain en terrain argileux.<br><br>Vérification du respect des textes réglementaires relatifs aux isolements de façades. | Prescriptions constructives des études géotechniques préalable et de conception pour que les nouvelles constructions d'habitation afin d'anticiper les phénomènes extrêmes liés aux mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.<br><br>Textes réglementaires relatifs aux isolements de façades : arrêté du 30 mai 1996, modifié par les arrêtés du 23 juillet 2013 et du 3 septembre 2013, arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003, du 28 février 2005 et du 22 mars 2023, arrêté du 21 décembre 2012 approuvant le PEB.<br><br>Isolation phonique de l'ensemble des façades à minima à 35dB et au plus à 37dB. |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# PLAN LOCAL D'URBANISME
## DE LA VILLE DE CHAMPLAN

# PIÈCE 4 : RÈGLEMENT

*PLU APPROUVÉ le 02 février 2020*
*Modification n°1 du P.L.U. approuvée le 13 janvier 2026*

Ref. 201524 Berger-Levrault (1909)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# SOMMAIRE

**DISPOSITIONS GENERALES** 3

**ZONE A** 12

**ZONE N** 20

**ZONE UC** 28

**ZONE UF** 43

**ZONE UG** 49

**ZONE UH** 65

**ZONE UI** 81

**ZONE AU** 94

**LEXIQUE** 97

**ANNEXES**
**ALEAS RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX** 104
**CARTOGHRAPHIE DES ZONES HUMIDES AVEREES ET PROBABLES DU SAGE ORGE-YVETTE** 108



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

## Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Champlan.

## Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations spécifiques relatives à l'occupation des sols

**RAPPELS**

- Conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à un permis d'aménager.
- Conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007, les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 24 janvier 1996, modifié les 2 avril 1997, 5 février 2004, 4 septembre 2006, 3 juillet 2008 et 13 décembre 2012

Sont applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme : les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique.
Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant : les espaces naturels sensibles, le droit de préemption urbain, la protection du patrimoine, etc…

## Article 3 : Division du terrain en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones Urbaines, en zones Naturelles, en zones Agricoles et en zones à urbaniser.

Les zones urbaines sont désignées par l'indice de référence U (zones UC, UF, UG, UH, UI).
Les zones naturelles sont désignées par l'indice de référence N (zones N, …).
Les zones agricoles sont désignées par l'indice de référence A.
Les zones à urbaniser sont désignées par l'indice de référence AU (…).

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger, ou à créer.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

## Article 4 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

besoin d'office, ces adaptations qui sont autorisées par l'autorité compétente pour statuer. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### Article 5 : Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions de la loi du 27 septembre 1941, « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du nouveau code pénal.

### Article 6 : Risques naturels, technologiques, nuisances

Risques liés au retrait et gonflement des sols argileux

La commune de Champlan est soumise aux risques de mouvements de terrain consécutifs au retrait et gonflement des sols argileux. La prévention de ce risque qui n'interdit pas nécessairement la constructibilité d'un terrain implique des règles de construction à adapter en fonction de la nature du sol rencontré.

La carte *"retrait-gonflement des sols argileux"*, présente en annexe du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Une description du risque et des préconisations sont rappelées à la suite de la carte.

Cette cartographie est liée aux obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces articles instaurent des obligations nouvelles afin d'éviter les sinistres sur les constructions liées au retrait-gonflement des argiles dans les zones d'aléas moyen et fort.

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur. Cette étude permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir :

- un modèle géologique préliminaire,
- les principales caractéristiques géotechniques du site,
- les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,
- une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours.

Lors de la réalisation de travaux de construction, le constructeur d'un bâti est tenu, soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de réaliser lui-même cette étude de conception et d'en suivre les recommandations, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire, si seule une étude géotechnique préalable a été effectuée.

L'étude géotechnique de conception prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.
Elle a pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le contenu de l'étude géotechnique préalable et de l''étude géotechnique de conception est précisé par l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Nuisances acoustiques

Des zones de protection acoustique liées aux voies de communication sont indiquées sur le document graphique de classement sonore des infrastructures de transport terrestre.
Cette nuisance impose des niveaux d'isolement acoustique aux constructions édifiées.
La commune de Champlan est soumise aux nuisances de l'aéroport d'Orly. Le Plan d'Exposition au Bruit définit des zones A, B et C sur lesquelles des restrictions de constructibilités sont édictées.

Risques liés à l'aléa inondation

Les risques d'inondation sont identifiés dans un document joint en annexe du PLU : le PPRI.
Les prescriptions de ce document s'imposent au pétitionnaire soumis à ces risques.

***Dans les secteurs identifiés en aléa faible sur le plan d'aléa inondation :***

- sont interdites les créations de caves et de sous-sols,
- sont interdites les clôtures pleines et leur reconstruction,
- sont autorisées les réalisations d'ouvrages hydrauliques et d'aménagements d'hydraulique douce ayant pour objectif la réduction de l'aléa inondation,
- sont autorisées les nouvelles constructions et extensions à condition que le seuil de plancher soit à 30 cm au-dessus de l'événement de référence.

Remontée de nappes

Lorsqu'une construction est située dans un secteur soumis à la remontée de nappes, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autre forme d'utilisation du sol. Certaines précautions pourraient être prises telles que :

- Une adaptabilité des fondations
- Une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau
- L'interdiction pour la réalisation de piscines
- Les sous-sols des constructions doivent être non étanches, le stockage de produits chimiques, phytosanitaires et des produits potentiellement dangereux y sont interdits.
- Le circuit électrique du sous-sol doit être muni d'un coupe-circuit général.

La cartographie des secteurs concernés est consultable sur :
https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/

## Article 7 : Protection du patrimoine

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
Toute destruction partielle ou totale d'un élément du paysage, ou espace d'intérêt paysager, localisé aux documents réglementaires comme devant être protégé, doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### Article 8 : Reconstruction après sinistre

L'aménagement ou la reconstruction sur un même terrain, dans le respect de l'implantation antérieure ou selon les dispositions du présent règlement, de bâtiments ou de corps de bâtiments légalement édifiés pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme peut être autorisés, avec une surface de plancher au plus égale à la surface de plancher existante, et avec la même destination, ce afin :

- soit d'assurer la conservation du patrimoine immobilier bâti, de manière à maintenir la capacité économique et résidentielle de la Commune,
- soit de moderniser ce patrimoine, sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants, lorsqu'il est soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté ne satisfaisant pas aux dispositions d'ordre public applicables en matière d'urbanisme (hygiène, salubrité, sécurité),
- soit de maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issu notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence du front bâti de rue,
- soit de mettre en valeur le patrimoine architectural en assurant un front bâti cohérent au droit de la voie par la couverture des murs pignons existants (terrains d'angle, terrains bordés par plusieurs voies, dents creuses, ...).

Cette reconstruction après sinistre doit être effectuée dans le respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères.
Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Dans tous les cas, une demande de permis de construire devra être déposée en mairie.

### Article 9 : Dispositions générales concernant l'application du règlement en cas de division parcellaire

Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU, ou si elles n'étaient pas conformes à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité.

### Article 10 : Division de logement

L'opération de division de logements ou de pavillons est soumise au PLU, notamment pour ce qui concerne les règles de stationnement, de collecte des ordures ménagères et d'assainissement. Elle doit donc faire l'objet d'une autorisation préalable en fonction des dispositions en vigueur à la date de la division. La division de logement ne peut en aucun cas générer des logements d'une superficie inférieure à 29 m².

### Article 11 : Plantations existantes

Dans le cadre d'un permis de construire, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement, l'essence, la circonférence à 1 mètre du sol des arbres existants.

### Article 12 : Consultations des gestionnaires de réseaux

Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire est invité à consulter les gestionnaires des réseaux (GRTGaz, RTE, TRAPIL ...), au stade de l'avant-projet lorsqu'il se situe à proximité d'une infrastructure dont ils sont gestionnaires.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Article 13 : Protection des zones humides

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. »

Pour les zones humides présumées, il est interdit sauf exception prévue aux alinéas suivants :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à une zone humide,
- de réaliser des caves, sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide en particulier les clôtures pleines.

Pour les zones humides avérées :

Dans les zones humides avérées identifiées par une étude, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage, remblaiement, création de plan d'eau, imperméabilisation), toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence la qualité hydraulique et biologique des zones humides est interdite sauf exception prévue aux alinéas suivants.

Sont interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les affouillements, exhaussements,
- la création de plans d'eau artificiels, le pompage,
- le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement,
- l'imperméabilisation des sols,
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

En zones humides, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

Toute installation, ouvrage, travaux ou activités soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement et visés à la rubrique 3.3.1.0 qui entraînent un assèchement, une mise en eau, une imperméabilisation ou un remblai de zones humides est interdite, sauf si :

- Le projet est réalisé dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG) au titre de l'article L. 211-7 du code de l'environnement.
- Ou le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- Ou le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans ces cas des exceptions à la règle, le pétitionnaire devra :

1. Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
2. Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
3. S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Les aménagements devront préserver les enjeux spécifiques des zones humides prioritaires identifiées à la carte ZH2.

Les mesures compensatoires doivent obtenir un gain évident en termes de biodiversité (présence d'espèces remarquables, rôle de frayères à brochets ...) et des fonctions hydrauliques (rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration, rétention du carbone, ...), en priorité dans le bassin versant impacté et en dernier ressort à une échelle plus large. A cet effet, elles prévoient l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion, ...) ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau. A défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150% de la surface perdue.
Les mesures compensatoires font l'objet d'un suivi écologique post-travaux et d'une évaluation de leur efficacité selon des modalités définies par le préfet.
Il est par ailleurs rappelé que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est soumise à une autorisation préalable de dérogation prévue par l'article L411-2 du Code de l'Environnement.

Le SAGE de la Bièvre a quant à lui été approuvé par arrêté interpréfectoral le 19 avril 2017, et est entré en vigueur le 7 août 2017. Il a ensuite été révisé pour entrer en vigueur le 12 juillet 2023.
Le règlement du SAGE est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de travaux (IOTA), ICPE, projets > 1000 m² de terrain d'assiette ainsi qu'aux exploitations agricoles procédant à des épandages d'effluents.

La cartographie présentée en annexe n'a pas de caractère exhaustif. Des zones humides répondant aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 peuvent exister sans pour autant être repérées sur cette carte.

La Commission Locale de l'Eau se fixe ainsi comme objectif de préserver le patrimoine « zones humides » sur le territoire du SAGE.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblais :

- des zones humides d'une surface supérieure à 30m², soumises à déclaration ou à autorisation, non inventoriées sur les cartes du présent règlement du SAGE (procédure IOTA, toutes rubriques confondues, en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement),
- des zones humides inventoriées sur les cartes du présent règlement du SAGE (soumises ou non à déclaration ou autorisation),

n'est permis que s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité (des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports) encadrés par l'article L.2212-2 du CGCT ;

OU

- la contribution à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau.

OU

- l'existence d'installations, ouvrages, travaux ou activités réalisés pour des raisons impératives d'intérêt public majeur telles que définies par la directive Habitats, Faune, Flore et par l'article L. 411-1 et 2 du code de l'environnement.

OU

- l'existence de travaux réalisés pour des extensions d'équipements publics dans la limite de 2% de la surface artificialisée initiale, et ne détruisant pas les zones humides inventoriées.

Objectifs de compensation attendus :

Dans la conception et la mise en œuvre de ces projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :
- éviter l'impact ;
- ou réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;
- et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié pour permettre l'absence de perte nette, voir un gain, de zones humides et des fonctionnalités associées sur le bassin versant de la Bièvre.

Les mesures compensatoires proposées doivent :
- porter sur la création, la restauration, la réhabilitation d'anciennes zones humides ou la reconnexion de zones humides, sur des milieux aux fonctionnalités altérées afin de maximiser les gains de fonctionnalité et en dehors des terres agricoles sauf si les propriétaires et exploitants y consentent, conformément à la disposition 1.3.1 du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 ;
- respecter le principe de cohérence écologique entre impact/compensation ;
- permettre des fonctions écologiques équivalentes, en termes de biodiversité et de fonctionnalités hydrauliques et biogéochimiques (rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration, etc.).



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

La définition des mesures compensatoires peut s'appuyer sur la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides (MNEFZH) ou toute méthode équivalente. La MNEFZH est un outil d'aide à la décision au regard d'éléments réglementaires et scientifiques à mettre au regard des enjeux du territoire. Elle ne garantit pas la pérennité des mesures compensatoires, qui doit être assurée par ailleurs, sur le long terme et grâce à des mesures de suivi adaptées. Les travaux écologiques des mesures compensatoires doivent être terminés avant le début des travaux du projet et donc avant la destruction de la zone humide.

Localisation et surface de la compensation :

- La compensation porte sur une surface au moins égale à 150% de la surface impactée, dans le bassin versant de la Bièvre et en priorité à proximité immédiate. Les mesures compensatoires ne pourront pas être mises en œuvre sur les zones humides inventoriées sur les cartes du présent règlement, afin de respecter l'objectif de zéro perte nette de zone humide sur le Bassin versant de la Bièvre (niveau 1).

- En cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire de compenser 150% à minima dans le bassin versant de la Bièvre, à l'extérieur des zones humides inventoriées sur les cartes du présent règlement, et sous réserve de l'accord des services instructeurs : la compensation peut porter sur des zones humides inventoriées sur les cartes du présent règlement en priorisant les zones non inventoriées sur les cartes du présent règlement. La surface totale à compenser est alors au moins égale à 200% de la surface impactée. La compensation est réalisée en totalité dans le bassin versant de la Bièvre (niveau 2).

- En cas d'impossibilité dûment justifiée de compenser 200% de la surface impactée dans le bassin versant de la Bièvre, et sous réserve de l'accord des services instructeurs : la compensation peut porter, en partie, sur des zones humides situées en dehors du bassin versant de la Bièvre. La surface totale à compenser est alors à minima de 250% de la surface impactée dont à minima 150% sur le bassin versant de la Bièvre (zones inventoriées ou non sur les cartes du présent règlement), en priorisant les zones non inventoriées (niveau 3).

### Article 14 : Protection des zones de frayères

L'objectif de cet article est de permettre la non dégradation des zones de repos, de croissance et de reproduction existantes ou potentielles pour les espèces cyprinicoles (principales espèces retrouvées sur les cours d'eau du bassin) et pour le brochet, la truite et l'anguille.

Ainsi, les installations, ouvrages, travaux ou activités déclarés ou autorisées au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement et entraînant la destruction de frayères, de zones de croissance, ou de zones d'alimentation pour la faune aquatique sont interdits.
Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau contribuant à l'atteinte du bon état,
- aux opérations contribuant ou à la protection de personnes ou de biens existants,
- aux installations, ouvrages, travaux ou activités réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG, PIG), qui comprendront un programme compensatoire portant sur la restauration, sur l'amélioration ou sur la recréation de telles zones à fonctionnalités équivalentes et à proximité des zones dégradées.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Dans la conception et la mise en œuvre de leurs projets, les maîtres d'ouvrages doivent ainsi définir les mesures adaptées pour éviter, réduire et, uniquement lorsque c'est nécessaire et pour les impacts résiduels compenser leurs impacts négatifs, significatifs, sur l'environnement.

Les mesures compensatoires font l'objet d'un suivi écologique post-travaux et d'une évaluation de leur efficacité selon des modalités définies par le préfet.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# ZONE A

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des zones de bruit des aéronefs du PEB de l'aéroport d'Orly, du plan de prévention des risques inondation, des risques technologiques, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

***Caractère dominant de la zone***

*La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*
*Cette zone est protégée de toute urbanisation incompatible avec sa destination.*

*Les prescriptions du plan de prévention des risques inondation de l'Yvette s'appliquent à cette zone, notamment ses articles 1 et 2.*

## *Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

| Occupations et utilisations du sol interdites | |
|---|---|
| **Commerce et activités de service** | Artisanat et commerce de détail |
| | Restauration |
| | Commerce de gros |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| | Cinéma |
| | Hôtels |
| | Autres hébergements touristiques |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sauf autorisé à l'article A2 |
| | Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale |
| | Salles d'art et de spectacles |
| | Equipements sportifs |
| | Lieux de culte |
| | Autres équipements recevant du public |
| **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** | Industrie |
| | Entrepôt |
| | Bureau |
| | Centre de congrès et d'exposition |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne |

Sont également interdits les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes…).



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

| Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières | | |
|---|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux activités commerciales uniquement si elles constituent un prolongement de l'acte de production agricole.<br>Les dépôts et stockages de toute nature nécessaires à l'exploitation agricole sont obligatoirement à l'intérieur des bâtiments. |
| | Exploitation forestière | Pas de conditions particulières |
| **Habitation** | Logement | La réhabilitation, la rénovation des bâtiments affectés à de l'habitation.<br>Les extensions mesurées des bâtiments affectés à de l'habitation sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite globale de 200 m² de surface de plancher après extension |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics |
| Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées | | |

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## *Section 2 - Conditions de l'occupation du sol*

### Article A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage.

#### I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### II. Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies peut être imposé par la commune au regard de la sécurité publique.
Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies.
Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4,50 m.

### Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.
Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.

#### I. Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### II. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

➢ *Eaux usées*

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.
En cas d'existence d'un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.
Le SIAHVY est chargé par la Ville de Champlan du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est consultable en annexe.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

➢ *Eaux pluviales*

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.
Le pétitionnaire devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales traditionnel (infiltration des eaux à la parcelle) ou un dispositif alternatif (toiture végétalisée, réutilisation des eaux de pluie ...).

Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).

Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de fuite admissible sera limité à 1.2 litre par seconde et par hectare aménagé calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans soit 50 mm en 4 heures.

## III. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## IV. Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activité agricole, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

### Article A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

### Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement par rapport à la voie publique ou privée et aux emprises publiques, soit en retrait par rapport à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 5 mètres.

Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.

Sur des constructions en retrait de l'alignement,

- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement s'il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :

- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord sur voie publique ou privée, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

Il est rappelé que les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge et du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu (art. L. 215-2 du Code de l'environnement). Ils doivent donc en assurer l'entretien. Ils doivent également laisser le libre passage sur leurs terrains aux agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 6 mètres.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions pourront s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 5 mètres.

Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.
Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Une servitude A4 dite « cours d'eau » est instaurée sur les berges de l'Yvette. Il convient de s'y rapporter avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

## Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent être accolées. Dans le cas contraire, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaisantes, une distance minimale de 3,50 mètres est exigée.

## Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

## Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'exclusion des constructions d'habitation ne peut excéder :

- 7 mètres de façade ;
- 12 mètres de hauteur maximale.

La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder :
- 6 mètres de façade
- 9 mètres de hauteur maximale

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

## Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I. Insertion dans le site

Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existantes, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## II. Traitement des façades

Les différents murs des bâtiments et annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installées en intérieur ou en affleurement du vitrage.

## III. Clôtures

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m. Elles doivent être composées soit :

- d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, d'une grille ou de lisses horizontales et doublées d'une haie vive.
- d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.
Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), celle-ci devra être conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine. Si ces clôtures dépassent la hauteur admise, cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

### Article A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions, des extensions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### Article A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Afin de restaurer des habitats de biodiversité et limiter l'utilisation des intrants chimiques par la présence d'insectes auxiliaires, la commune recommande fortement la création de haies bocagères et de noues permettant également de réguler les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales.

## Obligation de planter

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- des essences végétales qui doivent être locales, en excluant les haies de thuyas ou autre rideau végétal qui limitent la vue vers le paysage ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Les alignements d'arbres et les haies devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

### Article A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

### Article A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# ZONE N

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des zones de bruit des aéronefs du PEB de l'aéroport d'Orly, du plan de prévention des risques inondation, des risques technologiques, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

***Caractère dominant de la zone***

*La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle inclut également les parcs, espaces verts publics, les cimetières.*

*Elle comprend deux sous-secteurs :*

- *le secteur Ne correspond aux terrains pouvant recevoir des équipements publics ou des équipements d'intérêt général*
- *le secteur Nf correspond aux espaces végétalisés à proximité des infrastructures de transports ferroviaires et routières : talus, délaissés.*

*Les prescriptions du plan de prévention des risques inondation de l'Yvette s'appliquent à cette zone, notamment ses articles 1 et 2.*

## *Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

| Occupations et utilisations du sol interdites | |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole à l'exception du secteur Ne, tel que défini à l'article N2 |
| | Exploitation forestière |
| **Habitation** | Logement |
| | Hébergement |
| **Commerce et activités de service** | Artisanat et commerce de détail |
| | Restauration |
| | Commerce de gros |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| | Cinéma |
| | Hôtels |
| | Autres hébergements touristiques |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
| | Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale |
| | Salles d'art et de spectacles |



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | |
|---|---|
| | Lieux de culte |
| | Autres équipements recevant du public |
| **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** | Industrie |
| | Entrepôt |
| | Bureau |
| | Centre de congrès et d'exposition |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne |

Sont également interdits les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes…).

## Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

| **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières** | | |
|---|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | ***en secteur Ne :*** Les activités agricoles et les commerces qui peuvent y être adjoints. |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | **Sur toute la zone :** Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.<br>Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.<br>Les équipements publics liés à l'animation des espaces.<br>- ***en secteur Ne :*** Les équipements publics ou d'intérêt collectif. | |
| | ***en secteur Ne :*** Les centres équestres | |
| **Sur toute la zone :** Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées | | |
| **Sur toute la zone :** Les rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants | | |
| **En zone Nf uniquement :** Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des infrastructures routières et ferroviaires. | | |

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE



**Article N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage.

## I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- Etre adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

## II. Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies peut être imposé par la commune au regard de la sécurité publique.
Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies.
Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4,50m.

**Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.
Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.

## I. Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

## II. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

➢ *Eaux usées*

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

En cas d'existence d'un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.
En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.
Le SIAHVY est chargé par la Ville de Champlan du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est consultable en annexe.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

➢ *Eaux pluviales*

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.
Le pétitionnaire devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales traditionnel (infiltration des eaux à la parcelle) ou un dispositif alternatif (toiture végétalisée, réutilisation des eaux de pluie ...).

Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).

Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de fuite admissible sera limité à 1.2 litre par seconde et par hectare aménagé calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans soit 50 mm en 4 heures.

## III. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## IV. Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

### Article N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

### Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement par rapport à la voie publique ou privée et aux emprises publiques, soit en retrait par rapport à l'alignement, en cas de retrait celui-ci est au minimum de 5 mètres.

Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.

Sur des constructions en retrait de l'alignement,

- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement s'il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :

- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Il est rappelé que les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge et du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu (art. L. 215-2 du Code de l'environnement). Ils doivent donc en assurer l'entretien. Ils doivent également laisser le libre passage sur leurs terrains aux agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 6 mètres.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions pourront s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci est au minimum de 3 mètres.

Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Une servitude A4 dite « cours d'eau » est instaurée sur les berges de l'Yvette. Il convient de s'y rapporter avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

## Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent être accolées. Dans le cas contraire, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaisantes, une distance minimale de 3,50 mètres est exigée.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

## Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**En zone N :** l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 5 %, sans pouvoir excéder 200 m².

**Dans le secteur Ne :** l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 10 %.

**Sur toute la zone :** l'emprise au sol maximale est fixée à 15 % pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Excepté dans le secteur Ne :

La hauteur des constructions ne peut excéder :
- 7 mètres de façade.
- 12 mètres de hauteur maximale.

Dans le secteur Ne :

La hauteur des constructions ne peut excéder :
- 15 mètres de façade.
- 18 mètres de hauteur maximale.

Sur toute la zone :

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

## Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. L'intégration des constructions au paysage, par leur volumétrie et leur aspect extérieur, doit être particulièrement respectée dans cette zone naturelle.

Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installées en intérieur ou en affleurement du vitrage.

Clôtures

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m. Elles doivent être composées soit :
- d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, d'une grille ou de lisses horizontales et doublées d'une haie vive.
- d'un grillage doublé d'une haie vive.
- d'une haie vive.

Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.

Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), celle-ci devra être conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine. Si ces clôtures dépassent la hauteur admise, cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

En cas de mur bahut ou de grillage, le pétitionnaire devra prévoir un passage à petite faune, d'une dimension de 20 cm de diamètre, par tranche de 10 mètres de clôture.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### Article N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement de destination, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques.

Ces aires de stationnement devront être justifiées au regard de l'usage des locaux, et devront rester perméables afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

### Article N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Obligation de planter

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en espaces verts et plantations.
Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés. Les alignements d'arbres et les haies devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés.

## *Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*

### Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## *Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques*

### Article N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

### Article N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# ZONE UC

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des zones de bruit des aéronefs du PEB de l'aéroport d'Orly, du plan de prévention des risques inondation, des risques technologiques, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

***Caractère dominant de la zone***

*La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone à caractère résidentiel est à dominante d'habitations collectives.*

*Elle comprend deux sous-secteurs :*

- *UCb qui assure la continuité urbaine jusqu'au Moulin de la Bretèche, qui devra entretenir un rapport de compatibilité avec l'OAP dédiée.*

- *UCp à proximité de la gare de Longjumeau, qui devra entretenir un rapport de compatibilité avec l'OAP dédiée.*

*Ces deux sous-secteurs sont pour tout ou partie en zone C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'Aérodrome de Paris-Orly. La construction de logements dans les sous-secteurs UCb et UCp est soumise à arrêté préfectoral, au titre des Secteurs de Renouvellement Urbain, selon les dispositions règlementaires prévues par le Code de l'urbanisme.*

*Les prescriptions du plan de prévention des risques inondation de l'Yvette s'appliquent à cette zone, notamment ses articles 1 et 2.*



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE



## Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les exploitations agricoles et forestières

- Habitations
  - Hébergement (totalement interdit)
  - Logements
    - L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, les constructions modulaires, en application de l'article R.443-7 du Code de l'urbanisme, le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Cu.
    - L'installation de caravanes, camping-car, mobil-homes, constructions modulaires et toute forme de construction temporaire.
    - Les logements inférieurs à 29 m² à l'exception des logements situés en sous-secteur UCp.

- Commerce et activités de service
  - Restauration à l'exception du sous-secteur UCp
  - Commerce de gros
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
    - Parc d'attraction
    - Les activités de réparation automobiles
  - Cinéma
  - Autres hébergements touristiques

- Equipements d'intérêt collectif et services publics
  - Salles d'art et de spectacles
  - Equipements sportifs
  - Lieux de culte
  - Autres équipements recevant du public

- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
  - Industrie
    - Les ouvertures et exploitations de carrières
  - Entrepôt
    - Les activités de réparation et de démolition automobile
  - Bureau
    - Les activités de réparation et de démolition automobile
  - Centre de congrès et d'exposition
  - Cuisine dédiée à la vente en ligne

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, les activités de réparation et de démolition automobile.

- Le dépôt de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, remblais, ferrailles, véhicules, ...

- Les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes...).



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- Les antennes de téléphonie mobiles.

## Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

| Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières | | |
|---|---|---|
| **Commerce et activités de service** | Artisanat et commerce de détail | ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | dans la limite de 70 m² de SdP et seulement si ils constituent une activité compatible avec l'environnement du quartier |
| | Hôtels | ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes |
| **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** | Industrie | L'aménagement des établissements industriels existants, à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de supprimer les nuisances ou dangers éventuels existants |
| | Entrepôt | ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes |
| | Bureau | dans la limite de 70 m² de SdP et seulement si ils constituent une activité compatible avec l'environnement du quartier.<br><br>En sous-secteur UCp, la création de bureaux n'est pas soumise à condition particulière |



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE



## Article UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

### I. Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera autorisé sur la voie la plus adaptée pour des raisons de sécurité.
Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.
La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.
Les portes de garage situées à l'alignement devront avoir une largeur comprise entre 3 m et 3,50 mètres maximum.
En sous-secteur UCp, les portes de garage des bâtiments d'activités économiques ne doivent pas être disposées sur rue mais sur cour intérieure.
Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m et supérieure à 4,50 mètres.

### II. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.
Les voies en impasses sont interdites pour tout programme supérieur à 16 logements, excepté pour le sous-secteur UCp.
Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies.
Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile devra avoir une emprise minimale de 5 mètres et de 8,50 mètres en impasse.

## Article UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT.

Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.
Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.

### I. Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## II. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

➢ *Eaux usées*

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.
En cas d'existence d'un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.
Le SIAHVY est chargé par la Ville de Champlan du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est consultable en annexe.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

➢ *Eaux pluviales*

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.
Le pétitionnaire devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales traditionnel (infiltration des eaux à la parcelle) ou un dispositif alternatif (toiture végétalisée, réutilisation des eaux de pluie …).

Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).

Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de fuite admissible sera limité à 1.2 litre par seconde et par hectare aménagé calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans soit 50 mm en 4 heures.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### III. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

### IV. Collecte des déchets

Dès le premier logement, tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles, devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.
Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.
Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire des ordures ménagères, le local destiné aux ordures ménagères n'est pas exigé.

## Article UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

## Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

### II. Règle

Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait, celui-ci est au minimum de 5 m.

Sur les sous-secteurs UCb et UCp, ~~il~~ le retrait est au minimum de 0,5 mètre.

Des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dès lors que l'agrandissement améliore les conditions de sécurité, d'évacuation et d'accessibilité de la construction existante, même si celle-ci n'est pas implantée conformément à la règle générale.

Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.

Sur des constructions en retrait de l'alignement,

- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement si, il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :

- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

## Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I. Règle

Pour les terrains dont la façade est inférieure ou égale à 13 m, les constructions sont autorisées jusqu'aux limites séparatives joignant l'alignement.
Pour les terrains dont la façade est supérieure à 13 m, les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit en retrait des limites séparatives joignant l'alignement. En cas de retrait celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres (L> H/2 > 3 m).

En sous-secteur UCp, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait par rapport aux emprises ferroviaires, sous réserve du respect des règles prévues par le propriétaire du réseau ferroviaire titulaire de la servitude.

### II. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, le retrait doit être au minimum de 0,50 m.

Des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dès lors que l'agrandissement améliore les conditions de sécurité, d'évacuation et d'accessibilité de la construction existante, même si celle-ci n'est pas implantée conformément à la règle générale.

Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.
Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

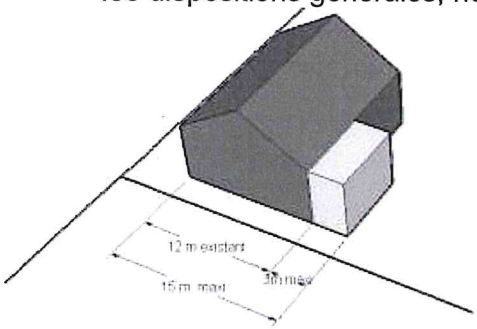


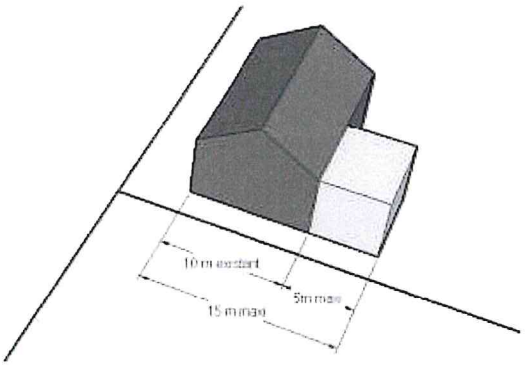
Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Un retrait différent peut être admis dans les cas suivants :

- Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions générales, ne peut excéder 15 mètres.

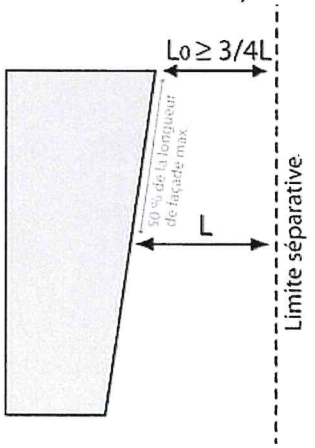



- Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies.

- Lorsqu'une servitude de cour commune, est établie entre deux riverains. Dans ce cas les règles de l'article 8 s'appliquent.

Pour les constructions dont tout ou partie de la façade n'est pas parallèle à la limite séparative : au moins 50 % de la longueur de façade peut être implantée avec une distance " L0 " de tout point des éléments de façade au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, au moins égale aux trois quarts de la distance "L" (L0≥3/4L) avec un retrait minimum de 2,50 mètres.




## Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre les deux constructions au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres. (L≥H/2>3m).



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction et au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

Les piscines enterrées devront être à 2 mètres minimum des autres constructions.

## Article UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 40 %.

En sous-secteur UCp, le pourcentage d'emprise au sol des constructions prescrit par lot dans le cadre de l'O.A.P. devra être respecté.

## Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

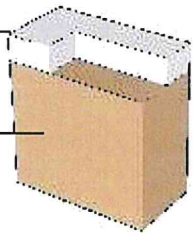
### I. Règle

La règle de hauteur s'appuie sur deux éléments :
Une hauteur maximale de corps de bâtiment
Une hauteur maximale de couronnement.

Pour les bâtiments d'activités économiques :

Couronnement H < 15 m

Corps de bâtiment H < 12 m

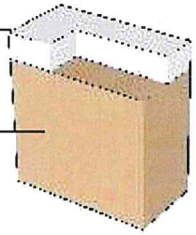


Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 12 mètres.
Le couronnement est limité à 15 mètres.

Pour les bâtiments à usage de logement :

Couronnement H < 12 m

Corps de bâtiment H < 9 m



Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 9 mètres.
Le couronnement est limité à 12 mètres.

La surface d'un étage de couronnement ne peut excéder 75% de la surface d'un étage courant du corps de bâtiment.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## II. Dispositions particulières

1. Dans les sous-secteurs UCb et UCp :

Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 15 mètres.
Le couronnement est limité à 18 mètres.

2. Le long de la route de Versailles depuis la fourche de la rue de Longjumeau, jusqu'à Longjumeau, Le plafond des constructions est limité à 12 mètres sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Les isolations thermiques en toiture par l'extérieur ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur, dans la limite de 30 cm.

En sous-secteur UCp, les émergences techniques ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public et d'un traitement spécifique pour éviter les bruits générés par ces installations.

### Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

## I. Toitures

➢ *Forme et couverture*

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits-terrasses…) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine.

La pose de capteurs solaires de cellules photovoltaïques, ou tout autre système producteur d'énergie renouvelable, est autorisée sous réserve d'être intégré dans la construction.

Les plans de couvertures (toiture terrasse ou émergents en toitures) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général.

Les toitures à pentes devront conserver l'aspect de toitures traditionnelles, de type tuiles, ardoises ou zinc, et ne devront pas avoir l'aspect de matériaux composites.

## II. Façades

➢ *Aspect*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.
Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses…) doivent être enduits.

Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installées en intérieur ou en affleurement du vitrage.

Les antennes doivent être de préférence implantées en toiture et elles sont interdites sur les façades côté emprises publiques.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux…) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation…).
Les coffrets techniques (électricité, gaz…) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

## III. Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.
Les clôtures sur voies doivent comporter un muret maçonné sur le tiers de la hauteur totale.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger.
Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

- En limite séparative, les types de clôtures admis sont :
  - Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non ;
  - Les haies vives seules ;
  - Les murs clôtures pleins.
- En limite du domaine public, les types de clôtures admis sont :
  - Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut.
  - Le treillis soudé est interdit.

Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.

En cas de mur bahut ou de mur plein, le pétitionnaire devra prévoir un passage à petite faune, d'une dimension de 20 cm de diamètre, par tranche de 10 mètres de clôture.

En sous-secteur UCp, les clôtures devront respecter les principes prescrits dans l'O.A.P. des Balcons du Rocher, explicités dans la partie « Nature des limites ».

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## IV. Enseignes et mise en lumière

Les enseignes doivent s'insérer dans l'architecture de la façade et l'environnement, notamment :

- en laissant visibles les éléments d'architecture existants (modénature),
- en restant dans les limites de la devanture du commerce, le cas échéant en respectant le rythme des travées de la façade,
- en étant placées au minimum à 2,50 m au-dessus du sol,
- en gardant un bon état d'entretien et de propreté.

Le nombre d'enseignes est limité à une seule par type (parallèle ou perpendiculaire), par établissement et par façade (sauf cas particuliers).
Les enseignes lumineuses ne doivent pas être clignotantes, défilantes, animées ou à luminosité variable (sauf cas particuliers).
En façade, les enseignes à écran sont interdites,
Les caissons lumineux à face claire diffusante sont interdits.

La mise en lumière des bâtiments n'est autorisée que pour mettre en valeur des éléments de patrimoine.

## Article UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

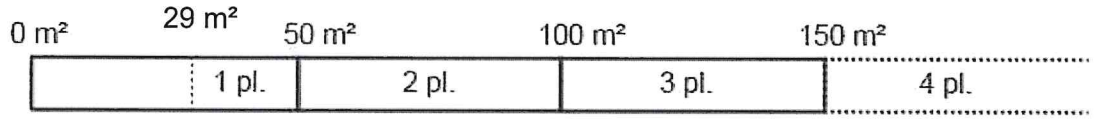
Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

### Règles de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

**1. Pour les constructions à usage d'habitation :**

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 29 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement.




*Voir tableau illustratif en annexe*

50% des places devront intégrer le volume de la construction.
En sous-secteur UCp, les places peuvent être intégralement en aérien sous réserve d'un traitement favorisant une perméabilité de l'opération.

Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, une seule place de stationnement par logement, et une place de stationnement pour deux logements sociaux, sera exigée sans appliquer le calcul en fonction de la surface de plancher.

**2. Pour les bureaux :**

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, il ne pourra pas être construit plus d'une place par tranche de 45 m² de surface de plancher.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

En sous-secteur UCp, les places peuvent être intégralement en aérien sous réserve d'un traitement favorisant une perméabilité de l'opération.

**3. Pour les activités :**

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
En sous-secteur UCp, 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.
En sous-secteur UCp, les places peuvent être intégralement en aérien sous réserve d'un traitement favorisant une perméabilité de l'opération.

**4. Pour les hôtels :**

1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

**5. Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :**

1 place pour 5 chambres.
Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, une place de stationnement pour six chambres sera exigée.
En sous-secteur UCp, les places peuvent être intégralement en aérien sous réserve d'un traitement favorisant une perméabilité de l'opération.

**6. Pour les commerces :**

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

En sous-secteur UCp : pas d'obligation.

**7. Pour les restaurants :**

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

En sous-secteur UCp : pas d'obligation

**8. Pour les équipements publics ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus** (Établissement scolaire, salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions…) :

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

**9. Stationnement des deux roues motorisés et des deux roues non motorisés :**

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

*Logements collectifs :*

Pour les programmes de plus de 3 logements,

- 1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements
- 1,5 emplacement 2 roues non motorisés par logement,

**Pour les foyers, centres d'hébergement :**

- 1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres
- 1 emplacement 2 roues non motorisés par chambre



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

**Pour les bureaux :**

- 1 emplacement 2 roues motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.
- 1 emplacement 2 roues non motorisé pour 50 m² de surface de plancher créée.

En sous-secteur UCp, le nombre de places de stationnement pour véhicules deux-roues motorisés à aménager est déterminé pour chaque bâtiment en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation.
Le nombre de places de stationnement pour les vélos devra respecter l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation.

Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

## Article UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

- **Espaces libres et plantations :**

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent.

Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 30 % de la surface du terrain et seront aménagés en espaces verts. Deux arbres de haute tige seront plantés pour 100 m² de pleine terre, par tranche entamée.

Les arbres « de haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2,5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

Les aires de stationnement extérieures groupées doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations et comportant au minimum un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait (hors accès véhicules et piétons) des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

En sous-secteur UCp, le traitement des espaces libres et le traitement des plantations devront respecter l'ensemble des principes et orientations développés dans la partie « Un quartier paysagé » de l'O.A.P. des Balcons du Rocher.
Devront être également respectés :

- Le pourcentage de pleine terre prescrit par lot dans l'O.A.P.
- Le nombre d'arbres par lot indiqué dans l'O.A.P.

- **Eléments de paysage à protéger :**

Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.
Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.
Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

## *Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*

### Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

## *Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques*

### Article UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

### Article UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.



Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# ZONE UF

*La zone UF correspond aux secteurs de la commune affectés aux infrastructures routières et ferrées*

## *Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### Article UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les destinations, sous destinations et utilisations du sol sont interdits à l'exception des dispositions de l'article UF2.

### Article UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<table>
<tr><th colspan="3">Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td>- Les constructions nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières ou ferrées.<br><br>- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés et nécessaires à l'activité admise sur la zone.</td></tr>
</table>



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE



## Article UF 3 – CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

## Article UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.
Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.

### I. Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### II. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

➢ *Eaux usées*

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.
En cas d'existence d'un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.
Le SIAHVY est chargé par la Ville de Champlan du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est consultable en annexe.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

➢ *Eaux pluviales*

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.
Le pétitionnaire devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales traditionnel (infiltration des eaux à la parcelle) ou un dispositif alternatif (toiture végétalisée, réutilisation des eaux de pluie ...).

Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).

Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de fuite admissible sera limité à 1.2 litre par seconde et par hectare aménagé calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans soit 50 mm en 4 heures.

### III. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

### IV. Collecte des déchets

Tout projet de construction devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

## Article UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## Article UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait de l'alignement. En cas de retrait celui-ci est au minimum de 1 mètre.

Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.

Sur des constructions en retrait de l'alignement,

- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement si, il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :

- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

## Article UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade sans pouvoir être inférieure à 4,50 mètres (L>H/2>4,5m), que la façade comporte des baies ou non.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.
Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

## Article UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

## Article UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Article UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur plafond est limitée par les ouvrages en superstructure. La sous face des ouvrages devra rester accessible par le gestionnaire.

Sur toute la zone :
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives, en particulier à proximité des bâtiments remarquables identifiés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager.

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

*Pour les aires de stockage extérieures*

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction.

## Article UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

## Article UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Sans objet

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## *Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*

### Article UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

## *Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques*

### Article UF 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

### Article UF 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# ZONE UG

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des zones de bruit des aéronefs du PEB de l'aéroport d'Orly, du plan de prévention des risques inondation, des risques technologiques, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

***Caractère dominant de la zone***

La zone UG est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Cette zone correspond aux formes bâties des villages traditionnels.
Elle reçoit, en plus de l'habitat, notamment les activités qui lui sont complémentaires : équipements, administrations, commerces, services, bureaux, petites activités artisanales....

Un sous-secteur UGb concerne le secteur Boyer au sud du bourg, le long du parc municipal, secteur de projet qui fait l'objet d'une OAP.
Le sous-secteur UGb est situé en zone C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'Aérodrome de Paris-Orly. La construction de logements dans ce sous-secteur est soumise à arrêté préfectoral, au titre des Secteurs de Renouvellement Urbain, selon les dispositions règlementaires prévues par le Code de l'urbanisme.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE



## Article UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Exploitation agricole et forestière
  - Exploitation forestière
  - Exploitation agricole

- Habitation
  - Logement
    - L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, les algecos, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme
    - Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme
    - L'installation de caravanes, camping-car, mobil-homes, constructions modulaires et toute forme de construction temporaire.
    - Les logements inférieurs à 29 m²
  - Hébergement

- Commerce et activités de service
  - Artisanat et commerce de détail
    - Les activités de réparation et de démolition automobile
  - Commerce de gros
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
    - Parc d'attractions
  - Cinéma
  - Hôtels
  - Autres hébergements touristiques

- Equipements d'intérêt collectif et services publics
  - Equipements sportifs
  - Lieux de culte
  - Salle de spectacle
  - Autres équipements recevant du public

- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
  - Industrie nouvelle
    - Les ouvertures et exploitations de carrières
  - Entrepôt
    - Les activités de réparation et de démolition automobile
  - Bureau
    - Les activités de réparation et de démolition automobile
  - Centre de congrès et d'exposition
  - Cuisine dédiée à la vente en ligne

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction

- Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, remblais, ferrailles, véhicules...

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- Les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes…)

- Les antennes de téléphonie mobile

**Article UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES**

| **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières** | | |
|---|---|---|
| **Commerce et activités de service** | Artisanat et commerce de détail | ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes… |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes… |
| **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** | Hôtel | ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes… |
| **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** | Industrie | L'aménagement des établissements industriels existants, à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de supprimer les nuisances ou dangers éventuels existants |
| | Entrepôt | non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes… |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | |
|---|---|---|
| | Bureau | ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes… dans la limite de 70 m² de SdP et seulement si ils constituent une activité compatible avec l'environnement du quartier |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes… |

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE



### Article UG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### I. Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.
Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.
La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.
Les portes de garage situées à l'alignement doivent avoir une largeur comprise entre 3 m et 3,50 mètres.
Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m et supérieure à 4,50 mètres.

#### II. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.
Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile devra avoir une emprise minimale de 5 mètres et de 8,50 mètres si elles sont en impasse.

### Article UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.
Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.

#### I. Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### II. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

➢ *Eaux usées*

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.
En cas d'existence d'un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.
Le SIAHVY est chargé par la Ville de Champlan du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est consultable en annexe.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

➢ *Eaux pluviales*

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.
Le pétitionnaire devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales traditionnel (infiltration des eaux à la parcelle) ou un dispositif alternatif (toiture végétalisée, réutilisation des eaux de pluie ...).

Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).

Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de fuite admissible sera limité à 1.2 litre par seconde et par hectare aménagé calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans soit 50 mm en 4 heures.

## III. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### IV. Collecte des déchets

Dès le premier logement, tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles, devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.
Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.
Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire des ordures ménagères, le local destiné aux ordures ménagères n'est pas exigé.

## Article UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## Article UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

### II. Règle

Sur la zone UG, à l'exception du secteur UGb, sauf indication graphique portée sur le plan de zonage, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement.

Sur le secteur UGb, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci est au minimum de 2 mètres.

### III. Dispositions particulières

1. Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus, des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dans le prolongement de la façade existante ;

2. La règle ne s'applique pas aux réseaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone ;

3. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

4. Pour les équipements publics, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 0,5 m.

Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Sur des constructions en retrait de l'alignement,

- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement si, il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :

- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

## Article UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I. Règle

La règle d'implantation est différente selon que les constructions ou parties de construction se situent ou non à l'intérieur d'une bande de constructibilité principale de 25 m de profondeur calculée perpendiculairement à l'alignement.

➢ *Dans la bande de constructibilité principale :*
La construction est autorisée jusqu'aux limites séparatives.

➢ *Au-delà de la bande de constructibilité principale :*
Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.

### II. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives :

En cas d'implantation en retrait, la construction doit être à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale :

- A 8 m si elle comporte des baies ;

- A la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 2,50 m si elle ne comporte pas de baies.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## III. Dispositions particulières :

Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.
Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.

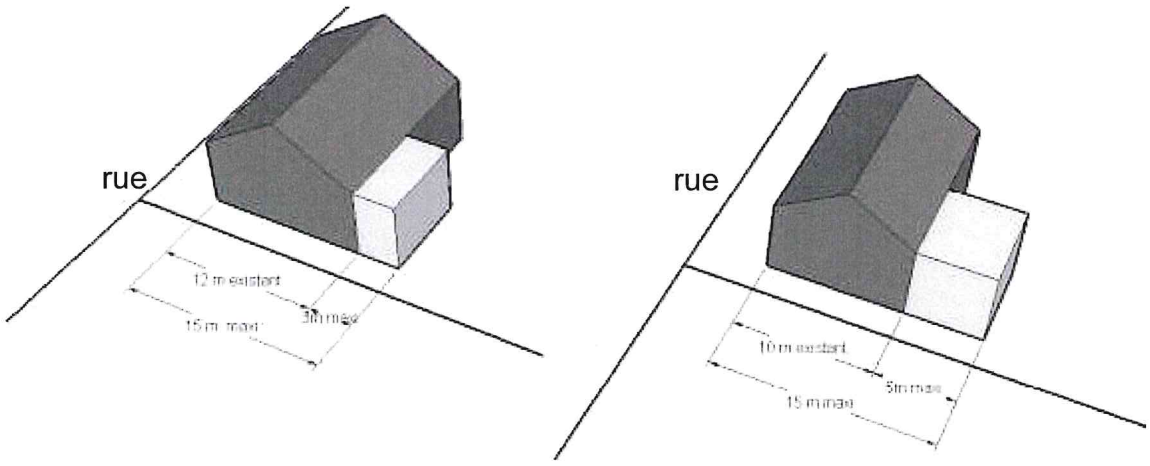
Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

1. Dans le sous-secteur UGb, un retrait minimum de 4m par rapport aux limites séparatives sera imposé pour les façades avec des baies.

2. Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si : la hauteur des constructions au droit de la limite ne dépasse pas 2,50 mètres ou si la construction habille une héberge voisine sans la dépasser.

3. Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :

    a. Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions générales, ne peut excéder 15 mètres.

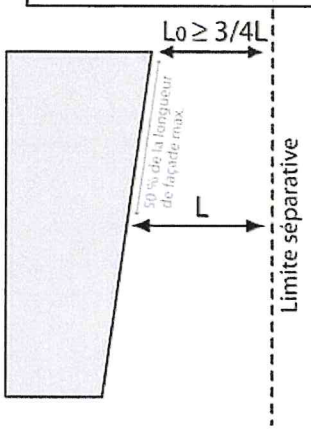



    b. Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies,

    c. Lorsqu'une servitude de cour commune, est établie entre deux riverains. Dans ce cas les règles de l'article 8 s'appliquent.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

4. Pour les constructions dont tout ou partie de la façade n'est pas parallèle à la limite séparative : Au moins 50 % de la longueur de façade peut être implantée avec une distance " L0 " de tout point des éléments de façade au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, au moins égale aux trois quarts de la distance "L" (L0≥3/4L) avec un retrait minimum de 2,50 mètres.




## Article UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre les deux constructions au moins égales :

- A 8 m si elle comporte des baies ;
- A la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 3 m si elle ne comporte pas de baies.

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction et au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

Les piscines enterrées devront être à 2 mètres minimum des autres constructions.

## Article UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exclusion du secteur UGb, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 60 %.

Sur le secteur UGb, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Article UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La règle de hauteur s'appuie sur deux éléments :

- Une hauteur maximale de corps de bâtiment
- Une hauteur maximale au faitage

*A l'exclusion du secteur UGb,*
Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 10 mètres.
Le couronnement est limité à 12 mètres.

*Sur le secteur UGb,*
Le corps de bâtiment est limité à une hauteur de 15 mètres.
Le couronnement est limité à 17 mètres.
La hauteur plafond pourra être portée ponctuellement à 20 mètres pour la réalisation d'un signal architectural.

La surface d'un étage de couronnement ne peut excéder 75% de la surface d'un étage courant du corps de bâtiment.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

## Article UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

### I. Toitures

➢ *Forme et couverture*

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits-terrasses…) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine et dans la limite de 15% d'emprise totale de la construction, à l'exclusion du secteur UGb, où ce ratio n'est pas appliqué.

La pose de capteurs solaires de cellules photovoltaïques, ou tout autre système producteur d'énergie renouvelable, est autorisée sous réserve d'être intégré dans la construction.

Les plans de couvertures (toiture terrasse ou émergents en toitures) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général.

Les toitures à pentes devront conserver l'aspect de toitures traditionnelles, de type tuiles, ardoises ou zinc, et ne devront pas avoir l'aspect de matériaux composites.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## II. Façades

➢ *Aspect*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.
Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses…) doivent être enduits.

Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installées en intérieur ou en affleurement du vitrage.

Les antennes doivent être de préférence implantées en toiture et elles sont interdites sur les façades côté emprises publiques.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux…) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation…).
Les coffrets techniques (électricité, gaz…) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

## III. Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger.
Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

- En limite séparative, les types de clôtures admis sont :
  - Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non ;
  - Les haies vives seules ;
  - Les murs clôtures pleins.

- En limite du domaine public, les types de clôtures admis sont :
  - Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut.
    Le muret maçonné doit être du tiers de la hauteur totale.
  - Le treillis soudé est interdit

Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

En cas de mur bahut ou de mur plein, le pétitionnaire devra prévoir un passage à petite faune, d'une dimension de 20 cm de diamètre, par tranche de 10 mètres de clôture.

## IV. Enseignes et mise en lumière

Les enseignes doivent s'insérer dans l'architecture de la façade et l'environnement, notamment :

- en laissant visibles les éléments d'architecture existants (modénature),
- en restant dans les limites de la devanture du commerce, le cas échéant en respectant le rythme des travées de la façade,
- en étant placées au minimum à 2,50 m au-dessus du sol,
- en gardant un bon état d'entretien et de propreté.

Le nombre d'enseignes est limité à une seule par type (parallèle ou perpendiculaire), par établissement et par façade (sauf cas particuliers).
Les enseignes lumineuses ne doivent pas être clignotantes, défilantes, animées ou à luminosité variable (sauf cas particuliers).
En façade, les enseignes à écran sont interdites,
Les caissons lumineux à face claire diffusante sont interdits.

La mise en lumière des bâtiments n'est autorisée que pour mettre en valeur des éléments de patrimoine.

## Article UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

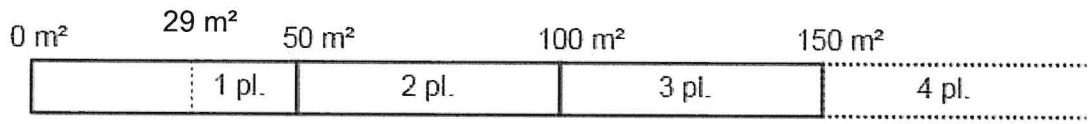
Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

### Règles de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

**1. Pour les constructions à usage d'habitation :**

Sur l'ensemble de la zone UG, à l'exclusion du secteur UGb,
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 29 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement.




*Voir tableau illustratif en annexe*

Sur le secteur UGb, 1 place de stationnement par logement

50% des places devront intégrer le volume de la construction.

Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, une seule place de stationnement est exigée, sans appliquer le calcul en fonction de la Surface de Plancher.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

**2. Pour les bureaux :**

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, il ne pourra pas être construit plus d'une place par tranche de 45 m² de surface de plancher

**3. Pour les activités :**

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

**4. Pour les hôtels :**

1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

**5. Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :**

1 place pour 5 chambres.

**6. Pour les commerces :**

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

**7. Pour les restaurants :**

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

**8. Pour les équipements publics ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus** (Établissement scolaire, salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions…) :

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

**9. Stationnement des deux roues motorisés et des deux roues non motorisés :**

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

*Logements collectifs :*

Pour les programmes de plus de 3 logements,

- 1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements.
- 1,5 emplacement 2 roues non motorisés par logement.

**Pour les foyers, centres d'hébergement :**

- 1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres.
- 1 emplacement 2 roues non motorisés par chambre.

**Pour les bureaux :**

- 1 emplacement 2 roues motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.
- 1 emplacement 2 roues non motorisé pour 50 m² de surface de plancher créée.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Mode de réalisation des places de stationnement

Pour les programmes de logement, les places de stationnement doivent être intégrées au volume de la construction au-delà de la deuxième place.

Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

**Article UG 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**

- ***Espaces libres et plantations :***

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent.

Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 10 % de la surface du terrain, à l'exclusion du secteur UGb. Ils seront aménagés en espaces verts. Un arbre de haute tige sera planté pour 100 m² de pleine terre, par tranche entamée.

Les arbres « de haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2,5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

- ***Eléments de paysage à protéger :***

Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.
Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.
Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

## Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

### Article UG 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

### Article UG 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.



Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# ZONE UH

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, notamment les lignes à haute tension, des zones de bruit des aéronefs du PEB de l'aéroport d'Orly, du plan de prévention des risques inondation, des risques technologiques, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

***Caractère dominant de la zone***

*La zone UH est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.*
*Cette zone présente un caractère résidentiel à dominante pavillonnaire.*

*Elle comprend un sous-secteur :*
- *le secteur UHa correspondant à de l'habitat individuel dense ou groupé.*

*Les prescriptions du plan de prévention des risques inondation de l'Yvette s'appliquent à cette zone, notamment ses articles 1 et 2.*

*La zone UH est pour tout ou partie en zone C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'Aérodrome de Paris-Orly. La construction de logements dans le cadre de l'OAP n°5 est soumise à l'arrêté préfectoral, au titre des Secteurs de Renouvellement Urbain, selon les dispositions réglementaires prévues par le Code de l'urbanisme.*



Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE



## Article UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Exploitation agricole et forestière
  - Exploitation agricole
  - Exploitation forestière

- Habitation
  - Logement
    - L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, les constructions modulaires, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme
    - Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme
    - L'installation de caravanes, camping-car, mobil-homes, constructions modulaires et toute forme de construction temporaire.
    - Les logements inférieurs à 29 m²
  - Hébergement

- Commerce et activités de service
  - Artisanat de commerce de détail
    - Les activités de réparation et de démolition automobile
  - Restauration
  - Commerce de gros
  - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
    - Les parcs d'attractions
    - Les activités de réparation et de démolition automobile
  - Cinéma
  - Autres hébergements touristiques

- Equipements d'intérêt collectif et services publics
  - Salle d'art et de spectacles
  - Equipements sportifs
  - Lieux de culte
  - Autres équipements recevant du public

- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
  - Industrie
    - Toutes nouvelles constructions à usage industriel
    - Les ouvertures et exploitations de carrières
  - Entrepôt
    - Les activités de réparation et de démolition automobile
  - Bureau
    - Les activités de réparation et de démolition automobile
  - Centre de congrès et d'exposition
  - Cuisine dédiée à la vente en ligne

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

- Les antennes de téléphonie mobile.

- Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, remblais, ferrailles, véhicules...



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- Les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes…).

## Article UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

| Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières | | |
|---|---|---|
| **Habitation** | Logement | Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition que l'exposition aux champs électromagnétiques soit inférieure à 0,2 microteslas |
| **Commerce et activités de service** | Artisanat et commerce de détail | ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes… |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes… |
| | Hôtels | ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes… |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux |



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

| | | |
|---|---|---|
| | Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale | Les con travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux |
| **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** | Bureau | ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances et compatibles avec le voisinage des zones habitées, notamment olfactives, visuels, bruyantes…<br>dans la limite de 70 m² de SdP et seulement si ils constituent une activité compatible avec l'environnement du quartier |



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### Article UH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### I. Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.
Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.
La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.
Les portes de garage situées à l'alignement doivent avoir une largeur comprise entre 3 m et 3,50 mètres.
Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m et supérieure à 4,50 mètres.

#### II. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.
Les voies qui desservent plus de 3 logements, doivent avoir une emprise minimale, de 5 mètres, si elles sont en impasse, ce minimum est porté à 8,5 mètres.

### Article UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT.

Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.
Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.

#### I. Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### II. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

➢ *Eaux usées*

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.
En cas d'existence d'un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.
En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.
Le SIAHVY est chargé par la Ville de Champlan du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est consultable en annexe.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

➢ *Eaux pluviales*

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.
Le pétitionnaire devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales traditionnel (infiltration des eaux à la parcelle) ou un dispositif alternatif (toiture végétalisée, réutilisation des eaux de pluie ...).

Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).

Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de fuite admissible sera limité à 1.2 litre par seconde et par hectare aménagé calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans soit 50 mm en 4 heures.

## III. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

## IV. Collecte des déchets

Dès le premier logement, tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles, devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

conséquence.
Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.
Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire des ordures ménagères, le local destiné aux ordures ménagères n'est pas exigé.

## Article UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## Article UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Il est rappelé que les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge et du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu (art. L. 215-2 du Code de l'environnement). Ils doivent donc en assurer l'entretien. Ils doivent également laisser le libre passage sur leurs terrains aux agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 6 mètres.

### II. Règle

Toute construction nouvelle doit être implantée au-delà d'une bande de 5 m de profondeur comptée à partir de l'alignement.
Au droit de l'entrée charretière le retrait minimum est de 7 mètres.

### III. Dispositions particulières

1. Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus, des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dans le prolongement de la façade existante.

2. La règle ne s'applique pas aux réseaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone.

3. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

4. Pour les équipements publics, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 0,5 m.

5. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et dispositions ci-dessus donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.

Sur des constructions en retrait de l'alignement,

- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement si, il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :

- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

## Article UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I. Règle

La règle d'implantation est différente selon que les constructions ou partie de construction se situent ou non à l'intérieur d'une bande de constructibilité principale de 25 m de profondeur calculée perpendiculairement à l'alignement.

➢ *Dans la bande de constructibilité principale :*

1. Terrain dont la façade est inférieure ou égale à 12 m : la construction est autorisée jusqu'aux limites séparatives.

2. Terrains dont la façade est supérieure à 12 m : la construction est autorisée :
   a. soit sur une des limites séparatives,
   b. soit en retrait des limites séparatives.

➢ *Au-delà de la bande de constructibilité principale :*

Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## II. Implantation des constructions en retrait des limites séparatives :

En cas d'implantation en retrait, la construction doit être à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale :

- A 8 m si elle comporte des baies ;
- A la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 3 m si elle ne comporte pas de baies.

## III. Dispositions particulières :

Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.
Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.

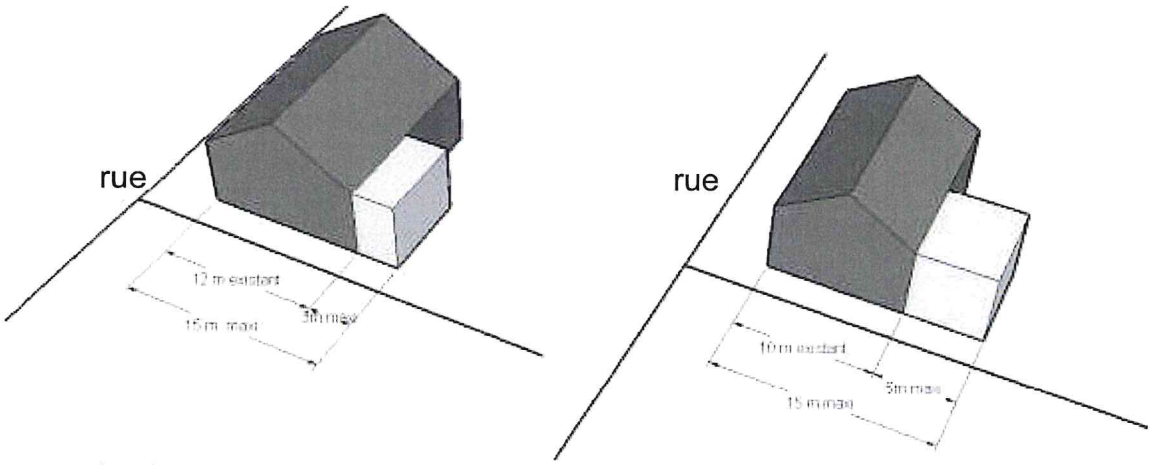
Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

1. Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si la hauteur des constructions au droit de la limite ne dépasse pas 2,50 mètres.

2. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

3. Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :

   a. Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées au regard de la limite séparative ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies dans les dispositions générales, ne peut excéder 15 mètres.




   b. Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, si la façade ou partie de façade créée au regard de la limite séparative ne comporte pas de baies,

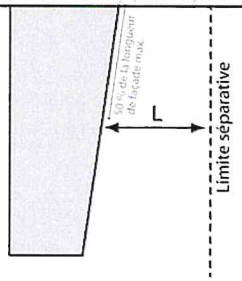
   c. Lorsqu'une servitude de cour commune, est établie entre deux riverains. Dans ce cas les règles de l'article 8 s'appliquent.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

4. Pour les constructions dont tout ou partie de la façade n'est pas parallèle à la limite séparative :
   Au moins 50 % de la longueur de façade peut être implantée avec une distance " L0 " de tout point des éléments de façade au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, au moins égale aux trois quarts de la distance "L" (L0≥3/4L) avec un retrait minimum de 3 mètres.




Une servitude A4 dite « cours d'eau » est instaurée sur les berges de l'Yvette. Il convient de s'y rapporter avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

## Article UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre les deux constructions au moins égales :

- A 8 m si elle comporte des baies ;
- A la moitié de la hauteur de la façade intéressée avec un minimum de 3 m si elle ne comporte pas de baies.

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction et au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

Les piscines enterrées devront être à 2 mètres minimum des autres constructions.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

## Article UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des secteurs UHa, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UHa, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Exception : la règle UH 9 ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

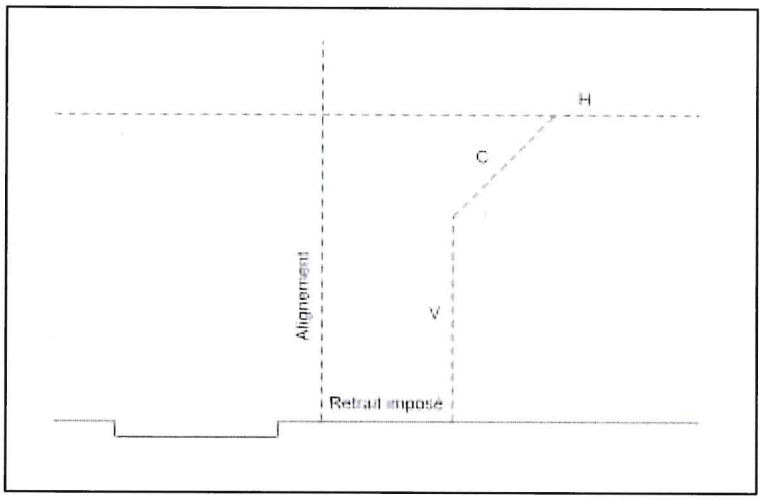
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Article UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à la limite du retrait imposé à l'article UH6, composé de trois éléments :

- un segment vertical (V),
- une ligne horizontale (H)
- un segment de droite (C) à 45° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.

Le segment vertical est limité à 9 mètres
Le plafond général figuré par la ligne horizontale est fixé à 12 mètres




Les équipements publics ne sont pas limités par les règles de hauteur.
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Saillies sur gabarit de couronnement ou édicule sur toiture :*

Au minimum 80 % de la surface de toiture doit être libre de saillies du type : chien-assis, lucarne, outeau, groupe technique, édicule … Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Les installations de production d'énergie renouvelables installées en toiture peuvent déroger à cette règle.

### IV. Dispositions particulières :

Les limites de hauteurs peuvent être transgressées, si la construction édifiée habille une héberge voisine sans la dépasser.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Article UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

### I. Toitures

➢ *Forme et couverture*

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits-terrasses…) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine.

La pose de capteurs solaires de cellules photovoltaïques, ou tout autre système producteur d'énergie renouvelable, est autorisée sous réserve d'être intégré dans la construction.

Les plans de couvertures (toiture terrasse ou émergents en toitures) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général.

Les toitures à pentes devront conserver l'aspect de toitures traditionnelles, de type tuiles, ardoises ou zinc, et ne devront pas avoir l'aspect de matériaux composites.

### II. Façades

➢ *Aspect*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses…) doivent être enduits.

Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installées en intérieur ou en affleurement du vitrage.

Les antennes doivent être de préférence implantées en toiture et elles sont interdites sur les façades côté emprises publiques.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux…) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation…).
Les coffrets techniques (électricité, gaz…) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.



Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## III. Clôtures

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.
Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités) ou à l'existence de murs anciens à restaurer ou à prolonger.
Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), elle est conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine.

- *En limite séparative, les types de clôtures admis sont :*
  - Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non.
  - Les haies vives seules.
  - Les murs clôtures pleins.

- *En limite du domaine public, les types de clôtures admis sont :*
  - Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut.
    Le muret maçonné doit être du tiers de la hauteur totale.
  - Le treillis soudé est interdit

Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.

En cas de mur bahut ou de mur plein, le pétitionnaire devra prévoir un passage à petite faune, d'une dimension de 20 cm de diamètre, par tranche de 10 mètres de clôture.

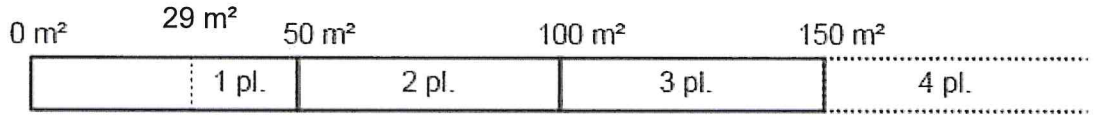
### Article UH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

#### Règles de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

**1. Pour les constructions à usage d'habitation :**
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 29 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement.




*Voir tableau illustratif en annexe*

50% des places devront intégrer le volume de la construction.

Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, une seule place de stationnement par logement, et une place de stationnement pour deux logements sociaux, sera exigée sans appliquer le calcul en fonction de la surface de plancher.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

**2. Pour les bureaux :**
1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, il ne pourra pas être construit plus d'une place par tranche de 45 m² de surface de plancher

**3. Pour les activités :**
1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher

**4. Pour les hôtels :**
1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

**5. Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :**
1 place pour 5 chambres.
Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, une place de stationnement pour six chambres sera exigée.

**6. Pour les commerces :**
Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

**7. Pour les restaurants :**
Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

**8. Pour les équipements publics ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus** (Établissement scolaire, salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions…) :
Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

**9. Stationnement des deux roues motorisés et des deux roues non motorisés :**

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

*Logements collectifs :*

Pour les programmes de plus de 3 logements,

- 1 emplacement 2 roues motorisés pour 5 logements
- 1 emplacement 2 roues non motorisés par logement,

**Pour les foyers, centres d'hébergement :**

- 1 emplacement 2 roues motorisés pour 3 chambres
- 1 emplacement 2 roues non motorisés par chambre

**Pour les bureaux :**

- 1 emplacement 2 roues motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.
- 1 emplacement 2 roues non motorisé pour 100 m² de surface de plancher créée.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

## Article UH 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

- ***Espaces libres et plantations :***

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent.

Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 40 % de la surface du terrain et seront aménagés en espaces verts. Deux arbres de haute tige seront plantés pour 100 m² de pleine terre, par tranche entamée

Les arbres « de haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2,5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

Les aires de stationnement extérieures groupées doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations et comportant au minimum un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

La marge de recul le long de l'alignement devra majoritairement être traitée en espace vert.

- ***Eléments de paysage à protéger :***

Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## *Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*

### Article UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

## *Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques*

### Article UH 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

### Article UH 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# ZONE UI

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des zones de bruit des aéronefs du PEB de l'aéroport d'Orly, du plan de prévention des risques inondation, des risques technologiques, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

***Caractère dominant de la zone***

*La zone UI est destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...) avec des destinations plus précises selon les secteurs.*

*Elle comprend deux sous-secteurs :*

- *le secteur UIa correspond à la zone d'activité Progalva*
- *le secteur UIb correspond à la zone tampon entre la zone UC et la zone UI*

*Les prescriptions du plan de prévention des risques inondation de l'Yvette s'appliquent à cette zone, notamment ses articles 1 et 2.*

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE



## Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Exploitation agricole et forestière
  - Exploitation agricole
  - Exploitation forestière

- Habitation
  - Logement sauf dispositions particulières prévues à l'article UI2
  - Hébergement

- Commerce et activités de service
  - Artisanat et commerce de détail
  - Restauration
    - Les activités commerciales de plus de 200 m²
  - Commerce de gros
    - Les activités commerciales de plus de 200 m²
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
    - Les activités commerciales de plus de 200 m²
    - Les garages individuels et collectifs s'ils ne sont pas liés à l'activité
  - Cinéma
    - Les activités commerciales de plus de 200 m²
  - Hôtels
  - Autres hébergements touristiques

- Equipements d'intérêt collectif et services publics
  - Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale à l'exception du sous-secteur UIb
  - Salle d'art et de spectacles
  - Equipements sportifs
  - Lieux de culte
  - Autres équipements recevant du public

- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
  - Industrie
    - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
  - Centre de congrès et d'exposition
  - Cuisine dédiée à la vente en ligne

- Les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à la construction.

- Les dépôts d'épaves, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets au sol ou enfouis (pneus usés, ordures ménagères, de véhicules accidentés ou désaffectés, gravats, déchets inertes…).

- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme.

- L'installation de caravanes, camping-car, mobil-homes, constructions modulaires et toute forme de construction temporaire.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

| Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières | | |
|---|---|---|
| **Habitation** | Logement | Lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage de l'établissement, d'une superficie de 80 m² maximum de surface de plancher à condition que l'exposition aux champs électromagnétiques soit inférieure à 0,2 microteslas |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les constructions, les ouvrages, les installations et les infrastructures de transport ferroviaire nécessaires à la réalisation du projet de Tram-Train Massy-Evry (T12 Express).<br>Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux. |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les constructions, les ouvrages, les installations et les infrastructures de transport ferroviaire nécessaires à la réalisation du projet de Tram-Train Massy-Evry (T12 Express).<br>Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux. |
| Les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram-Train Massy-Evry (T12 Express) | | |

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### Article UI 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

#### I. Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.
Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.
La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.
Les portes de garage situées à l'alignement ne peuvent avoir une largeur supérieure à 6 m.
Tout accès à une voie publique ou privée et aux voies ouvertes au public, en dehors des portes de garage, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m et supérieure à 6 mètres.

#### II. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.
Les entrées charretières doivent être éloignées au moins de 5 mètres des intersections entre deux voies.
Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile devra avoir une emprise minimale de 5 mètres, et de 8,50 mètres si elles sont en impasse.

### Article UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT.

Toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans annexes du règlement graphique est interdit. Ces dispositions sont également applicables pour toute parcelle présentant les caractéristiques d'une zone humide.
Se référer à l'article 13 des dispositions générales concernant les zones humides.

#### I. Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### II. Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

➢ *Eaux usées*

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

En cas d'existence d'un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, pour toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Un regard accessible depuis le domaine public avant branchement sur le réseau d'assainissement collectif sera implanté pour permettre les contrôles inopinés de la qualité des eaux rejetées au réseau.

D'après le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay actuellement en vigueur, les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement, consultable en annexe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans, à ce réseau.
Le SIAHVY est chargé par la Ville de Champlan du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est consultable en annexe.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'autorité compétente ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

➢ *Eaux pluviales*

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité technique devra être justifiée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme par une étude de sol et notamment par une mesure de perméabilité.
Le pétitionnaire devra prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales traditionnel (infiltration des eaux à la parcelle) ou un dispositif alternatif (toiture végétalisée, réutilisation des eaux de pluie …).

Les eaux non-infiltrées doivent être écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle. Cette solution est à mettre en place qu'après accord de la Communauté Paris-Saclay et de façon régulée (débit de fuite réglementaire).

Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de fuite admissible sera limité à 1.2 litre par seconde et par hectare aménagé calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans soit 50 mm en 4 heures.

## III. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Article UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRU

Non réglementé.

## Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### I. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

### II. Règle

Toute construction nouvelle doit être implantée au-delà d'une bande de 5 m de profondeur comptée à partir de l'alignement.

### III. Dispositions particulières

1. En sous-secteur UIb, l'implantation à l'alignement est autorisée.

2. Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus, des travaux d'amélioration et d'extension peuvent être admis dans le prolongement de la façade existante.

3. La règle ne s'applique pas aux réseaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone.

4. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

5. Pour les équipements publics, l'implantation peut être à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est au minimum de 0,5 m.

6. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

7. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, pour les bâtiments de gardiennage permettant l'accès au site, ne dépassant pas 30 m² d'emprise au sol.

Les constructions existantes non conformes à la règle d'implantation et disposant de baies donnant sur les emprises publiques ou voies publiques ou privées pourront recevoir des baies supplémentaires. Sur voie privée ouverte à la circulation publique, cette autorisation est conditionnée à l'accord du ou des propriétaire(s) de la voie.

Sur des constructions en retrait de l'alignement,

- les isolations thermiques par l'extérieur en cas de rénovation
- les marquises de petites dimensions



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser l'alignement.

Sur des constructions situées à l'alignement, un débord sur voie publique ou privée pourra être autorisé si et seulement si, il est techniquement impossible de les implanter sur la parcelle pour :

- les isolations thermiques par l'extérieur
- les marquises de petites dimensions
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée
- les corniches
- les débords de toit
- les brise-soleil

En cas de débord, il pourra être autorisé, dans la limite de 30 cm et sous réserve de ne pas faire obstacle à la circulation et de garantir la sécurité sur le domaine public.

## Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I. Règle

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives lorsque cette limite constitue une limite de zone.
Lorsque la limite séparative constitue une limite entre deux parcelles de la même zone, l'implantation en limite séparative est autorisée.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la construction doit être à une distance au moins égale :

- A 8 m si elle comporte des baies ;
- A 5 m si elle ne comporte pas de baies.

### II. Dispositions particulières

Pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur, il pourra être autorisé un débord de 30 cm sur les façades dont l'implantation n'est pas conforme.
Pour les constructions implantées en limites séparatives, les dispositions de l'article L113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliquent.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les marquises de petites dimensions, les corniches, les brise-soleil, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Un retrait différent de celui prévu ci avant peut être admis dans les cas suivants :
- La surélévation d'un bâtiment existant,
- Les locaux, réseaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Une servitude A4 dite « cours d'eau » est instaurée sur les berges de l'Yvette. Il convient de s'y rapporter avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

## Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait entre les deux constructions au moins égales :

- A 13 m si elle comporte des baies ;
- A la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 m si elle ne comporte pas de baies (D>H/2> 6m).

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction et au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

## Article UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

***Sur la zone UI, à l'exclusion des secteurs UIa, UIb***
L'emprise au sol est limitée à 80% de la surface de la parcelle, y compris les annexes.

***Sur le secteur UIa***
L'emprise au sol est limitée à 25% de la surface de la parcelle, y compris les annexes.

***Sur le secteur UIb***
L'emprise au sol est limitée à 60% de la surface de la parcelle, y compris les annexes.

## Article UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres

**Disposition particulière** : Le long de la route de Versailles depuis la fourche de la rue de Longjumeau, jusqu'à Longjumeau, Le plafond des constructions est limité à 12 mètres sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Pour les équipements publics, la hauteur maximale des constructions n'est pas fixée.
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, compatible avec la bonne économie de la construction, l'aspect général du quartier et l'insertion du bâtiment dans le paysage.

### I. Toitures

➢ *Forme et couverture*

Les toitures des constructions peuvent être en terrasse ou à pentes.

Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect du papier goudronné, du fibrociment (…) sont interdites.
L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en toiture.

➢ *Ouverture en toiture*

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leur dimension est proportionnée au bâtiment et à sa toiture.

➢ *Cinquième façade*

La couverture de tous les bâtiments doit intégrer les éléments techniques, qui ne doivent pas être visibles depuis le sol.
Les toitures seront de préférence végétalisées.

Les toitures à pentes devront conserver l'aspect de toitures traditionnelles, de type tuiles, ardoises ou zinc, et ne devront pas avoir l'aspect de matériaux composites.

### II. Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis afin que l'aspect extérieur des constructions s'insère dans le paysage et l'environnement.

Les appareillages de matériaux dessinés ou peints sont interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses…) doivent être enduits.

Les dispositifs occultant et filets de type moustiquaires devront être installées en intérieur ou en affleurement du vitrage.

Les constructions réalisées en matériaux de fortune sont interdites.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

L'implantation d'antennes (télévision, paraboliques, radio…) sur les façades côté emprises publiques doit s'intégrer dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux…) doivent être intégrées au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Les coffrets techniques (électricité, gaz…) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en façade.

## III. Clôtures

La conception des clôtures et les accès doivent être traités de façon à créer le long des voies des séquences végétales et minérales harmonieuses.

La hauteur maximale fixée pour les clôtures sur voie est de 1.80 mètre comptée à partir du niveau du trottoir. Les clôtures sur voies doivent comporter un muret maçonné sur le tiers de la hauteur totale.
Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur longueur ou de leur hauteur. Les parties pleines seront réalisées en pierre ou en matériaux enduits (ton pierre). Les parties ajourées doivent être traitées en serrurerie de couleur sombre.

En limite séparative les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins réalisés en pierre ou en matériau enduits (ton pierre).
- Le treillis soudé est interdit

La hauteur des clôtures en limite séparative sera de 2 m maximum.

Les panneaux de bois préfabriqués sont interdits en clôture.

Des dérogations à ces règles sont autorisées pour assurer la protection d'un site sensible.

En cas de mur bahut ou de mur plein, le pétitionnaire devra prévoir un passage à petite faune, d'une dimension de 20 cm de diamètre, par tranche de 10 mètres de clôture.

## IV. Enseignes et mise en lumière

Les enseignes doivent s'insérer dans l'architecture de la façade et l'environnement, notamment :

- en laissant visibles les éléments d'architecture existants (modénature),
- en restant dans les limites de la devanture du commerce, le cas échéant en respectant le rythme des travées de la façade,
- en étant placées au minimum à 2,50 m au-dessus du sol,
- en gardant un bon état d'entretien et de propreté.

Le nombre d'enseignes est limité à une seule par type (parallèle ou perpendiculaire), par établissement et par façade (sauf cas particuliers).
Les enseignes lumineuses ne doivent pas être clignotantes, défilantes, animées ou à luminosité variable (sauf cas particuliers).
En façade, les enseignes à écran sont interdites,



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Les caissons lumineux à face claire diffusante sont interdits.

La mise en lumière des bâtiments n'est autorisée que pour mettre en valeur des éléments de patrimoine.

## Article UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes.

### I. Normes de stationnement

Mode de calcul des places : Les places sont calculées par tranche entamée.

**1. Pour les constructions à usage d'habitation :**
1 place par tranche de 90 m² de surface de plancher

**2. Pour les constructions ou parties de constructions à usage d'activité :**
- Production : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Entrepôts : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

**3. Pour les bureaux :**
1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
Dans un rayon de 500 mètres de la gare de Longjumeau et de la station de Champlan, il ne pourra pas être construit plus d'une place par tranche de 45 m2 de surface de plancher

**4. Pour les hôtels :**
- 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, ½ place par chambre au-delà.
- Une aire de stationnement doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres.
- Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

**5. Pour les commerces :**
1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

**6. Pour les restaurants :**
1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

**7. Pour les équipements collectifs ou les établissements recevant du public non identifiés ci-dessus (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions…) :**
Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

**8. Stationnement des deux roues :**
- Chaque opération devra prévoir un emplacement destiné au stationnement des deux roues motorisés. Cet emplacement aura une surface de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Chaque opération devra prévoir un emplacement destiné au stationnement des deux roues non motorisés. Cet emplacement aura une surface de 1,5 m2 pour 100 m2 de surface de plancher.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Les établissements d'activités devront également réserver sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention et manœuvre sans encombrer la voie publique. La sortie en marche avant des véhicules sur l'espace public est obligatoire.

Une place sur 10 que ce soit pour les véhicules particuliers ou pour les deux roues doit être équipée pour permettre la recharge électrique des batteries.

## II. Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran est exigé le long des limites séparatives correspondant à une limite de zonage d'une autre zone urbaine ou naturelle.
Les règles de la gestion des eaux pluviales détaillées à l'article 4 s'appliquent pleinement aux aires de stationnement.

### Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

## Article UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

### Obligation de planter

Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent, dont la taille à la plantation ne peut être inférieure à 2,5 mètres et de diamètre de tronc au minimum égal à 16-18 centimètres.

Les surfaces plantées doivent représenter au minimum 10 % de la surface de la parcelle, non compris les emplacements de stationnement et de circulation engazonnés. Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² de la surface plantée, par tranche entamée.
La bande de retrait minimale de 5 mètres définie à l'article UI 6, doit être traitée en espace paysager.

Les arbres dits « à haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2.5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées. Ils seront majoritairement localisés en vis-à-vis des espaces publics.

Les installations nuisantes doivent être masquées par des plantations à feuillage persistant.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran est exigé le long des limites séparatives correspondant à une limite de zonage d'une autre zone urbaine ou naturelle.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## *Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*

### Article UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

## *Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques*

### Article UI 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

### Article UI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# ZONE AU

*Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des zones de bruit des aéronefs du PEB de l'aéroport d'Orly, du plan de prévention des risques inondation, des risques technologiques, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.*

***Caractère dominant de la zone***

*La zone AU est une zone agricole destinée à recevoir à terme des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...) sous réserve d'une opération d'ensemble.*
*Elle correspond au secteur de la future ZAC Gare de Champlan – Pré de Paris.*

*Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification, de mise en compatibilité, ou de révision du P.L.U.*
*La zone AU est une réserve foncière dont les modes d'occupation seront définis ultérieurement lors de l'approbation du dossier de création de la ZAC.*

*L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 « Pré de Paris » expose les principales orientations de cette future ZAC, accompagnant l'arrivée de la station de tram-train du T12 Express reliant Massy à Evry-Courcouronnes. Cette station de tram-train constitue un élément majeur pour le développement de la future ZAC.*

## *Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, seuls sont autorisés ceux respectant les prescriptions prévues à l'article AU 2.

### Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

***Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les constructions, les ouvrages, les installations et les infrastructures de transport ferroviaire nécessaires à la réalisation du projet de Tram-Train Massy-Evry (T12 Express) ;

- Les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram-Train Massy-Evry (T12 Express) ;

- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE



**Article AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non règlementé

**Article AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT.**

Non règlementé

**Article AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non règlementé

**Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non règlementé

**Article AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

**Article AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

**Article AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

**Article AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non règlementé

**Article AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non règlementé

**Article AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non règlementé

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE



### Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

## *Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques*

### Article AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

### Article AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# LEXIQUE

## Accès
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

## Acrotère
Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.
Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

## Activités
Sont comprises les activités industrielles et artisanales au sens du Code de l'urbanisme

## Alignement
Limite entre un fond privé et une voie publique ou privée, ou une emprise publique

## Alignement de fait
L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantés de façon homogène en retrait ou en saillie de l'alignement existant ou projeté.

## Annexe
Est considérée comme annexe un local secondaire, constituant une dépendance d'un bâtiment principal et à destination de garage, de cellier, d'abri de jardin…

## Attique
Etage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur.

## Baie
Percement dans la construction qui autorise des vues. Sont assimilées à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons, les terrasses qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain naturel pris au droit de la terrasse. Ne sont pas assimilées à des baies, les fenêtres fixes et opaques, ainsi que les ouvertures situées à une hauteur de plus d'1,80 mètre de haut par rapport au plancher.

## Bande de constructibilité principale
La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions doivent, en principe, être préférentiellement édifiées, afin d'assurer la continuité bâtie.
Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon que la construction est implantée ou non dans la bande de constructibilité principale.

## Bande d'implantation
La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions peuvent être implantées.

## Bande de retrait
La bande détermine, en bordure de voie une zone où les constructions ne doivent pas, en principe, être implantées

## Clôture
La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 682 du Code civil.

### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les «points-relais» d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les parkings en silo.

### Cour commune

Servitude de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur afin d'assurer des conditions minimales d'hygiène et de salubrité (aération, éclairement) aux constructions édifiées sur des surfaces restreintes.

### Couronnement

Le couronnement d'une construction est constitué soit par un comble, soit par un attique.

### Destination des constructions

Les destinations des constructions sont définies par les articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme dans leur version en vigueur au 1er juillet 2023.

### Eléments de façade - façades mixtes

Une façade peut être composée de différents éléments qui décrochent soit en plan par des redents, soit en élévation par des retraits. Sont considérés comme éléments de façade, sur lesquels des règles de prospects différents peuvent être appliquées, des plans de façade qui décrochent au minimum de 80 cm.

Une façade peut comporter des parties supportant des baies et des parties aveugles. On peut dans ce cas appliquer des règles de prospect définies aux articles 7 et 8, en considérant que la partie supportant des baies se prolonge sur une longueur de 2,5 mètres à compter de la dernière baie. Au-delà on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

### Emplacement deux-roues non motorisés

Un emplacement destiné au stationnement des deux-roues non motorisés devra être de 1,5 m² a minima, conformément au PDUIF en vigueur.

### Emprise au sol

L'emprise au sol, correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

*Ne sont pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :*

*Les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ; les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.*

*A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :*

- *L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;*
- *Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;*
- *Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux).*
- *Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives, ...) ; les rampes d'accès aux constructions ; les bassins de piscine ; les bassins de rétention maçonnés.*

### Emprise de voirie
L'emprise de voirie correspond à la chaussée et ses accessoires (emplacements de stationnement, trottoirs et espaces verts compris).

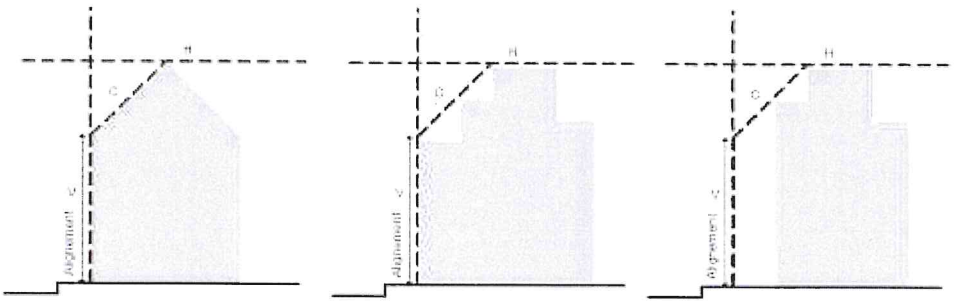
### Emprise publique
L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc. mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.
La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

### Equipement public
Ensemble des installations, réseaux et bâtiments assurant à la population locale et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il en existe 2 types :
- équipements d'infrastructure (au sol ou en sous-sol) : voiries, réseaux de transport ou de communications, canalisations...
- équipements de superstructure (bâtiments à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles...

### Façade
Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris. Elles n'intègrent pas les éléments de modénatures, tels que balcons, loggias, ....

### Faîtage
Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

### Gabarit enveloppe
Ensemble des lignes qui forment l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Ces lignes sont tracées dans le plan perpendiculaire, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit à la limite de terrain.



Exemples de volumes inscrit dans le gabarit enveloppe



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Hauteur

Les différentes hauteurs (hauteur plafond, hauteur de façade) sont me[illegible] avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

*a. Hauteur plafond :*

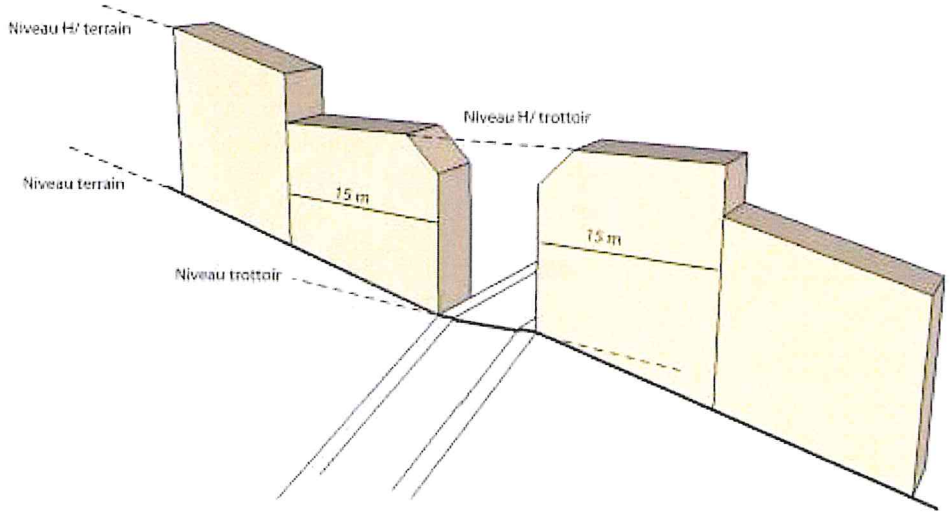
La hauteur des constructions est mesurée jusqu'au faîtage ou acrotère de terrasse.
N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximum de 2,50 m, qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées, les gardes corps périphériques ou des éléments techniques destinés aux communications.

*b. Hauteur de façade :*

La hauteur d'un élément de façade est mesurée jusqu'au point le plus haut de cet élément (acrotère de terrasse, égout du toit).

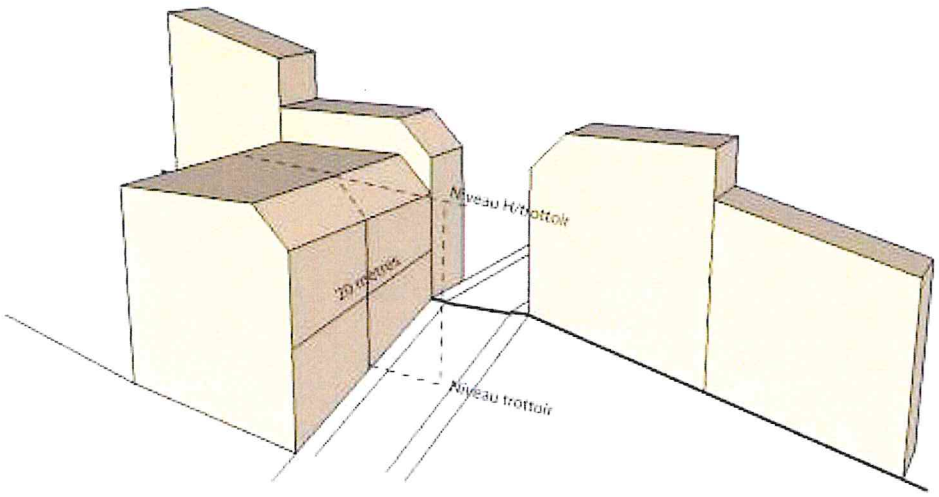
*c. Hauteur sur terrain en pente :*

La hauteur d'un bâtiment est mesurée sur 15 mètres de profondeur à la limite de l'alignement, ou du retrait imposé, par rapport au niveau du trottoir.
Si un gabarit est défini il est implanté à l'alignement ou limite du retrait imposé.
Au-delà de la bande de 15 mètres, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.




*d. Hauteur sur rue en pente :*

La hauteur d'un bâtiment implanté le long d'une rue en pente est mesurée au milieu d'une section de 20 mètres.



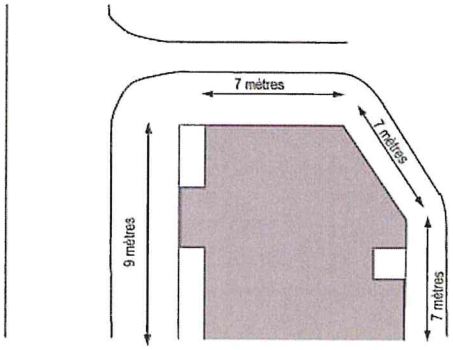



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Linéaire de façade d'un bâtiment

Le linéaire de façade est la longueur de la façade sans développer les
Pour les terrains en angle, le linéaire de façade est obtenu en additionnant les différents linéaires de façades sur rue, chemins piétons, jardins publics...




Exemple de linéaire de façade de 30 m

## Limites d'emprise

Le terme « limite d'emprise » désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique), ou l'emprise d'une future voie, place ou espace public ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant au document graphique pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

## Limite séparative

Limite autre que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## Marge de reculement

Retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

## Oriel

Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.
Il peut épouser différents aspects et formes (à deux, trois ou quatre faces) et être surmonté d'un toit ou d'une petite terrasse avec garde-corps.

## Ouvrage technique

Elément technique nécessaire au fonctionnement de l'immeuble tels que par exemple : la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

## Périmètre de protection

Certaines activités du fait du danger qu'elles représentent nécessitent l'instauration d'un périmètre dans lequel des occupations sont limitées voire interdites.

## Pièces principales ou secondaires

Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, peuvent être différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

## Pignon

Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.



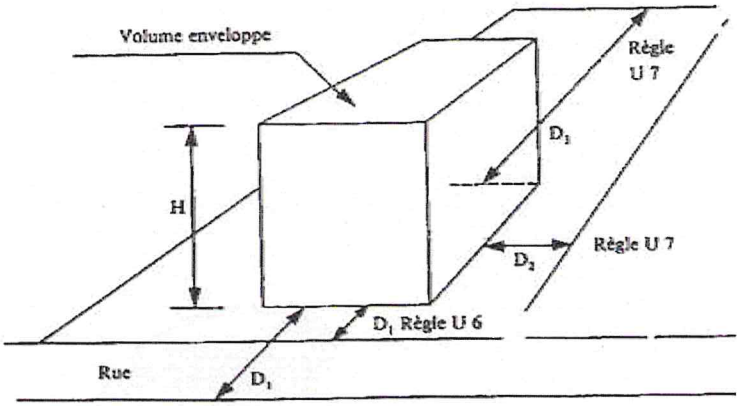
Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Prospect

Le prospect est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance à la limite séparative ou d'une construction.

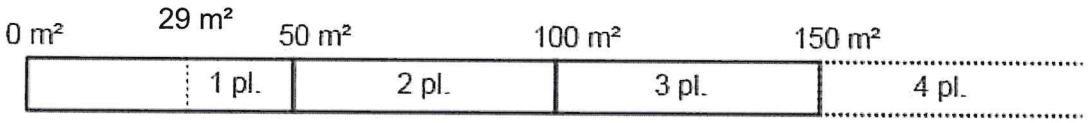
Sur le schéma, D1 est le prospect vis à vis de l'alignement opposé, D2 et D3 le prospect vis à vis d'une limite séparative.




## Retrait

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.
Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

## Stationnement




- Dimensions des places de stationnement :

Longueur : 5,00 m
Largeur : 2,50 m
Dégagement : 6,00 m

- Largeur des accès :

Sens unique : 2,50 m
Double sens : pour moins de 30 places : 3,50 m
à partir de 30 places : 5,00 m

*Exemple : pour une opération de 350m² de Surface de Plancher*

| | | |
|---|---|---|
| *5 logements* | *70m²/logements* | *7 places de stationnement* |
| *10 logements* | *35m²/logements* | *10 places de stationnement* |

*Exemple : pour une maison de 120m² : 3 places*

## Terrain

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

## Terrain naturel - Plan de référence

Le terrain naturel est celui qui existe avant tout projet de construction.

## Unité foncière

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

### Voie de desserte
La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est pr[illegible]

### Voie ouverte à la circulation générale
Voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et non protégée par un dispositif de contrôle ou de limitation d'accès ou de signalisation interdisant l'accès à la circulation.

### Voirie
La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale de statut public ou privé existantes ou créées à l'occasion du projet considéré.

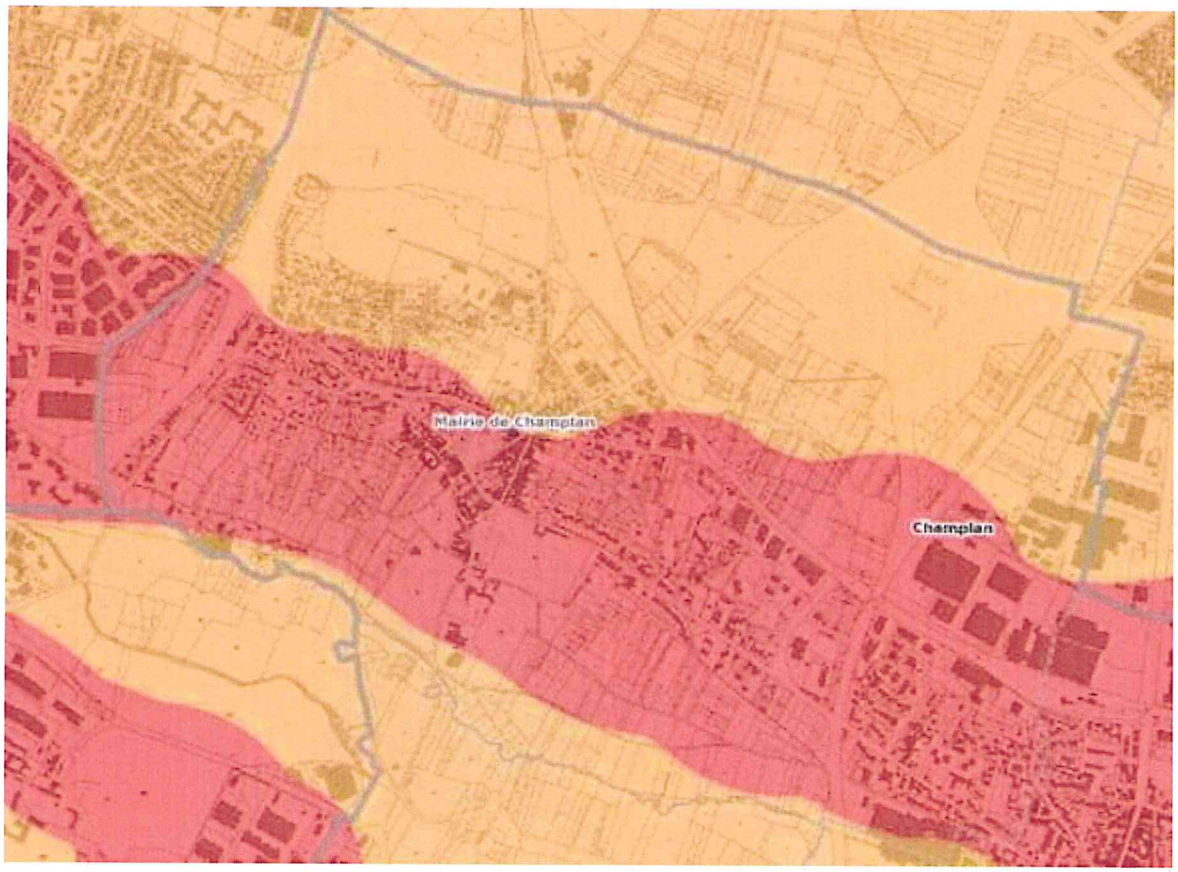


Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# ANNEXE

## Aléas retrait-gonflement des sols argileux




Exposition forte

Exposition moyen

Source : georisques.gouv.fr



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

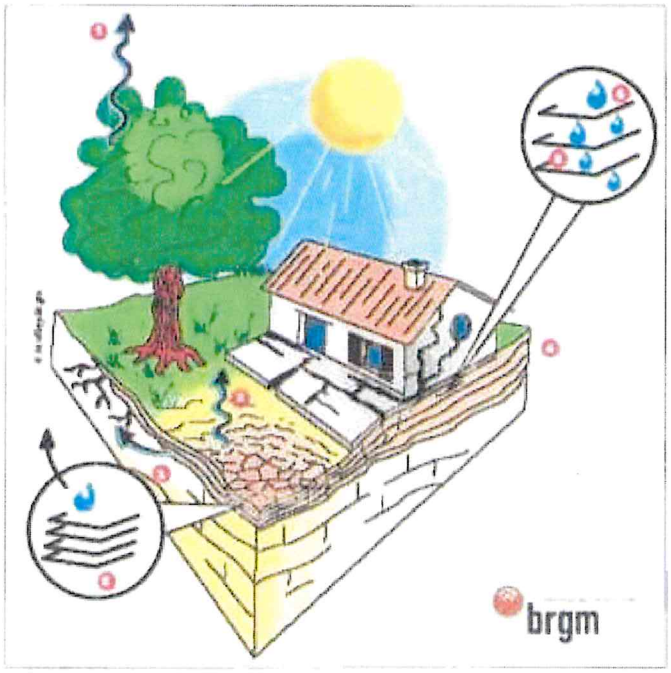
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Les phénomènes redoutés concernant le retrait-gonflement des sols argileux[1]

Le retrait-gonflement est un phénomène naturel concernant exclusivement des sols à dominante argileuse. Ce sont des sols fins comprenant une proportion importante de minéraux argileux le plus souvent dénommés "argiles", "glaises", "marnes" ou "limons". Ils sont caractérisés par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment : plastiques, collant aux mains, lorsqu'ils sont humides, durs et parfois sous forme de poudre à l'état desséché.

Les sols argileux se caractérisent essentiellement par une grande influence de la teneur en eau sur leur comportement mécanique. Une période de sécheresse provoque le retrait qui peut aller jusqu'à la fissuration du sol. Le retour à une période humide se traduit alors par une pénétration d'autant plus brutale de l'eau dans le sol par l'intermédiaire des fissures ouvertes, ce qui entraine des phénomènes de gonflement.

Dans les zones de climat tempéré, le bâtiment en surface est donc soumis à des mouvements différentiels alternés dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure. Les désordres liés au retrait-gonflement des sols argileux évoluent d'abord lentement puis s'amplifient lorsque le bâtiment perd de sa rigidité et que la structure originelle des sols s'altère.




**Légende du dessin**
1: Evapotranspiration
2: Evaporation
3 : Absorption par les racines
4 : Couches argileuses
5 : Feuillets argileux
6 : Eau interstitielle

La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour les personnes ; Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

[1] Source BRGM



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Le phénomène de retrait-gonflement est influencé par deux types de paramètres :

- les paramètres naturels :
    - la géologie : les retraits-gonflements se développent dans les argiles, de manière plus ou moins conséquente suivant le type d'argile ;
    - l'hydrogéologie et la météorologie : les variations de teneur en eau des terrains sont un paramètre essentiel conditionnant l'intensité de ce phénomène.la fluctuation des nappes souterraines due aux précipitations constitue un facteur aggravant.
    - la végétation ; la présence d'arbres ou d'arbustes augmente l'intensité de ce phénomène, par l'action de pompage par ces végétaux de l'eau contenue dans le sous-sol.
- Les paramètres anthropiques :
    - la modification de l'hydrologie : les variations de la teneur en eau dans les sols, suite à une activité humaine, peuvent accentuer l'intensité du phénomène de retrait-gonflement.

Le phénomène de retrait-gonflement affecte principalement les maisons individuelles. En effet, la structure de ces bâtiments, légers, peu rigides et fondés de manière superficielles par rapport à des immeubles collectifs, les rends plus vulnérables à des mouvements du sol d'assise. En outre, il faut souligner que les maisons individuelles sont généralement construites sans études géotechniques préalables qui permettent de détecter la présence d'argiles gonflantes et d'intégrer ce risque à la conception du bâtiment.

**Recommandations en matière de construction[2]**

La prévention du risque lié au retrait-gonflement des sols argileux n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais nécessite la mise en œuvre de mesures relativement simples d'adaptation du bâtiment au contexte local.

Lors des demandes d'autorisation d'urbanisme dans des zones exposées au risque retrait-gonflement des sols argileux, le pétitionnaire doit être sensibilisé aux mesures préventives pour construire selon les trois axes suivants :

- Adapter les règles de construction concernant les projets de maisons individuelles et leurs extensions

La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel et atteindre au minimum 0,80 mètre en zone d'aléa faible et moyen et 1,20 mètre en zone d'aléa fort. En outre, les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment.

En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter. Il convient de préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels et les radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

[2] Source BRGM



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

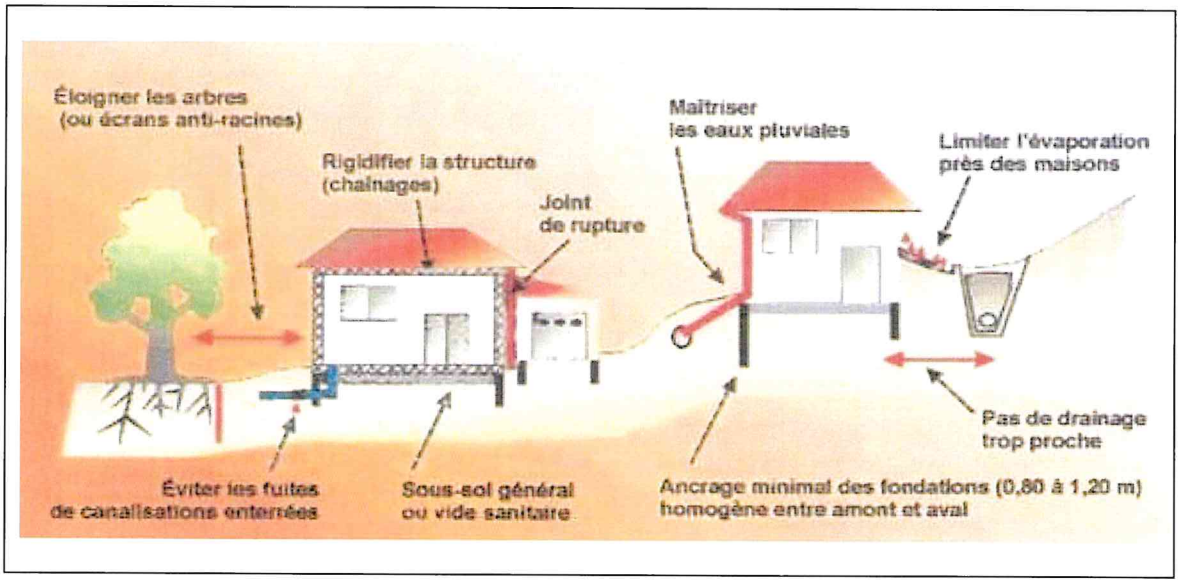
La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister aux mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux et verticaux correctement armés. Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joint de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

- Eviter les variations d'humidité

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité de terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltrations localisées d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. Il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collectifs lorsque ceux-ci existent.
En outre, on considère que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance au moins égale à sa hauteur à maturité.
Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou d'un écran anti-racines, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

- Contrôler la végétation autour du bâti

Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance de tout bâtiment existant ou de projet de construction, inférieure à sa hauteur à maturité est à proscrire. Par ailleurs, il est nécessaire de procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.






Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# Cartographie des zones humid… probables du SAGE Orge-Yvette

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# OAP n°3 : Les Balcons du Rocher (ex. Gare Longjumeau)

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ETAT ACTUEL

Le secteur « Balcons du Rocher » est situé à l'Est de la commune au lieu-dit le « Petit Champlan ». L'ensemble est constitué des parcelles :

- AE6 d'une superficie de 28 012 m².
- AE7 d'une superficie de 1 222 m².
- AE36 d'une superficie de 376 m².
- AE37 d'une superficie de 860 m².
- AE61 d'une superficie de 671 m²
- AD 12 d'une superficie de 57m²

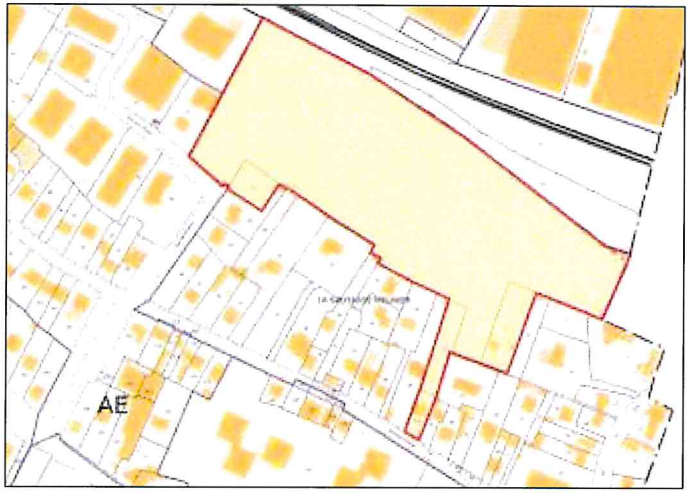
pour une superficie totale de 31 198 m².

L'ensemble est situé à 100 m de la station de Longjumeau sur le Tram-Train T12 inauguré en décembre 2023, qui relie Evry-Courcouronnes à Massy-Palaiseau. Il s'agit d'une friche industrielle (parcelle AE6), dont la dernière activité a quitté les lieux en 2016. Le site a été désaffecté et dépollué par le dernier exploitant pouvoir y accueillir des habitations.

Ce terrain est desservi par la rue Jean Jaurès puis la rue des Clotais qui dessert également une zone d'activités à l'Ouest. Le site est accessible par une voie enrobée présentant une forte pente. La gare de Longjumeau est accessible par le chemin Latéral, à l'Est du site.

Le terrain est bordé :

- Au Nord par la voie ferrée de la Grande ceinture, notamment empruntée par le tram train T12.
- Au Sud par les fonds de jardins des pavillons adressés rue Jean Jaurès qu'il surplombe.
- A l'Ouest par le parc d'Activité des Clotais.
- A l'Est par les pavillons desservis par le Chemin latéral.



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## OBJECTIFS

L'aménagement des Balcons du Rocher a pour ambition de créer :

- Un ensemble urbain et paysagé pleinement intégré dans son environnement, vivant, actif, et ouvert aux habitants du Petit Champlan.
- **Un projet résidentiel** en réponse aux besoins de la ville, et des étudiants des grands campus, du plateau de Saclay notamment.
- **Un pôle économique de proximité**, complémentaire avec le tissu économique des ZAE voisines, intégré dans son gabarit, et son architecture, exemplaire dans la cohabitation avec les tissus résidentiels voisins.
- Un projet qui tire parti de la proximité avec la station T12 de Longjumeau, dans sa programmation comme dans la gestion des mobilités.
- Une densité maitrisée dans un secteur exposé au bruit (voie ferrée et zone C du PEB), en conformité avec les engagements préfectoraux.
- Un projet mixte comportant un volet résidentiel et un volet activités.
- Un programme résidentiel diversifié.
- Un quartier paysagé et durable, autour du concept « habiter dans un parc » en renouvellement urbain d'une friche industrielle.
- Une desserte apaisée.
- Des volumes bâtis qui trouvent leur place dans un quartier constitué.

## PROGRAMMATION

### Une densité de logements maitrisée dans un secteur exposé au bruit

Le programme de logements a été arrêté avec la Préfecture de l'Essonne au regard des contraintes de la zone C du PEB, il est de 247 logements, représentant environ 340 habitants, et réparti comme suit :

- 190 logements étudiants sociaux ;
- 57 logements dont une part de maisons (autour de 7 unités) et du coliving.

### Diversifier l'offre en logements pour permettre le parcours résidentiel des champlanais

- Des logements étudiants, répondant aux besoins des campus voisins (Université Paris Saclay, etc.) desservis par le T12.
- Des logements adaptés au parcours résidentiel des familles.
- Des services accessibles aux futurs résidents mais également aux habitants du quartier du Petit Champlan
- L'ensemble bâti accueillera des typologies variées, du T1 au typologies plus larges (jusqu'à T9) afin de permettre le parcours résidentiel des décohabitants et personnes âgées.

### Des aménités urbaines à l'usage des habitants et du quartier du Petit Champlan

Le projet a vocation à renforcer la mixité et la vie du quartier, grâce à l'implantation d'aménités urbaines telles que :

- Une offre de service et/ ou de petit commerce en pied d'immeuble (offre de restauration en lien avec le programme d'activités ou la résidence étudiante, etc.).
- Des espaces récréatifs à destination des habitants et des riverains de passages, dont à minima, une aire de jeux, ainsi que des espaces pour contempler le grand paysage depuis un jardin public central.
- Des espaces de promenade et de convivialité dans lesquels sera implanté du mobilier urbain adapté aux usages attendus.

### Un pôle économique de proximité

- Le site accueillera des locaux à destination d'activités économiques, sous réserve que celles-ci soient compatibles avec les logements de l'opération (pas d'ouverture nocturne, activités artisanales avec besoin limité en livraisons...) et permettent de limiter les nuisances envers les riverains. Ils seront implantés dans la partie Ouest du site, en continuité avec le parc d'activité existant.
- Leur gabarit et leur qualité architecturale seront garants de leur bonne intégration dans le quartier et de leur capacité à cohabiter avec le reste du programme.

*Le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs du site conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués.*

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# PROJET

## Un quartier paysagé

### L'occupation passée du site et le végétal en place

Compte tenu de l'ancienne activité, le site est artificialisé, les surfaces imperméables (bâti + espaces ouverts minéralisés) couvrent initialement 47% de la superficie du site.
Des masses boisées viennent animer la parcelle. **Le projet veillera à préserver et mettre en valeur ce patrimoine arboré existant**, en particulier les bouquets d'arbres situés en partie Est du site et les arbres des lisières. En complément, une attention particulière sera accordée à la végétalisation des espaces publics pour participer à la constitution d'une trame verte à l'échelle de la ville, en lien notamment avec les ensembles de haies présentes aux alentours.

### Sols et topographie

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement superficiel et gravitaire des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (bassin de rétention, noues accompagnant la voirie, etc.).

### Une ambition paysagère : le jardin du coteau, un nouveau parc à l'usage du quartier des Clotais

Le paysage sous toute ses formes sera au cœur de la définition du projet d'ensemble et de l'organisation des différents programmes. Il s'agira en particulier de :

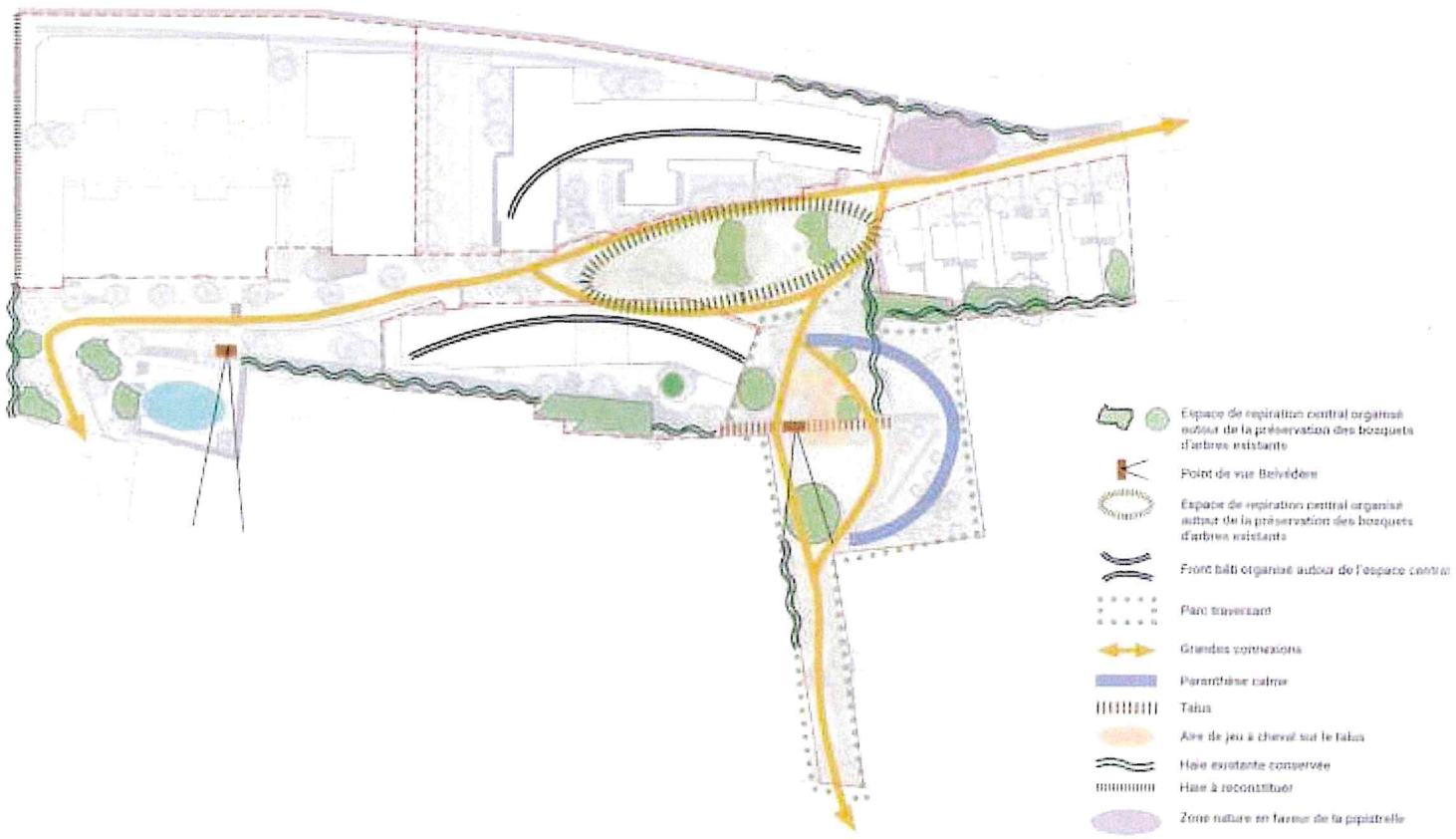
- Renforcer l'offre d'espaces publics plantés dans ce secteur de la Ville, moins pourvu que le centre-ville, en offrant des usages et expériences tirant parti de la configuration du site et du « déjà-là » (topographie, patrimoine arboré).
- Créer un jardin linéaire qui traverse l'ensemble de part en part et un jardin central. Cet espace est le « fil conducteur » et permet d'adresser les différents programmes.
- Valoriser le végétal existant comme ilots de fraicheur et « poches boisées » le long du programme.
- Aménager un jardin central, « jardin du coteau » qui se déploie du Nord au Sud dans la partie Est du terrain, autour des bouquets d'arbres existants. Son aménagement tirera parti de la topographie dans la gestion des vues, des cheminements et des eaux pluviales.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales comme une composante essentielle des espaces publics et espaces paysagers, dans une logique de retenue à la parcelle et d'écoulement gravitaire à ciel ouvert (noues, etc.).
- Protéger et amplifier les filtres végétaux existant à la périphérie du site, créer d'autres filtres végétaux, notamment entre le programme d'activités et le secteur résidentiel.

### Les principes d'aménagement paysager

- Le quartier a été conçu en s'inspirant des lignes directrices paysagères, du patrimoine arboré existant et de la topographie.
- La parcelle, est constituée d'un patrimoine arboré intéressant dont certains sujets ont déjà une quarantaine d'années, voire plus et de haies libres sur ses pourtours. L'opération a été conçue de manière à préserver et mettre en valeur un maximum d'arbres existants, autant pour leur rôle environnemental, que pour leur intérêt esthétique.
- En effet, la conservation de sujets anciens participe à donner une âme au nouveau quartier, à filtrer la qualité de l'air et à créer des ilots de fraicheur.

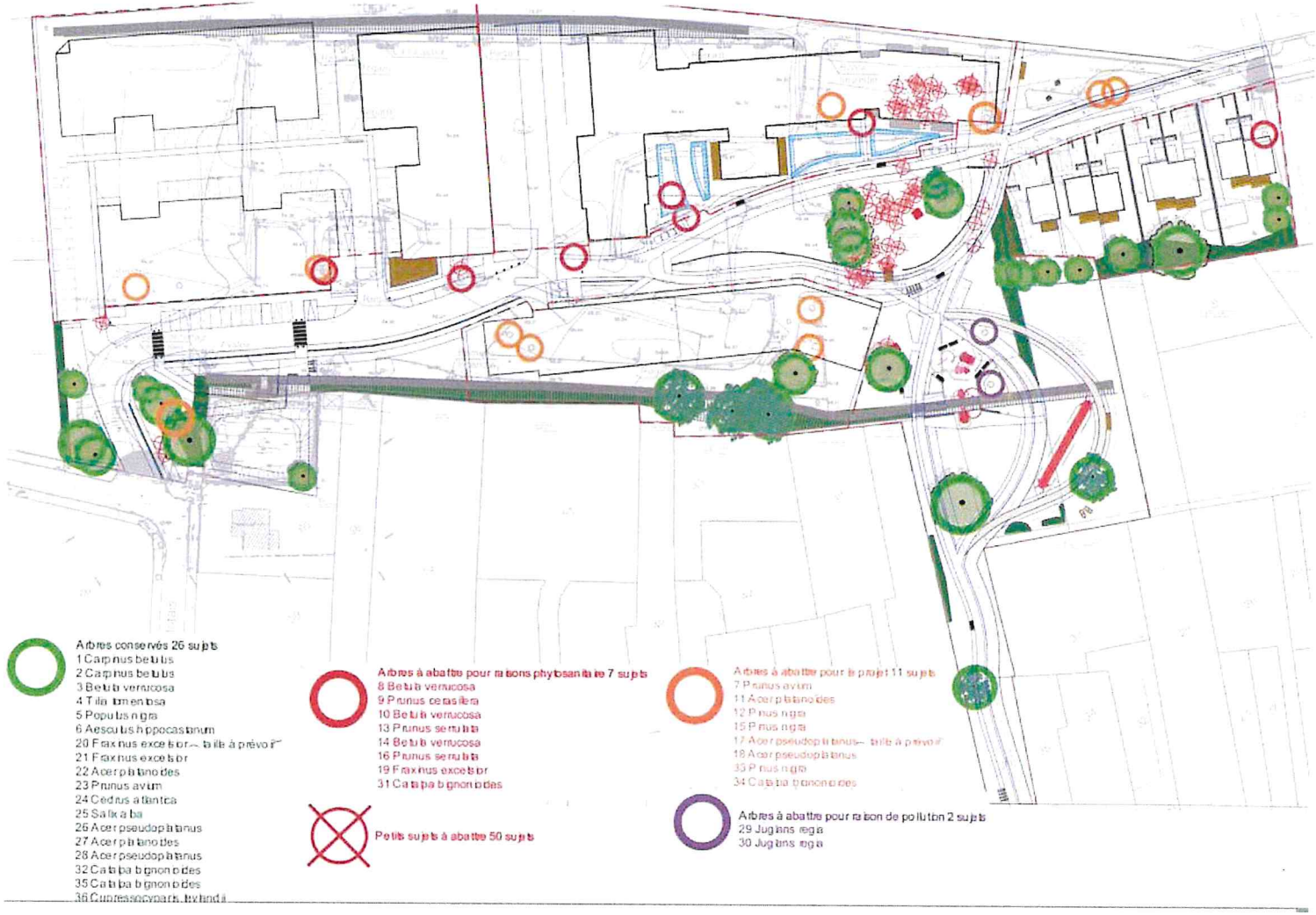
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- La préservation des arbres existants a donc été au cœur de la réflexion du projet et a orienté l'implantation des bâtiments, de manière à créer un parc habité.
- Signal d'accueil et de bienvenue, les bosquets d'arbres existants en entrée d'opération, rue des Clotais, ont été conservés. La voirie a été maintenue en place à cet effet.
- Au centre du quartier, un grand espace de respiration a été créé là où préexistait deux bosquets d'arbres majeurs intéressants à préserver. Les résidences d'habitation s'insèrent sur les franges, comme une parenthèse architecturale autour de cet écrin de verdure, dont le paysage va varier au fil des saisons et de la pluviométrie.
- L'aire de jeu s'insère également dans l'espace libre laissé entre des arbres préexistants.
- Le projet paysager vise également à rétablir des connexions douces et fluides entre la rue des Clotais, le chemin latéral et la rue Jean-Jaurès à travers un parc traversant.
- Le quartier est situé sur un coteau et offre des vues sur le paysage lointain. Le projet tire parti de cette configuration particulière en aménageant 2 points de vue / belvédères sur le grand territoire.
- L'aire de jeu tire aussi parti de la topographie particulière en s'inscrivant dans la pente et dans le talus de rupture de pente, créant un lien entre 2 parties du parc.



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- Une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et gravitaire est prévue sur les espaces publics.
- Parmi les arbres à grand développement et d'avenir, le projet prévoit la conservation de 26 sujets adultes existants. 7 sujets sont abattus pour raisons phytosanitaires et 11 autres sujets adultes sont abattus pour la construction du projet et 2 pour raisons d'incompatibilité avec la pollution. 50 petits sujets vieillissants sont également à abattre. Les emplacements des bâtiments ont été adaptés au fil de la conception pour conserver le maximum d'arbres à grand développement et sains. Environ, 58 petits sujets dépérissant seront abattus.
- Les arbres à conserver seront protégés durant les travaux pour garantir leur conservation.



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Espèces caractéristiques des zones humides

Le diagnostic avifaune et chiroptère, avait conclu à des enjeux écologiques relatifs à la flore faible. Certaines espèces caractéristiques des zones humides avait été repérées sur site : frêne, saule argenté, calamagrostide pourpre, joncs, …

Le projet final améliorera la situation en faveur des plantes caractéristiques des zones humides. En effet, l'ensemble de la gestion des eaux pluviales s'effectue à ciel ouvert sur la partie espace public et partiellement à ciel ouvert dans le périmètre des lots. Un grand espace de récolte central en cœur de quartier, pouvant se charger en eau sera planté avec des essences adaptées aux variations de niveaux d'eau : saules, aulnes, etc.

Le projet prévoit aussi un grand nombre de noues qui seront semées avec essences hydrophytes.

## Strates végétales

Le projet paysager proposé, visera à développer les strates végétales. Les parties centrales et Sud de la parcelle, identifiées comme à enjeux modérées sont conservées et servent d'armature à la constitution des espaces publics et d'un parc. Un espace du futur parc sera laissé pour le développement d'une zone d'enfrichement libre, là où existe déjà une large haie libre et un potager abandonné. Au final, la diversité des strates sera améliorée par la réalisation de prairies, la constitution de bosquets arborés avec des massifs en pied constitués de plantes couvres-sol, de vivaces et d'arbustes.
Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes.

## Choix des aménagements au vu des enjeux faunistiques

**Enjeux relatifs à l'avifaune :**

Même si le diagnostic avifaune avait conclu à des enjeux modérés sur la zone, notamment du fait de la présence des couloirs aériens, le fait de conserver une grande partie des arbres existants sur site et des milieux en place, sera bénéfique à cette population. La situation sera également améliorée avec le renforcement de l'armature végétale sur le site et la création d'une mosaïque de milieu : prairie, zone nature, bosquets naturels, haies bocagères ...

**Enjeux relatifs aux insectes et aux mammifères non volants :**

Le diagnostic avait conclu à des enjeux écologiques faibles pour les insectes.
Une bonne partie des arbres et des haies en place seront conservées. Le projet final améliorera la situation, par la plantation d'un plus grand nombre d'espèces et la création d'une plus grande mosaïque de milieux : bassin, noues, haies bocagères, zone nature, prairies, …

Différents types de prairies seront également plantées. Les essences les composant, seront choisies pour favoriser différents types d'espèces : auxiliaires, insectes pollinisateurs, …
Pour assurer le passage des hérissons des ouvertures de 12 cm seront prévues dans les clôtures de la zone activité et celles des maisons.

**Enjeux relatifs aux chiroptères :**

Le diagnostic chiroptère avait conclu à une forte activité de la pipistrelle commune, sur la parcelle comme zone de chasse. Une zone à enjeu fort avait été identifiée au Nord de la parcelle, 2 zones à enjeux modérées.
Une grande partie de la zone à enjeux fort pour les chiroptères a été conservée. La pointe de la parcelle 'dite en triangle' a en effet été laissée libre, et aménagée en zone calme avec des bosquets d'arbres à grand développement, qui seront favorable à créer des zones de repos pour la pipistrelle pendant ses périodes de chasse. Pour ces bosquets on utilisera des essences favorables aux chiroptères : fraxinus excelsior / Quercus petraea / Prunus avium / Acer platanoides.

Les morceaux de haie déjà existantes en haut de talus au Nord-est de la parcelle seront conservés. Toutefois, la haie ne pourra toutefois pas être doublée d'un deuxième rideau pour l'étoffer du fait de la présence d'une servitude de 2 m 50 (canalisation d'eau potable).
Dans les zones à enjeux modérés, les arbres existants sont conservés.
Plusieurs gîtes à chiroptères seront placés sur les arbres matures conservés.
Le lierre qui pousse sur les arbres en place conservés sera maintenu, permettant de cacher les éventuelles zones de gîte des chiroptères et d'éviter leur dérangement.

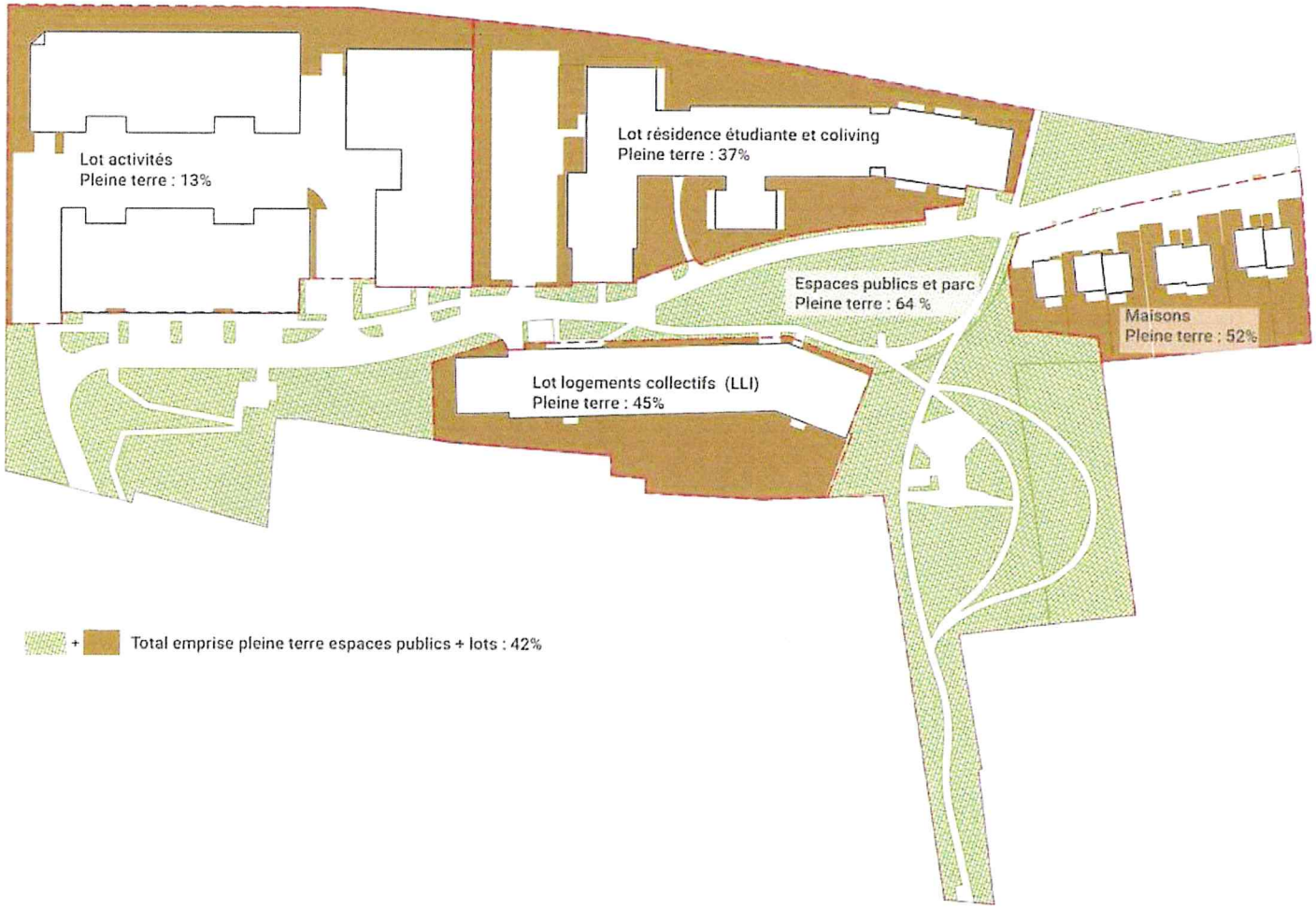
Les travaux d'élagage et de défrichement seront planifiés en septembre ou en octobre de manière à éviter les phases les plus sensibles de leur cycle de vie. Un chiroptérologue, sera consulté, pour vérifier les arbres à abattre dans la zone de chasse et mettre en place un protocole adéquat pour ceux qui nécessitent d'être abattus.
L'éclairage orienté sur le site servira uniquement à éclairer les cheminements piétons et circulées. Les autres parties du projet ne seront pas éclairées.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Pleine terre

Le site comprendra à minima 13 200 m², de pleine terre, représentant plus de 42 % de la superficie du terrain. Le pourcentage de pleine terre se répartira de la manière suivante :

- Sur le lot activités, le pourcentage de pleine terre sera de 13% à minima.
- Sur le lot LLI, le pourcentage de la pleine terre sera de 45% à minima.
- Sur le lot résidence étudiante et coliving, le pourcentage de pleine terre sera de 37% à minima.
- Sur le lot maisons, le pourcentage de pleine terre sera de 52% à minima.
- Sur le lot Espace public, le pourcentage de la pleine terre sera de 64% à minima.



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Emprise au sol

L'emprise au sol des futures constructions devra être modérée afin de permettre la création d'espaces libres bénéficiant d'un traitement végétalisé qualitatif et ainsi développer la trame verte sur le site et qualifier le cadre de vie. Il s'agira également d'assurer une meilleure perméabilité du site afin de gérer au mieux l'eau de pluie sur l'unité foncière.

Le pourcentage d'emprise au sol des constructions se répartira de la manière suivante :

- Sur le lot activités, le pourcentage d'emprise au sol sera de 56% au maximum.
- Sur le lot LLI, le pourcentage d'emprise au sol sera de 52% au maximum.
- Sur le lot résidence étudiante et coliving, le pourcentage d'emprise au sol sera de 43% au maximum.
- Sur le lot maisons, le pourcentage d'emprise au sol sera de 19% au maximum.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Nombre d'arbres plantés

Le projet s'inscrit sur une parcelle avec un patrimoine arboré déjà constitué, dont un certain nombre de sujets adultes seront conservés.

La programmation du projet comprend une zone d'activité, une zone résidentielle (LLI, résidence étudiante et coliving), 7 maisons, des espaces généreux et un parc.

Le projet étant constitué d'un grand parc et le pourcentage de pleine terre étant defacto important sur l'opération, le projet devra compter par lot le nombre d'arbres suivants (les arbres existants rentrent dans ce calcul) :

- Sur le lot activités : 5 arbres.
- Sur lot résidence étudiante et coliving : 22 arbres.
- Sur le lot maisons : 10 arbres.
- Sur le lot LLI : 9 arbres.
- Sur la partie espaces publics : 95 arbres.

Le site comptera au total 141 arbres dont 115 nouveaux.

Arbres nouveaux : 115

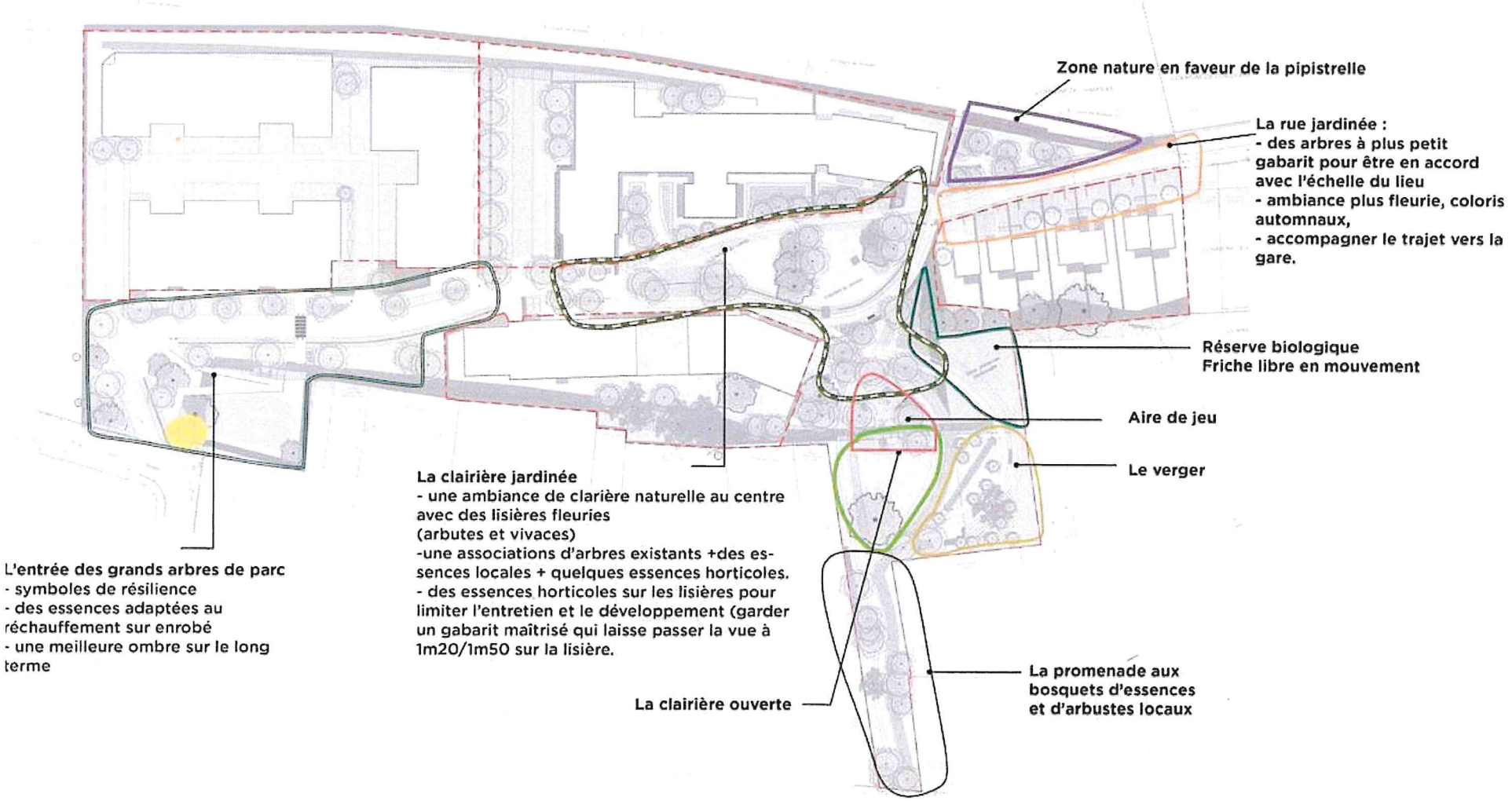
Arbres existants conservés 26

Nombre d'arbres total : 141 arbres

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Principes d'aménagement des espaces verts plantés sur l'ensemble du projet

Le quartier est conçu à la manière d'un parc habité et décline différentes ambiances.

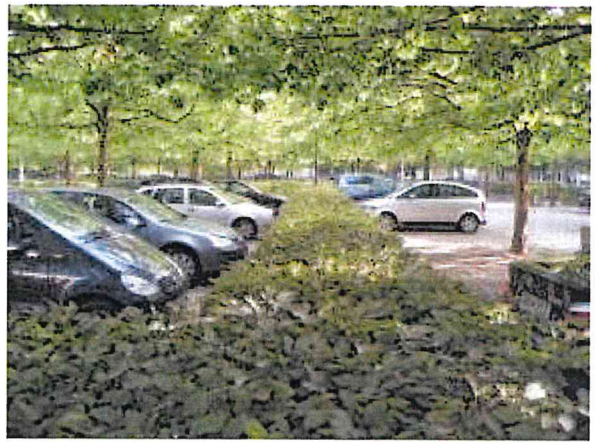


Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Les espaces publics

### L'entrée des grands arbres de parc :

En entrée d'opération rue des Clotais, les grands arbres existants sont préservés. Ils seront complétés par de grands arbres de parc en alignement le long de la voirie. Les essences seront choisies pour leur résilience au réchauffement climatique et par rapport à leur développement pour être compatibles avec la proximité de la façade. Les arbres permettront de créer de l'ombre sur les stationnements et les chemins piétonnisés. Le bassin sera planté d'un semis avec des essences adaptées aux variations de niveaux d'eau.



*Peuplier et marronnier existants*

### La clairière jardinée :

La clairière jardinée constitue le cœur de l'opération, l'espace de respiration central et le point d'articulation avec le parc traversant
La clairière jardinée, légèrement en décaissée, permettra de collecter les eaux de pluie, son paysage variera au fil de saisons pour se charger plus ou moins en eau. En complément des bosquets existants, les essences centrales seront donc adaptées à une variation des niveaux d'eau, tels des saules (saules blancs, saules marsaults, saules pleureurs) ou des aulnes spaethi.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

À proximité des habitations, les franges de la clairière seront davantage jardinées ; une haie fleurie marquera la limite Nord vers la résidence étudiante. Au Sud le long du LLI, un massif d'accueil de pied de façade constitué d'un mixte d'essences arbustives et de vivaces servira d'espace tampon et de transition entre les appartements et le chemin piétonnier.

### La rue jardin :

Dans le secteur des maisons, l'ambiance sera davantage jardinée, avec des plantations d'accompagnement d'accueil en pied de mur, des arbres fleuris à petit développement pour respecter l'ambiance plus intime et conduire vers la gare.

### La zone calme en faveur des pipistrelles :

Dans le secteur de la pointe en triangle en face des maisons, une zone calme sera aménagée avec des bosquets d'arbres favorables à la pipistrelle. Cela permettra de compenser la partie qui été détruite.

## Le parc

Le parc traversant sera constitué de différentes ambiances. Une partie haute constituée de bosquets et d'arbres à grand développement en haut du parc, associant des arbres existants et de nouveaux arbres de type parc à grand développement.

### La réserve biologique :

Une partie du parc qualifiée de réserve biologique sera constituée d'une friche libre en mouvement pour voir son évolution et servir de refuge à la biodiversité. Cette zone sera sanctuarisée.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## La prairie :

Une grande zone de prairie dans la pente créera un espace de respiration, où chacun peut venir se poser en regardant vers le paysage lointain. Une partie sera traitée à la manière d'un verger.
Sur l'ensemble du projet, différents types de prairies seront mises en place, certaines seront plus propices aux oiseaux, d'autres aux pollinisateurs, etc.

## Le chemin des bosquets :

Enfin, le chemin qui relie la rue Jean-Jaurès serpentera à travers des bosquets d'arbres et d'essences et d'arbustes locaux organisés à partir du maintien de la végétation en place.

## Les cœurs d'ilot

Dans les cœurs d'ilots, résidence étudiante, LLi et activités, des plantations d'accompagnement sous forme de bosquets, viendront renforcer et diffuser l'esprit de parc habité.

Entre le parc d'activité et la résidence, une haie d'ambiance bocagère et champêtre sera mise en place pour limiter les covisiblités depuis la résidence étudiante vers le front bâti de l'activité.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Nature des limites

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 15 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

**Sur le lot activité :**

En limite de domaine public, les clôtures seront traitées par un à barreaudage vertical de 2m de haut, pouvant être doublée d'une haie et agrémentés d'une tôle pleine en partie basse.

En limite séparative entre l'activité et la résidence étudiante, les clôtures seront de la maille rigide, doublées ou non d'une haie.

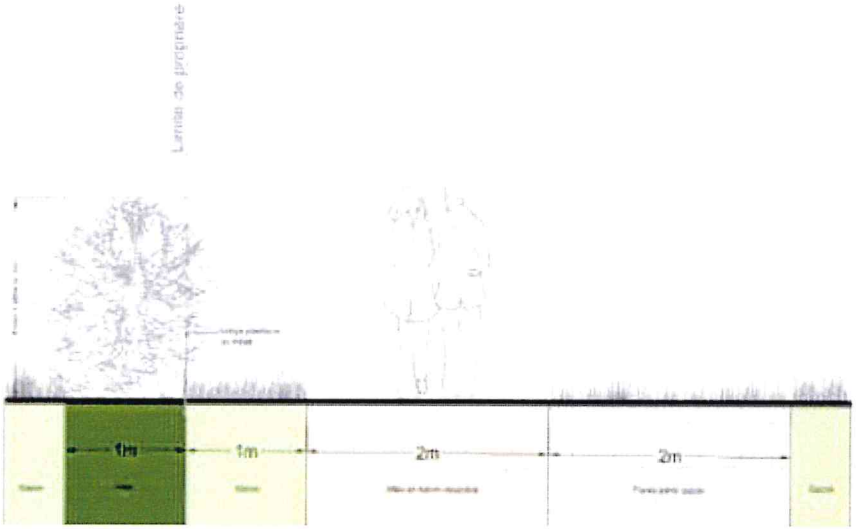
A l'interface avec la parcelle étudiante, en haut de talus, un portillon permet un passage d'entretien en haut de talus

*Clôture et portillon d'accès au passage d'entretien*

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

**Sur le lot résidence étudiante et coliving :**

En limite de domaine public, la limite sera marquée par la façade à l'aplomb ou par la plantation d'une haie végétale fleurie. La haie fleurie, sera taillée et aura une hauteur adulte comprise entre 1m40 et 2m00 de haut. Une volige de type persistante (à minima en plastique ou en métal) marquera la limite entre espace public et privé au pied de cette haie. Il n'y aura pas de clôture pour renforcer l'esprit du parc habité.

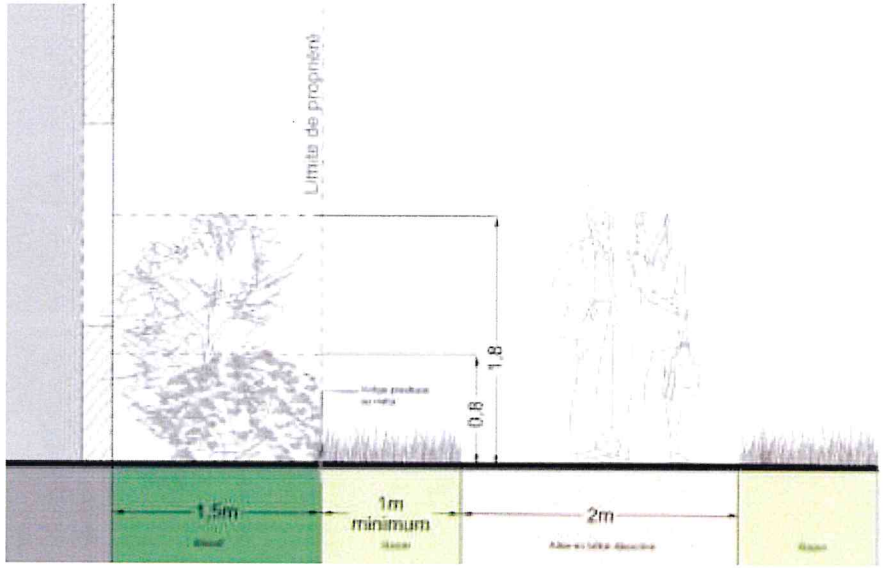



La limite séparative entre l'activité et la résidence étudiante sera marquée par l'aplomb de la façade activité et par une clôture à maille rigide sur la partie haute du talus, avec un portillon de passage pour l'entretien.
Une haie de type bocagère sera plantée au pied de la façade côté résidence étudiante, permettant de limiter la perception des façades activités depuis les chambres d'étudiants.

La limite séparative entre la résidence étudiante et le coliving sera traitée avec une haie végétale mitoyenne. La haie sera taillée et aura une hauteur adulte comprise entre 1m40 et 2m00 de haut. La haie sera constituée d'un minimum d'1/3 d'essences persistantes.

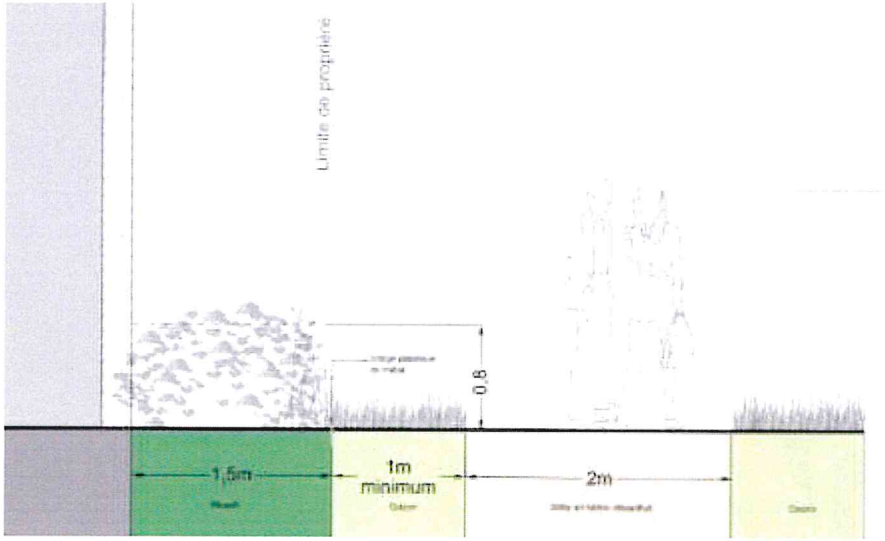
**Sur le lot LLi :**

En limite de domaine public Nord, la limite sera marquée par une bande de vivaces et d'arbustes fleuris d'1m50 de large. La hauteur sera comprise entre 30cm et 1m80. Une volige de type persistant (à minima en plastique ou en métal) marquera la limite entre espace public et privé au pied de cette bande plantée et fleurie




En limite de domaine public Est et Ouest, la limite sera marquée par la façade à l'aplomb ou par la plantation d'une haie végétale champêtre en port libre. Une volige de type persistant (à minima en plastique ou en métal) marquera la limite entre espace public et privé au pied de cette haie. Il n'y aura pas de clôture pour renforcer l'esprit du parc habité.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE




**Sur les maisons :**

En limite de domaine public, la limite sera marquée par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.90m et 1m50 de hauteur, avec des retours prévus pour intégrer les boîtes aux lettres et des emplacements pour les conteneurs OM.

Sur la partie arrière des maisons, la limite séparative sera marquée par un mur là où il est visible depuis l'espace public entre 2 parcelles, et par une clôture à maille souple ou rigide, doublée ou non d'une haie sur l'arrière des maisons non visibles depuis la rue.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Une desserte apaisée

### Desserte des modes actifs

De par sa proximité avec la Gare de Longjumeau et son caractère apaisé, le projet favorisera les modes actifs. Dans cette optique, le site sera traversable de part en part uniquement par les modes actifs (et les véhicules de services / secours).

**Ce nouveau lien traversant, organisé sous forme de jardin linéaire, contribuera à désenclaver les abords de la rue des Clotais, aujourd'hui en impasse, grâce à une liaison directe entre la Gare de Longjumeau et les axes Rue J. Jaurès et Route de Versailles.** Il constitue l'épine dorsale du projet, organise la desserte modes actifs des différents programmes et structure les espaces publics et paysagers. L'ajout des parcelles AE 36 et 37 au périmètre de projet vient compléter le dispositif de liaisons douces en permettant un lien Nord-Sud vers la rue J. Jaurès.

### Desserte véhicules motorisés

La parcelle AE6 est aujourd'hui desservie par la rue des Clotais et par un accès Chemin latéral, en impasse, menant à la gare de Longjumeau.

L'accès principal à l'ensemble des programmes se fera par la rue des Clotais, une voie desservira l'ilot d'activités à l'Ouest et les programmes résidentiels situé plus à l'Est. **Cette voie a une fonction de desserte uniquement, et ne traversera donc pas le site de part en part.** La traversée sera possible uniquement pour les véhicules de service et de secours, via un dispositif de contrôle d'accès adapté.

Afin de limiter l'impact sur le trafic et les nuisances pour les riverains, **Le Chemin Latéral** pourra se prolonger par un accès secondaire pour la desserte exclusive des maisons situées à l'Est du projet. La voie secondaire ainsi constituée aura une longueur limitée et sera traité en impasse.

### Organisation des voies et espaces publics

Depuis l'entrée principale rue des Clotais, la voie apaisée traversera le site jusqu'au chemin Latéral. Elle sera ponctuée de placettes et lieux de rencontre, et bordée d'arbres à l'alignement et desservira les différentes résidences et services.

### Stationnement

Le nombre de places de stationnement pour la partie activités est précisé dans les règles applicables à la zone.

Le stationnement des logements collectifs sera semi enterrés ou enterrés afin de limiter leur emprise dans l'espace urbain. Les stationnements de la résidence étudiante et du coliving pourront être mutualisés et prévus en aérien, à condition de prévoir un revêtement perméable.

Le stationnement sera prévu à la parcelle pour les logements individuels.

Dans une logique de gestion des eaux pluviales, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

## Des volumes bâtis qui trouvent leur place dans un quartier constitué

L'ensemble bâti et paysager sera d'une grande cohérence de gabarits, de forme et de matérialité et en continuité avec le paysage urbain du coteau (jardin et logements individuels). L'opération d'ensemble fera écho au caractère architectural et paysager du bourg de Champlan. Pour ce faire, une attention particulière sera portée à :

- Limiter les effets de rupture d'échelle entre la partie activité et la partie logements.
- Proscrire les ruptures d'échelle avec le pavillonnaire voisin et préserver l'intimité des parcelles mitoyennes.
- Soigner les vis à-vis avec les riverains à proximité en s'appuyant notamment sur le végétal en place.
- Travailler la volumétrie des logements étudiants : proscrire les monolithes, avec des gabarits variés à R+1+C et R+3, soigner les pignons (matérialité et ouvertures), offrir des espaces extérieurs, (terrasses et balcons) vers le paysage au Sud.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Le secteur d'activités

La partie activités du programme a vocation à cohabiter avec les autres programmes sans conflits d'usage ni nuisances, il s'intégrera parfaitement dans l'opération d'ensemble par sa volumétrie, sa qualité architecturale et son ouverture sur le quartier (liaisons visuelles et fonctionnelles. Cette ambition sera notamment permise grâce aux éléments suivants

- Le gabarit des bâtiments d'activités sera limité à R+1.
- Les volumes seront fragmentés et auront l'image d'un « village d'activités » composés de volumes juxtaposés. Les toitures les plus visibles seront à pente et reprendront l'esprit de halles Les toitures terrasses techniques seront accepté pour l'installation de panneaux photovoltaïques.
- L'implantation des bâtiments permettra de limiter les nuisances sonores liées aux activités (cour intérieure, parking en limite séparative et proche de l'accès).
- Certaines activités pourront s'ouvrir côté Sud grâce à des RDC actifs et une qualité accrue du traitement architectural.
- Un parking pourra être aménagé côté Est, afin de créer un écran végétalisé entre l'activité et le résidentiel.

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## SCHEMA OAP

### A/ UN QUARTIER PAYSAGÉ

1- Un jardin linéaire qui traverse l'ensemble de part en part
2- Un jardin central aux fonctions récréatives et îlot de fraicheur
3- Lisières plantées à préserver et consolider
4- Arbres existants
5- Espaces de convivialité (placette, mobilier, etc)

### B/ UNE DESSERTE APAISÉE

VÉHICULES :
1- Accès principal : Rue des Clotais
2- Accès secondaire vers maisons : Chemin latéral

MODES ACTIFS :
4- Mail central : Piétons/ cycles - accès réservé véhicule de service et de secours
5- Bouclage avec rue Jean Jaurès

### C/ DES VOLUMES BÂTIS QUI TROUVENT LEUR PLACE DANS UN QUARTIER CONSTITUÉ

1- Implanter les activités dans l'angle Nord - ouest
- RDC actif au sud

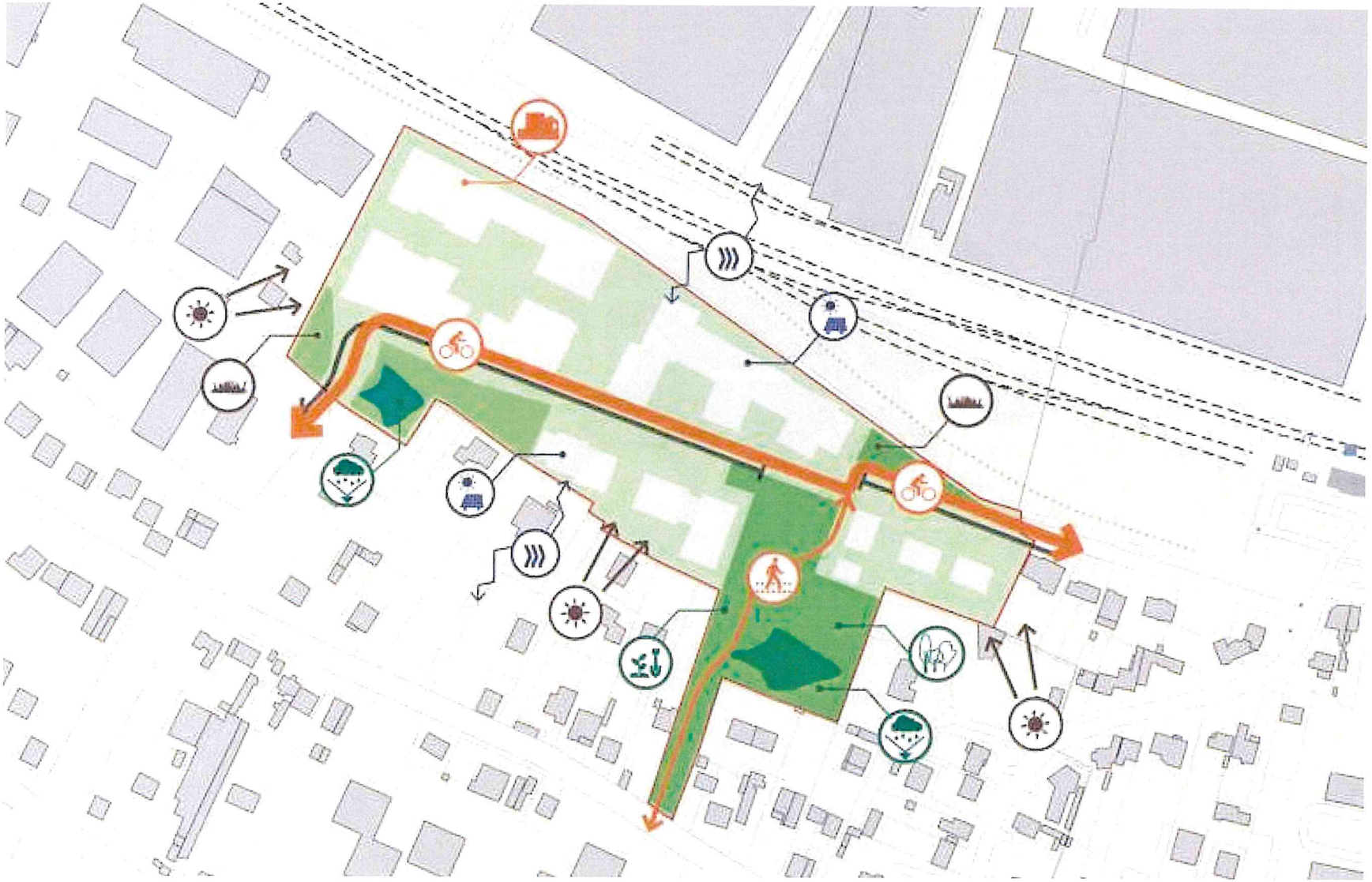
2- Programme résidentiel
- Résidence étudiante aux volumes fragmentés et ouverte sur le paysage

- Des petits collectifs

- Des maisons dans le prolongement du Chemin Latéral, avec stationnement géré à la parcelle (cour avant ou/ et garage)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES



Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

## Bas Carbone

- Recourir à des matériaux à faible empreinte carbone comme le bois (ossature ou charpente).
- Favoriser et explorer le potentiel de production d'Energies renouvelables à l'échelle de l'ilot ou de l'ensemble : panneaux solaires (pour la partie activité notamment) ou géothermie par exemple.
- Favoriser l'implantation de pompes à chaleur avec des toitures compatibles.
- Optimiser la conception des bâtiments pour utiliser les ressources naturelles (lumière, ventilation) et réduire les besoins énergétiques.
- Réglementation énergétique RE 2020.

### Encourager les mobilités décarbonnées :

- Inciter à l'utilisation des transports en commun en facilitant l'accès au Tram T12 pour les futurs habitants et pour le quartier (création d'une liaison piétonne directe).
- Inciter la pratique des modes actifs (vélo, marche) par des infrastructures adaptées et sécurisées, et limiter l'accès des voitures. Création de nouvelles pistes cyclables pour consolider le réseau existant et encourager les modes doux.
- Proposer des bornes de recharge pour voitures électriques sur le domaine public et les attentes nécessaires dans les parkings.

## Santé et Confort d'Usage

Adopter des dispositifs de protection phonique adaptés au contexte d'exposition au bruit du site :

- Zone C du PEB d'Orly.
- Ligne tram-train T12 en limite Nord du site.

### Confort et habitabilité :

- Isoler phonétiquement l'ensemble des façades à minima à 35dB et au plus à 37dB.
- Privilégier les logements traversants, éviter au maximum les logements mono-orientés au Nord.
- Offrir des espaces extérieurs à un maximum de logements (balcons, terrasse, loggias), en particulier pour les grandes typologies ou en compensation de logements mono-orientés.
- Maximiser l'apport solaire et l'éclairage naturel des pièces.

### Favoriser la création d'îlots de fraicheur en :

- Valorisant les poches végétales denses et les arbres existants.
- Prévoyant des cheminements extérieurs et du mobilier urbain ombragés.
- Limitant les matériaux à albedo élevés et les grandes surfaces enrobées.

## Frugalité et économie de ressources

- Limiter les travaux de déblais remblais, conserver autant que possible les talus en place au Nord du site notamment.
- Limiter les reprises et dépose de réseaux, réutiliser les réseaux encore fonctionnels (canalisation AEP périphérique, etc.).
- Privilégier une conception frugale des espaces extérieurs, dans le choix des matériaux et en limitant les aménagements trop ouvrageux ou nécessitants l'installation de grands linéaires de bordures.
- Sélectionner des matériaux locaux, recyclés ou réutilisables qui nécessitent moins d'énergie pour leur production et leur transport.
- Etudier la possibilité de mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales pour des usages non potables (arrosage, nettoyage).

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- Viser un équilibre déblais/ remblais à l'échelle de l'ensemble du site. Valoriser les remblais dans le schéma paysager (bassins, espaces ludiques, belvédères, etc.).
- Etudier le Potentiel de réemploi des matériaux de démolition en particulier les structures de voiries préexistantes déposés lors de la démolition.
- Étude de la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction dans la confection de mélange terre/pierre, spécifiques aux plantations d'arbres et à proximité de voiries et stationnements.

## Paysage et Biodiversité

### Trame Verte

- Valoriser les structures paysagères et les écosystèmes en place : les arbres à haute valeur écologique et les haies périphériques par exemple.
- Varier des strates et les essences végétales.
- Proposer une palette végétale permettant un entretien raisonné en lien avec les pratiques de gestion menées par la Ville.

### Trame Bleue

- Limiter l'imperméabilisation des sols avec un objectif de ne pas dépasser le taux d'imperméabilisation initial.
- Toitures à pente privilégiées mais pourcentage de toitures terrasses pour contribuer à la rétention des eaux pluviales et à la création d'ilots de fraicheur.
- Gestion hydraulique à ciel ouvert pour les espaces publics (noues, bassins de faible profondeur).

### Biodiversité

- Création d'habitats pour la faune (écrins végétaux, massifs de vivaces, bosquets) et consolidation des continuités écologiques.
- Mise en place de nichoirs dans des endroits calmes pour renforcer l'offre en lieux de nidification pour les oiseaux.
- Gestion extensive des espaces prairiaux (choix des mélanges de semis, réduction de la fréquence de tontes).
- Utilisation de paillages organiques.
- Utilisation d'amendements organiques locaux destinés à augmenter la valeur agronomique et à réinitialiser la vie biologique des sols.
- Adapter la conception de l'éclairage extérieur afin de limiter la pollution lumineuse pour la biodiversité.

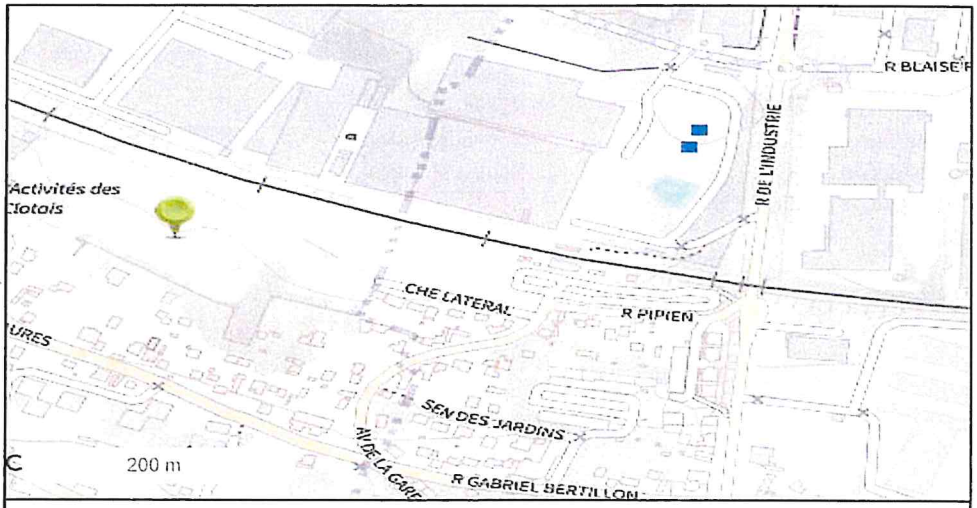
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# SSP0005880

## Fiche Détaillée

### Identification de l'établissement

| | |
|---|---|
| Identifiant de l'établissement | SSP0005880 |
| Nom usuel | Pixmania |
| Commune(s) | 91136 CHAMPLAN |
| Plan de situation | |




Emplacement de l'établissement

*Fond de carte PLAN IGN ©*

| | |
|---|---|
| Nombre d'information de l'administration | 1 |

Historique des informations de l'administration

| Identifiant | Date de début | Date de fin | Date de dernière mise à jour |
|---|---|---|---|
| SSP000588001 | | | 08/09/2025 |

### Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) (1/1)

| | |
|---|---|
| Identifiant de l'information de l'administration | SSP000588001 |
| Date de dernière mise à jour | 08/09/2025 |
| Statut de l'instruction | Clôturée |
| Nom Usuel | Instruction Pixmania |
| Autre(s) identifiant(s) | Non renseignés |
| Environnement | Non renseignée |
| Description | Le groupe PIXMANIA a exercé une activité de traitement et de développement de surfaces photosensibles à base d'argentique, située au 8 rue des Clotais, à Champlan (91136). Les installations ont fait l'objet des récépissés de déclaration du 29 décembre 2006, du 08 janvier 2010 et de l'arrêté préfectoral d'autorisation du 01 janvier 2010 au profit de la société ELITE PHOTO. La société PIXMANIA a repris le site et un récépissé de changement d'exploitant a été délivré le 27 octobre 2014.<br><br>La société a déclaré l'arrêt de ses activités le 16 octobre 2013. Les diagnostics des sols ont été menés le 14 août 2015 :<br>27 sondages allant jusqu'à 8 m de profondeur ont été réalisés à la tarière mécanique (nommés T1 à T27), au droit du site.<br><br>Les analyses ont porté sur les teneurs en métaux, en Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) et en Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes (BTEX), les résultats sont les suivants :<br><br>- Cuivre = entre 26 mg/kg et 120 mg/kg au droit de 7 sondages T3, T9, T12, T13, T16, T19 et T21, allant jusqu'à 4m de profondeur.<br><br>- Arsenic = 30 mg/kg au droit du sondage T9 entre 2 et 4 m de profondeur.<br><br>- Cadmium = 0,7 et 0,6 mg/kg au droit des sondages T19 et T20 allant jusqu'à 1 m de profondeur. |

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

- Plomb = 97 mg/kg au droit du sondage T19 allant jus

- Zinc = 130 mg/kg au droit du sondage T19 allant jusc

- Mercure = 0,4 mg/kg au droit du sondage T20 allant jusqu'à 1 m de profondeur.

- Des traces de HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques) = 4,5 et 37 mg/kg au droit des sondages T19 et T20 allant jusqu'à 1 m de profondeur.

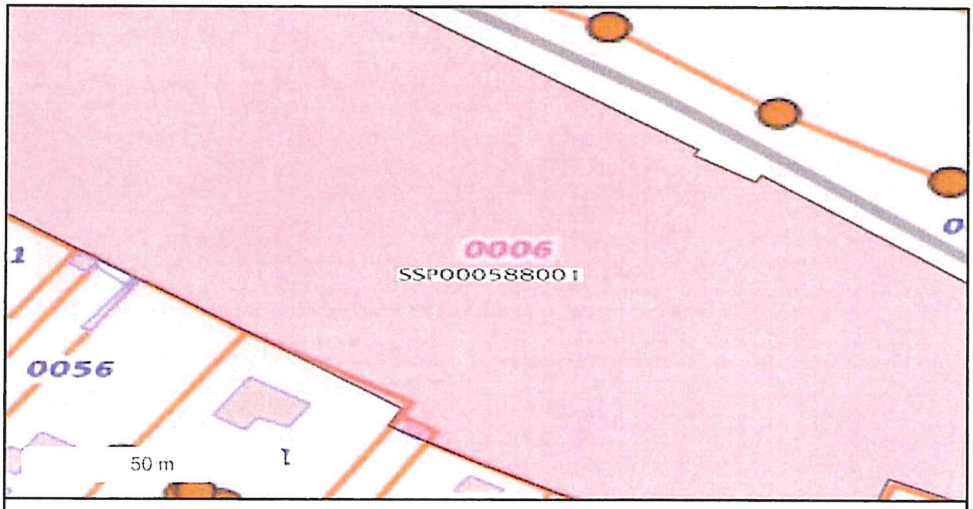
Des tests de lixiviation ont montré des valeurs supérieures pour les fluorures et les sulfates.

Un rapport de fin de travaux datant du 30 juillet 2015 signale qu'une excavation des terres contaminées a été réalisée vers un centre dûment autorisé. L'étude maintient la recommandation de recouvrir les futurs espaces verts de 30 cm de terre inerte.

Lors d'une visite le 13 janvier 2016, l'inspection a constaté que le site a été évacué des déchets dangereux, mis en sécurité et les bâtiments ont été, en majorité, démantelés.

Le récépissé de cessation d'activité a été délivré le 27 janvier 2016 prenant acte de la cessation d'activité et de la remise en état du site pour un usage industriel.
Observations: Le sol présente des remblais sableux, sablo-marneux, limoneux entre 0,5 et 1m de profondeur. Ensuite, des marnes beignes sont présents et des argiles vertes sont présentes à 8m de profondeur.

| | |
|---|---|
| Polluant(s) identifié(s) | Non renseigné(s) |
| Action(s) instruite(s) | Non renseignée(s) |
| Carte(s) et plan(s) | Non renseigné(s) |
| Carte(s) et plan(s) | |




Emprise Instruction

*Fond de carte Parcellaire Express (PCI) IGN ©*

| | |
|---|---|
| Parcelle(s) concernée(s) | Non renseignée(s) |

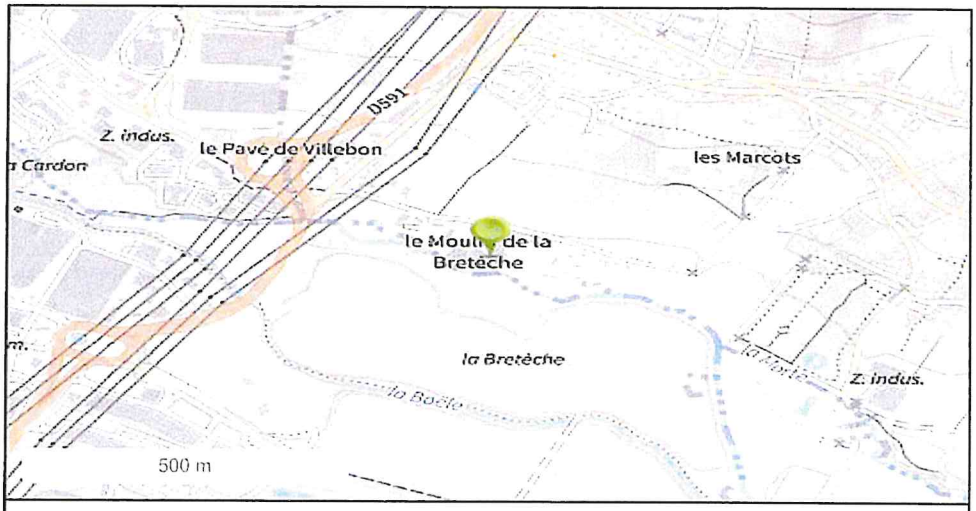
Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# SSP0006020

## Fiche Détaillée

### Identification de l'établissement

| | |
|---|---|
| Identifiant de l'établissement | SSP0006020 |
| Nom usuel | SCI LA BRETECHE |
| Commune(s) | 91136 CHAMPLAN |
| Plan de situation |  |



Emplacement de l'établissement

*Fond de carte PLAN IGN ©*

| | |
|---|---|
| Nombre d'information de l'administration | 1 |

Historique des informations de l'administration

| Identifiant | Date de début | Date de fin | Date de dernière mise à jour |
|---|---|---|---|
| SSP000602001 | | | 28/08/2025 |

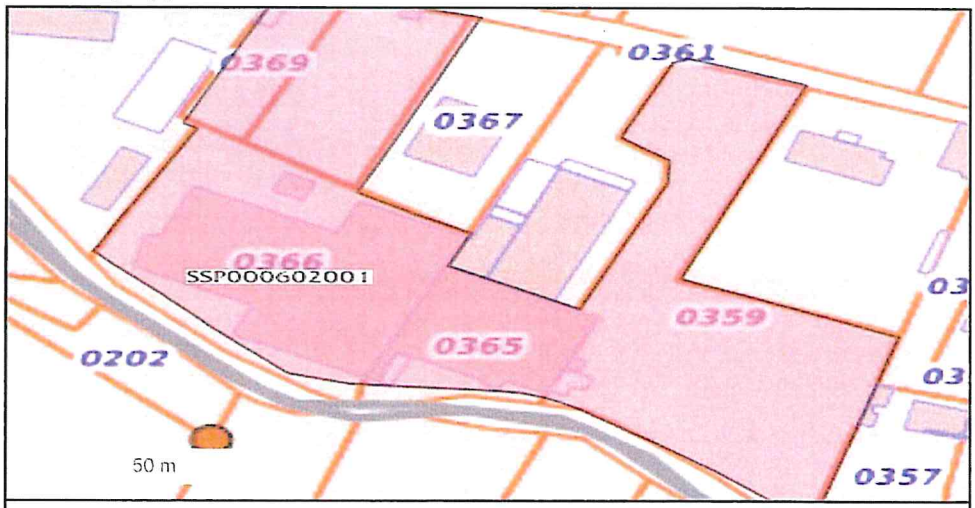
### Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) (1/1)

| | |
|---|---|
| Identifiant de l'information de l'administration | SSP000602001 |
| Date de dernière mise à jour | 28/08/2025 |
| Statut de l'instruction | Clôturée |
| Nom Usuel | Non renseigné |
| Autre(s) identifiant(s) | Non renseignés |
| Environnement | La société SCI LA BRETECHE a exploité une activité illégale de transit de déchets et de véhicules hors d'usage (soumise à enregistrement au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)). Le site est localisé au 6-10 chemin du moulin par le bas à Champlan (91160).<br>Un arrêté préfectoral de suppression de l'installation a été signé le 07 septembre 2017.<br>Un diagnostic environnemental des sols a été envoyé par l'exploitant le 29 mars 2019, ce rapport date du 12 octobre 2015.<br>12 sondages ont été effectués à la tarière mécanique (nommés de S1 à S10 + S6bis et S6ter ), jusqu'à 3m de profondeur. Les analyses ont porté sur la teneur des sols en Hydrocarbures Totaux (HCT), en métaux, en BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes), en PolyChloroBiphènyles (PCB), en Composés Organo-Halogénés Volatils (COHV) et en Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP).<br>Les résultats sont les suivants :<br>- des teneurs en HCT comprises entre 86 et 1940 mg/kg au droit des sondages S1 (au droit du local transformateur), S6, S6bis, S6ter (au droit d'une cuve semi-enterrée de 10m3) et S10 (au droit de la zone de dépôt de gravats et de Véhicules Hors d'Usage (VHU));<br>- des teneurs en PCB totaux de 0,42 mg/kg au droit du sondage S1;<br>- des teneurs en métaux de 29 mg/kg en Cuivre au droit du sondage S6ter et des teneurs de 66 mg/kg en Plomb et 120 mg/kg en Zinc au droit du sondage S6bis.<br>L'étude informe que les teneurs en hydrocarbures mesurées dans les sols ne remettent pas en cause la compatibilité du site pour les usagers actuels (adultes travailleurs).<br>Lors d'une inspection réalisée le 26 mars 2019, il a été constaté que le site n'abrite plus d'activités de réparation et dépollution de véhicules mais est toujours en attente d'évacuation de déchets. |

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

Observations: Les couches géologiques présentent su
:
- Sables argileux, marron à beige parfois graveleux e
environ
- Alluvions modernes limoneuses ou sableuses, d'épaisseur de 2 à 4 m
- Formations des masses et marnes de gypse
- Marno-calcaire blanc au-delà.

| | |
|---|---|
| Description | La société SCI LA BRETECHE a exploité une activité illégale de transit de déchets et de véhicules hors d'usage (soumise à enregistrement au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)). Le site est localisé au 6-10 chemin du moulin par le bas à Champlan (91160).<br>Un arrêté préfectoral de suppression de l'installation a été signé le 07 septembre 2017.<br>Un diagnostic environnemental des sols a été envoyé par l'exploitant le 29 mars 2019, ce rapport date du 12 octobre 2015.<br>12 sondages ont été effectués à la tarière mécanique (nommés de S1 à S10 + S6bis et S6ter ), jusqu'à 3m de profondeur. Les analyses ont porté sur la teneur des sols en Hydrocarbures Totaux (HCT), en métaux, en BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes), en PolyChloroBiphènyles (PCB), en Composés Organo-Halogénés Volatils (COHV) et en Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP).<br>Les résultats sont les suivants :<br>- des teneurs en HCT comprises entre 86 et 1940 mg/kg au droit des sondages S1 (au droit du local transformateur), S6, S6bis, S6ter (au droit d'une cuve semi-enterrée de 10m3) et S10 (au droit de la zone de dépôt de gravats et de Véhicules Hors d'Usage (VHU));<br>- des teneurs en PCB totaux de 0,42 mg/kg au droit du sondage S1;<br>- des teneurs en métaux de 29 mg/kg en Cuivre au droit du sondage S6ter et des teneurs de 66 mg/kg en Plomb et 120 mg/kg en Zinc au droit du sondage S6bis.<br>L'étude informe que les teneurs en hydrocarbures mesurées dans les sols ne remettent pas en cause la compatibilité du site pour les usagers actuels (adultes travailleurs).<br>Lors d'une inspection réalisée le 26 mars 2019, il a été constaté que le site n'abrite plus d'activités de réparation et dépollution de véhicules mais est toujours en attente d'évacuation de déchets.<br>Observations: Les couches géologiques présentent sur les sites se succèdent de la manière suivante :<br>- Sables argileux, marron à beige parfois graveleux entre la surface et 3 à 4 mètres de profondeur environ<br>- Alluvions modernes limoneuses ou sableuses, d'épaisseur de 2 à 4 m<br>- Formations des masses et marnes de gypse<br>- Marno-calcaire blanc au-delà. |
| Polluant(s) identifié(s) | Non renseigné(s) |
| Action(s) instruite(s) | Non renseignée(s) |
| Carte(s) et plan(s) | Non renseigné(s) |
| Carte(s) et plan(s) |  |

Emprise Instruction

*Fond de carte Parcellaire Express (PCI) IGN ©*

| | |
|---|---|
| Parcelle(s) concernée(s) | Non renseignée(s) |

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

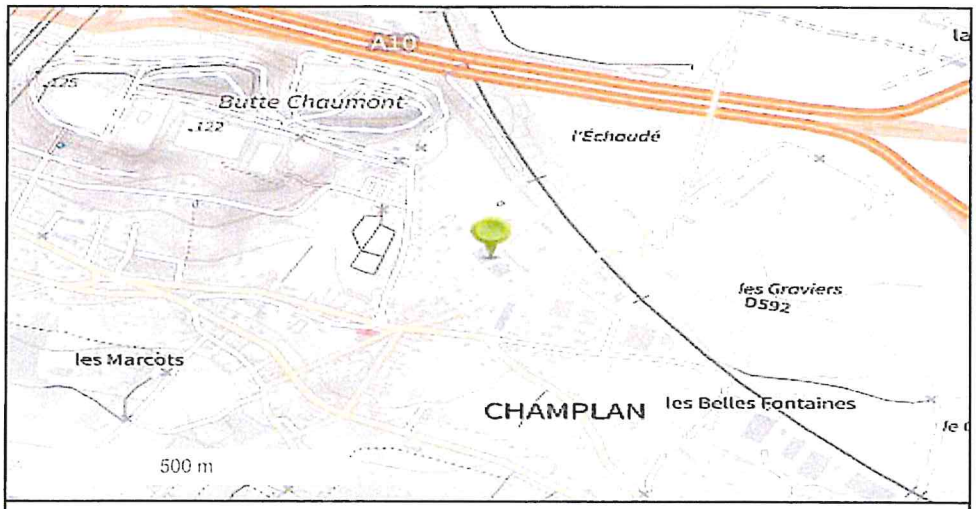
Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

# SSP0005886

## Fiche Détaillée

### Identification de l'établissement

| | |
|---|---|
| Identifiant de l'établissement | SSP0005886 |
| Nom usuel | Société Nouvelle Caillette et Dony |
| Commune(s) | 91136 CHAMPLAN |
| Plan de situation | |




Emplacement de l'établissement

*Fond de carte PLAN IGN ©*

| | |
|---|---|
| Nombre d'information de l'administration | 1 |

Historique des informations de l'administration

| Identifiant | Date de début | Date de fin | Date de dernière mise à jour |
|---|---|---|---|
| SSP000588601 | | | 09/09/2025 |

### Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) (1/1)

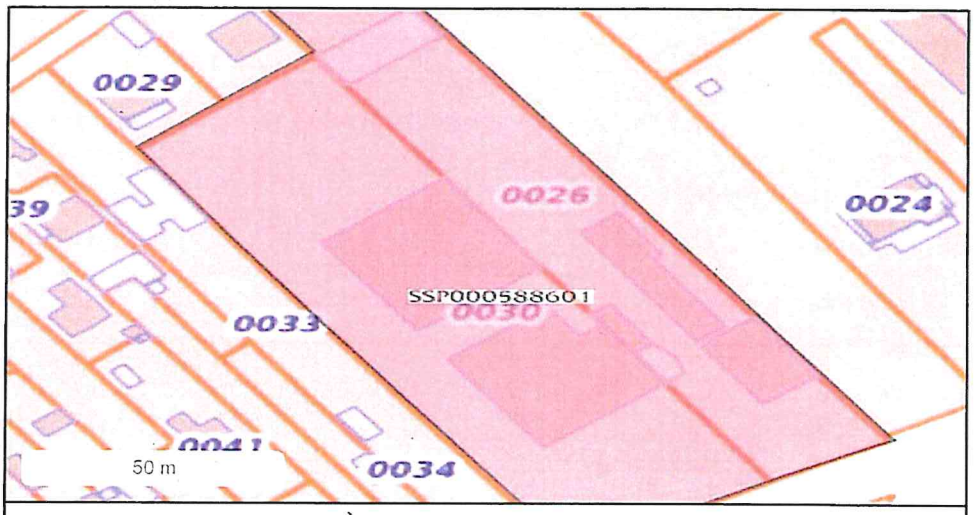
| | |
|---|---|
| Identifiant de l'information de l'administration | SSP000588601 |
| Date de dernière mise à jour | 09/09/2025 |
| Statut de l'instruction | Clôturée |
| Nom Usuel | Instruction Caillette et Dony |
| Autre(s) identifiant(s) | Non renseignés |
| Environnement | Les terrains sont caractérisés par des remblais sablo-limoneux, limons sableux et par des sables fins à grossiers. |
| Description | La Société Nouvelle Caillette et Dony, filiale de COLAS, localisée au 31 rue de Paris à CHAMPLAN (91160) a exploité un garage-atelier. Les installations ont fait l'objet des récépissés de déclaration du 10 mai 1971 et du 21 mai octobre 1981.<br><br>Un dossier de cessation d'activité a été déposé le 01 octobre 1997. Dans le cadre de la cessation d'activité, un diagnostic des sols a été réalisé, le 05 juillet 2011 :<br><br>5 sondages ont été réalisés à la tarière mécanique (nommés de S1 à S6, excepté S5 qui n'a pas été réalisé), dont 3 (S1, S2 et S3) jusqu'à 5 m de profondeur, au droit des cuves enterrées. S4 a été réalisé à 3 m de profondeur au droit de l'ancien volucompteur et S6 au droit de la cabine de peinture. Les analyses ont porté sur la teneur des sols en métaux lourds, HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques), solvants aromatiques BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Toluène), les solvants Chlorés (COHV) ainsi que les Hydrocarbures Totaux (HCT).<br><br>Le diagnostic des sols a mis en évidence les résultats suivants :<br>- une teneur en Zinc de 170 mg/kg au droit du sondage S2.<br>- des teneurs en HCT de 695 mg/kg entre 2 et 3 m au droit du sondage S2. (Les autres valeurs sont inférieures aux valeurs de référence retenues).<br><br>Les terres impactées ont été recouvertes. Le récépissé de cessation d'activité a été délivré le 19 avril |

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 15/01/2026
Reçu en préfecture le 15/01/2026
Publié le 16 JAN. 2026
ID : 091-219101367-20260115-D32026-DE

prenant acte de la remise en état du site pour u d'exploitation.

| | |
|---|---|
| Polluant(s) identifié(s) | Non renseigné(s) |
| Action(s) instruite(s) | Non renseignée(s) |
| Carte(s) et plan(s) | Non renseigné(s) |
| Carte(s) et plan(s) | |




Emprise Instruction

*Fond de carte Parcellaire Express (PCI) IGN ©*

| | |
|---|---|
| Parcelle(s) concernée(s) | Non renseignée(s) |

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)