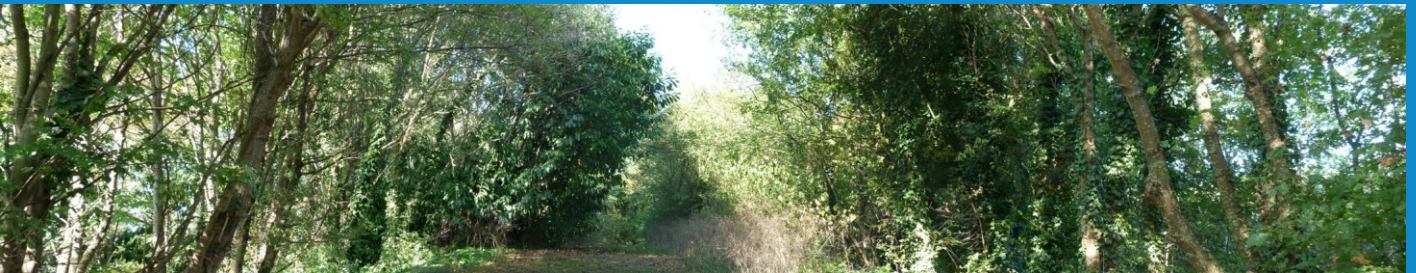
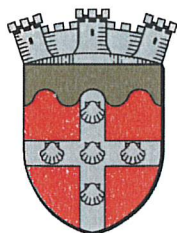


PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE CHAMPLAN



ENQUETE PUBLIQUE

PLU ARRÊTÉ LE 22 février 2019
PLU APPROUVÉ LE 02 février 2020



Département
de l'Essonne
Arrondissement de
Palaiseau

COMMUNE DE CHAMPLAN



ARRÊTÉ N° 2019-30

Service : Urbanisme

OBJET : OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la Commune de **CHAMPLAN**,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-19 et suivants, R.153-8 et suivants,

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi A.L.U.R.),

VU le Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil municipal le 03 mai 1988, révisé le 06 septembre 2001, modifié le 19 septembre 2012 et le 24 septembre 2015, et ayant été rendu caduc le 27 mars 2017 en application de la loi ALUR précitée,

VU la délibération n°47.09.28 du Conseil municipal en date du 28 septembre 2010 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation,

VU la délibération n°2013-17 du Conseil municipal en date du 22 mars 2013 rectifiant la délibération n°47.09.28 du Conseil municipal susvisée,

VU la délibération n°2017-3 du Conseil municipal en date du 23 janvier 2017 prenant acte de la tenue du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,

VU la délibération n°2019-22 du Conseil municipal en date du 22 février 2019 tirant le bilan de la concertation,

VU la délibération n°2019-23 du Conseil municipal en date du 22 février 2019 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n°2019-24 du Conseil municipal en date du 22 février 2019 sollicitant la création de Secteurs de Renouvellement Urbain sur la commune,

VU la décision de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France en date du 1^{er} septembre 2017 soumettant la révision du Plan d'Occupation valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale au cas par cas,

VU les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique,

VU les avis des différentes personnes publiques associées,

VU la décision n°E19000021/78 en date du 4 mars 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, désignant Monsieur Henri MYDLARZ en qualité de Commissaire Enquêteur,

CONSIDÉRANT que la présente enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations et ses propositions sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, avant son approbation par le Conseil municipal au terme de celle-ci,

CONSIDÉRANT que l'enquête publique relative à la demande de création de Secteurs de Renouveau Urbain sera prescrite par la préfecture de l'Essonne, avant son approbation par Monsieur le Préfet de l'Essonne au terme de celle-ci,

CONSIDÉRANT qu'après l'enquête publique, le projet de Plan Local d'Urbanisme pourra être réajusté afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations et des propositions émises par les Champlanais et le public lors de l'enquête publique, et du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur.

ARRÊTE

Art R421-1 du Code de Justice Administrative : La juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée.

Art R421-2 : Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours.

La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête.

Art R421-5 : les délais de recours contre une décision administrative ne sont opposables qu'à la condition d'avoir été mentionnés, ainsi que les voies de recours, dans la notification de la décision.

Préfecture de

10 MAI 2019

Affichage le

10 MAI 2019

ARTICLE 1^{er} : Objet, dates et durée de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune tel qu'arrêté par le Conseil Municipal dans sa séance du 22 février 2019 pour une durée de **31** (trente-et-un) jours consécutifs du **lundi 03 juin 2019 à 13h30** au **jeudi 04 juillet 2019 à 17h00**.

ARTICLE 2 : Composition du dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique

Le dossier de P.L.U. soumis à enquête publique comprend le projet d'élaboration du P.L.U. précité, ainsi que les avis des personnes publiques associées et consultées sur ce projet.

ARTICLE 3 : Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision du Tribunal Administratif de Versailles n°E19000021/78 en date du 4 mars 2019, Monsieur Henri MYDLARZ a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur.

ARTICLE 4 : Modalités de mise à disposition du dossier d'enquête publique et recueil des observations du public

Les pièces du dossier de P.L.U. arrêté soumis à enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Commissaire Enquêteur, seront déposés en Mairie de CHAMPLAN, située place de la Mairie (siège de l'enquête).

Le public pourra consulter le dossier d'enquête publique du **lundi 03 juin 2019 à 13h30** au **jeudi 04 juillet 2019 à 17h00** :

- En format papier au service Urbanisme, à la Mairie de Champlan, aux jours et heures habituels d'ouverture :
 - o Lundi de 13h30 à 17h
 - o Mardi et jeudi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h
 - o Mercredi de 8h30 à 11h45
 - o Vendredi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 16h30
 - o Le Samedi 15 juin de 8h30 à 11h45
- Sur un site internet dédié, à l'adresse suivante :
<https://www.registre-dematerialise.fr/1318>

Le public pourra présenter ses observations pendant toute la durée de l'enquête du **lundi 03 juin 2019 à 13h30** au **jeudi 04 juillet 2019 à 17h00** :

- 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-dematerialise.fr/1318> ;
- Par voie électronique à l'adresse créée pour l'enquête :
enquete-publique-1318@registre-dematerialise.fr

Un poste informatique pour la consultation du dossier d'enquête et du registre dématérialisé sera mis gratuitement à disposition du public, au service Urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture rappelés précédemment.

ARTICLE 5 : Permanences du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie :

- **lundi 03 juin 2019 après-midi de 13h30 à 16h30**
- **vendredi 21 juin 2019 après-midi de 13h45 à 16h45**
- **lundi 24 juin 2019 après-midi de 14h00 à 17h00**
- **jeudi 04 juillet 2019 après-midi de 14h00 à 17h00**

ARTICLE 6 : Clôture de l'Enquête Publique

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le **jeudi 04 juillet 2019 à 17h00**, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à Monsieur le Maire de la commune de Champlan les rapports et ses conclusions motivées.

ARTICLE 7 : Diffusion du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, et pendant un an, le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet dédié, à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/1318>

Les personnes intéressées peuvent en obtenir communication dans les conditions prévues au titre I de la loi du 17 juillet 1978.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sera adressée à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

ARTICLE 8 : Décision à prendre au terme de l'enquête publique

Au terme de l'enquête publique, le Conseil municipal, autorité compétente, approuvera le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Champlan, éventuellement modifié pour tenir compte des observations de la population, du Commissaire Enquêteur et des personnes publiques associées ou consultées.

ARTICLE 9 : Mesures de publicité

Un avis au public annonçant l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux suivants :

- Le Parisien
- Le Républicain de l'Essonne

Cet avis sera affiché en mairie et sur les panneaux d'affichage administratif de la commune quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 10 : Notification du présent arrêté

Monsieur le Maire et Monsieur le Commissaire Enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution et du respect du présent arrêté, dont ampliation sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de l'Essonne
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de l'Essonne
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles
- Monsieur le Commissaire Enquêteur
- Madame la Directrice Générale des Services de la ville de Champlan
- Monsieur le Responsable du Service Urbanisme de la ville de Champlan

La présente décision pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles – 56 avenue de Saint Cloud, 78000 VERSAILLES ou bien par l'application Télérecours Citoyen.

Fait à Champlan, le - 9 MAI 2019

Le Maire
Christian LECLERC



MAIRIE DE CHAMPLAN
(Essonne)

LECTURE DE PALAIS
ESSONNE
10 MAI 2019
ARRIVÉE



Commune de Champlan



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

- Arrêté de Monsieur le maire n°2019-30 du 9 mai 2019 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.
- Décision N° E19000021/78 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en date du 4 mars 2019.

A - RAPPORT

Enquête publique conduite en mairie de Champlan

Lundi 03 juin au Jeudi 04 juillet 2019

MYDLARZ Henri
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
PREAMBULE	5
1 OBJET DE L'ENQUÊTE.....	9
1.1 OBJET DE L'ENQUETE.....	9
1.2 OBJECTIFS ET ARRÊT DU PLU	10
2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	11
2.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	11
2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	11
2.3 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC.....	11
2.4 Concertation préalable	13
2.4.1 Les réunions publiques	14
2.4.2 Les réunions avec les personnes publiques associées	15
2.4.3 Les articles de presse	15
2.4.4 Le registre de concertation.....	16
2.4.5 Le site internet de la ville	16
2.4.6 Informations dans le journal municipal	16
2.5 INFORMATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	17
2.6 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	18
2.7 REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE.....	18
3 DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE.....	20
3.1 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.....	20
3.2 Rapport de présentation.....	21
3.2.1 Préambule.....	21
3.2.2 Diagnostic territorial	22
3.2.3 Etat initial de l'environnement.....	40
3.2.4 Justification des objectifs d'aménagement retenus.....	46
3.2.5 Conformité avec les documents supra-communaux.....	56
3.2.6 Incidences des orientations et dispositions du PLU	60
3.2.7 Indicateurs de suivi	61
3.3 Le PADD.....	63
3.4 Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)	65

3.5	PARTIE REGLEMENTAIRE.....	65
3.6	Evaluation environnementale.....	66
3.7	ANNEXES AU DOSSIER PLU	68
4	OBSERVATIONS	69
4.1	OBSERVATIONS CONSIGNEES AU REGISTRE et REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	69
4.2	AVIS DES PPA et REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	97
4.3	REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	117

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification urbaine qui organise le territoire communal et régit notamment l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains dite « SRU » du 13 décembre 2000. Il définit comme le Plan d'Occupation des Sols, des règles de construction sur la commune, mais il est avant tout l'expression d'un projet de développement sur le long terme. Il s'agit de mieux penser l'évolution de la commune en prenant en compte les questions d'aménagement de l'espace, d'environnement, de déplacements, d'équipements, de services, d'habitat et de développement économique et commercial.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le projet de PLU est ainsi composé, en plus du rapport de présentation, d'un PADD, des orientations d'aménagement facultatives, d'un règlement et de plans zonant les différentes parties du territoire communal.

Enfin, le PLU doit aussi respecter les exigences de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 24 mars 2014, qui supprime le coefficient d'occupation des sols (COS), les superficies minimales des terrains à construire, les possibilités de contrôle des divisions foncières et en imposant l'arrêt du maintien des règles de lotissement au-delà de 10 ans, le tout dans le but de densifier les zones déjà urbanisées et d'accroître l'offre en logement.

Afin de donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols et de lutter contre l'étalement urbain, la loi interdit toute nouvelle construction, toute extension ou surélévation dans les zones naturelles et agricoles. Une commune pourra toutefois délimiter des secteurs de taille limitée, de façon exceptionnelle, sur lesquels un projet bien défini pourra être autorisé.

Le PLU repose sur trois principes se rapportant au développement durable d'un territoire communal :

- Principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels d'autre part, et la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, enfin,*
- Principe de diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de diminution des obligations de déplacement,*
- Principe de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la restauration des continuités écologiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité. Le débat en Conseil Municipal est une garantie de démocratie. La concertation avec les habitants dès le début de la procédure est la règle de base de l'élaboration et/ou de la révision. Elle est conduite à l'initiative et sous l'autorité de la commune en association avec l'Etat et les personnes publiques concernées.

Le PLU est un document stratégique et opérationnel pour le Conseil Municipal, il exprime le projet urbain de la commune et définit le droit des sols.

La procédure d'élaboration ou de révision du PLU fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal qui fixe les modalités de la concertation.

Des personnes publiques sont associées (Etat et ses services, Région, Département, Communauté de communes, chambres consulaires ...).

Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 a réformé le cadre législatif et réglementaire régissant les enquêtes publiques, il n'existe désormais que deux enquêtes publiques :

- Celles dites « environnementales » dès lors que l'opération est de nature à affecter l'environnement au sens large ; ces enquêtes sont conduites par le maire (ou le Président de l'EPCI compétent). Les documents d'urbanisme (SCOT – PLU – cartes communales) sont soumis à ce type d'enquête.

- Celles préalables à la déclaration d'utilité publique lorsque l'opération affecte le droit de propriété. Ces enquêtes sont conduites par le Préfet.

L'enquête publique environnementale, applicable aux PLU et à leur révision, est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise (le maire ou le président de l'EPCI compétent).

1. Première phase

· Le maire saisit le président du tribunal administratif pour la nomination d'un commissaire enquêteur et de son suppléant qui a vocation à remplacer le titulaire en cas d'empêchement de ce dernier. Il exerce alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

· Le maire prend un arrêté de mise à l'enquête publique précisant l'objet et les modalités d'enquête.

· La commune fait paraître un avis, résumant les indications de l'arrêté, dans deux journaux diffusés dans le département : 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 jours suivant son commencement.

· Dès la première parution dans la presse, l'avis est affiché en mairie pendant toute la durée de l'enquête (l'affiche sur fond jaune mesure au moins 42 x 59,4 cm et comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur, et les informations qu'elle contient).

· Dans les mêmes conditions de délai et de durée, l'avis d'enquête est également publié sur le site Internet de la commune lorsque celle-ci en dispose.

2. Seconde phase : déroulement de l'enquête publique

- La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours. Le commissaire enquêteur peut, par décision motivée, prolonger la durée de l'enquête sans qu'elle puisse excéder 2 mois.
- Le dossier d'enquête est mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête. Doivent être annexés au dossier soumis à enquête publique :
 - Les avis des personnes publiques associées ou consultées.
 - Les réponses apportées par la commune aux avis émis par les personnes publiques consultées.
 - L'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale si celle-ci est requise.
- Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.
- Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur et tenu à la disposition du public à la mairie. Le public peut également envoyer ses observations, par courrier, au commissaire enquêteur en mairie, et, le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'enquête publique.
- A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dès qu'il reçoit le registre et les documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le maire, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire dispose alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.
- Le commissaire enquêteur établit un rapport et un document consignnant ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet
- Dans le délai fixé par l'arrêté prescrivant l'enquête, le commissaire enquêteur retourne au maire le dossier de l'enquête, le registre d'enquête et ses pièces annexées, son rapport et ses conclusions motivées. Il transmet une copie du rapport et des conclusions au président du tribunal administratif.
- Le rapport et les conclusions sont ensuite rendus publics.

3. Les suites de l'enquête publique

- La phase d'enquête publique achevée, le projet de PLU peut être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique (conclusions du commissaire enquêteur et observations émises sur le registre d'enquête publique). Les modifications apportées doivent toutefois être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet.
- Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être insérés dans le dossier définitif de PLU.

Les personnes intéressées peuvent également obtenir la communication de ces documents dans les conditions prévues par la loi modifiée n° 78-753 du 17 juillet 1978.

Rappel du contenu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

1 OBJET DE L'ENQUÊTE

1.1 OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête est diligentée par la commune de Champlan, qui en est le maître d'ouvrage.

Elle concerne le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Champlan.

Le POS actuel est ancien (approuvé en 1988) et il est jugé insuffisamment encadrant, ne fixant pas toujours de règles claires, avec un zonage jugé trop monofonctionnel. La qualité architecturale, la haute qualité environnementale ou la prise en compte d'un développement durable à l'échelle de la ville, cœur de l'agglomération, ne sont pas prescrites aujourd'hui dans le règlement du POS.

Celui-ci a été approuvé en 1988 et il a été révisé une fois, en 2001.

Le POS est caduc depuis mars 2017 en application de la loi ALUR.

La Municipalité de la commune de Champlan souhaite se doter d'un projet d'aménagement de développement durable (PADD) prospectif à l'horizon 2025.

L'ambition est d'inclure Champlan dans un contexte territorial élargi, départemental et régional, afin de pouvoir mettre en oeuvre le renouvellement de la population champlanaise dans un contexte de vieillissement de la population.

Aussi, le projet de Tram-Train Evry-Massy-Versailles, actuellement en cours de réalisation, est une opportunité pour améliorer le maillage du réseau de transports en commun et accompagner le développement socio-économique et l'aménagement durable de l'Essonne.

Or, ce projet tel qu'il est prévu n'est actuellement pas compatible avec le POS de la commune de Champlan.

Le cadre, le déroulement ainsi que les motivations de cette révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme ont été prescrits par les délibérations du conseil municipal suivantes :

- Délibération n° 47 09 28 du 28 septembre 2010, approuvant la prescription de l'élaboration du PLU et les modalités de concertation ;
- Délibération n° 2017-13 du 23 janvier 2017 prenant acte du débat sur les orientations générales du PADD ;
- Délibération n° 2019-22 du 22 février 2019 tirant le bilan de la concertation ;
- Délibération n° 2019-23 du 22 février 2019 laquelle :
 - arrête le projet de PLU ;
 - précise que ce projet sera communiqué, conformément aux articles L-153-16 et 17 du code de l'urbanisme, aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux associations, communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui en ont fait la demande ;
 - Précise que le dossier sera soumis à l'enquête publique conformément à l'article L 153-19 du code de l'urbanisme.

- Précise que l'enquête publique sera conjointe à la procédure de demande de création de secteurs de renouvellement urbain ;
- Délibération n° 2019-24 du 22 février 2019 demandant la création de secteurs de renouvellement urbain ;

De plus, la décision de la MRAe n° 91-030-2017 porte obligation de réaliser une évaluation environnementale de la révision du POS de Champlan en vue de l'approbation d'un PLU, en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme ;

1.2 OBJECTIFS ET ARRÊT DU PLU

La délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010 a décidé de mettre en oeuvre les orientations suivantes :

- Prendre en compte la démarche de développement durable,
- Réhabilitation environnementale de la commune, comprenant la réduction maximale des servitudes publiques et leur intégration la plus harmonieuse possible pour l'amélioration du cadre de vie des champlanais, objectif majeur de la politique municipale,
- La diminution des inégalités environnementales en particulier des industries classées protection de l'environnement et des servitudes publiques,
- Redynamiser le territoire en intégrant les potentialités de constructibilité incorporant les scenarii d'assouplissement du PEB,
- Prendre les moyens nécessaires pour permettre un meilleur équilibre démographique et encourager la mixité sociale,
- Prendre en compte le diagnostic PLH et l'identification des potentialités foncières (renouvellement du bâti),
- Requalifier les « zones abandonnées »,
- Mettre en valeur les zones agricoles et promouvoir le développement de l'agriculture péri-urbaine,
- Promouvoir le développement des transports collectifs, les solutions d'interconnexion et le transport multimodal,
- Améliorer la cohérence du territoire en étudiant les scénarios de mutation possible entre les zones dédiées à l'activité économique et les zones d'habitat,
- Rechercher les secteurs potentiels de développement de zones économiques,
- Mettre en valeur le patrimoine communal, les zones vertes et les espaces ouverts (trame verte et bleu),
- Intégrer les scenarii du plan de circulation douce, du schéma de circulation, du plan d'accessibilité et du plan de déplacement urbain.

Cette délibération définit la concertation selon les modalités suivantes :

- Insertion d'articles dans la presse ;
- Informations sur le journal municipal ;
- Informations sur le site internet de la commune ;
- Organisation de réunions publiques ;
- Ouverture d'un registre permettant au public de formuler les observations.

L'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par la Délibération n°2019-23 du 22 février 2019.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE

Monsieur le maire de Champlan a sollicité de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles la nomination d'un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête dont le projet a été arrêté par délibération du conseil municipal du 22 février 2019.

Par décision N° E19000021/78 en date du 4 mars 2019, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné M. Henri Mydlarz en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté municipal n°2019-30 du 9 mai 2019 a défini, en concertation avec le commissaire enquêteur, les modalités de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune, qui se déroulerait **du lundi 3 juin au jeudi 4 juillet 2019**.

2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

À la suite des contacts pris avec le responsable du Service Urbanisme de la mairie, une réunion a été organisée le 27 mars 2019 en mairie.

Cette réunion s'est déroulée en présence du Maire M. Christian Leclerc, et M. Jérôme Cotigny, responsable du Service Urbanisme de la commune. Elle a permis de prendre connaissance de l'historique de la ville, sa morphologie, ainsi que de la composition du dossier et de définir, en concertation, les modalités pratiques de l'organisation et du déroulement de l'enquête.

Une visite détaillée de la commune a été programmée à cette occasion pour le lundi 3 juin matin avant le début de l'enquête. Cette visite des différents sites de la commune, a permis reconnaître ces lieux et leur configuration en liaison avec les différentes zones constitutives du projet ainsi qu'avec leur environnement.

Le commissaire enquêteur a ensuite paraphé le registre et le dossier mis à la disposition du public.

L'enquête s'est déroulée en mairie de Champlan pendant 31 jours consécutifs du lundi 3 juin à 13h30 au jeudi 4 juillet à 17h00, l'accès du public aux dossier et registre papier étant possible aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, dimanches et jours fériés exceptés.

2.3 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

L'avis d'enquête au format A2, écrit en noir sur fond jaune a fait l'objet d'un affichage continu aux portes de la Mairie ainsi que sur 9 panneaux d'affichage municipaux situés place de la Mairie, à l'entrée de ville de Palaiseau, à la salle polyvalente/ALSH, « Toit et Joie » route de Versailles, aux

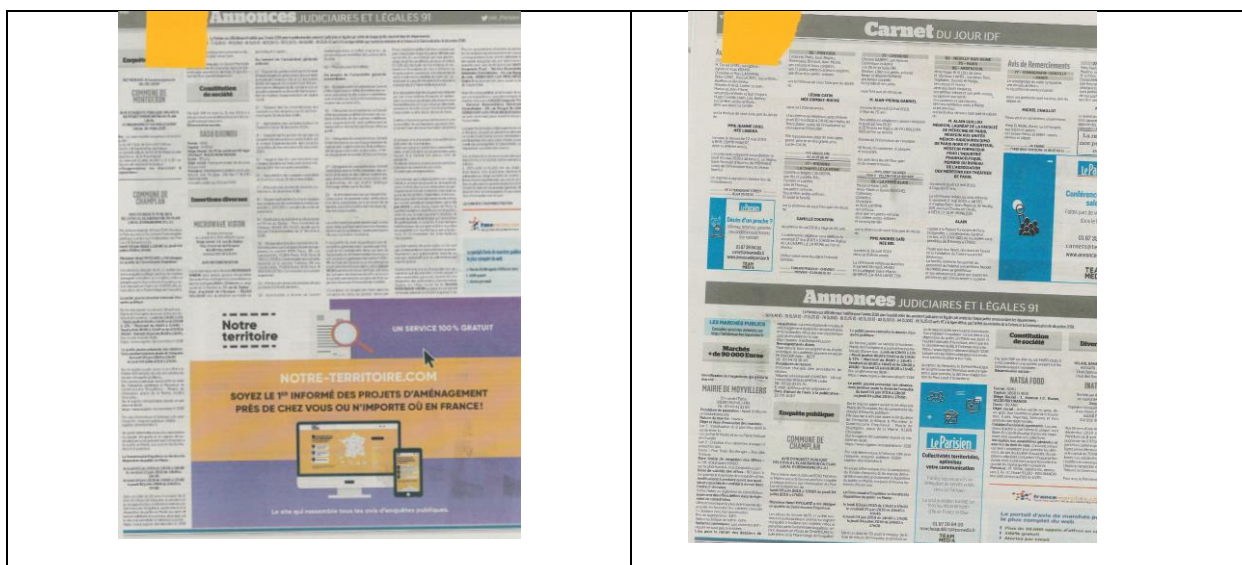
Services Techniques, « Saules/Jean Jaurès », à l'école maternelle de Saules, au portail du groupe scolaire de la Butte et au portail du parc municipal Boyer, du lundi 3 juin 2019 au jeudi 4 juillet 2019 comme en atteste le certificat d'affichage ci-après :



L'avis d'enquête publique a également été publié dans deux journaux diffusés dans le département de l'Essonne et en Île de France, quinze jours avant son ouverture et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, à savoir :

- Le Parisien, édition de l'Essonne des 15 mai et 3 juin 2019 ;
- Le Républicain, édition de l'Essonne, des 16 mai et 6 juin 2019.





Cet avis ainsi que le dossier soumis à enquête ont également été mis en ligne sur le site Internet de la Mairie et accessibles à l'adresses suivantes : <http://www.ville-champlan.fr>;

Remarques du commissaire enquêteur: La publicité de l'enquête est conforme à la réglementation

2.4 CONCERTATION PREALABLE

La délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2010, portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a précisé les modalités de la concertation qui prévoyaient d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, telles que rappelées au § 1.2 ci-dessus.

La concertation a mis en œuvre :

- *Diagnostic et enjeux :*
 - *Trois articles parus au bulletin municipal « La Plume » en automne 2011, août 2012, été 2013, un article paru au journal « le Républicain » le 13 juin 2013 ;*
 - *Une réunion publique le 8 juin 2013 ;*
 - *Une réunion des PPA le 12 décembre 2014 ;*
- *PADD :*
 - *Une réunion publique le 28 janvier 2017 ;*
 - *Une réunion des PPA le 1er juin 2018 ;*
 - *Un article paru au bulletin municipal « La Plume » en février 2017*
- *OAP, règlement, zonage :*
 - *Une réunion publique le 23 juin 2018.*

⇒ La concertation menée pendant la durée de l'élaboration du projet a constitué une démarche positive, permettant de sensibiliser la population au devenir de la Ville pour les 15 prochaines années. Elle a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement. Elle a enrichi les réflexions de la municipalité pour l'élaboration du projet de PLU.

2.4.1 Les réunions publiques

Afin de réunir un maximum de Champlanais lors des réunions publiques, une attention particulière a été portée autour de la communication à réaliser pour ces événements. Des flyers ont été envoyés dans les boîtes aux lettres de chaque administré et un affichage dédié à la réunion a été effectué sur les panneaux défilants de la commune.

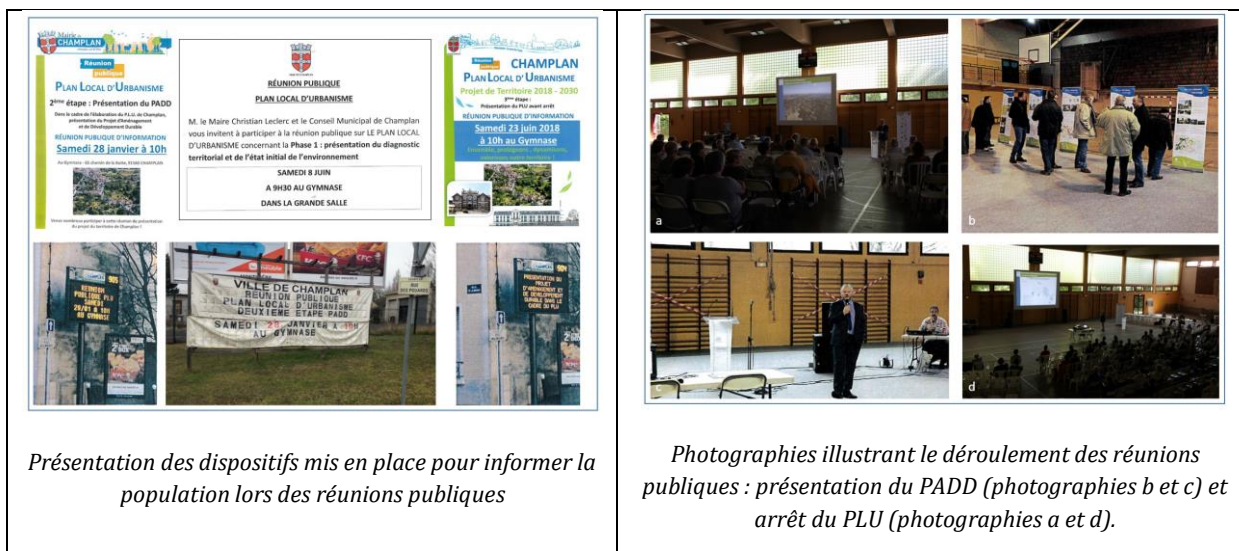
Eléments centraux de la concertation, ces réunions ont permis de présenter au public l'avancement des travaux sous deux types de supports. Le premier correspond à une présentation technique exposée par Monsieur le Maire et appuyée d'une projection PowerPoint. Le second, sous forme de panneaux dépliant a permis aux administrés de s'approprier, avant et après la réunion, les éléments clefs de l'élaboration du PLU.

Ces réunions, animées par Monsieur le Maire, ont favorisé un échange constructif entre élus et habitants où les attentes diverses ont pu être débattues. Elles ont été réalisées lors de phases stratégiques d'élaboration du PLU.

La première, réalisée le 08 juin 2013 a servi à exposer les premiers éléments d'élaboration du PLU et son utilité pour la commune à travers la présentation du diagnostic communal ainsi que sur l'état initial de l'environnement.

Une seconde réunion a eu lieu le 28 janvier 2017 pour présenter les résultats du diagnostic de la commune ainsi que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (117 personnes présentes).

La dernière s'est déroulée le 23 juin 2018 afin de présenter les Orientations d'Aménagement et de Programmation aux administrés (~90 personnes présentes).



2.4.2 Les réunions avec les personnes publiques associées

Trois réunions avec les Personnes Publiques Associées (PPA) ont eu lieu lors de la procédure de révision du PLU : la première a été organisée le 9 juin 2016, la seconde le 3 novembre 2016 et la dernière le 29 mai 2017.

⇒ A l'instar des réunions publiques organisées avec la population, la première réunion avec les PPA a eu pour but de présenter le diagnostic et les orientations du PADD ; la seconde a consisté à expliciter la traduction réglementaire du PADD (à travers la présentation du règlement écrit, de ses documents graphiques et des orientations d'aménagement et de programmation) ; et la troisième a permis de revenir sur les évolutions apportées au projet de PLU suite à l'abandon du projet de Grand Stade de Rugby par la Fédération Française de Rugby en décembre 2016.

2.4.3 Les articles de presse

Lors des phases clefs de l'élaboration du PLU, des articles de presse ont été édités au sein des principaux journaux qui suivent l'actualité en Essonne à savoir Le Parisien et le Républicain afin d'informer le public de l'avancée du PLU. On peut notamment citer les articles parus dans le journal « Le Républicain » retraçant les différentes réunions publiques.



2.4.4 Le registre de concertation

Le registre permettant au public de formuler leurs observations (disponible en mairie et lors des réunions publiques) est resté vierge tout au long de la procédure malgré sa mise à disposition. Ce moyen d'expression n'a pas été particulièrement recherché et retenu par le public. En revanche, la présence des agents du service urbanisme de la commune, lors des sessions ouvertes au public, a permis de répondre directement à la population sur des questions individuelles qui relevaient d'une préoccupation première et de compléter utilement le panel de discussions avec les administrés.

Remarque du commissaire enquêteur : La phase de concertation a principalement consisté à exposer et commenter les modalités d'élaboration du projet, les objectifs et décisions proposés par le maire de Champlan pour le nouveau PLU, et recueillir les éventuelles suggestions, ceci étant conforme à la réglementation.

2.4.5 Le site internet de la ville

Une page dédiée au PLU a été réalisée sur le site internet de la commune. Cet espace a permis à la ville de présenter de manière générale le contenu du PLU, ainsi que les objectifs poursuivis. La mise en ligne progressive des documents d'étapes du PLU sur le site internet a favorisé la divulgation des travaux et leur accessibilité par le public en dehors des temps de rencontres et de débats publics.

2.4.6 Informations dans le journal municipal

La revue municipale de la commune de Champlan « La Plume » a servi de vecteur de communication actif durant l'élaboration du PLU. Ce journal étant adressé à chaque foyer et disponible au service accueil de la mairie, les informations sur l'avancée du PLU, parues de manière régulière, ont donc pu être retranscrites à l'ensemble de la population champlanaise.

Parmi les principales parutions, peuvent être citées :

« La Plume n°16 » (automne 2011) qui présente l'élaboration du PLU ET Les modalités d'expression (description des différentes phases, son utilité, son avancée).	« La Plume : n° spécial » (août 2012) qui relate la vision du développement du territoire de la commune à l'horizon 2020.

- Le délai d'élaboration du PLU a été exceptionnellement long. C'est la modification du Périmètre d'Exposition aux Bruits de l'aéroport d'Orly qui a permis à la municipalité d'envisager un nouveau développement de la commune qui était restée « gelée » depuis 1970.

- Dans la phase d'enquête publique, les informations fournies sur le site internet de la commune, et par les publicités parues dans la presse répondent aux dispositions réglementaires.

L'affichage communal abondant, avec six affichages sur les panneaux réglementaires et quatre affichages spécifiques sur les lieux fréquentés, démontre l'attention portée par la commune à une bonne consultation du public.

2.5 INFORMATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a pris connaissance du dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Champlan soumis à la présente enquête publique.

Il s'est rendu sur place pour visiter les lieux : lors de la réunion de prise en charge du dossier le mercredi 27 mars 2019 et notamment le lundi 3 juin 2019 avec M. le Maire et en marge de la séance de signature des dossier et registre et des permanences.

Il a ainsi pu apprécier l'étendue et la diversité du territoire de la commune de Champlan. Cet ancien bourg agricole conserve un centre ancien. L'urbanisation majoritairement pavillonnaire s'est d'abord

développée à partir des corps de fermes le long des routes de Versailles et de Paris, puis le long des coteaux à mesure de la réduction des activités agricoles.

Le territoire est fortement coupé par les infrastructures de l'autoroute A126, de la RN20 déviée et de la voie ferrée. La présence du réseau très important de transport d'électricité 400 KVA depuis le poste de Villebon rend un grand corridor inconstructible, que la commune souhaite aménager en « ceinture verte ». Le patrimoine est principalement utilisé pour des services et équipements communaux : parcs, espaces culturels, résidences pour personnes âgées, etc.

Une activité industrielle et d'entrepôts diffuse s'est installée dans des espaces agricoles ou des parcelles habitées. Les zones d'activités anciennes sont en perpétuelle mutation, et certains sites abandonnés, La zone commerciale récente située immédiatement à l'ouest sur la commune de Villebon connaît une forte rotation des enseignes due à la faible fréquentation.

2.6 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Afin de recevoir les observations de toute personne physique ou morale concernée ou intéressée le commissaire enquêteur s'est tenu, en mairie de Champlan, à la disposition des personnes intéressées, afin de recueillir leurs observations ou réclamations éventuelles les :

- Lundi 03 juin de 13h30 à 16h30
- Vendredi 21 juin de 13h45 à 16h45
- Lundi 24 juin de 14h00 à 17h00
- Jeudi 04 juillet de 14h00 à 17h00

2.7 REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur a ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête à feuillets non mobiles spécialement ouverts pour recevoir les observations concernant l'enquête publique préalable à l'élaboration du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Champlan.

A compter du lundi 3 juin 2019 à 13h30 et pendant toute la durée de l'enquête publique jusqu'au jeudi 4 juillet 2019 à 17h00, les pièces du dossier ont été mis à la disposition du public :

- A la mairie de Champlan, service Urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :
 - o Lundi de 13h30 à 17h00 ;
 - o Mardi et jeudi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h00 ;
 - o Mercredi de 8h30 à 11h45 ;
 - o Vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
 - o Samedi de 9h00 à 12h00
- Sur un site internet dédié à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/1318>

Le public a pu présenter ses observations pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur le registre papier ouvert à cet effet à la Mairie de Champlan ;
- Par courrier adressé à Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie de Champlan ;

- Sur le registre d'enquête dématérialisé mentionné ci-dessus ;
- Par voie électronique à l'adresse créée pour l'enquête : enquête-publique-1318@registre-dematerialise.fr

Un poste informatique a été également mis à disposition du public en Mairie pour la consultation du dossier d'enquête et du registre dématérialisé, au service d'Urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture rappelés ci-dessus.

A l'expiration du délai d'enquête, soit le jeudi 4 juillet 2019 à 17h00, le commissaire enquêteur a signé et clos le registre, et l'a pris en charge avec le dossier afin de rédiger le Procès-verbal de synthèse, le rapport et les conclusions motivées.

Compte tenu de ces éléments, le commissaire enquêteur considère que :

- la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et conjointe à la demande de création de Secteurs de Renouvellement Urbain par dérogation au Plan d'Exposition aux Bruits de l'Aérodrome de Paris-Orly adoptée pour la présente enquête, est entièrement justifiée au regard de la nature des mises à jour et des modifications proposées.

- l'enquête s'est déroulée conformément et dans le respect des règlements en vigueur, sans événement particulier. Monsieur le Maire et Monsieur le responsable de l'urbanisme ont été à l'écoute et disponibles pour toute question posée par le commissaire enquêteur ou par le public.

- L'information du public a été correctement assurée, avec un affichage communal en dix lieux fréquentés de la commune.

- Le commissaire enquêteur attendait une participation plus nombreuse du public.

3 DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE

3.1 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier soumis à l'enquête comprend :

- Arrêté municipal du n°2019-30 du 9 mai 2019
- Pièce 0 –Délibérations :
 - Délibération n°47 09 28 du 28 septembre 2010 ;
 - Délibération n°2013-17 du 22 mars 2013 ;
 - Délibération n°2017-3 du 23 janvier 2017 ;
 - Délibérations n°2019-22, 23 et 24 du 22 février 2019 ;
- Pièce 1 - Rapport de présentation (311 pages)
 - Préambule ;
 - Partie 1 - Diagnostic territorial ;
 - Partie 2 - Etat initial de l'environnement ;
 - Partie 3 - Justification des objectifs d'aménagement retenus ;
 - Partie 4 – Conformité du projet avec les documents supra-communaux ;
 - Partie 5 – Incidence des orientations et des dispositions du PLU et indicateurs de suivi ;
- Pièce 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (28 pages)
- Pièce 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (23 pages)
- Pièce 4 - Règlement (85 pages)
- Pièce 5 - Documents graphiques
- Pièce 6 – Evaluation environnementale ;
 - Pièce 6.1 – Avis MRAE
 - Pièce 6.2 – Evaluation environnementale (83 pages)
 - Pièce 6.3 – Identification des espaces boisés et des corridors écologiques
 - Note : Le Pré Poulin ;
 - Note : Vergers ;
- Note : Replantation de la ceinture verte.
- Pièce 7 – Servitudes ;
- Pièce 8 – Plan des informations utiles ;
- Pièce 9 – Réseaux eau potable et assainissement ;
- Pièce 10 – Réseaux électricité et gaz ;
- Pièce 11 - Bilan de la concertation.

- Demande de création de secteurs de renouvellement urbain sur plusieurs sites à Champlan ;
- Réponses aux consultations des Personnes Publiques Associées : (20 lettres, mémoires et documents)
 - DDT 91 ;
 - SDIS Essonne ;
 - Île de France Mobilité ;
 - Agence Régionale de Santé ;
 - CDPENAF ;
 - Ville de Longjumeau ;
 - Ville de Villebon-sur-Yvette ;
 - SNCF Immobilier ;
 - DGAC ;
 - Ministère des Armées ;
 - Mission Régionale de l'Autorité environnementale ;
 - SYAHVY.

3.2 RAPPORT DE PRESENTATION

3.2.1 *Préambule*

Le préambule du Rapport de présentation explicite les fondements du PLU, lesquels sont détaillés en page 5 du présent rapport.

Le POS actuel est ancien et insuffisamment encadrant. Il ne fixe pas toujours de règles claires, avec un zonage trop monofonctionnel. Ce POS est caduc depuis mars 2017, en application de la loi ALUR.

Par ailleurs la commune, dont le territoire est situé dans l'axe de l'une des pistes d'Orly, a vu son développement extrêmement limité par les Plans d'Exposition aux bruits. De nouvelles normes du PEB, et le contexte territorial élargi au niveau départemental et régional, ouvrent la possibilité de mettre en œuvre un PLU permettant le renouvellement de la population dans un contexte de vieillissement.

Par ailleurs le projet de Tram-train Evry-Massy-Versailles permet de mailler le réseau de transports en commune pour accompagner le développement socio-économique et l'aménagement durable du département.

La délibération du 28 septembre 2010 a défini les orientations à mettre en œuvre. (Cf § 1.2 ci-dessus)

3.2.2 Diagnostic territorial

3.2.2.1 Champlan à travers les différentes échelles territoriales

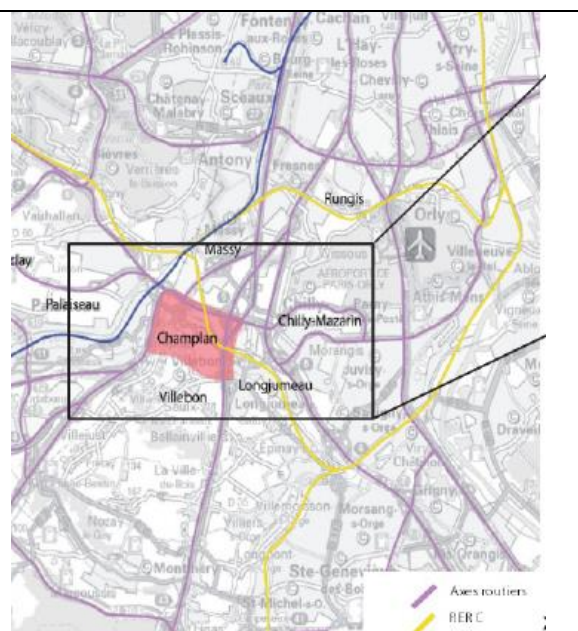
3.2.2.1.1 Le territoire champlanais

Champlan compte 2 596 habitants en 2011, sur une superficie de 368 hectares et fait partie du Canton de Longjumeau depuis 2015 et de l'Arrondissement de Palaiseau. La commune est située à une vingtaine de kilomètres au sud-ouest de Paris, au nord-ouest du département de l'Essonne, dans un environnement fortement urbanisé.

Sa proximité avec l'aéroport de Paris-Orly, et l'entrée en vigueur du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly, en 1975, ont limité son urbanisation et permis le maintien d'un bâti et d'un paysage rural. Cela a également permis l'installation de Zones d'Activité Économiques (ZAE) et de Petites et Moyennes Entreprises (PME), qui représentent plus de 350 entreprises sur le territoire et plus de 2 000 emplois.

La commune est bordée par de grands axes routiers et autoroutiers du nord de l'Essonne (RN20, RD591, A6 et A10) en interconnexion avec la RN118 et l'A6, et traversée par la ligne C du RER. Ces grands axes participent à l'attractivité du territoire en assurant une bonne connectivité de la commune à l'échelle interurbaine.

A contrario, ces servitudes routières et ferroviaires imposées à la commune dans les années 1970 représentent de véritables contraintes foncières, paysagères ainsi qu'en terme de mobilité intra-communale.



Initialement territoire à vocation agricole, la commune de Champlan est bordée au sud par l'Yvette et la rivière Morte-Eau et est dominée au nord par la Butte Chaumont, une ancienne carrière de sable reboisée au début des années 80, et classée Espace Naturel Sensible par le Conseil Général de l'Essonne.

On distingue deux entités urbanisées majeures sur le territoire de la commune : le centre-bourg historique et le quartier du Petit Champlan séparé du centre-ville par la RN20 et en continuité intercommunale avec Longjumeau.

Le Plan d'Exposition au Bruit de 1975 a eu pour effet de limiter la disponibilité foncière et donc les possibilités de constructions de logements nouveaux **sur près de 92% du territoire de la ville**. Ceci

a cependant favorisé l'installation d'activités économiques, seules autorisées par la réglementation urbaine.

Ainsi, depuis 1975, **le nombre de logements sur le territoire de la ville n'a quasiment pas évolué jusqu'en 1997** avec la construction d'un petit lotissement d'une quarantaine de pavillons, « la Ceriseraie », tandis que le tissu économique s'est densifié et diversifié, preuve de l'attractivité de ce territoire.

En 2012, le PEB a été révisé en modifiant le périmètre de la zone B et les possibilités de mutation urbaines en zone C. **Cette révision permet d'envisager des nouvelles opportunités de développement urbain.**

3.2.2.1.2 La Communauté d'Agglomération

La Communauté Paris-Saclay a été créée le 2 octobre 2015 (2015-PREF.DRCL/718) par la fusion de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay et de la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne (dont faisait partie Champlan) étendue aux communes de Verrières-le-Buisson et Wissous.

Elle compte 27 communes et 309 985 habitants au 1er janvier 2015, et recense 153 000 emplois et 83 000 étudiants en 2015.

La Communauté d'Agglomération exerce ses compétences dans trois domaines :

- **Compétences obligatoires** : le développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire, l'équilibre social de l'habitat, la politique de
- **Compétences optionnelles** : voiries et parcs de stationnement d'intérêt communautaire, l'eau, la protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie, la construction, aménagement, entretien et gestion des équipements
- **Compétences supplémentaires** : les travaux hydrauliques, la maîtrise foncière en vue de l'exercice des compétences de la communauté concernant les opérations définies par le conseil communautaire, les actions et opérations d'aménagement en vue de l'exercice des compétences de la communauté, la politique et mise en oeuvre d'infrastructures de communications électroniques et d'aménagement du territoire, l'énergie, les actions culturelles, sportives et scientifiques.

3.2.2.1.3 Les syndicats à vocation unique

La commune de Champlan participe à six syndicats intercommunaux à vocation unique :

- Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette, le SIAVHY.
- Syndicat Intercommunal pour le Gaz et l'Électricité en Île-de- France, le SIGEIF.
- Syndicat Intercommunal des Ordures ménagères de la Vallée de Chevreuse, le SIOM.
- Syndicat Intercommunal pour l'Enfance Inadaptée.
- Syndicat Intercommunal Champlan Longjumeau de l'École des Saules.

- Syndicat Intercommunal pour la Gestion du Gymnase du Collège Pablo Picasso

3.2.2.1.4 Les documents supra-communaux

La commune de Champlan est assujettie aux documents supra-communaux suivants :

- **SDRIF « Île de France 20130 »** approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013
 - Ses orientations confirment la volonté de conserver à Champlan une trame verte et de développer une liaison agricole et forestière sur un axe nord-sud, depuis la zone de la Bonde, jusqu'aux rives de l'Yvette.

Sur le quart nord-est, la proximité du périmètre de l'aéroport d'Orly, ainsi que l'OIN (Opération d'Intérêt National) Plateau de Saclay font de Champlan un secteur d'urbanisation préférentielle en lien avec Massy.

- Le SDRIF de 2013 permettra :
 - L'intégration des projets Grand Paris Express et des CDT, et permettra notamment de porter les objectifs de construction annuelle de logements de 60 000 à 70 000,
 - L'intégration des différents documents et plans « Grenelle » adoptés depuis 2008 (SRCAE, Plan Climat, etc.),
 - La prise en compte des projets déjà achevés ou lancés.
 - Les connexions par les transports en commun entre les pôles de l'aéroport d'Orly et de Massy permettront à Champlan de bénéficier de nouvelles infrastructures de transport en commun du Tram Express Sud Massy-Evry, des projets de requalification de la RN20, et des TCSP Massy-Orly et Massy-Arpajon. L'arrivée du Tram Express Sud est prévue pour fin 2022.
 - Le secteur de la Zone d'Activités Économiques de la Vigne aux Loups est classé en secteur à fort potentiel de densification. Le quart nord-est est classé en secteur d'urbanisation préférentielle. Le reste de la commune est classé en espace urbanisé à optimiser.
- La **Plan d'Exposition au Bruit** de l'aéroport d'Orly

Le PEB de l'aéroport d'Orly entré en vigueur en 1975 a limité en grande partie les possibilités de construction sur près de 92% du territoire de la ville. Sa révision a été approuvée le 21 décembre 2012.

La limite de zone A, qui correspond à un Lden (indicateur de nuisance sonore) de 70 dB, interdit l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics, à l'exception de celles qui sont considérées comme liées à l'activité aéronautique, ou indispensables aux populations existantes. Cependant, dans des secteurs déjà urbanisés situés dans cette zone, les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles, commerciales ou agricoles sont admis.

La limite de zone B, qui correspond à un Lden compris entre 65 et 70 dB, interdit également les constructions à usage d'habitation et la création ou l'extension d'équipements publics à l'exception de celles qui sont nécessaires ou liées à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes. Il assouplit cependant les restrictions de la zone A, en admettant

des constructions de logements de fonction nécessaires aux activités industrielles, commerciales ou agricoles dans des secteurs encore non urbanisés.

La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré où des constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé, desservi par des équipements publics et de n'accroître que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur. 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. En zone C, la commune peut en effet demander la création de secteurs de renouvellement urbain, prévus à l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme.

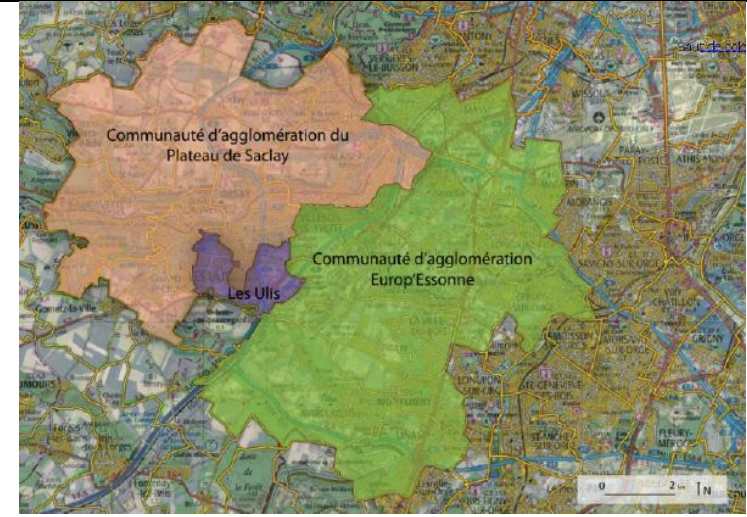
En 2012, le PEB a été révisé en modifiant le périmètre de la zone B et les possibilités de mutation urbaines en zone C, en rétrécissant très largement la zone B au profit de la zone C, dont les limites ont elle-même évoluées de façon mineure. Cette révision permet d'envisager des nouvelles opportunités de développement urbain, suite à l'assouplissement de la réglementation du PEB permettant de proposer des secteurs de renouvellement urbain en zone C du Plan d'Exposition aux Bruits.

La ville de Champlan prendra en compte ces nouvelles possibilités pour diversifier l'offre de logement afin de répondre à un parcours résidentiel complet en lien avec les projets de développement économiques envisagés.

- Le **SDAGE Seine-Normandie 2015-2021** approuvé le 20 décembre 2015
Ses orientations visent une gestion équilibrée de la ressource en eau, avec cinq enjeux identifiés entre 2012 et 2013. L'atteinte des objectifs liés à ces enjeux se déclinent en 8 défis et 2 leviers qui doivent être mis en œuvre par la commune.
- Le **SAGE Orge-Yvette** révisé et approuvé le 2 juillet 2014
Le SAGE oriente sa stratégie autour de 5 enjeux à l'échelle des bassins de l'Orge et de l'Yvette portant :
 - Sur la qualité des eaux ;
 - Sur la qualité des milieux aquatiques et la préservation des zones humides ;
 - Sur la gestion quantitative de la ressource, la prévention et la lutte contre les inondations ;
 - Sur la gestion des eaux pluviales.
 - Sur la sécurisation de l'alimentation en eau potable.
- Le **Contrat de Bassin « Vivre avec l'Yvette »**
- La **Charte régionale de la biodiversité et des milieux naturels** ;
- Les labels **Phyt'Eaux Cités, Terre Saine, Energies Citoyennes**,
- La **Convention de Biodiversité Urbaine CD91**,
- Le **SMEP Nord Centre Essonne**

L'arrivée de la Métropole du Grand Paris, devrait permettre l'agrandissement de la CAEE en incluant la CAPS jusqu'à Versailles Grand Parc. Ces entités souhaitent engager une étude pour la définition et coordination de leurs projets stratégiques d'aménagement à l'échelle du territoire de l'OIN (49 communes dont la CAEE et la CAPS).

Champlan se trouve au centre de ce territoire d'enjeu. La valorisation de la trame verte et bleue, les connexions et le développement urbain trouvent ainsi des applications concrètes dans la vision stratégique du territoire.

	Ainsi, depuis 1994, la stratégie d'aménagement définie par le Schéma Directeur Local repose sur 4 principes :
○ Trouver les lieux de production de logement neuf, par la densification du tissu existant et la restructuration de zones d'urbanisation existantes, en préservant les espaces naturels et les trames vertes ; ○ Valoriser les zones d'activité déjà constituées, ○ Développer les pôles économiques sur l'axe Massy- Orly et le long de la tangentielle ferrée Sud, du RER C et du Tram Express Sud Massy-Evry,	

Le développement d'une trame verte sur l'ensemble du territoire de la SMEP-NCE se caractérise à Champlan par la préservation et la valorisation des espaces naturels du Triangle Vert (Butte Chaumont et secteur de la Bretèche), ainsi que sur le secteur agricole au sud et sud-est du territoire.

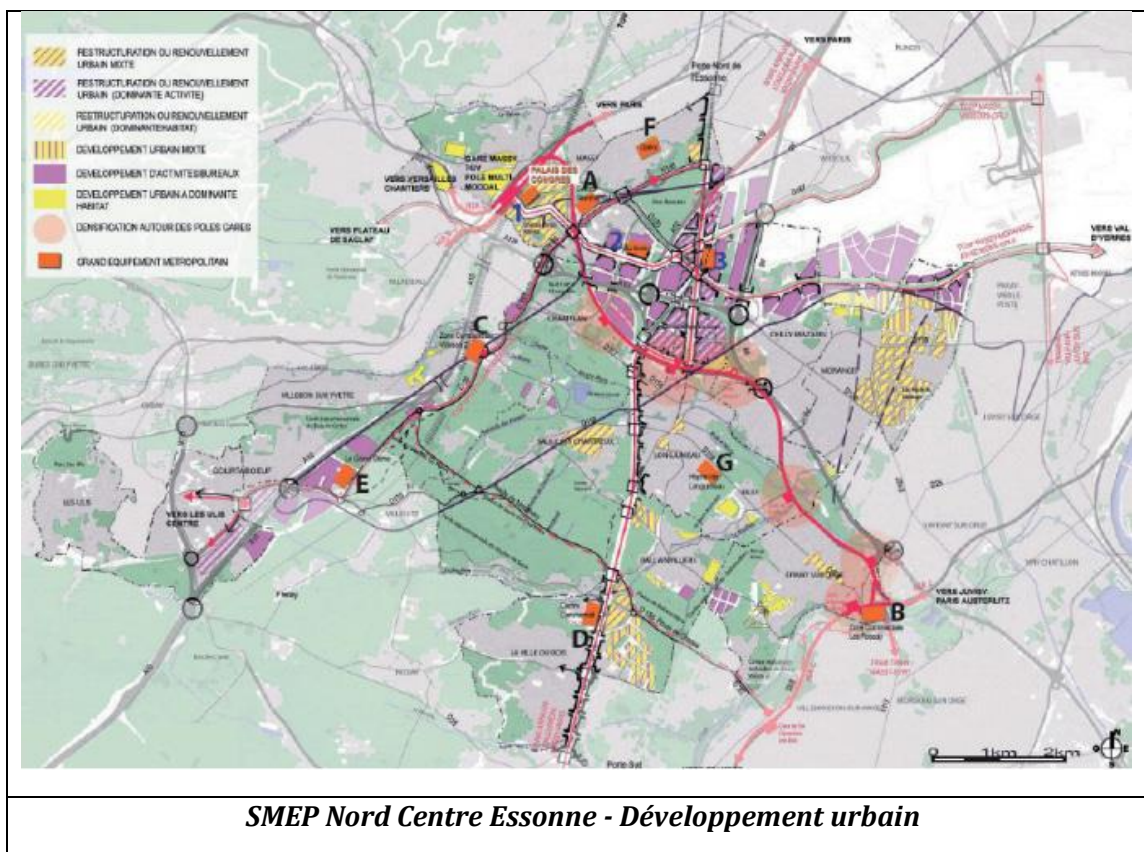
L'enjeu des connections pour le futur du territoire de Champlan se décline à travers trois projets :

- Le boulevard urbain créé à l'occasion de la mise en service du TCSP Massy-Orly,
- La requalification de la RN 20 en une séquence mixte au niveau de Champlan, accueillant le TCSP Massy- Arpajon,
- Le projet de Tram Express Sud Versailles-Massy-Evry, avec la création d'une station à Champlan, celle-ci étant conditionnée à la création d'une ZAC.

Enfin, le territoire de Champlan se trouve au centre de l'arc économique Massy-Orly. Il est donc fortement concerné par les potentialités de développement d'activités économiques de type

bureaux et par la restructuration et le projet de requalification de ses zones d'activités (notamment pour la Zone d'Activité de la Vigne aux Loups, dont le périmètre concerne les trois communes de Champlan, Longjumeau et Chilly-Mazarin).

Cette partie du territoire orientée nord/nord-est est également impactée par le projet d'OIN (Opération d'Intérêt National) du Plateau de Saclay (secteur de la Bonde Massy/Champlan), et a pour vocation un secteur de développement économique et urbain ambitieux.



- Le **PPRI de la vallée de l'Yvette** approuvé le 26 septembre 2006
- Le **PDU de la Région Île de France** approuvé le 19 juin 2014

Le PDU vise la diminution du trafic automobile, en limitant le recours à la voiture particulière, et le développement de l'usage des transports en commun, afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et de réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020.

Dans le but de réduction de la dépendance aux énergies fossiles et de l'amélioration de la qualité de l'air, le PDU fixe 9 objectifs à atteindre à l'horizon 2020 :

- Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo,
- Rendre les transports collectifs plus attractifs,
- Redonner de l'importance à la marche,
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,

- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés,
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement,
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau,
- Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en oeuvre du PDUIF,
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

L'étude de la CPS sur les circulations douces du territoire intercommunal et la définition du maillage communal des modes doux réalisé par l'équipe municipale donne du sens à ce PDUIF à l'échelle du territoire de Champlan, d'autant que le développement des transports en commun à proximité permettra de diminuer les nuisances causées par la circulation automobile dans le centre-ville.

La commune a réalisé une étude sur le Plan de Circulation et de la signalétique. Il en ressort la mise en place d'une déviation poids lourds, sauf pour les dessertes locales.



- Le **Schéma des circulations douces** de la CA Paris-Saclay et à Champlan

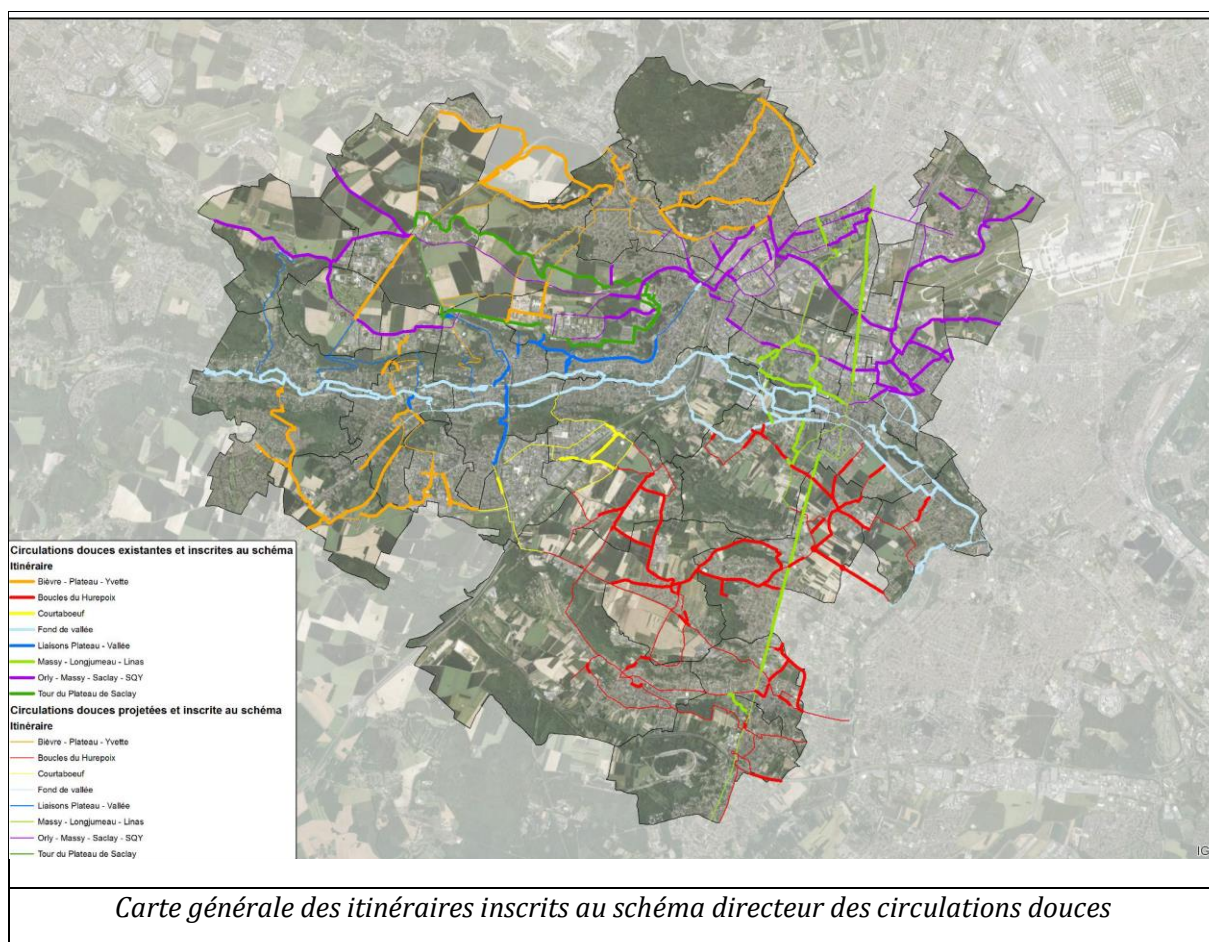
Les objectifs définis dans le cadre des compétences de la CA Paris-Saclay en matière de circulation douce sont :

- Favoriser le vélo quotidien ;
- Permettre le partage de la voirie et 'apaisement de la circulation ;
- Améliorer les services aux usagers des vélos.

Le schéma directeur s'appuie sur la démarche globale du CG 91, et complète le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées.

L'analyse de l'existant et des dysfonctionnements permet d'identifier des opportunités et des enjeux majeurs à exploiter sur l'ensemble du territoire communautaire :

- Pacifier les centres-villes pour développer la pratique des modes doux,
- Sécuriser les itinéraires à destination des établissements scolaires et promouvoir les modes actifs auprès des scolaires,
- Favoriser le rabattement vers les gares et les lignes de bus structurantes du territoire de réflexion,
- Développer la pratique des modes doux auprès des actifs travaillant sur le territoire,
- Valoriser les espaces remarquables du territoire par les modes doux.



Le schéma du territoire prévoit la création de 39 km supplémentaires pour atteindre 294 km, dont 171 km ont été réalisés en 2017.

Champlan dispose de 3168 m d'aménagement cyclables, et prévoit d'en créer 6225 pour un total de 9393 m,, sur les itinéraires permettant de relier Champlan avec les communes voisines et les zones d'emploi périphériques :

- Nord-Sud Massy Champlan,
- Champlan-Saulx les Chartreux et
- Est-Ouest Palaiseau-Champlan-Longjumeau.

- **Opération d'Intérêt National du Plateau de Saclay**

Champlan est situé sur le territoire de l'OIN et concerné par une réserve foncière en limite de la commune.

- Le **Programme Local de l'Habitat** de la CA Paris -Saclay

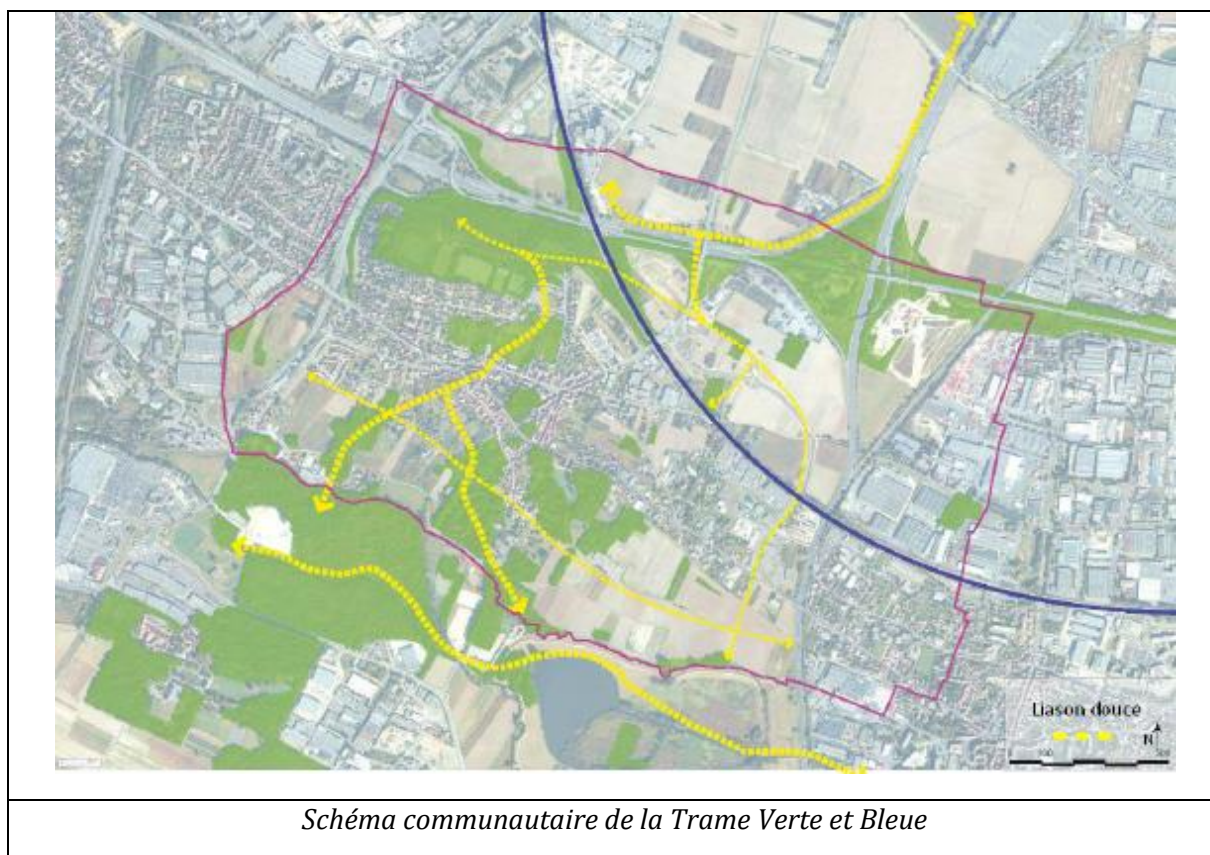
La politique communautaire en matière d'habitat, prescrite par la CA de Paris Saclay le 16 mars 2016, poursuit 5 grands objectifs en matière de production de logements, de diversification de l'offre, d'intervention sur les parcs privé et social, ainsi que la mise en œuvre et suivi du PLH.

Le scénario choisi par les élus correspond à la production de 20 000 logements sur 6 ans, soit 3 300 logements par an entre 2019 et 2024, à laquelle la commune de Champlan contribue modestement eu égard aux contraintes de constructibilité du PEB de 1975.

- Le schéma communautaire de la **Trame Verte et Bleue** et le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique**

Pour la commune de Champlan, le schéma communautaire de la Trame Verte et Bleue met en lumière deux enjeux primordiaux :

- Conservation de la faille agricole dans le paysage de la première couronne ;
- Mise en relation d'équipements et de lieux d'intérêt de la CAE.



3.2.2.2 Le développement urbain : diagnostic et morphologie

3.2.2.2.1 Eléments d'histoire

Les premières traces d'implantation humaine durable à Champlan sont celles du camp romain retranché au sommet de l'actuelle butte Chaumont, en 50 avant JC. Le nom définitif de Champlan provient d'anciennes plantations de platanes.

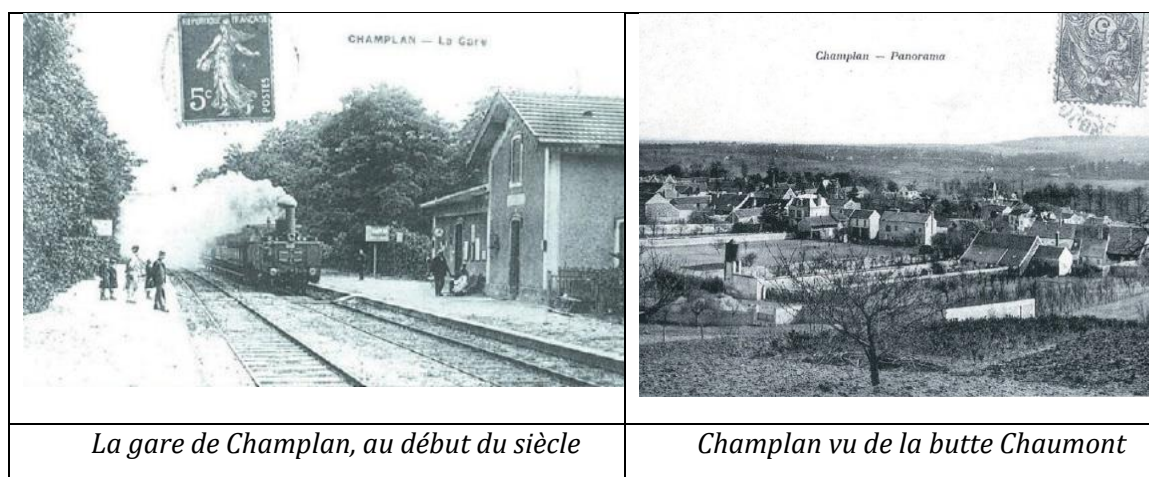
Champlan devient un lieu de villégiature à l'installation de la cour de Versailles, et le schéma des rues était quasiment identique à la fin du 18^e siècle hormis la route de Versailles dont le tracé a été modifié trois fois.

Le chemin de fer de Grande Ceinture construit en 1879 place les gares à l'extérieur des villages, derrière la butte Chaumont. Cette gare fut fermée en 1950.

Depuis l'installation de l'Aéronautique Club de France au début du 20^e siècle, le développement de Champlan est intimement lié à celui de l'aviation.

Champlan se développe à partir de 1959 avec la construction d'équipements, jusque 1980 (logements, école maternelle des Saules, équipements sportifs, centre aéré, conservatoire de musique). Dans cette période le paysage est profondément changé par l'installation de grandes infrastructures : liaisons routières et autoroutières entre la RN20 et A6, création de l'A10 avec 2 échangeurs, lignes HTA le long des RD951 et RN188. Puis la déviation de la RN20 provoque une rupture urbaine entre le centre-ville et le « Petit Champlan ».

C'est le PEB mis en place du fait du développement de l'aéroport d'Orly qui permet la conservation des espaces verts.



3.2.2.2 Patrimoine architectural et urbain

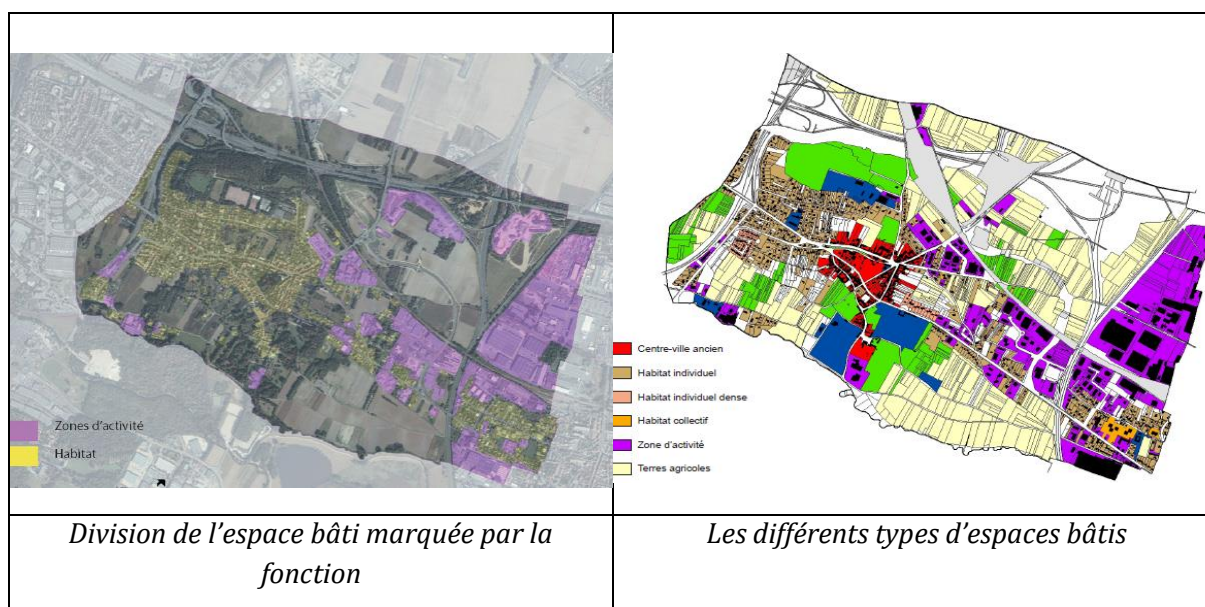
S'il n'y a pas de bâtiment classé ou inscrit aux monuments historiques, Champlan possède cependant sur son territoire un patrimoine bâti remarquable relativement important. Il est principalement composé d'anciennes propriétés appartenant à la noblesse ou à l'aristocratie française et construits à partir du XVI^e siècle, témoignage de l'importance et de l'attrait du village à cette époque.

Les éléments patrimoniaux de la ville sont principalement : l'église du 12^e siècle, reconstruite au 13^e et agrandie au 18^e siècle, le manoir des religieux de Longpont, la propriété Boyer qui est la Maison des Associations et de la Culture, le château Ribot construit au 17^e siècle, la propriété Gravelin construite en 1531 qui est aujourd'hui une résidence adaptée aux seniors avec un jardin ouvert au public, le Moulin de la Bretèche la Mairie récemment rénovée, le lavoir rue du Trou-Mahet, la fontaine.

3.2.2.3 Morphologie urbaine

La morphologie urbaine est composée de séquences homogènes dont la diversité des formes et des dimensions confère à la commune son identité, avec deux niveaux de lecture ; le village à caractère ancien et la collectivité dynamique de travail et d'échanges, reliés par les axes structurants, avec des zones de mixité et d'où se dégage une typologie secteurs urbanisés.

On distingue : le centre bourg, les espaces mixtes, les zones d'activité et les zones pavillonnaires. Les équipements sont répartis sur le territoire. La mixité de l'activité économique avec l'habitat est source de nuisances pour les riverains, auxquelles le PLU devra apporter des solutions de mutation.



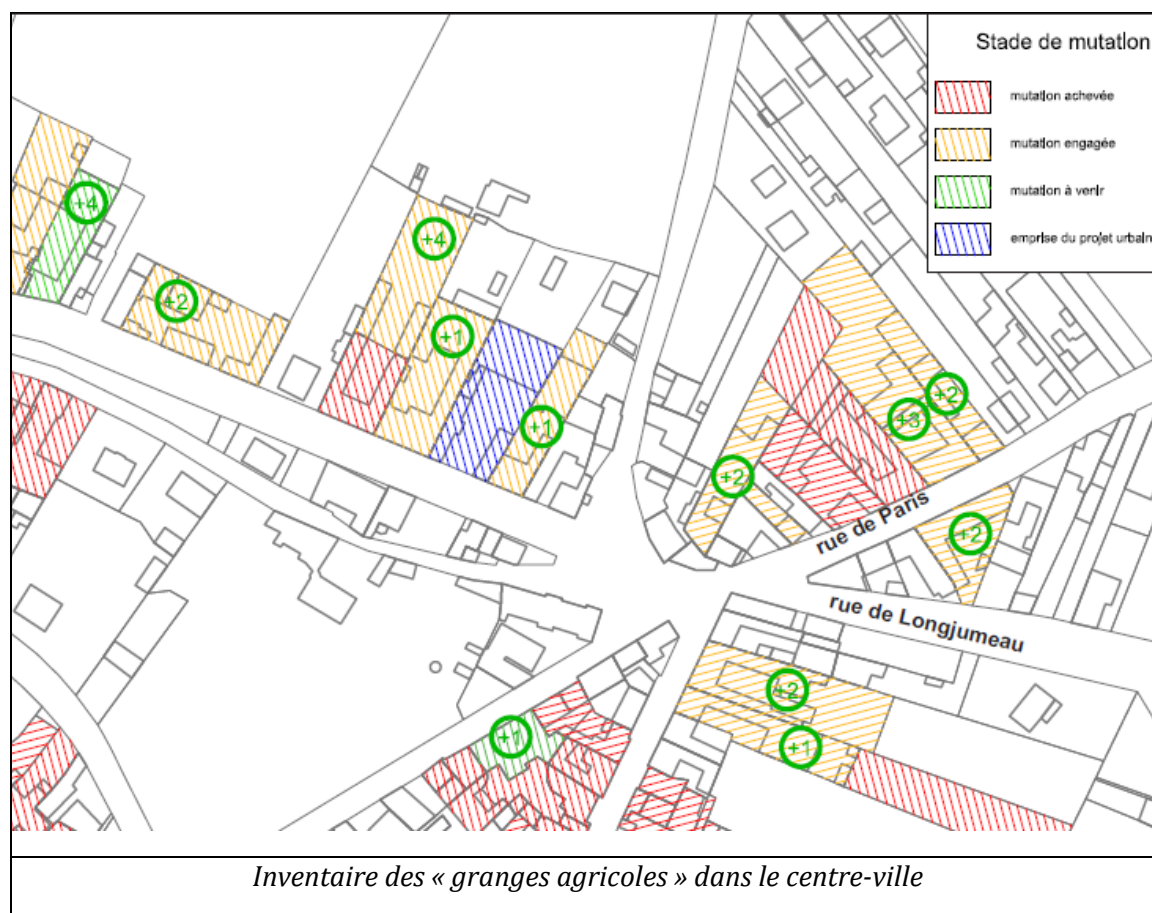
3.2.2.2.4 Formes et densités urbaines

On distingue :

- **le centre bourg**, avec un bâti riche et varié de maisons bourgeoises, corps de fermes, maisons mitoyennes R+1+C., et quelques constructions d'habitat collectif.
- **l'habitat individuel**, principalement au nord et à l'est du centre bourg et au Petit Champlan en zones pavillonnaires dégagées et hétéroclites ou au village sous forme de lotissements des années 1970/90.
- **l'habitat individuel dense**, avec des maisons accolées par 2 ou 3 sur une parcelle de 400 m² en moyenne.
- **l'habitat collectif**, avec deux implantations situées au Petit Champlan, un ensemble sur 3 niveaux et cinq ensembles collectifs HLM sur 4 niveaux.
- **les zones d'activité**, qui représentent 53 ha situés le long de la voie ferrée et à l'est de la RN20. Ces espaces fonctionnent en autarcie directement reliés aux grands axes de transport. Champlan compte près de 300 entreprises implantées sur 3 zones d'activité (ZA des Pouards, de l'Orme Saint Germain et de la Prairie) et 5 zones industrielles (ZI de la Vigne aux Loups, des Clotaies, du Petit Champlan, des Belles Fontaines et du Moulin).
- **les espaces mixtes** mêlent équipements, entreprises, logements individuels et collectifs, principalement au Petit Champlan et à l'est de la route de Versailles.
- **les constructions isolées**, liées à la forte présence de terrains agricoles, dont la constructibilité est liée au PEB.

3.2.2.2.5 Potentiel mutable

Une étude menée au centre-ville identifie les granges qui ne sont pour la plupart plus utilisées afin d'y définir un potentiel de logements dans le cadre de la dérogation en zone C du PEB.



3.2.2.2.6 Consommation d'espace

L'analyse du MOS de l'IAU entre 2008 et 20122 fait apparaître une consommation de 1,54 ha d'espaces agricoles et 0,33 ha d'espaces verts urbains avec une augmentation de 2,62 ha dédiés aux activités économiques et industrielles.

3.2.2.2.7 Synthèse

La synthèse du diagnostic territorial dégage les atouts et faiblesse de chaque domaine analysé, et les objectifs du PLU :

Morphologie urbaine :	- Favoriser la densification afin d'éviter le mitage du territoire en valorisant les multiples « dents creuses » et de préserver les espaces naturels. - Assurer une cohérence du territoire et du paysage - Améliorer les connections des différentes zones. - Isoler/aménager les espaces sources de nuisances. - Valoriser les zones abandonnées. <
Centre-bourg :	- Densifier le centre par utilisation des parcelles vides (dents creuses) et réhabilitation de l'ancien bâti agricole en tenant compte des problématiques d'accessibilité et de stationnement
Habitat individuel :	- Préserver le cadre de vie en limitant le trafic dans les zones d'habitat. • Harmonisation des façades de type « Pact-arim ».

	- Favoriser la cohérences des styles, couleurs et matériaux ainsi que l'alignement sur rue dans les préconisation et le règlement du PLU. - Empêcher l'étalement urbain et l'utilisation trop importante du foncier agricole en utilisant les dents creuses
Habitat dense	- Définir des évolutions possibles pour ce type d'habitat. - Inciter les nouvelles constructions à être plus dense afin d'éviter l'étalement urbain.
Habitat collectif	- Améliorer le caractère paysager et urbain des résidences - Répondre aux besoins de la population en termes d'équipement dans l'hypothèse de l'implantation de nouveaux bâtiments résidentiels - Ajuster la typologie des nouveaux logements construits aux besoins de la population
Zones d'activité	- Créer davantage d'axes traversant afin de réduire les contournements. - Réfléchir au déplacement et à la relocalisation des entreprises existantes en milieu pavillonnaire.
Espaces mixtes	- Gérer les flux et le stationnement liés aux activités en imposant des plages horaires. - Proposer l'acquisition de parcelles en vue de la création d'un parking.
Bâti isolé	Aménager la voirie afin de réduire la vitesse à proximité des zones habitées

3.2.2.3 Analyse socio démographique

3.2.2.3.1 Evolutions démographiques

La commune compte 2832 habitants en 2015. La population stagne depuis 1975, limitée par l'impossibilité de construire de nouveau logements depuis l'instauration du PEB, avec une légère croissance depuis 2008 due à l'augmentation de la natalité.

L'âge moyen de la population est en hausse avec un indice de jeunesse qui est passé de 1,58 en 2008 à 1,44 en 2015 (Indice jeunesse=population inf. 20 ans / population sup. 60 ans)

En 2015 9,1% de la population réside à Champlan depuis moins de 2 ans et 59,5% des ménages vit depuis plus de 10 ans à Champlan, soit 10% de plus que la CPS ou le département.

Cette situation tient à la difficulté de créer de nouveaux logements, malgré une fiscalité attractive.

Les ménages sont de plus en plus petits (2,7 personnes depuis 2010), et de plus en plus âgés.

Dans la période 2010-2015, près du quart des personnes sont retraitées, les ouvriers ont considérablement diminué (-7 pts) alors que les cadres et professions intermédiaires (+2 à +3 pts).

La commune de Champlan est marquée par la pauvreté des ménages : en 2016, pour 1462 foyers fiscaux, 45,2% d'entre eux ne sont pas imposables (soit 17% de plus que pour le département), la part des habitations à caractère social est de 1,7% contre 0,7% sur le - département.

- **Enjeux**

- Déterminer un objectif soutenable de croissance de la population à l'horizon 2030.
- Favoriser un développement lié à l'arrivée de la gare Tram Express Sud et nécessaire pour contrebalancer les tendances de vieillissement et de paupérisation de la population afin de créer une nouvelle dynamique.

3.2.2.3.2 Habitat

L'habitat individuel est fortement dominant à 76,7% en 2015, et la ville de Champlan compte 7,5% de logements sociaux, soit le taux le plus faible de la CAPS.

Selon le PLH de la Communauté d'Agglomération de Paris Saclay, la commune étant fortement soumise au PEB, les objectifs de construction sur la période 2010/2015 sont relativement modestes en comparaison avec les autres communes de la CAEE : 33 logements dont 11 sociaux soit environ 7 logements par an.

Les objectifs du PLH sur la période 2015/2020 n'ont pas été définis du fait du projet de restructuration intercommunale.

L'évolution de la situation du bâti à Champlan est d'avantage marquée par une modification du nombre de pièces et de la taille finale du logement que par une évolution de la quantité de logements, ainsi que par un phénomène de division des propriétés bâties, qui se matérialise par la disparition des pavillons individuels au profit de petits logements, souvent commercialisés par des investisseurs ou des marchands de sommeil.

Depuis près de 50 ans quelques familles de gens de voyage y sont sédentarisées, et l'on trouve quelques installations éparses d'habitations mobiles sur des terrains privés.

- **Enjeux**

- Mettre en adéquation le niveau de logements avec les objectifs démographiques, la structure de la population et les règles d'accessibilité.
- Favoriser les mixités fonctionnelle et générationnelle afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population et de permettre un parcours résidentiel avec un parc de logements diversifié, durable et économes en termes de charges.

3.2.2.3.3 Equipements

La ville de Champlan dispose d'**équipements culturels** : Conservatoire de musique, Centre de loisirs, espace jeunes, Moulin de la Bretèche,

Les **équipements sanitaires** sont peu nombreux : Un cabinet médical avec 3 généralistes ; une pharmacie ; un ostéopathe ; une infirmière, et récemment un centre Médico psychologique. Cependant on trouve à proximité de grands équipements à proximité : clinique et hôpital à Longjumeau, radiologie et analyses médicales à Palaiseau, institut hospitalier à Massy.

De plus la ville a signé un partenariat avec la Centre Local d'Information et Coordination pour les seniors.

- **Enjeu**

Mettre en adéquation le niveau d'équipements avec les objectifs démographiques, la structure de la population, tout en respectant les règles d'accessibilité.

3.2.2.4 Données socio-économiques

3.2.2.4.1 L'emploi

Le territoire de Champlan comprend 258 entreprises et 100 artisans avec, en 2015, 2204 emplois et 1870 actifs, dont 58,6% résident dans la zone, et 6,8% de chômeurs. Soit 170 emplois pour 100 actifs.

3.2.2.4.2 La population active

Les 1870 actifs représentent 66% de la population, les retraités sont en baisse entre 2008 et 2015, de 7,5% à 4,6% de la population.

Le secteur tertiaire représente 52,4% des emplois, avec une forte augmentation de la catégorie des cadres et professions intellectuelles.

Un seul agriculteur a son siège d'exploitation à Champlan mais exploite des terres en dehors de la commune.

Remarque du commissaire enquêteur : l'augmentation de la population cadres et professions intellectuelles résulte vraisemblablement du fort développement de l'université et des grands laboratoires du Plateau de Saclay, alors que la commune reste à l'écart de l'urbanisation avec un environnement prisé.

Enjeux

Renforcer l'attractivité économique de la ville en diversifiant, revitalisant et optimisant les activités.

Développer l'offre résidentielle afin de permettre aux employés des zones d'activités champlanaises de se loger sur la commune.

3.2.2.5 Le développement économique de Champlan

3.2.2.5.1 Les secteurs d'activité

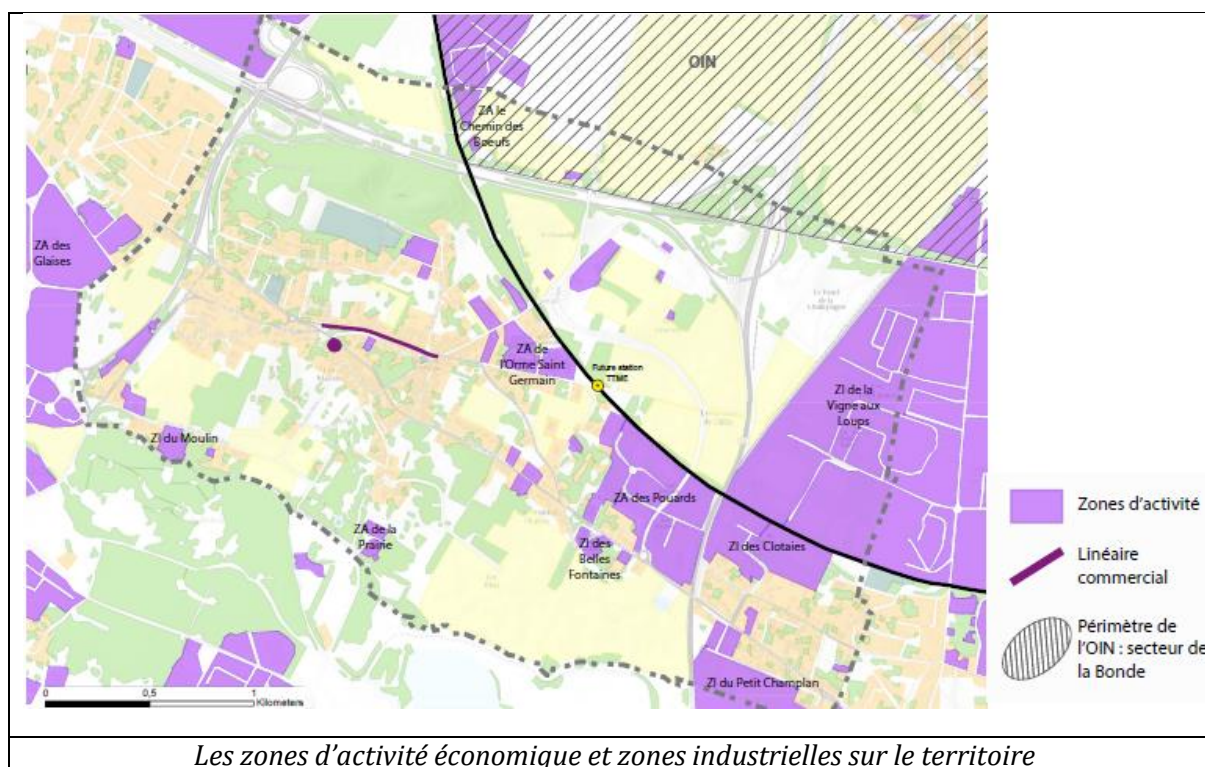
La commune se situe à proximité d'importants nœuds de communications routière, avec la RN 20, la RN 188, la RD 120, les autoroutes A 10 et A 6, ferroviaire avec le pôle de transports de Massy, qui regroupe les RER B et C, ainsi que le TGV, et aérien, avec l'aéroport d'Orly. Cette qualité des connexions concourt très nettement à la qualité et à l'attractivité du territoire champlanais.

Le territoire de Champlan compte cinq zones d'activité et une zone industrielle :

- L'Orme-Saint-Germain ZA
- La Prairie ZA
- La Vigne aux Loups ZA
- Les Belles Fontaines ZA
- Les Clotais ZA
- Les Pouards. ZI

Ces zones d'activité composées de 280 entreprises en 2009, occupent environ 58 hectares, soit 16% du territoire de la commune, sur un total de 360 entreprises.

Le secteur de l'OIN est placé en ZAD par arrêté préfectoral ; le quart nord-est est qualifié secteur d'urbanisation préférentiel au SDRIF. Une nouvelle zone d'activité est à l'étude en lien avec la station du Tram-train.



3.2.2.5.2 Les commerces de proximité

Champlan n'a conservé qu'une dizaine de commerces de proximité, situés au centre bourg, les centres commerciaux Villebon 2 et Cora Massy captent une grande partie des consommateurs.

- Enjeux

Affirmer la vocation des pôles économiques (ZA, ZI) en maîtrisant la mixité fonctionnelle du tissu entre secteur économique et secteur résidentiel.

Accompagner les évolutions économiques dans une démarche de développement durable : normes énergétiques, conception HQE...

Accompagner le développement du quart nord-est identifié comme prioritaire par le SDRIF 2012.

3.2.2.6 Les transports et déplacements

Les **nombreuses liaisons routières et autoroutières** nord-sud et est-ouest permettent de bonnes liaisons avec Paris et relient la commune au reste de l'OIN située sur le plateau de Saclay.

Une étude de requalification de la RN20, qui scinde la commune et isole le quartier du « Petit Champlan, et l'arrêt du TCSP Massy-Arpajon permettraient de mettre en valeur les entrées de ville, et la densification et la restructuration du front urbain de Longjumeau.

Cependant le **trafic routier est particulièrement intense** sur les grands axes : 130 000 V/J sur A6 et 110 000 V/J sur A10 et A126. La circulation PL engendre de fortes nuisances sonores et de circulation au centre-ville. Il en résulte une saturation aux heures de pointe qui tend à se renforcer.

Ainsi le **taux d'équipement automobile des ménages** est supérieur à la moyenne du fait du caractère rural de la commune et de l'éloignement des centres commerciaux et des pôles de transport en commun. Il s'établit à 44,6% de ménages possédant 2 voitures ou plus en 2015.

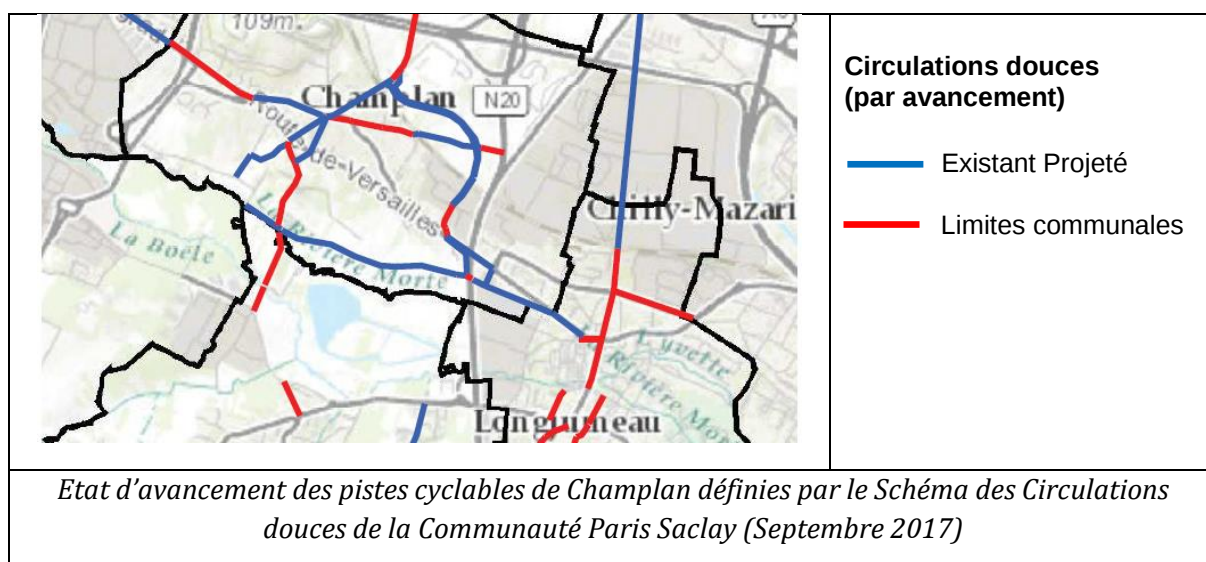
Les migrations pendulaires sont importantes : 83,6% des actifs en 2015.

Le stationnement est difficile en centre-ville, de la place de la mairie et au Petit Champlan, malgré 3 parkings situés Chemin de la butte, à l'école des Saules et rue des Marcots pour 95 places.

La commune prévoit de réaliser prochainement 3 nouveaux parkings avec des aires de stationnement dans le cadre de la station Tram Express et de la future ZAC.

Les **transports en communs** sont à proximité de la ville : RER B et C, TGV. Une ligne de bus fait la liaison avec la gare de Massy-Palaiseau, une navette gratuite dessert les centres commerciaux. Le ramassage scolaire et une navette communautaire gratuite complètent le service de transport en commun.

Les travaux pour le schéma de **circulations douces** de la CAEE sont en cours, avec des liaisons avec Massy, Saulx-les-Chartreux et Villebon-Longjumeau.



- Enjeux

- Mettre en place un nouveau plan de circulation et compléter le maillage afin d'anticiper sur le développement urbain, de réduire les ruptures urbaines par la réalisation d'infrastructures indispensables, de fluidifier le trafic en heures de pointe. *
- Réorganiser l'offre de stationnement pour répondre aux besoins résidentiels et commerciaux : localisation, réglementation, accessibilité...
- Faciliter l'intermodalité : rechercher l'efficacité entre les différents modes de transports, inciter les habitants à moins utiliser leurs véhicules personnels au profit des transports en commun et des modes doux, profiter de l'opportunité du Tram Express Sud Massy-Evry.
- Accompagner les besoins du futur pôle gare de Champlan.

- Rendre accessible à tous les usagers les voiries et espaces publics d'ici 2025, notamment en favorisant l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite.
- Accompagner la réalisation du maillage de circulations douces communales et intercommunales et le compléter par une trame locale cohérente qui relie les équipements structurants, tout en prenant en compte les contraintes liées à la déclivité.

3.2.3 Etat initial de l'environnement

Ce chapitre étudie en détail, pour le territoire de la commune de Champlan, tous les aspects liés ou en rapport avec l'environnement.

Nous nous contenterons ici de mentionner pour chaque thème de l'étude : (i) les objectifs retenus à la suite de l'analyse des atouts et faiblesses (ii) le cas échéants les enjeux déterminants,

3.2.3.1 Le milieu physique

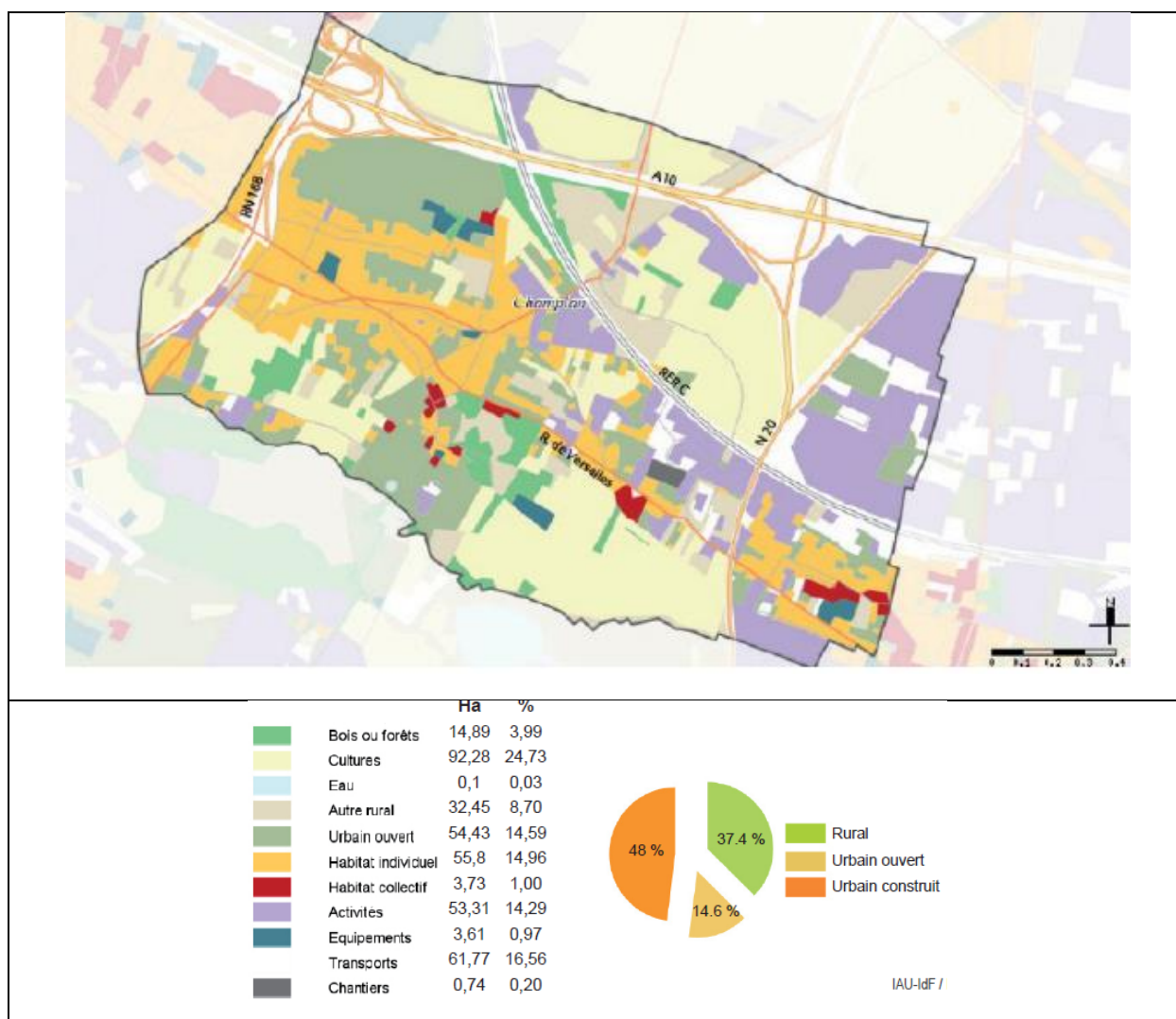
La commune est située sur la partie est du plateau de Saclay, et descend de façon régulière depuis la butte Chaumont vers les rives de l'Yvette. Le sol est en grande partie composé de sable de Fontainebleau dans les parties hautes, avec des transitions marneuses avec des bancs de calcaires ou gypseux en descendant vers l'Yvette.

Située en Île de France, la commune bénéficie d'un climat océanique tempéré.

L'espace de la commune est structuré par de grandes séquences morphologiques très variées :

- Les espaces agricoles au nord et au sud ;
- le centre-bourg qui s'étend le long de la route de Versailles ;
- les zones d'activités économiques éparses développées à proximité des infrastructures de transport, en lien avec le PEB ;
- à l'ouest, la RN188/RD191 a créé une véritable tranchée entre Champlan et Palaiseau,
- à l'est, la RN 20 a isolé le quartier u Petit Champlan.

Les **espaces naturels et agricoles** (céréalières) couvrent 140 ha et créent des séquences urbaines champêtres et naturelles attractives. Les friches et jachères constituent des réserves foncières et une opportunité pour une urbanisation intégrée à l'environnement. Les **8,5 ha de parcs et jardins** contribuent à la qualité de vie. Les **rives de l'Yvette et de la Morte-Eau** constituent un espace à mettre en valeur, à mettre en connexion avec la coulée verte vers Chevreuse et pour la réalisation de pistes cyclables, le SIAHVY y étudie un projet de renaturation.



Il faut relever que **les infrastructures de transport**, avec 180 ha d'emprises, sont des éléments majeurs de la morphologie de la commune, et isole plusieurs quartiers ou emprises, avec des traversées impossibles sans aménagements spécifiques. Elles **génèrent des nuisances** sonores, visuelles et environnementales importantes, et **créent de véritables enclaves** dans la commune ou en continuité extra-communale.

Objectifs du PLU :

- Espaces naturels

- Mettre en valeur les espaces naturels.
- Exploiter les friches agricoles.
- Lier les espaces verts afin d'assurer la continuité du schéma de Trame Verte et Bleue par l'intermédiaire d'une végétalisation maîtrisée des friches et des bords d'infrastructures.

- Infrastructures et zones bâties

- Assurer une meilleur connectivité des zones d'habitat et des zones d'activité.
- Créer des zones tampon afin d'isoler les éléments facteurs de nuisances et mettre en place des aménagement limitant les impacts paysagers des servitudes publiques.
- Renforcer l'accessibilité et la cohérence du territoire

- Recoudre et recréer les continuités disparues lors de l'implantation du réseau routier national.

3.2.3.2 L'analyse paysagère

L'analyse paysagère permet d'identifier **des entités à fort potentiel** :

- La butte Chaumont, espace boisé avec promenades, clairières et équipements sportifs ;
- La porte végétale à l'entrée nord de la ville, avec une ancienne pépinière délaissée de 4ha en dent creuse ;
- Le centre-ville
- Les parcs Gravelin et Boyer, qui doivent être sauvegardés ;
- Le boisement des Grandes Claires dans la continuité des parcs Gravelin et Boyer, et le boisement du chemin du Moulin par le Bas ;
- Les rives de l'Yvette ;
- La frange d'Entre Deux, succession de jardins familiaux en transition entre le bourg et la zone agricole.

Les 6 zones d'**espaces agricoles** de la commune de Champlan représentent aujourd'hui une force à l'échelle communale, et s'intègrent aussi dans un territoire agricole plus vaste à l'échelle du Triangle Vert.

La commune de Champlan envisage de créer un PRIF permettant de sanctuariser les espaces agricoles de grande qualité.

- **Enjeux**
 - Maintenir le lien de la commune avec l'espace agricole.
 - Sanctuariser les espaces agricoles de qualité avec une traduction réglementaire dans le PLU (zone A).
 - Maintenir les jardins maraîchers du bourg.
 - Valoriser les friches agricoles pour le développement urbain et la continuité de la trame verte.
 - Encourager une transition vers une agriculture différenciée face à la monoculture céréalière actuelle

La commune est accessible par **8 entrées de ville** : deux à l'ouest, une au nord et trois à l'ouest en continuité physique et visuelle avec les espaces précédents, et deux entrées au sud en transition douce.

Les **perspectives paysagères sont nombreuses et très différentes** avec une quarantaine de points de vue qui dégagent des vues panoramiques ou mettent en valeur l'aspect vert, ou beaucoup moins attractives au nord avec les infrastructures de transport, les zones d'activité.

La trame verte et bleue est concernée par des enjeux forts concernant la conservation de la faille agricole et la mise en relation des lieux d'intérêt de la CAEE.

Enjeux

Limiter l'étalement urbain en favorisant le renouvellement de la ville sur elle-même.

Mettre en oeuvre des mesures renforcées de protection des éléments architecturaux et paysages identifiés : vues, patrimoine naturel, cœurs d'îlots plantés.

Relier les grandes entités pour constituer une trame verte et bleue continue.

Sanctuariser les espaces agricoles de qualité avec une traduction réglementaire dans le PLU (zone A).

Intégrer l'aspect qualitatif, environnemental et paysager des projets urbains comme une composante urbaine de référence pour Champlan.

Constituer une véritable ceinture verte de la commune en développant le végétal sur tous les délaissés routiers et les friches.

3.2.3.3 L'étude Faune-Flore

L'étude Faune-Flore porte sur :

- (i) les **habitats naturels** pour lesquels une convention de biodiversité signée en 2016 comprend un plan quinquennal visant à préserver et améliorer la biodiversité du parc avec la réalisation d'un premier atlas de la biodiversité communale et à son terme les actions à engager,
- (ii) la **flore vasculaire** : les données tirées de l'INPN et de l'étude CAEE de 2012 portent sur 268 espèces vasculaires dont 235 sont des espèces indigènes. Il n'y a pas d'espèces patrimoniales mais 16 peuvent être qualifiées de remarquables.

Deux espèces de flore sont protégées à Champlan :

- L'Alnus Glutonisa, ou Aulne Glutineux, dont le risque de disparition est jugé faible,
- L'Epipactis helléborine ou l'Epipactis à larges feuilles, qui doit faire l'objet de contrôles.

La commune a engagé depuis 10 ans une démarche d'embellissement avec d'importants moyens pour son fleurissement, le développement du végétal, dans une démarche de protection environnementale comprenant l'abandon des produits phytosanitaires et la mise œuvre de techniques alternatives, la protection des abeilles, ainsi que des actions éco-citoyennes et de sensibilisation à l'environnement.

- Parmi les 16 espèces de flore et 33 espèces de faune remarquables connues à l'échelle communale, seules 2 espèces de flore et 5 espèces de faune sont localisables.

Le **schéma de trame verte et bleue** proposé en 2010 vise en premier lieu à relier la Butte Chaumont au nord à la vallée de l'Yvette au sud. Il s'agit d'un réseau de prairies, de pâtures, de potagers et d'anciens vergers. Il préconise également un maintien de l'agriculture au sud de la commune avec une conversion culturelle des parcelles en maraichages. Les bosquets présents dans ce secteur, et support de la trame, seront inscrits au PLU en tant qu'**Espace Boisé Classé** (EBC).

Le schéma propose de faire un démonstrateur dans le triangle enclavé entre la RN 20 et l'A 126, pour relancer l'activité horticole mais surtout horticole et paysagère.

L'enjeu majeur en termes de paysage est la préservation du grand ensemble géographique que constitue la grande coupe de l'Yvette du Plateau de Nozay au plateau de Longboyau, contenue dans les deux grandes masses urbaines de Massy et Longjumeau.

3.2.3.4 La gestion de l'eau

Le réseau d'eau potable est alimenté par l'usine de potabilisation de Viry-Châtillon, gérée par Suez, délégataire depuis 2018.

Le SIAHVV gère le réseau d'assainissement séparatif. Les eaux usées sont acheminées à la station d'épuration de Valenton pour y être traitées. Quelques habitations situées sur la butte Chaumont et rue du Trou Mahet disposent de fosses septiques. Les eaux pluviales sont rejetées dans l'Yvette.

Le schéma directeur de l'eau a été lancé en 2014.

L'eau de l'Yvette présente des niveaux de dégradation importants, liés à des pollutions essentiellement urbaines. Un contrat de bassin a été signé pour atteindre un bon potentiel écologique d'ici 2021.

3.2.3.5 Les déchets

Le SMOMVC traite les ordures ménagères à l'usine d'incinération de Villejust, exploitée par Génériss, filiale de Dalkia. Une déchetterie-ressourcerie, en partenariat avec Emmaüs accueille les gravats, ferrailles, équipements électriques, meubles etc.

La SIOM met des composteurs à disposition des champlanais, les déchets végétaux sont acheminés jusqu'à la plateforme de compostage de Limours (société Zymovet).

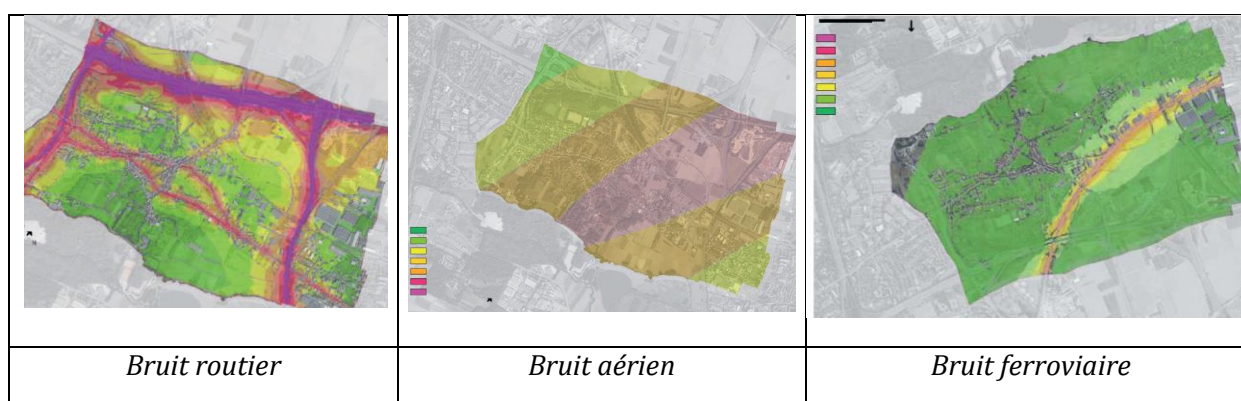
Les déchets issus du tri sélectif sont acheminés jusqu'au centre de tri de Villeneuve-le-Roi.

Quelques décharges sauvages subsistent au nord du territoire sur la zone frontière de Massy.

3.2.3.6 Les nuisances

Il réside **une forte concentration de sources de rejets polluants à proximité des grands axes de circulation**, qui correspondent à celles relevées au centre de Paris ! Le trafic aérien est fortement contributeur des émissions d'oxyde d'azote, le secteur industriel est particulièrement émetteur de Composants Organiques Volatiles,

Champlan cumule les **3 principales sources de bruit**, avec un niveau sonore Lden de 2510 dB(A).



Le paysage de Champlan est impacté par la présence de **fortes nuisances visuelles** : les lignes à haute tension, sur la partie ouest du territoire, l'effet « tranchée » des autoroutes et voies à grande circulation, les publicités, sur toute la commune et enfin, la vue, de nuit, vers le centre commercial Villebon 2, dont l'éclairage multicolore des enseignes commerciales dégrade profondément les perspectives visuelles. Les bâtiments commerciaux de Villebon 2 affectent considérablement la qualité paysagère du fond de Vallée.

Par ailleurs le projet d'extension de la société YPREMA qui exploite un centre de recyclage de matériaux inertes à Massy, constitue une nuisance potentielle avec des effets de nuisances visuelles, sonores et de qualité de l'air qui ne semblent pas être suffisamment prises en compte pour la population champlanaise.

3.2.3.7 Les risques naturels et technologiques

Trois **inondations** récentes en juin 2016, janvier et juin 2018, rappellent la présence du risque sur le territoire communal, avec des conséquences assez limitées le long de l'Yvette.

Le territoire de Champlan est classé aléa faible de **retrait gonflement des argiles**, sur sa partie nord, par contre **la partie sud est soumise à un aléa fort**, dans la zone faiblement urbanisée de abords de l'Yvette.

Trois établissements industriels sont classés : Investisud (Entrepôt alimentaire), Materloc et SEVB Enrobés Val Bièvre. De plus, 23 sites sont répertoriés sur BASIAS.

Un réseau de **lignes à Haute (90 kV) et Très Haute Tension (225 kV)** traverse le territoire de l'ouest au nord-ouest, avec un faisceau de protection de 40 m. Une étude conjointe de faisabilité a été lancée avec RTE et le CG91 concernant la couverture totale du RD591 sur une longueur de 1700 m intégrant l'enfouissement des lignes HT sur les parois latérales de l'ouvrage. Une étude sur le rayonnement électromagnétique a été réalisée.

La synthèse des risques propose les objectifs suivants :

Qualité des eaux

- Préserver la qualité des eaux de l'Yvette
- Élaborer le Schéma directeur de l'eau
- Mettre en conformité les réseaux hors-normes
- Adapter les capacités d'évacuation et de traitement des eaux à la croissance de la commune

Qualité de l'Air

- La requalification de la RN 20 en boulevard urbain induira une réduction de la vitesse et des rejets liés à la circulation
- Réguler les pollutions routières par l'implantation d'une ceinture verte le long des axes routiers et autoroutiers

Nuisances sonores

- La requalification de la RN 20 permettra également de réduire les nuisances sonores sur cet axe, par la mise en place d'un revêtement routier acoustique et un mur de protection anti-bruit
- Limiter l'urbanisation aux abords des grands axes bruyants
- Limiter la vitesse de circulation dans les nouveaux quartiers résidentiels
- Mettre en place des dispositifs permettant l'isolation phonique des prochaines constructions (mur antibruit, talus paysager)

Traitement des déchets

- Poursuivre les actions concertées de lutte contre les dépôts sauvages avec la commune de Massy.
- Prévoir les adaptations nécessaires dans l'organisation de la collecte des déchets ménagers pour faire face à l'augmentation de population.
- Poursuivre les opérations de communication et les incitations en faveur du tri sélectif et du compostage individuel, dans un objectif de réduction du tonnage total des déchets.
- Protéger les accès aux parcelles agricoles évitant les dépôts sauvages des déchets.

Risques naturels et technologiques

- Limiter les constructions en zone inondable.
- Limiter l'implantation de logements à proximité des lignes à haute tension.
- S'opposer au projet d'un parc artificiel de déchets inertes en fond de vallée de l'Yvette

Nuisances visuelles

- Poursuivre les initiatives tendant à limiter l'affichage publicitaire.

Continuer à étudier la faisabilité de l'enfouissement des lignes THT et du RD 591 avec recherche de financement.

Terminer le Règlement Local de Publicité et appliquer la charte de la publicité extérieure de la RN 20 et celle d'Europ'Essonne.

3.2.3.8 Les servitudes

Diverses servitudes liées aux faisceaux électriques, aux infrastructures de déplacement, collecteurs d'eau, zones non-aedificandi, aux bruits, EBC et zones inondables, ainsi que deux zones archéologiques, sont répertoriées au plan de synthèse des servitudes.

3.2.3.9 L'énergie

Les marges de manœuvre sont donc importantes sur le territoire, et de nombreuses voies restent à explorer, parmi lesquelles :

- La géothermie, efficace dans le secteur, et qui pourrait être adaptée aux besoins des nouvelles zones d'activité et/ou d'habitation sur la ville,
- La biomasse,
- L'énergie solaire

Les **déperditions d'énergie** sont marquées au centre-ville et Petit Champlan, dans les secteurs de bâtis anciens. Il faut noter que les mesures se faisant de nuit, aucune donnée fiable de remonte pour les zones d'activités.

Le potentiel d'énergie solaire peut être exploité à Champlan, notamment des panneaux solaires thermiques permettrait la production d'eau chaude sanitaire.

Le potentiel **géothermique très basse et basse énergie** être pris en compte dans le cadre d'opérations de rénovations urbaines ou de projets de résidences. La présence d'une nappe profonde pour la **géothermie moyenne et haute énergie** est possible mais non avérée.

Ainsi les enjeux énergétiques sont-ils modestes :

Enjeux énergétiques

Inciter le recours à des équipements de production d'énergie renouvelable, en s'appuyant sur le fort potentiel solaire thermique et la géothermie très basse énergie.

Inciter l'habitat de haute qualité environnementale et les travaux de rénovation écologique afin de limiter les déperditions énergétiques.

S'appuyer sur des opérations d'équipements publics et/ou des opérations d'ensemble pour promouvoir les techniques respectueuses de l'environnement.

Poursuivre la politique locale d'énergie : remplacement des lanternes par des ampoules à économie d'énergie et installation d'une régulation de la température sur les chaufferies des bâtiments communaux.

3.2.4 *Justification des objectifs d'aménagement retenus*

3.2.4.1 Les enjeux majeurs à l'issue de la phase de diagnostic

La commune de Champlan doit répondre à 6 défis majeurs :

Le défi social du renouvellement de la population

- Favoriser une mixité sociale

- Anticiper le changement de structure démographique
- Limiter la perte de population, en favorisant la création d'emplois et en diversifiant ces typologies de logements
- Proposer des logements et équipements publics correspondant aux besoins des champlanais
- Limiter voire enrayer le phénomène de paupérisation de la population

Le défi de l'habitat

- Développer l'offre résidentielle afin de permettre aux employés des zones d'activités champlanaises
- de se loger sur la commune.
- Favoriser les mixités fonctionnelle et générationnelle afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population et de permettre un parcours résidentiel avec un parc de logements diversifié, durable et économe en termes de charges.

Le défi de l'activité économique

- Renforcer l'attractivité économique de la ville en diversifiant, revitalisant et optimisant les activités.
- Affirmer la vocation des pôles économiques (ZA, ZI) en maîtrisant la mixité fonctionnelle du tissu
- entre secteur économique et secteur résidentiel.
- Accompagner les évolutions économiques dans une démarche de développement durable :
- normes énergétiques, conception HQE...
- Accompagner le développement du quart nord-est identifié comme prioritaire par le SDRIF 2012.

Le défi urbain

- Préserver le caractère authentique de Champlan.
- Protéger et continuer à mettre en valeur le bâti historique.
- Améliorer le caractère paysager et urbain des résidences
- Répondre aux besoins de la population en termes d'équipements dans l'hypothèse de l'implantation de nouveaux bâtiments résidentiels
- Ajuster la typologie des nouveaux logements construits aux besoins de la population
- Créer davantage d'axes traversant dans les zones d'activités afin de réduire les contournements.
- Réfléchir au déplacement et à la relocalisation des entreprises existantes en milieu pavillonnaire.

Le défi des déplacements

- Mettre en place un nouveau plan de circulation et compléter le maillage afin d'anticiper sur le développement urbain, de réduire les ruptures urbaines par la réalisation d'infrastructures indispensables, de fluidifier le trafic en heures de pointe.
- Réorganiser l'offre de stationnement pour répondre aux besoins résidentiels et commerciaux : localisation, réglementation, accessibilité...
- Faciliter l'intermodalité : rechercher l'efficacité entre les différents modes de transports, inciter les habitants à moins utiliser leurs véhicules personnels au profit des transports en commun et des modes doux, profiter de l'opportunité du Tram Express Sud Massy-Evry.

- Accompagner les besoins du futur pôle gare de Champlan.
- Rendre accessible à tous les usagers les voiries et espaces publics d'ici 2025, notamment en favorisant l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite.
- Accompagner la réalisation du maillage de circulations douces communales et intercommunales et le compléter par une trame locale cohérente qui relie les équipements structurants, tout en prenant en compte les contraintes liées à la déclivité.

Le défi environnemental

- Mettre en valeur les espaces naturels.
- Exploiter les friches agricoles.
- Lier les espaces verts afin d'assurer la continuité du schéma de Trame Verte et Bleue.
- Constituer une véritable ceinture verte de la commune.
- Œuvrer pour une meilleure gestion des déchets avec des mesures incitatives de réduction des tonnages.
- Préserver la qualité des eaux de l'Yvette et restaurer les zones humides
- Limiter l'urbanisation aux abords des grands axes bruyants
- Inciter le recours à des équipements de production d'énergie renouvelable, en s'appuyant sur le fort potentiel solaire thermique et la géothermie très basse énergie.
- Inciter l'habitat de haute qualité environnementale et les travaux de rénovation écologique afin de limiter les déperditions énergétiques.

3.2.4.2 Les choix retenus pour le PADD

Les objectifs fondamentaux sont énoncés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

Ils sont pris en compte dans l'élaboration du PLU selon la délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2010 et rappelés au § 1.2 ci-avant.

Le PADD développe 12 objectifs en 31 orientations organisés autour de quatre axes :

- Axe 1 – Développer un pôle habitat et d'équipements diversifié
 - Objectif 1 : Adapter le parc de logements au développement du territoire
 - 1.1 : proposer une offre de logements diversifiée tout en maîtrisant l'étalement urbain ;
 - 1.2 : pérenniser la qualité de vie dans les secteurs résidentiels ;
 - 1.3 : accompagner les opérations de renouvellement urbain ;
 - Objectif 2 : assurer la mixité sociale générationnelle
 - 2.1 : proposer des logements adaptés pour tous ;
 - 2.2 : poursuivre la politique relative à l'habitat social ;
 - Objectif 3 : Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines
 - 3.1 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti d'intérêt local ;
 - 3.2 : Promouvoir le développement d'un habitat écologique durable ;
 - Objectif 4 : Répondre aux besoins en équipements
 - 4.1 : Compléter l'offre en équipements publics en fonction du développement urbain attendu ;
 - 4.2 : Requalifier les équipements existants ;

- Axe 2 - Assurer un développement économique et commercial et une diversification des activités
 - Objectif 1 : une dynamique à pérenniser ;
 - 1.1 : tirer parti de l'attractivité économique ;
 - 1.2 : œuvrer pour une économie à faible empreinte écologique ;
 - 1.3 : accompagner l'arrivée de la gare TSE Massy-Evry ;
 - Objectif 2 : Revitaliser et optimiser l'ensemble des zones d'activités économiques (ZAE) existantes ;
 - 2.1 : requalifier les espaces publics ;
 - 2.2 : supprimer les activités dégradées ;
 - 2.3 : valoriser le potentiel foncier ;
 - Objectif 3 : Assurer une mixité fonctionnelle
 - 3.1 renforcer le commerce de proximité en centre-ville ;
 - 3.2 mettre en adéquation l'offre résidentielle avec le nombre d'emplois offerte sur la commune ;
- Axe 3 – Optimiser les déplacements et développer les alternatives aux déplacements motorisés
 - Objectif 1 : Optimiser les déplacements :
 - 1.1 : mettre en place un nouveau plan de circulation anticipant le développement urbain ;
 - 1.2 : réorganiser l'offre de stationnement ;
 - 1.3 faciliter l'intermodalité et l'usage des transports en commun ;
 - 1.4 assurer l'accessibilité à tous les usagers ;
 - Objectif 2 : développer les circulations douces afin de réduire les impacts liés aux déplacements routiers
 - 2.1 : Encourager les modes de déplacements actifs ;
 - Créer des continuités intercommunales pour les modes de déplacement doux ;
- Axe 4 – Protéger et valoriser la qualité du cadre de vie
 - Objectif 1 : mettre en valeur le patrimoine urbain naturel ;
 - 1.1 : limiter l'étalement urbain ;
 - 1.2 : constituer une trame verte et bleue continue et identitaire ;
 - 1.3 valoriser le patrimoine architectural ;
 - 1.4 privilégier une agriculture de qualité à la grande culture.
 - Objectif 2 : Renforcer la protection de l'environnement
 - 1.1 : économiser les ressources ;
 - Adapter l'urbanisation aux risques et aux nuisances ;
 - Conforter le rôle moteur de la collectivité ;

3.2.4.3 Les choix retenus pour les OAP

La Ville de Champlan a fait le choix d'inscrire dans le PLU cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

3 secteurs avec une programmation de logements et mixte dont l'enjeu est de permettre un véritable parcours résidentiel : du logement étudiant et jeunes actifs au logements seniors :

- Le secteur Bretèche (1) : 3.2 ha avec 180 logements dont 24 en zone C du PEB
- Le secteur Boyer (2): 1.2 ha avec 49 logements en zone C du PEB
- Le secteur Gare Longjumeau (3): 3.2 ha avec 216 logements dont 216 en zone C du PEB



- **2 secteurs à vocation économique :**
 - Le secteur Gare Champlan - Pré de Paris (4) : 25.2 ha
 - Le secteur Chemin de Massy (5) : 4.8 ha

3.2.4.3.1 L'OAP Bretèche

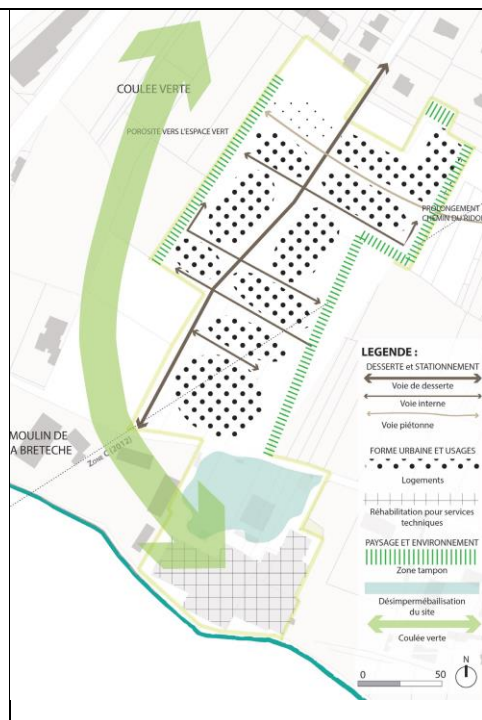
Ce secteur est divisé en deux par le Chemin du Moulin par le Bas.
Le secteur nord comprend des parcelles agricoles de moyenne qualité, peu accessibles pour les engins agricoles, au contact d'un tissu pavillonnaire récent.
Le secteur sud est occupé par une activité industrielle non conforme, dont la cessation est imminente et non respectueuses de l'environnement, au contact de l'Yvette.

Objectifs :

- Requalifier le site en friche pour le secteur sud
- Créer un lien avec le paysage de l'Yvette
- Promouvoir un habitat écologique et durable
- Créer un lien urbain entre le futur pôle d'équipements du Moulin de la Bretèche et le centre-ville
- Favoriser le renouvellement urbain des dents creuses et sites d'anciennes activités
- Améliorer la qualité urbaine de l'entrée de ville côté sud-ouest

Programmation : 180 logements soit 55 logements / ha

Echéancier : Court terme



3.2.4.3.2 L'OAP Boyer

Le secteur Boyer est situé dans le cœur du village de Champlan.

Un vaste parc s'étale aux pieds des bâtiments. Une tourelle octogonale surmonte un porche sur la partie droite des bâtiments. La clinique a cessé de fonctionner en 1958 et la propriété est restée à l'abandon.

En 1998, la municipalité de Champlan fait l'acquisition de la propriété.

Le terrain se situe à mi-chemin entre le centre-ville, la mairie, les commerces et équipements implantés dans le parc municipal Gravelin. Il jouit donc d'une situation stratégique à l'échelle de la commune.

Il s'inscrit dans la continuité de l'architecture urbaine de la commune de Champlan, proche de son noyau le plus ancien autour de l'église, avec un front bâti à l'alignement de la rue de Saulx.

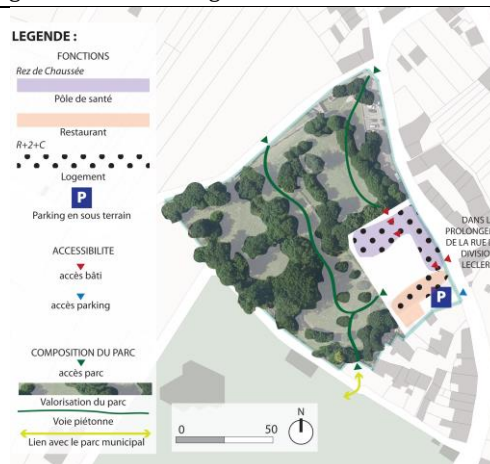
Le bâtiment fait aujourd'hui l'objet d'un arrêté de mise en sécurité, datant de juin 2012, mentionnant l'état dégradé du bâtiment. Ce dernier sera donc démolé dans le cadre du projet.

Programmation : (i) 49 logements ; (ii) Un pôle médical : entre 600 et 700m² de SDP ; (iii) Un restaurant : entre 300 et 400m² de SDP

Echéancier : Court terme

Objectifs :

- Diversifier l'offre avec des logements de petite et moyenne taille
- Accueillir un pôle de santé
- Promouvoir un habitat écologique et durable
- Conserver la mémoire du lieu et l'esprit des volumes existants
- Valoriser l'espace vert existant en lien avec le parc municipal
- Favoriser le renouvellement urbain des dents creuses et sites d'anciennes activités
- Développer un programme qualitatif permettant l'accueil de logements de standing



3.2.4.3.3 L'OAP Gare de Longjumeau

Le secteur Gare Longjumeau est situé à l'est de la commune dit le Petit Champlan. D'une superficie de 3 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.

Objectifs :

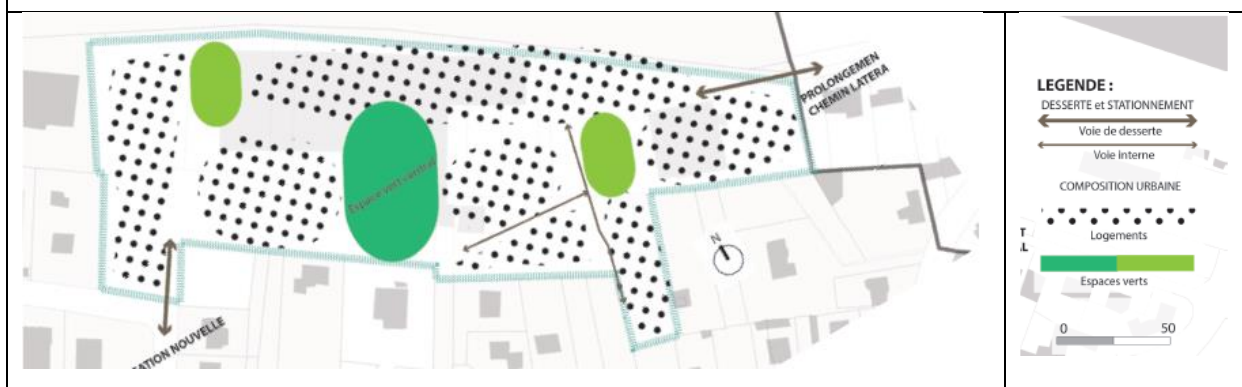
- Répondre aux besoins de parcours résidentiel
- Diversifier l'offre en logements avec des logements de petite et moyenne taille
- Promouvoir le développement d'un habitat écologique et durable
- Conserver le caractère vert du site actuel
- Développer le concept d'habiter dans un parc
- Favoriser le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

Programmation : 216 logements soit 77 logements/ha :

- Une résidence seniors
- Une résidence étudiante
- Des logements familiaux

Echéancier :

Moyen terme



3.2.4.3.4 L'OAP secteur Gare Champlan-Pré de Paris

La localisation de la future ZAC présente un enjeu majeur en soi d'une part par sa proximité immédiate avec le centre bourg et d'autre part autour de la future gare de la ligne T12 et le besoin de créer une centralité à l'échelle de cet équipement.

Aussi bien, la bonne échelle de ce projet sur un plan urbain est celle d'un quartier à part entière qui créait une entité nouvelle et significative pour la commune de Champlan en assurant cette liaison entre le centre bourg et la future gare.

Au niveau du territoire de la CPS l'échelle du projet se veut suffisante pour dépasser le niveau local pour faire partie des pôles dédiés d'une taille intermédiaire entre les pôles de proximité et ceux de rayonnement régional (Cluster, Courtabœuf, Massy Atlantis et l'OIN la Bonde).

Le **périmètre retenu** est un périmètre de 30 Ha environ. Ce périmètre permet :

- d'englober les terrains agricoles les plus proches de la future gare
- d'englober les terrains actuellement squattés et pollués pour lesquels la Région Ile de France a accordé un soutien financier de 200 K€ pour leur dépollution (estimée à 700 K€) et squattés par des gens du voyage,
- d'obtenir une cohérence dans le découpage foncier de la ZAC, en évitant le mitage agricole, et en rationalisant la desserte et les besoins d'infrastructures,

- d'intégrer les ZAE existantes contiguës à la ZAC pour les intégrer à une même dynamique de gestion et standards de qualité (cahiers de prescription notamment)



Objectifs :

- Développer un pôle d'activités autour de la future gare Tram Train de Champlan
- Développer un traitement paysager de qualité pour les entrées de la zone d'activités
- Faire de la gare un pôle multimodal : modes actifs, voiture, bus, tram/train
- Dépolluer les sites le nécessitant.

Programmation :

Le périmètre retenu permet un développement jusqu'à 200 000 m² d'activités ce qui correspond à l'échelle recherchée pour un pôle dédié sur le territoire de la CPS.

La programmation correspond à des locaux d'activités mixtes de production, de recherche, et de tout process industriel associé au besoin de développement complet d'une filière technologique, à l'exception des activités logistiques et de messagerie.

Echéancier :

Moyen et long terme

3.2.4.3.5 L'OAP Chemin de Massy

Le secteur dit du Chemin de Massy ou du derrière la butte, est un espace aujourd'hui enclavé entre l'aire de passage des gens du voyage de Massy, la voie ferrée, l'A10 et la N188. Ces terrains sont situés dans la continuité des espaces inscrits dans l'OIN Paris Saclay, à l'est de la voie ferrée.

Objectifs :

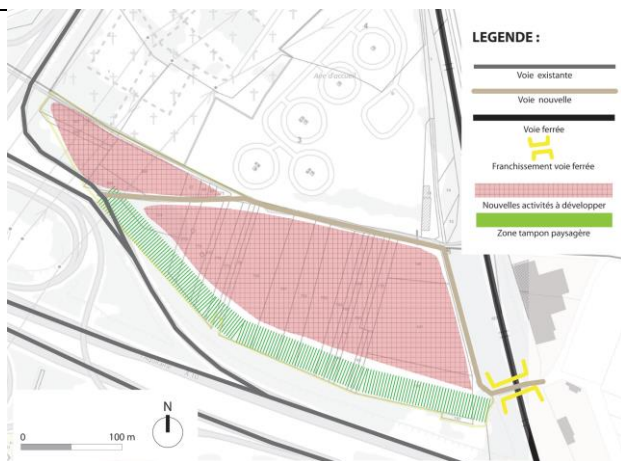
- Accueillir de nouvelles activités économiques
- Qualifier les entrées de ville : travailler une zone tampon entre l'A10 et la future ZAE
- Désenclaver un site aujourd'hui déconnecté du fonctionnement communal

Programmation :

Activités économiques

Echéancier :

moyen et long terme



3.2.4.4 Justification du règlement

3.2.4.4.1 Principales évolutions du règlement

La prise en compte de la loi SRU ainsi que des évolutions législatives et réglementaires de la loi ALUR et du SDRIF ont justifié les évolutions réglementaires définies par le PLU :

- Changement partiel des dénominations et de nature des zones ;
- Modifications dans la structure du règlement, notamment suppression des articles 5,14,15 relatifs à la taille des parcelles et au COS, refonte des articles 1 et 2, etc.
- Mise en œuvre du projet politique de la municipalité ;

L'élaboration du PLU, conduit notamment, outre les évolutions ci-dessus, à :

- Permettre le renouvellement urbain permis grâce au desserrement du Plan d'Exposition au Bruit. Ainsi les limitations de constructions liées à la proximité de l'aéroport ne sont plus intégrées au plan de zonage, ce qui rend le projet urbain porté par la commune plus lisible.
- Valoriser le patrimoine bâti remarquable d'intérêt local,
- Sanctuariser les espaces agricoles de qualité,
- Renforcer les règles de végétalisation, introduire des coefficients de biotope et limiter l'imperméabilisation des sols,
- Permettre la mise en place d'une ZAC autour de la future gare de TSE Massy-Evry,
- Conforter et renforcer la protection des espaces naturels et des EBC,
- Adapter les normes de stationnement (article 12) afin de respecter la loi en vigueur, notamment en termes de stationnement des deux roues (motorisés ou non-motorisés),
- Insérer dans le règlement des règles sur les performances énergétiques et environnementales (article 15).

3.2.4.4.2 Choix retenus pour la délimitation des zones

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de « pilotage » de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du PADD. Ils encadrent les nécessaires évolutions des constructions existantes, offre des possibilités de renouvellement au sein du tissu urbain, définit les règles de construction des nouvelles implantations et protège les zones naturelles.

- Le PLU prévoit l'inscription de **22 emplacements réservés (ER)**, dont 9 sont dédiés à la création d'espaces verts, et 6 sont dédiés au maillage de liaisons douces. Les autres emplacements réservés sont dédiés aux équipements publics (école, parking, ou reméandrage de l'Yvette, etc.)
- Les **Espaces Boisés Classés (EBC)** représentent 26 ha, soit 5 ha de plus qu'au POS :
 - o Ancienne pépinière : 0,5 ha ;
 - o EBC la Bretèche : 3 ha ;
 - o Vergers répartis sur l'ensemble du territoire : 1,4 ha

Le PLU découpe le territoire communal en **4 types de zones distinctes** :

- les **zones urbaines (U)** comprenant :
 - o Zone **UC** : habitat collectif et activité ;
 - o Zone **UF** : infrastructures de transport autoroutier et ferroviaire ;
 - o Zone **UG** : centre-ville historique et traditionnel ;

- Zone **UH** : habitat, essentiellement pavillonnaire ;
- Zone **UI** : zones d'activités économiques.

Les équipements peuvent figurer dans toutes les zones.

- les **zones à urbaniser (AU)**, destinées à accueillir en priorité des zones d'activités économiques compte tenu de leur situation en zones B et C du PEB et de l'encadrement de l'accueil d'une population nouvelle :
 - les **zones 1AUi** correspondent aux zones d'activités économiques prévues à moyen ou long terme, conformément à l'article R151-20 *ces secteurs font l'objet d'une OAP*,
 - la **zone 2AUi** correspond à une deuxième temporalité d'ouverture à l'urbanisation, il s'agit du **secteur dit du Pré Poulain**,

Elles représentent 9% de la surface communale soit 33.5 hectares.

- les **zones agricoles (A)** correspondant aux secteurs agricoles « à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Elles représentent 22.5% de la surface communale soit 83.61 hectares.

- les **zones naturelles (N)**, à protéger en raison :
 - de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - de leur caractère d'espaces naturels ;
 - de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elles représentent 24.5% de la surface communale soit 90 hectares.

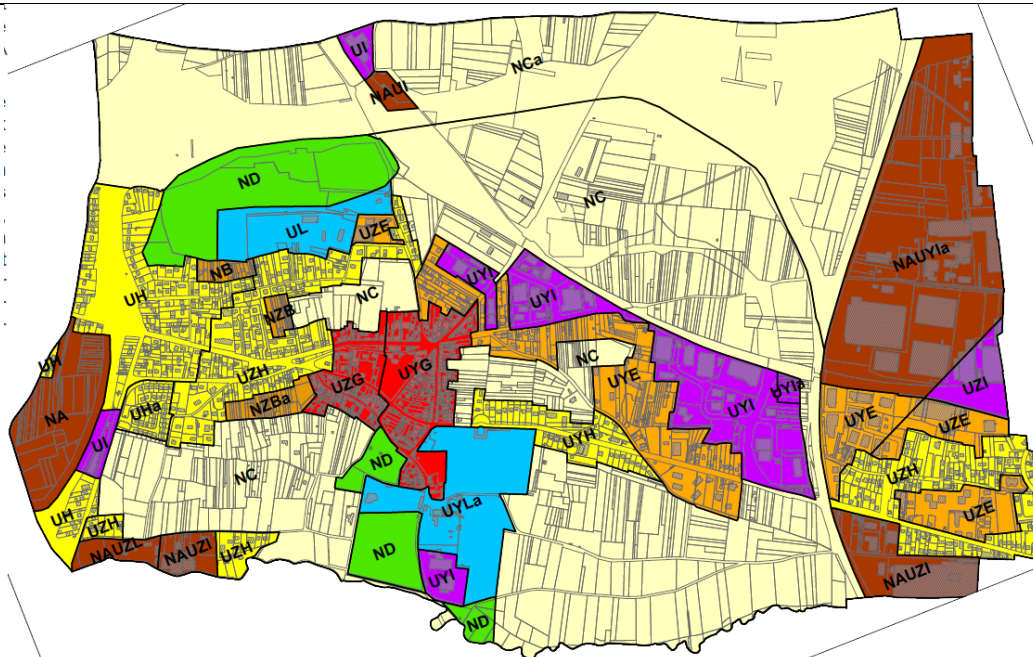
Ces zones sont règlementées par les **16 articles** du Règlement qui sont détaillés dans le Rapport de Présentation, et dont les nomenclatures sont issues de la loi SRU. Compte tenu de l'important renouvellement urbain et de la future ligne du TSE Massy-Evry, une partie du territoire est inscrite en zone AU. Les spécificités des grandes zones sont déclinées en secteurs : UAa, UCb, AUa, AUb, UIa, etc.

Le PLU se divise quant à lui en 8 secteurs, permettant une meilleure lisibilité du territoire avec une organisation spatiale ajustée en fonction des caractéristiques urbaines et des nécessaires besoins d'évolution imposés par les documents supra-communaux.

Le rapport de présentation présente un tableau comparatif des évolutions règlementaires du PLU par rapport au POS.

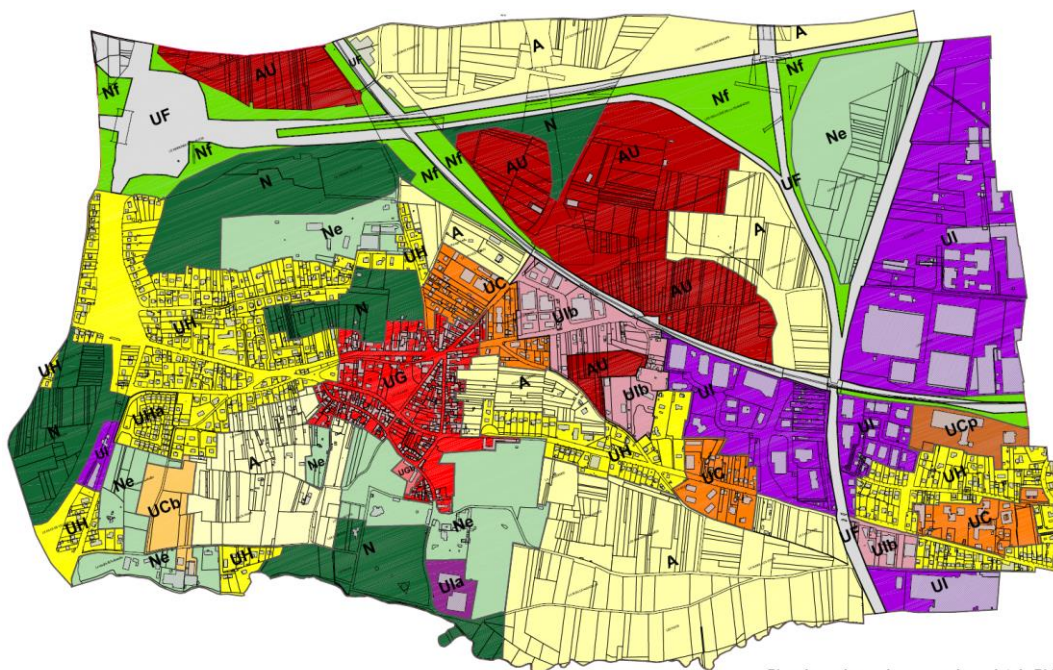
La comparaison des deux plans de zonage POS/PLU fait ressortir deux dynamiques :

- une augmentation des espaces naturels, près de 73 hectares supplémentaires ont été classés en zones N,
- une diminution des espaces agricoles au profit des espaces urbanisés ou à urbaniser, avec une surface inscrite en zone A diminuée de 55 %.
- une superficie des zones économiques et industrielles portée à 58 ha, soit une augmentation de 176%.

POS 2001

Plan de repérage des zones du POS approuvé en septembre 2001

PLU 2019



Plan de repérage des zones du projet de PLU

3.2.5 Conformité avec les documents supra-communaux

Le PLU de la commune de Champlan doit être compatible avec :

3.2.5.1 Plan d'Exposition aux Bruits, approuvé le 21 décembre 2012 ;

Le plan de zonage et le règlement ne vont pas à l'encontre des règles définies par le PEB dans les zones concernées :

- **zone C du PEB : 218 hectares répartis comme suit :**
 - UCb : 4.5 ha, accueillant 28 logements dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la ville,
 - zone UG et UGb : 12.8 ha, correspondant au centre-ville et dont le secteur Boyer (UGb) fait l'objet de renouvellement urbain avec la construction de 49 logements,
 - zone UC : un des secteurs (Gare de Longjumeau) de 2.8 ha est destiné à accueillir 250 logements dans le cadre du projet de renouvellement urbain,
 - zone UH : 16 ha, ce tissu pavillonnaire n'a pas vocation à accueillir de nouvelles habitations,
 - zone UI,, UIa, UIb : 38 ha, tissu d'activités industrielles et économiques ;
 - zone AUI : 10.5 ha, destinés à accueillir un projet d'ensemble autour de la future station de la ligne du TSE Massy-Evry,
 - zone protégée de l'urbanisation A, N et UF : 117 ha.
- **Zone B du PEB : 65 hectares du territoire inscrits dans cette zone :**
 - zone UH : 2.5 ha, ce tissu pavillonnaire n'a pas vocation à accueillir de nouvelles habitations,
 - zone UI : 8 ha, tissus d'activités industrielles et économiques,
 - zone AU : 10 ha, destiné à accueillir un projet d'ensemble autour de la future station de la ligne du TSE Massy-Evry, ce secteur a vocation à accueillir des activités,
 - zone protégée de l'urbanisation A, N et UF : 39 ha.

3.2.5.2 le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 2013 et opposable aux tiers ;

Champlan constitue un secteur à enjeux du fait de sa proximité de la gare de Longjumeau, de sa desserte par un système viaire faisant partie du réseau magistral de la métropole, de sa situation sur un réseau en projet de niveau territorial, et de la traversée d'une continuité verte du nord au sud, liaison agricole et forestière (A),

Enjeux liés à l'habitat :

Champlan recense deux typologies d'espaces urbanisés : les secteurs urbanisés à optimiser et les secteurs dits de « quartier à densifier à proximité d'une gare » à l'est.

Le Nord et Est sont identifiés quant à eux comme des secteurs d'urbanisation préférentielle, or ils font en grande partie des zones B et C du PEB.

Le projet de ville de Champlan a orienté son développement sur des secteurs de renouvellement urbain :

- secteurs **Bretèche** (180 logements dont 24 en zone C du PEB) et **Boyer** (49 logements)

- secteur du futur **quartier de la gare de Longjumeau** (216 logements).

Dans le village, la mutabilité de granges a été estimée à environ 25 logements.

Enjeux liés aux déplacements et à l'économie :

L'un des enjeux principaux est de favoriser l'accueil de la future ligne du Tram Sud Express avec notamment l'implantation d'une gare sur le territoire communal.

La gare a vocation à long terme à constituer un nouveau quartier pour la ville. Ce secteur est d'ailleurs identifié dans le zonage en AUI.

Enjeux liés à l'environnement et au paysage :

Le SDRIF identifie un principe de continuité agricole et forestière à préserver depuis Villebon sur Yvette au sud, traversant la ville par la Butte Chaumont, vers le Parc Georges Brassens de Massy au nord.

Cette continuité est un élément de la TVB mentionnée au PADD et identifiée par la CAPS sur la base de l'étude menée en 2013.

Le PADD affiche l'objectif de préservation des terres agricoles de qualité, ces terres sont protégées au titre du zonage A et N.

Une partie des espaces traversés par le corridor repéré sur le SDRIF a également été classée en EBC.

3.2.5.3 Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) approuvé en 2014 ;

Les objectifs du PDUIF visant à une croissance des déplacements de 20% en transports collectifs et 10% en mode actif, et une diminution de 2% des déplacements en voiture ou 2 roues, ceci au travers de neuf défis, sont traduits au PADD de la ville de Champlan.

3.2.5.4 Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yvette (PPRI),_ approuvé le 26 septembre 2006 ;

Dans le cas du PPRI de l'Yvette, il existe trois classes d'aléas et trois types d'enjeux, ce qui conduit à la définition des six zones distinctes.

La grande majorité des secteurs en PPRI sont inscrits en zone A ou N, à l'exception de zones issues du POS : UIa (zone d'activités), UH (zone d'habitation) et zone UI sur le secteur du Petit Champlan.

Ainsi, en tant que servitude d'utilité publique, le PPRI s'impose au PLU dans l'ensemble de ses dispositions.

3.2.5.5 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine Normandie et du Schéma d'Aménagement des Gestion des Eaux (SAGE) Orge Yvette approuvés le 29 octobre et courant juin 2006 ;

3.2.5.5.1 SDAGE bassin Seine-Normandie

Mesures règlementaires issues du SDAGE et mises en œuvre au PLU :

- maintenir la mise en place d'un réseau séparatif pour les nouvelles constructions ;
- rechercher en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain ;
- Le débit de fuite admissible sera limité à 1.2 litre par seconde ;
- Limiter l'imperméabilisation du sol : article 13 : instauration et coefficient de pleine terre et coefficient de biotope en cas d'impossibilité de répondre aux objectifs de pleine terre.

3.2.5.5.2 SAGE Orge-Yvette

Mesures règlementaires issues du SAGE et mises en œuvre au PLU :

- protection de l'Yvette par un classement en zone N et A de ses abords
- identification de zones humides potentielles dans l'évaluation environnementale
- interdiction aux entreprises polluantes de pouvoir s'étendre par un zonage et règlement contraignant (zone Ne ou UIa)
- maintien des EBC au contact de l'Yvette.

3.2.5.6 Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Paris Saclay

Au moment de l'arrêt du PLU de Champlan, le PLUH est sur le point d'être arrêté en conseil communautaire.

3.2.5.7 Schéma Régional de Climat Air Energie (SRCAE);

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques ;

La ville de Champlan affiche clairement son ambition en matière de protection de l'environnement :

- signataire d'une « convention de biodiversité urbaine »,
- lauréat appel à projets « villes respirables en 5 ans »
- plantation de 173 arbres, etc.

Le projet de PLU traduit cette ambition à travers des objectifs forts :

- économiser les ressources : gestion des déchets, usage d'énergies renouvelables, développement du potentiel géothermique et énergie solaire, maintien du réseau séparatif, limiter l'imperméabilisation du sol, etc.
- conforter le rôle moteur de la collectivité : en poursuivant la politique de labellisation, adapter les pratiques des agents communaux, poursuivre les plantations d'arbres, engager la rénovation énergétique des équipements communaux, etc.

3.2.5.8 L'Opération d'Intérêt National (OIN) du Plateau de Saclay.

Compte tenu du délai de réalisation de l'OIN, les parcelles soumises au futur OIN ont été maintenues en zone A.

3.2.6 Incidences des orientations et dispositions du PLU

3.2.6.1 Sur le milieu naturel

Le PLU porte la volonté de préserver et de mettre en valeur les qualités paysagères de la ville, ainsi que la trame écologique urbaine locale, repris au domaine n°4 du PADD « Protéger et valoriser la qualité du cadre de vie champlanais ».

Mesures d'évitement et de compensation

Les capacités à construire des différents terrains dans les zones urbaines et à urbaniser de la commune sont compensées par :

- la préservation des zones à caractère naturel avec la mise en place des zones N, avec une augmentation de près de 30ha entre le POS et le PLU
- le renforcement des EBC
- un article 13 favorisant la végétalisation et plantation arborée des parcelles et la préservation de la biodiversité,
- la création d'un ENS.

3.2.6.2 Sur la consommation d'espace

Analyse des effets

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés soit dans des friches existantes pour l'offre de logements, soit en zone C du PEB pour des logements ou activités, notamment dans les secteurs Bretèche, Boyer, zone UC et des secteurs inscrits en zones à urbaniser.

Par ailleurs, des zones N plus importantes qu'au POS ont été protégées.

3.2.6.3 Sur le paysage bâti et le patrimoine

S'il n'y a pas à Champlan de bâtiment classé ou inscrit, on trouve un patrimoine bâti remarquable relativement important, dont le PADD affiche une forte volonté de protection.

3.2.6.4 En termes de risques et nuisances

3.2.6.4.1 Les risques naturels sont l'inondation et le retrait-gonflement des argiles.

Analyse des effets

Un PPRI est appliqué sur la Vallée de l'Yvette.

Les droits à construire ne sont pas définis selon les critères de risque retrait gonflement d'argiles.

Mesures d'évitement et de compensation

Le risque inondation est intégré au PLU.

Le risque d'aléa retrait gonflement est annexé au présent PLU afin d'être mis à la connaissance du public.

Parallèlement, la présence végétale permet de limiter la pollution des eaux de surface et le lessivage des revêtements de sol minéraux chargés en polluants.

3.2.6.4.2 Risques technologiques

Ces risques sont liés aux transports de matières dangereuses, aux deux établissements industriels classés et aux lignes électriques HT et THT.

Les droits à construire sont définis selon ces critères de risques.

3.2.6.4.3 Nuisances sonores, pollution, risques sanitaires, réseaux, déchets

La ville est soumise au PEB de 2015 révisé en 2012 et aux arrêtés sur le bruit des infrastructures routières de 2003, 2005 et 2010.

Un plan de protection du bruit dans l'Environnement est en cours d'élaboration par la CAPS.

Si le PLU n'affecte pas davantage les nuisances sonores, le PADD affiche la volonté de prendre en compte le bruit pour les futurs aménagements et constructions.

Il en est de même pour la pollution des sols et risques sanitaires, les réseaux et les déchets, dont les effets seront appréciés en fonction des nouveaux projets.

3.2.6.4.4 Choix énergétiques, émissions de GES, qualité de l'air

Les déplacements sont le premier vecteur d'émission de GES. L'arrivée du TES Massy-Evry et la création des 14 itinéraires intercommunaux de circulation douce vont dans le sens d'une limitation de ces nuisances.

Il faut noter que les émissions de GES sont très largement dues aux circulations de passage ou à proximité de la commune sur les grands axes de circulation, et que les dispositions mises en œuvre au PLU ou par la CAPS ne peuvent avoir que des effets à la marge.

3.2.7 Indicateurs de suivi

Afin de satisfaire à l'obligation fixée par L.153-27 du code de l'urbanisme fixe de procéder à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, le PLU définit 25 indicateurs de suivi pour les quatre thèmes du PADD.

Ces indicateurs, nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU, qui doivent respecter les critères suivants :

- Vérifier les données de base ;
- Données facilement accessibles avec une mise à jour régulière (idéalement annuelle) ;
- Indicateurs sensibles aux évolutions temporelles ou spatiales ;
- Pouvoir comparer à des « valeurs de référence » : seuils ou références définis réglementairement.

1. Développer un pôle d'habitat et d'équipements diversifiés						
OBJECTIF	ORIENTATION	INDICATEUR	UNITE	TEMPORALITE	RESULTAT A L'ARRET DU PLU	PRODUCTEUR
ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS AU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	Préserver le tissu pavillonnaire	Nombre de logements individuels	Nombre de logements	Annuel	Pavillonnaire : 75,8% Collectif : 21,7%	Ville INSEE
	Gérer densité des quartiers diffus pour préserver Centre Ville, Sud du Parc de la Butte Chaumont et Petit Champlan	Nombre de logements		Triannuel	1047 logements	Ville INSEE
ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ ET RESPONSABLE	Permettre un développement urbain maîtrisé	Répondre aux objectifs de l'arrêt préfectoral de 470 logements sur les secteurs OAP et 27 centre-ville		Annuel	1047 logements	Ville INSEE
	Diversifier l'offre de logements, en particulier les petits logements	Taille des logements		Annuel	T1 : 3,5% T2 : 9,4%	Ville INSEE
	Poursuivre la politique relative à l'habitat social	Nombre de logements sociaux à l'échelle de la ville		Annuel	7,60%	Ville Bailleurs
	REPONDRE AUX BESOINS EN EQUIPEMENTS PUBLICS	Compléter l'offre en équipements publics		Nombre de classes	Annuel	13
Nombre d'élèves/classes				Annuel	25,6	Ville
Nombre de places/100 enfants				Annuel	48,98	Ville Données IAU
Nombre de généralistes/10000 hab				Annuel	3,75	Ville Données IAU
Nombre d'équipements sportifs/10 000 hab				Annuel	18,75	Ville Données IAU

2. Assurer un développement économique et commercial et une diversification des activités						
OBJECTIF	ORIENTATION	INDICATEUR	UNITE	TEMPORALITE	RESULTAT A L'ARRET DU PLU	PRODUCTEUR
PERENNISER LE DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL	Engager le développement du secteur du Pré Poulain	Surfaces commerciales	m²	Tous les 9 ans	0	Ville INSEE
	Renforcer le commerce de proximité	Surfaces commerciales		Tous les 9 ans	Une boulangerie-pâtisserie-dépôt de journaux, Un centre de bien-être, hammam-sauna, Un café-tabac-brasserie, Une pharmacie, Un coiffeur, Un établissement de pizzas à emporter, Une station service, Un pub-restaurant-brasserie, Une sandwicherie.	Ville
	Anticiper l'arrivée de la gare TSE Massy Evry	Surfaces urbanisées		Tous les 9 ans	0	Ville
	Adéquation offre résidentielle/emplois	Nombre d'emplois par hab	Nombre	Annuel	0,77	INSEE

3. Optimiser les déplacements et développer les alternatives						
OBJECTIF	ORIENTATION	INDICATEUR	UNITE	TEMPORALITE	RESULTAT A L'ARRET DU PLU	PRODUCTEUR
AMELIORER LES DEPLACEMENTS GRACE A DES AMENAGEMENTS DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	Mettre en place un nouveau plan de circulation	Désenclaver les secteurs les moins bien desservis	Mètre linéaire	Tous les 3 ans	16420	Ville
	Réorganiser l'offre de stationnement	Nombre de places de stationnement public	Nombre	Annuel	95 places en parc de stationnement	Ville
DEVELOPPER LES CIRCULATIONS DOUCES ET OPTIMISER LES DEPLACEMENTS AFIN DE REDUIRE LES IMPACTS LIES AUX DEPLACEMENTS ROUTIERS	Faciliter et développer l'intermodalité	Développement des transports en commun	Nombre et fréquences des lignes	Annuel	1 ligne bus 2 navettes interco	Ville
	Développer les modes doux de déplacements	Linéaire de pistes cyclables	Mètre linéaire	Tous les 3 ans	??	

4. Protéger et valoriser la qualité du cadre de vie champlanais						
OBJECTIF	ORIENTATION	INDICATEUR	UNITE	TEMPORALITE	RESULTAT A L'ARRET DU PLU	PRODUCTEUR
METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL	Constituer une TVB continue et identitaire	Surface d'Espaces Verts	Hectares et m²/habitant	Annuel	43,77 hectares et 76 m²/habitant	Ville IAU
		Linéaire de chemins	Mètre linéaire	Tous les 3 ans	3000	Ville
		Surface agricole exploitée	ha	Annuel	67,5 ha	Ville
	Privilégier une agriculture de qualité	Surface agricole bio et maraîchage	ha	Annuel	0	Ville
RENFORCER LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	Lutter contre la pollution des sols et améliorer la propreté en ville	Production de GES et qualité de l'air	tonne/km²	Annuel	93	Ville Air Paris
	Conforter le rôle moteur de la collectivité	m² de batiments publics rénovés énergétiquement	m²	Tous les 3 ans	Ville en place d'une chaudière économie en énergie et un réseau de chauffage performant dans le gymnase municipal	Ville
		Labellisation		Annuel		Ville

3.3 LE PADD

Les intentions de la commune et l'explication des choix retenus pour établir le PADD sont détaillés au chapitre 3.2.4.2 du Rapport de Présentation.

L'élaboration du PLU s'est déroulée sur un temps relativement long, ce qui a permis de réaliser un diagnostic précis du territoire, d'identifier les forces et les faiblesses de la commune, et surtout de saisir les opportunités foncières et de projets.

Par ailleurs, le projet urbain a été élaboré en ayant comme vision politique majeure la protection de son territoire, sa valorisation, sa dynamisation en préservant le cadre de vie Champlanaise et en respectant l'identité du village. Durant des années, le village de Champlan, soumis à des contraintes liées à l'aéroport d'Orly, n'a pu se développer. Aujourd'hui, en accord avec les services de l'Etat, une nouvelle ère s'ouvre.

L'augmentation modérée de la population va permettre de renforcer l'offre en équipements pour tous. La dynamique économique dont bénéficie la commune se verra renforcée grâce à la desserte de la commune par le Tram Express Sud Massy-Evry.

Ces projets doivent s'inscrire dans le paysage et le mode de vie actuel de Champlan. Un village qui préserve de vastes espaces non bâtis, où les liens sociaux sont étroits, loin des grandes opérations urbaines et anonymes. L'attachement de la municipalité aux questions environnementales est réaffirmé dans cette période où la nature est de nouveau considérée comme un bien précieux.

Le PADD fixe des orientations, des objectifs à atteindre à terme. Certaines orientations d'aménagements sont réalisables à court terme, d'autres demanderont plus de temps, la mobilisation de moyens et de partenaires pour y parvenir.

C'est la feuille de route pour les années à venir.

- En matière d'**habitat et d'équipements diversifiés** :
 - La population de Champlan est stable depuis 1975, avec un parc de logements anciens ayant peu évolué. Le centre-ville constitue un tissu mixte et dense, le reste du territoire bâti se partage entre un habitat individuel, peu dense et isolé, et des zones d'activités économiques réparties. Le logement collectif est peu représenté. Il est jugé indispensable de diversifier l'offre du parc avec des logements de petite et moyenne taille, afin de favoriser la mixité fonctionnelle habitat / équipements / commerces / services.
Il s'agit de produire 50 logements/an à l'horizon 2027, notamment dans les secteurs de la Bretèche et Boyer, des friches industrielles du Petit Champlan, de maîtriser la division parcellaire des quartiers diffus, tout en gérant le stationnement résidentiel, et de poursuivre la requalification des parcs de logements anciens ou de lutter contre l'habitat indigne.
 - Champlan possède un bon niveau d'équipements. Il manque notamment : un équipement rassemblant toutes les expressions liées à la culture et la vie associative, un pôle de santé.
- **Développement économique et commercial, diversification** :

- Avec 350 entreprises implantées sur le territoire, une profusion de dessertes routières et la proximité de l'aéroport d'Orly, de Rungis, Massy et le cluster scientifique, Champlan présente des atouts certains.
Sept zones d'activités et la construction de la gare Tram Sud Express renforcent cette attractivité. Par contre les commerces de proximité souffrent de la concurrence des grands centres commerciaux.
Il s'agit donc de pérenniser cette dynamique, avec une économie à faible empreinte écologique, et d'anticiper l'arrivée de la gare TSE Massy-Evry à la future ZAC de Champlan, ainsi que de requalifier les espaces publics, finaliser le RLP, supprimer les activités dégradées à proximité de l'Yvette.
- La mixité fonctionnelle sera permise par le renforcement du commerce de proximité en centre-ville, et la production d'une offre résidentielle en adéquation avec les emplois offerts sur la commune.
- **Optimiser les déplacements et développer les alternatives :**
 - Un nouveau plan de circulation visera à réduire les ruptures urbaines par le désenclavement des secteurs les moins bien desservis, tout en fluidifier le trafic aux heures de pointe et limiter le transit PL en centre-ville.
 - Faciliter la coexistence des modes de déplacements voiture, avec l'auto-partage et le covoiturage, avec les déplacements doux : piétons, vélos, zones 30, zones « de rencontre » ;
 - Réorganiser l'offre de stationnement, et créer un parc de stationnement sur le site de la future gare TSE, faciliter l'intermodalité Tram-Bus-parc relais-cheminements piétons et cyclistes et stationnement vélos, désenclaver les secteurs mal desservis et bassins d'emplois, en interaction avec les voies importantes. Il s'agit aussi d'assurer l'accessibilité à tous les usagers (carrefours, trottoirs etc.).
 - Le développement des circulations douces peut être assuré par la mise en continuité des voies en créant une trame locale reliant les équipements, maillée avec les réseaux intercommunaux cyclables et voies vertes.
- **La qualité du cadre de vie :**

Dans un paysage diversifié avec des terres agricoles et l'architecture du centre-ville, l'établissement d'une réelle trame verte continue n'est pas actuellement possible, et certains espaces publics devront être requalifiés.

 - Ainsi pourquoi tout en limitant l'étalement urbain, le projet intègre la constitution d'une trame verte et bleue continue et identitaire, la valorisation du patrimoine architectural et une agriculture de qualité.
 - Au chapitre de l'environnement, il s'agit d'économiser les ressources en améliorant la gestion des déchets, avec la création de points d'apport volontaire, d'encourager les économies d'énergie (potentiels géothermique et solaire), et d'adapter l'urbanisation aux risques et nuisances, notamment pour le **bruit** (PEB), et les **inondations** (PPRI).
Des mesures renforcées de protection des éléments architecturaux au centre-ville sont mises en œuvre pour encourager les travaux d'amélioration du bâti ancien

3.4 LES OAP (ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

Les OAP sont décrites de façon détaillée au chapitre 3.2.4.3 ci-dessus.

Pour rappel, la Ville de Champlan a fait le choix d'inscrire **cinq secteurs stratégiques** dans le PLU :

- Trois OAP relatives aux logements et mixte :
 - o Le secteur Bretèche (1) : 3.2 ha ; 180 logements dont 24 en zone C du PEB
 - o Le secteur Boyer (2) : 1.2 ha, 49 logements en zone C du PEB
 - o Le secteur Gare Longjumeau (3) : 2.8 ha, 216 logements en zone C du PEB
- Deux OAP à programmation économique :
 - o le secteur Gare de Champlan (4) : 30.6 ha
 - o le secteur Chemin de Massy (5) : 4,8 ha

3.5 PARTIE REGLEMENTAIRE

Les dispositions réglementaires sont décrites de façon détaillée au chapitre 3.2.4.4 ci-dessus.

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

- Il s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Champlan
- Il est de portée respective 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...

Le règlement est un document de 85 pages comprenant un lexique et des schémas qui permettent de visualiser les contraintes d'implantation par rapport aux limites du terrain, les hauteurs, ainsi que les types de clôtures admises.

Le zonage est décrit sommairement au chapitre 3.2.4.5 ci-dessus.

Le plan de zonage est constitué de :

- un plan en couleurs, chaque couleur permet l'identification d'une zone,
- un plan en noir et blanc avec une légende permettant l'identification en couleurs des secteurs OAP, des emplacements réservés, et des Espaces Boisés Classés. Une nomenclature des espaces réservés figure sur ce plan.

3.6 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La **Décision MRAe 91-030-2017**, après examen « au cas par cas », porte l'obligation de réaliser une évaluation environnementale de la révision du POS de Champlan en vue de l'approbation du PLU en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est la démarche issue de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la Nature, de la directive européenne 85/337 de 1985, de la loi SRU de 2000 portant sur les incidences sur l'environnement et le PADD, de la directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement, et de dispositions plus récentes : depuis 2009 l'avis est joint au dossier d'enquête publique, 3 décrets suite aux lois Grenelle portent sur l'extension du champ de l'EE et l'introduction de procédure « au cas par cas ». Le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 réforme l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement pour les plans, schémas et programmes, pour les documents d'urbanisme relevant du champ de l'évaluation environnementale, améliorant ainsi l'indépendance dans la prise de décisions et d'avis.

Cette évaluation environnementale de 80 pages est établie sur la base de l'état initial de l'environnement, complété par diverses sources bibliographiques. Les choix qui ont guidé les orientations du PADD et la définition des mesures à intégrer sont évalués selon la réflexion Eviter, Réduire, Compenser.

La ville de Champlan affiche clairement son ambition en matière de protection de l'environnement et participe à de nombreuses initiatives dans ce sens : Convention de Biodiversité Urbaine, appel à projet « Villes Respirables en 5 ans », plantation de 173 arbres.

L'évaluation environnementale comporte la même organisation que l'état initial de l'environnement, avec une analyse des orientations du PADD, l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement, et une proposition de 16 indicateurs de suivi. Un résumé non technique constitue une synthèse de l'évaluation. Des tableaux, planches et photos illustrent et détaillent le document.

Quatre annexes sont jointes : (i) Identification des EB et des corridors écologiques potentiels à développer, (ii) note « Le Pré Poulin », (iii) note « Vergers », (iv) note « replantation de la ceinture verte ».

Le **résumé non technique de l'évaluation environnementale** explicite les effets notables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et la santé humaine, et sur les zones Natura 2000 :

Le projet de PLU de la ville de Champlan a été guidé par plusieurs grands principes :

- La valorisation et la protection de l'ADN paysager et bâti de la commune
- La préservation des qualités écologiques
- La diminution de l'exposition des populations aux risques et nuisances touchant le territoire
- Le développement de son attractivité économique et résidentielle
- La réduction de la dépendance du territoire aux énergies fossiles et de sa contribution aux émissions de GES et polluants atmosphériques.

L'élaboration du PLU, a conduit à :

- Réorganiser le règlement et le zonage pour répondre à la réglementation en vigueur et permettre une meilleure lecture du territoire,
- Adapter les dispositions réglementaires traduisant les objectifs poursuivis dans chaque secteur de la commune
- Permettre le renouvellement urbain permis grâce au desserrement du PEB,
- Valoriser le patrimoine bâti remarquable d'intérêt local,
- Sanctuariser les espaces agricoles de qualité,
- Renforcer les règles de végétalisation, introduire des coefficients de biotope et limiter l'imperméabilisation des sols,
- Permettre la mise en place d'une ZAC autour de la future gare de TSE Massy-Evry,
- Conforter et renforcer la protection des espaces naturels et des EBC,
- Adapter les normes de stationnement (article 12) afin de respecter la loi en vigueur, notamment en termes de stationnement des deux roues (motorisés ou non-motorisés),
- Insérer dans le règlement des règles sur les performances énergétiques et environnementales (article 15).

La principale évolution réglementaire concerne la distinction entre les zones du PLU et les contraintes du PEB. Dans le POS, les limitations de constructions liées à la proximité de l'aéroport avaient été intégrées au plan de zonage. Les évolutions du PEB et les nouvelles possibilités de construire qu'elles dégageaient ne pouvaient être mises en oeuvre. L'élaboration du PLU est l'occasion de prendre en compte ces évolutions réglementaires et de retranscrire le projet urbain porté par la commune. C'est aussi l'occasion de le simplifier et le rendre plus lisible.

La révision du PEB d'Orly de 1975, en 2012, a permis d'une part de reclasser une part importante de zone B en zone C et d'autre d'assouplir la réglementation. La ville de Champlan, n'ayant pu se développer entre 1975 et 2012, a souhaité ainsi se fixer de nouveaux objectifs de développement pour permettre le renouvellement de sa population, faciliter le parcours résidentiel de ses habitants actuels et poursuivre son attractivité économique.

La ville a fléchi le renouvellement urbain de son centre-ville via l'aménagement des granges et de friches : secteurs Boyer et Gares de Longjumeau, et l'ouverture à l'urbanisation de secteurs stratégiques dans la continuité de tissus déjà urbanisés : future gare tram train et secteur Bretèche.

Ont ainsi été planifiés :

- 3 secteurs de renouvellement urbain pour accueillir de nouveaux habitants
 - o Bretèche : 3.2 hectares, 180 logements dont 28 en zone C du PEB
 - o Boyer : 1.2 hectares, 47 logements dont 47 en zone C du PEB
 - o Gare de Longjumeau : 3.2 hectares, 250 logements dont 250 en zone C du PEB
- 2 secteurs à vocation économique :

- Gare de Champlan – Pré de Paris : 25,2 hectares
- Chemin de Massy : 4.8 hectares

Il n'y a pas de site Natura 2000 sur le territoire de la commune ni à proximité. La mise en œuvre du plan n'aura donc aucune incidence Natura 2000.

Sur la base de ce constat, les principaux enjeux sont la protection et la valorisation des espaces naturels et agricoles, la valorisation du patrimoine bâti, le renforcement des liaisons douces entre quartiers, dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants. Il s'agit également de prendre en compte les principales contraintes environnementales (inondations, zones de bruit) pour une préservation de la vie humaine et de la santé publique

3.7 ANNEXES AU DOSSIER PLU

Sont joints en annexes au dossier, trois séries de documents

- Servitudes d'Utilité Publique : Tableau des servitudes, arrêté préfectoral n°2016-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/169 du 30 mars 2016, plan des servitudes, plan des informations utiles ; (Plan des réseaux d'assainissement, AEP, électricité, gaz, fibre ;
- Bilan de la concertation ;
- Demande de création de secteurs de renouvellement urbain sur plusieurs sites à Champlan.

4 OBSERVATIONS

4.1 OBSERVATIONS CONSIGNEES AU REGISTRE ET REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Durant l'enquête, 19 observations ont été déposées par des personnes individuelles, des associations ou des représentants d'entreprises :

- 11 observations ont été consignées au registre papier.
- 4 observations ont été consignées au registre dématérialisé ;
- 2 observations ont été adressées par courriel ou par courrier ;
- Plusieurs observations ont été déposées simultanément sur plusieurs registres.
- Plusieurs observations comprennent des pièces jointes : mémoires, illustrations, textes législatifs ou documents de référence.

Le maître d'ouvrage s'est attaché à apporter des réponses complètes et documentées à chacune des observations :

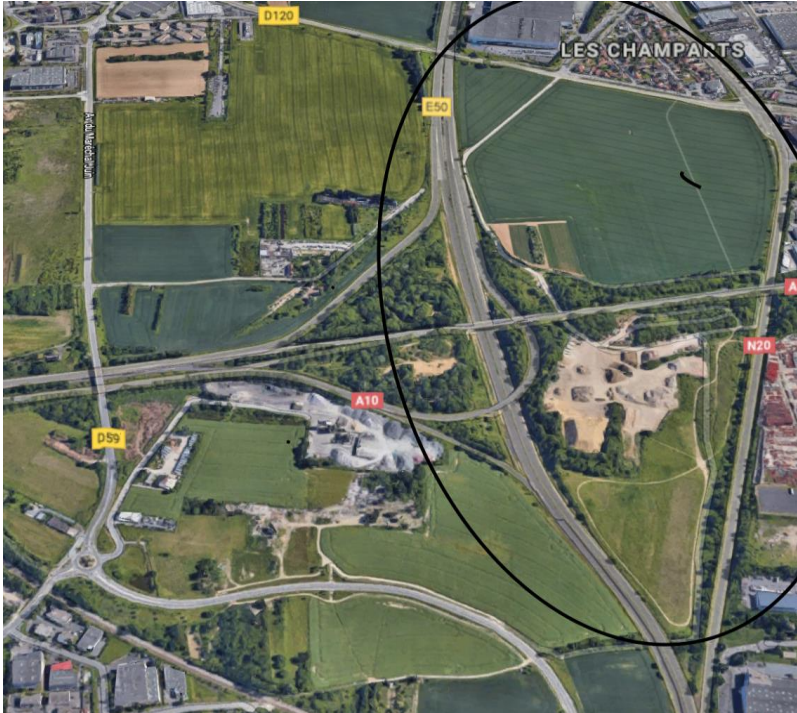
N°	Date	Nom / Adresse	Observations
REGISTRE PAPIER			
1	3/06/19	Mme Geneviève Basset 6 rue de Longjumeau	La propriété de Mme Basset cadastrée AD115, limitrophe aux parcelles AL120 et AL214 où se trouve son habitation, est classée en zone A. Or cette parcelle dispose d'un accès direct sur la rue de Longjumeau. Mme Basset souhaite la classer en zone UC .
		<i>Commentaire CE</i>	<i>Sans commentaire</i>
		Réponse Commune	Il s'agit ici de la parcelle AL115 et non AD115. Les parcelles AL115, AL 120 et AL214 appartenant à Monsieur et Madame Basset correspondent donc à une même unité foncière. Dans la réglementation du Plan d'Exposition aux Bruits, il n'existe pas de droit de division autorisant la création de lots à bâtir en zone C du PEB. La construction de nouvelles habitations doit faire l'objet d'une inscription dans la dérogation préfectorale des « Secteurs de Renouvellement Urbain ». De plus, le classement de la parcelle AL115 en zone A se constitue dans la continuité du zonage NC du Plan d'Occupation des Sols, afin de préserver les fonds de parcelles constitués d'anciens jardins et/ou champs de petite culture maraîchère. La Commune entend la remarque de Madame Basset comme une volonté de préserver la capacité de constructibilité de son terrain, et étudiera l'ensemble des possibilités, en lien avec les services de l'Etat, afin d'autoriser une constructibilité d'un logement sur la parcelle en front de rue, dans le cadre des Secteurs de Renouvellement Urbains en cours d'examen.
		<i>Observations CE</i>	<i>Le CE prend acte de l'engagement de la Commune.</i>
2	4/06/19	Mme Josette Crépin	La cartographie et les listes des parcelles faisant l'objet d'une demande de dérogation au PEB de l'aéroport d'Orly, présentées p. 60 à 62 du Rapport de Présentation, comportent plusieurs erreurs : - La liste indique que les parcelles des n° 13 et 15 rue de Paris disposeront d'un potentiel supplémentaire de 3 et 2 logements, alors que les photos représentent les n° 11 et 13. - La parcelle identifiée au n°8 est en réalité le n°12. Il conviendrait de reprendre la liste et la cartographie pour corriger ces erreurs.
		<i>Commentaire CE</i>	<i>Cette observation porte sur des modifications cosmétiques ;</i>

		Réponse Commune	La Commune va prendre en compte cette demande de rectification d'une erreur de plume sur son Rapport de Présentation
		Observations CE	Sans observation
3	13/06/19	M. et Mme Alain Crépin	Les parcelles C167 et C168, respectivement de 4396 m ² et 1456 m ² « les Grillons de Champagne » sont en zone A, alors que les parcelles voisines sont zonées AU. M. Crépin demande le classement des parcelles C167 et C168 en zone AU, comme les parcelles voisines, afin que leur accès ne soit pas gêné par l'aménagement des parcelles voisines.
		Commentaire CE	La zone AU est destinée à recevoir des activités économiques et correspond au secteur de la future « ZAC de la Gare de Champlan-Pré de Paris » et au secteur du « Derrière de la Butte ». Il conviendrait effectivement d'assurer l'accès des parcelles de la zone A lors de la réalisation des aménagements des ZAC.
		Réponse Commune	La Commune travaille de concert avec la Communauté Paris-Saclay pour la conception de cette future ZAC du Pré de Paris. Toute consommation foncière devant être justifiée auprès de la CDPENAF, de la MRAE et des services de l'Etat, par un besoin économique réel de construction, la Commune étudiera cette demande avec attention, sans préjuger de la faisabilité de cette demande de classement en zone AU. La Commune précise qu'il était d'ores et déjà prévu, dans le cadre du dossier de création et de réalisation de la ZAC, la prise en compte des accès des véhicules agricoles dans les aménagements proposés. Le maintien des accès agricoles sera garanti. La Commune rappelle que l'accès en question est classé dans le domaine privé communal en tant que chemin rural. Suite aux remarques des PPA, la Commune procèdera également à la réalisation d'un plan de circulation agricole, qui sera annexé au PLU finalisé.
		Observations CE	Le CE prend acte que la Commune étudiera cette demande et que le maintien des accès des véhicules agricoles sera garanti et figurera dans le futur plan de circulation agricole qui sera annexé au PLU.
4	15/06/19	Mme Malhomme, 137 rue de Versailles, propriété Ribot	1) Toute la partie du parc du château de Ribot , située en bordure de la route de Versailles, est classée en zone UG, alors qu'elle est particulièrement boisée, et que le reste du parc reste en zone N en raison de son caractère naturel. Par ailleurs le Rapport de Présentation spécifie bien p.271 que le parc reste classé en zone N. Mme Ribot demande le reclassement de l'ensemble du parc en zone N. 2) Il en est de même de la partie classée en zone Ne.
		Commentaire CE	Il conviendrait de mettre en conformité les différentes pièces du dossier, ou d'en expliciter les contradictions.
		Réponse Commune	La Commune entend la remarque de Madame Malhomme, et a étudié sa demande avec attention. La Commune très attentive aux continuités écologiques intégrant la préservation des habitats faune/flore et à la prise en compte des phénomènes d'îlot de chaleur en cœur de ville, donnera une suite favorable à cette demande de classement en zone N.
		Observations CE	La Commune prendra en compte la demande de modification de zonage
5	25/06/19	M. Jean-Paul Bailleul Directeur de FINN	M. Bailleul est mandaté pour la vente du site situé 31 rue e Paris à Champlan. Il juge inopportun de maintenir une activité qui n'apportera que des nuisances, notamment PL, au détriment du logement, avec une situation en entrée de ville à proximité de logements.
		Commentaire CE	Sans commentaire
		Réponse Commune	L'argumentaire développé en n°5 porte sur le même site et sur le même objet que la demande n°6. Cf réponse à l'observation n°6
		Observations CE	Sans observation
6	01/07/19	Mme Crozatier Pdte du directoire Sté Parkings de France	La société est propriétaire des parcelles AK26 et AK3 situées 31 rue de Paris à Champlan, concernées par l'OAP n°3 qui y prévoit la création de 216 logements. Mme Crozatier :

			(i) suppose que la réalisation de ces logements rendrait nécessaire la création d'équipements publics (école, cheminements, transports, sécurité, ...), dans ce secteur dont les nuisances sonores sont élevées (70-75 dB) ; (ii) note que le conseil de la ville de Longjumeau s'est opposé au projet de construction d'un ensemble immobilier situé 8 rue des Clotais à Cham, ainsi qu'à la création d'un SRU dans ce secteur ; (iii) dit que ce projet entraînerait des dépenses pour la ville ; (iv) Propose sur ses parcelles la création d'une résidence intergénérationnelle sociale et de logements en service seniors, qui serait conforme aux orientations du PADD, et qui présenterait plusieurs avantages en matière de rapprochement familial, limitation de nuisances vis-à-vis du voisinage, création de stationnements, d'emplois, échanges avec la vie associative et dynamisation de l'économie locale, dans un cadre paisible et serein »... sans dépenses pour la ville. (v) propose de repositionner l'OAP n°3 Gare de Longjumeau sur ses parcelles.
		<i>Commentaire CE</i>	<i>Sans commentaire</i>
		Réponse Commune	La Commune rappelle que la construction de nouveaux logements en zone C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'Aérodrome de Paris-Orly révisé en 2012 est en principe interdite. Des dérogations sont strictement règlementées par le Code de l'Urbanisme, notamment la possibilité de créer des secteurs de renouvellement urbain qui demeure soumise à une autorisation préfectorale après enquête publique. La Commune a sollicité la création de secteurs de renouvellement urbain sur différentes parties de son territoire, dont le site du 31 rue de Paris, qui présentait un potentiel intéressant à proximité de la future gare de Champlan. Ce projet a été discuté avec l'État lors de réunions de travail préparatoires. L'arbitrage réalisé en lien étroit avec Mme la Préfète Chevallier en octobre 2016, confirmé par M. le Préfet Albertini en 2019, <u>n'a pas retenu le site du 31 rue de Paris comme secteur de renouvellement urbain.</u> La Commune étudiera avec attention cette demande, notamment dans le cadre d'une prochaine évolution de son document d'urbanisme.
		<i>Observations CE</i>	<i>Le CE prend acte de l'arbitrage de la préfecture, qui n'a pas retenu la création de secteur de renouvellement urbain, condition nécessaire à la prise en compte des demandes de Mme Crozatier, ainsi que de l'engagement de la Commune à étudier à nouveau cette demande lors de la prochaine évolution du PLU.</i>
7	02/07/19	M. Sylvain Lethielleux ADM PIDF	M. Lethielleux critique le positionnement de l'OAP n°3 Gare de Longjumeau comprenant la réalisation de 216 logements, car elle ne serait pas au bon endroit, engendrerait une surenchère foncière, nécessiterait la réalisation d'équipements scolaires. Il propose de repositionner ce projet sur le site industriel situé au 31 rue de Paris, avec un programme comprenant du logement pour seniors et intergénérationnels en logements sociaux. Cette proposition renforcerait le centre-ville en limitant l'impact financier pour la Commune. Une note présente un tableau comparatif du projet « PLU » et de l'alternative proposée.
		<i>Commentaire CE</i>	<i>Cette observation est identique à la précédente.</i>
		Réponse Commune	Consciente de l'impact de ces nouvelles opérations en termes d'équipements publics, la Commune a déjà effectué des études lui permettant d'anticiper les besoins en nouveaux équipements publics. La ville réalisera des études complémentaires pour affiner ces analyses afin qu'elle puisse mettre en œuvre toutes les solutions à sa disposition permettant de répondre aux besoins de la nouvelle population sur ce secteur. La Commune précise également qu'une OAP est nécessaire sur le site « Gare de Longjumeau », au regard de la taille et de la situation de cette parcelle, et ne pourrait être déplacée. Le site du 31 rue de Paris et le site concerné par l'OAP n°3 sont bel et bien deux sites distincts, avec des programmations et des potentialités différentes.
		<i>Observations CE</i>	<i>Voir n°6</i>

8	04/07/19	M. Laurent Trébulle	Propriétaire de la parcelle n°117 au 40 chemin de la Butte, qui constitue sa résidence principale, souhaite que celui-ci ne soit pas classé en zone N afin de pouvoir y construire une piscine.
		<i>Commentaire CE</i>	<i>Sans commentaire</i>
		Réponse Commune	Cet espace a été sanctuarisé dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique ainsi qu'au Schéma Directeur de la Région Île-de-France et recensé comme disposant d'un caractère remarquable dans l'étude Trame Verte et Bleue de la communauté d'agglomération Europ'Essonne. La Commune souhaite agir activement contre l'imperméabilisation des sols, et souhaite préserver les espaces de respiration en cœur de ville, dans un objectif de lutter contre les îlots de chaleur. Le secteur naturel, déjà identifié en NC dans le Plan d'Occupation des Sols, situé entre le chemin de la Butte, la rue de la Mairie et la rue du Parc des Sports a donc été sanctuarisé en zone N, afin de préserver ces espaces nécessaires au fonctionnement environnemental du territoire.- Question 10Q
		<i>Observations CE</i>	<i>Le CE prend acte de l'incompatibilité entre le projet de Mme Trébulle et la sanctuarisation de ces terrains dans le cadre du SRCE et du SDRIF.</i>
9	04/07/19	M. Laurent Trébulle SCI Laurentines	Propriétaire de la parcelle n°118 au 42/44 chemin de la Butte, constate un écart entre les deux plans de zonage 5.1 et 5.2, notamment l'apparent classement en zone N d'une bande de terrain en limite du n°46. 1) M. Trébulle a le projet de diviser son terrain en vue de vendre un terrain d'habitation et de construire sur le lot conservé, et demande, au cas où la bande de terrain ci-dessus était réservée pour accéder aux terrains situés en zone N à l'arrière, si celle-ci peut être déplacée. 2) par ailleurs il semble qu'une zone Ne ait été placée sur la voirie devant cette parcelle.
		<i>Commentaire CE</i>	<i>Sans commentaire</i>
		Réponse Commune	Le Plan de Repérage des Zones (5.1) et le Plan de Zonage (5.2) sont deux documents complémentaires et qui se superposent afin de représenter les différentes destinations des sols affectées. Sur le plan 5.2 les emplacements réservés sont représentés en rouge. Le plan sera retravaillé afin d'en faciliter la lecture Afin de mettre en cohérence l'ensemble des documents, les deux plans précités seront mis en cohérence, et l'emprise de l'emplacement réservé pour permettre l'accès au cœur d'îlot sera classé en N, réparant une erreur de plume. La Commune entend la demande du riverain de précision sur l'emplacement de la bande permettant l'accès aux terrains en zone N, et procédera à une évaluation du meilleur emplacement pour les deux parties. La Commune rappelle que cette parcelle est couverte par la zone C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'Aérodrome de Paris-Orly, qui rappelle les dispositions de l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme. Cette parcelle ne peut donc pas faire l'objet d'un lotissement (au sens de l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme) Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis »). La zone Ne placée sur la voirie constitue en effet une coquille de zonage, qui sera reprise par la Commune pour être caractérisée en zone urbaine.
		<i>Observations CE</i>	<i>Le CE prend acte que la Commune réparera les erreurs matérielles, mais qu'elle ne peut pas accéder à la demande de division du terrain.</i>
10	04/07/19	M. Grégory Locqué Pdt Materloc TP	La société Materloc TP est installée depuis dix ans sur un site appartenant à l'Etat dans un délaissé autoroutier, où elle exerce une activité de concassage et valorisation de déchets de démolition. L'occupation de la parcelle a fait l'objet d'un contentieux relatif au refus de renouvellement de l'autorisation d'occupation du domaine public, décision qui été annulée par le TA de Versailles (jugement du 28 février 2019). Des discussions sont en cours avec les services de l'Etat pour l'acquisition du terrain, et une solution amiable a été recherchée auprès de la ville de Champlan pour que l'activité soit acceptée en l'absence d'un autre terrain disponible.

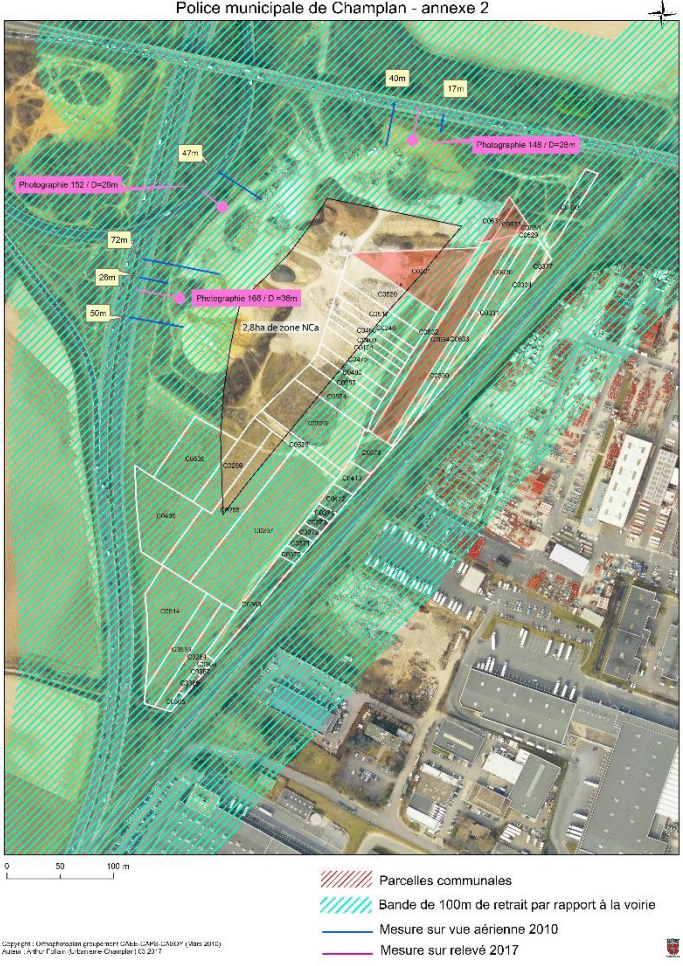
		La société souhaite pérenniser son activité, indispensable du point de vue social (10 employés), mais aussi du point de vue environnemental eu égard à son objet, la valorisation des déchets. A cet effet le projet de PLU soumis à l'enquête publique doit être modifié car le classement en zone Ne ne permet pas cette activité, et selon la société, n'est pas justifié par le caractère naturel du terrain. Il est démontré par la production de photos qu'avant l'implantation de la société Materloc ce terrain était à l'abandon et servait de décharge sauvage. La société a réalisé d'importants travaux pour y installer son activité, notamment le retrait des déchets. L'activité, conforme à la directive n°2008/98/CE du 19/11/2008 est qualifiée d'utilité publique selon la société Materloc. Cette notion est développée par un argumentaire s'appuyant sur l'article 19 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 et sur l'article L.541.1 du code de l'environnement. Par ailleurs la société Materloc relève l'illégalité du classement en zone Ne : - Incompatible avec le SDRIF qui a classé ce terrain en zone urbanisable par délibération n°CR97-73 du 18 octobre 2013 (extrait de plan joint). - Incompatible avec les orientations du PADD du futur SCOT de la Métropole du grand Paris du 12 novembre 2018, lequel précise « <i>un effort particulier sera consacré à la question des déchets de chantier pour lesquels la mise en place de plateformes temporaires ou pérennes de stockage de matériaux favorisera leur réemploi ou recyclage dans de nouveaux projets</i> ». - Classement entaché d'erreur manifeste d'appréciation car ne correspondant pas aux termes du règlement d'urbanisme correspondant : « <i>secteurs 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.</i> » Le site ne correspond pas, depuis plusieurs dizaines d'années à la définition de zone N, de plus il est inséré dans des infrastructures routières classées en zone UF. Compte tenu du caractère d'intérêt collectif et général des installations de tri et de valorisation des déchets de différentes natures reconnu par la jurisprudence administrative et par le Conseil d'Etat (CE, 30 mars 2015, req. n°375117), la société Materloc demande : - l'ajout d'une disposition intégrant « <i>les installations permettant le recyclage et la valorisation des déchets issus des travaux publics</i> » dans l'article N2 et le lexique du PLU ; - la suppression de la représentation graphique « <i>EBC et corridor écologique à développer</i> » de la carte 6.3, ceci compte tenu que le site n'est pas boisé et que son intégration à un nœud routier fait obstacle au développement d'un corridor écologique en son sein.
	Commentaire CE	<i>Le PLU pouvant mettre en péril l'activité d'une entreprise présente dans la Commune, cette observation doit être prise en considération avec le plus grand soin.</i> <i>Les terrains concernés ont été utilisés lors de la réalisation de l'autoroute A10 comme décharge, puis exploités par l'entreprise Chèze, puis abandonnés aux gens du voyage avant qu'il soient repris par la société Materloc. Leur caractère naturel ou agricole a apparemment disparu depuis longtemps.</i>
	Réponse Commune	I/ A titre liminaire, la Commune rappelle que la Société Materloc exerce ses activités sur une parcelle appartenant à la DIRIF et située au lieu-dit « Le Fond de Champagne », suite à une autorisation précaire d'occupation du domaine public en date du 8 décembre 2008 accordée pour une durée de trois ans par la DIRIF pour l'entreposage de déblais et de terres. Arrivée à son terme en 2011, cette autorisation n'a pas été renouvelée. Materloc exerce également son activité sur plusieurs parcelles privées adjacentes, sans droit ni titre, dont deux appartiennent à la Commune.

			Concrètement, la parcelle occupée par cette entreprise est bordée d'un côté par l'autoroute A126, d'un autre côté par la route nationale RN 20 vers A10 et d'un troisième côté par la route nationale RN 20 vers le carrefour des Champarts. Sur trois côtés, cette parcelle est bordée par des terrains boisés ou cultivés.  Depuis l'adoption du POS de la Commune en 2001, cette parcelle est classée en zone NC, soit une zone agricole non constructible qui a vocation à être protégée. En outre, cette parcelle est classée en zone B du PEB de sorte qu'en application de l'article L.112-10 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation y est fortement règlementée. En outre, il convient de préciser les nombreuses irrégularités commises par la société Materloc, visible sur les photographies ci-dessous : - exercice de nombreuses nuisances : tout d'abord sur le plan sonore, alors même que le site est situé en zone B du PEB, ajoutant un bruit de fond supplémentaire. Ensuite, sur le plan environnemental, l'activité de Materloc porte atteinte à l'environnement, génère des poussières importantes avec le broyage/concassage et la manipulation des tas de déblais/remblai. Il est à noter également la destruction de milieux naturels présents sur le site avant leur installation (boisements composés d'arbres et arbustes recouverts par les dépôts (gravats en tout genre, blocs béton, pavés autobloquants ...)) ; zone humide recouverte par des dépôts « blanchâtres » de type chaux ... engendrant une atteinte et une destruction des écosystèmes, de la biodiversité et une pollution de la nappe phréatique, en opposition aux dispositions nationales, telles que la loi Biodiversité (loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages) et l'ensemble des dispositions protégeant les zones humides ; - violation du POS de 2001 depuis son arrivée sur le site : exercice d'activité industrielle de stockage à ciel ouvert de déchets, de transit de matériaux et de broyage/concassage de déchets du BTP, avec des machines dotées d'une puissance supérieure à 206 KW contraires au zonage NC du site ; stockage de déchets variés mélangés entre eux (fibrociment, pneus, bidons de produits dangereux, plâtre, ordures ménagères, bâches plastiques ...). De nombreuses ferrailles jonchent le
--	--	--	--

site, créant des risques élevés pour les jeunes, pratiquant le motocross sauvage, malgré un arrêté municipal d'interdiction ;



			  • violation de la propriété publique communale : la Société Materloc occupe et exploite sans droit ni titre deux parcelles communales, cadastrées C 0521 et C 0631, sans la moindre autorisation, la commune ayant dressé procès-verbal et déposé plainte contre Materloc en mars 2017 ; • violation des règles de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (ex. L. 111-1-4) : le site d'exploitation se situe à des distances comprises entre 17 mètres et 72 mètres de distance de l'A 126, d'une bretelle de l'A 10 et de la RN 20, soit au-delà de la bande de 100 mètres prévues par l'article L.111-6 précité
--	--	--	---

			Police municipale de Champlan - annexe 2  Copyright : Compagnies Groupement CHAN-CAPIE-LOMBARD (mars 2010) Auteur : N°101 / Champlan - Champlan (02 23 77 77 77) Son activité n'étant pas nécessaire aux infrastructures routières encerclant le site, la société ne peut se prévaloir d'une quelconque dérogation ; - atteinte à la servitude d'utilité publique relative à la construction et à l'exploitation de la pipeline « Trapil Tronçon Gargenville-Aérodrome d'Orly » : au cas présent, le terrain occupé par la Société Materloc est traversé par des camions transportant un grand nombre de déchets, mais également il s'y trouve de gros encombrants dont les poids peuvent considérablement avoir une incidence sur les caractéristiques de la pipe-line et de son environnement ; - violation des règles de l'article R. 421-23 f) du code de l'urbanisme qui prévoit que les exhaussements du sol sont nécessairement soumis à une déclaration préalable de travaux, installations ou aménagement s'ils excèdent deux mètres et porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m². En effet, un exhaussement du sol de plus de 4,20 mètres est présent sur toute la superficie de la parcelle communale C 0521, soit 3 525 m², alors que la société n'a pas déposé de déclaration préalable. - violation des règles des installations classées : exercice d'activités beaucoup plus vastes que celles pour lesquelles l'autorisation d'occupation du domaine public avait été accordée ; - violation des règles de sécurité : le site n'est pas sécurisé sur son périmètre par une clôture empêchant toute intrusion de piétons ou de véhicules motorisés autre ceux liés à son exploitation. Il en advient la
--	--	--	--

			pratique régulière sur le site de moto-cross alors même qu'un arrêté municipal de 2004 l'interdit. En outre, la présence de gros blocs de bétons, de gravois de tiges et de morceaux de ferrailles peut infliger d'éventuelles blessures ou chutes ; Malgré cela, la société Materloc poursuit actuellement son activité sans droit ni titre, en toute impunité. Elle multiplie les recours contentieux contre la Commune et l'Etat depuis 8 ans, afin de prolonger son occupation du site, dans le seul but de continuer le plus longtemps possible son activité qui est très lucrative. Or, un industriel ne peut s'arroger le droit de s'installer là où il le souhaite en faisant fi des lois, des prérogatives de la Commune et de l'atteinte à l'environnement. Si la société Materloc entend se prévaloir du jugement du TA du 28 février 2019, la ville rappelle que le juge a demandé à l'Etat de réexaminer la demande d'autorisation d'occupation du domaine public formulée par ladite société. Au vu des infractions susmentionnées commises par l'entreprise, la Préfète de l'Essonne, alors en exercice, a confirmé le 27 avril 2017 la précédente décision préfectorale en demandant à la société Materloc de quitter les lieux, de remettre en état le site et de procéder à l'évacuation des déchets. En ce qui concerne les prétendues discussions en cours avec les services de l'Etat pour l'acquisition du terrain par la société, il s'agit d'une affirmation sans fondement qui n'est en tout état de cause pas envisageable au vu du classement de ce site en zone naturelle. Pour toutes ces raisons, la Commune exclut toute solution amiable d'acceptation de l'activité de Materloc sur ce site, même s'il n'y a pas d'autre terrain disponible. Les motivations financières sus-rappelées expliquent les présentes observations de la société Materloc formulées dans le cadre de l'enquête publique. Celles-ci visent uniquement à ce que le zonage prévu sur la parcelle concernée lui permette d'exercer son activité et de régulariser sa situation au regard des règles d'urbanisme. La Commune s'interroge également sur les prétendues vertus environnementales de l'activité de la société Materloc évoquées par celle-ci au vu des nombreuses nuisances et atteintes qu'elle porte à l'environnement (faune, flore) du site, rappelées ci-dessus. Le chantage à l'emploi n'est pas un argument acceptable susceptible de justifier de continuer à polluer un site naturel dédié historiquement à de l'agriculture. II/ En ce qui concerne plus particulièrement les observations de la Société Materloc concernant le classement en zone Ne de la parcelle où elle exerce une activité de concassage et valorisation des déchets de démolition, la Commune entend apporter les précisions suivantes. 1/ Sur l'argument selon lequel le classement de la parcelle en zone Ne serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation La Société Materloc prétend que ce classement ne serait pas en cohérence avec les termes du règlement qui définit la zone Ne comme correspondant « aux secteurs 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 ». En outre, elle indique qu'il serait situé dans le périmètre d'infrastructures routières classées en zone UF. Or, la Commune a scrupule à rappeler que la jurisprudence a considéré qu'il n'y avait pas d'erreur manifeste d'appréciation à classer en zone naturelle une parcelle construite, desservie et située à proximité d'une zone urbaine, eu égard aux caractéristiques du terrain principalement naturel, et au parti
--	--	--	---

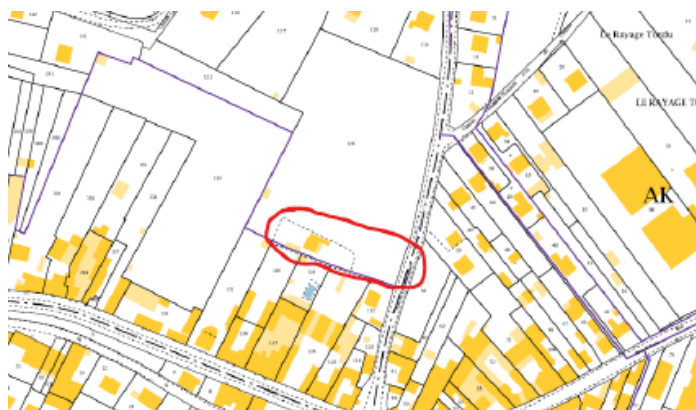
			d'aménagement de la Commune (CAA Douai, 29 mars 2007, Commune de Gouvieux, req. n°06DA01087). Plus encore, le juge administratif a déjà rappelé que le fait qu'une parcelle soit située à proximité d'une route départementale n'empêche pas son classement en zone naturelle (CAA Nantes, 2 juillet 2019, Commune de Saint-Ouen, req. n°18NT02391). Il en va de même pour une parcelle équipée et desservies par une route (CAA Lyon, Communauté de Communes des sources du lac d'Annecy, req. n°18LY02463). Enfin, dans une affaire particulièrement proche des éléments de ce dossier, la Cour administrative d'appel de Marseille a considéré que la circonstance qu'un terrain classé en zone naturelle serait en friche ne constitue pas une circonstance s'opposant à ce classement dès lors que la Commune n'a pas manifesté de volonté de modifier le parti d'urbanisme (CAA Marseille, 9 juillet 2007, Commune de Lourmarin, req. n°04MA00261). On le voit, la seule circonstance au terme de laquelle une parcelle classée en zone naturelle serait en friche et située à proximité d'infrastructures ne permet de caractériser une l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation et ce, quand bien même elle serait située à proximité d'une zone urbaine. Au cas présent, il convient de préciser que le plan de situation permet véritablement de se rendre compte que la parcelle est entourée de terrains non bâtis qui sont, soit cultivés, soit boisés, soit utilisés comme jardins potagers, contrairement à ce que prétend la Société Materloc. Dès lors, il est patent que la parcelle en cause est éloignée des zones urbanisées de la Commune et s'insère dans une zone naturelle qu'il convient de préserver. En conséquence, le classement de la parcelle litigieuse en zone Ne n'est entaché d'aucune erreur manifeste d'appréciation et ce nonobstant le fait qu'elle soit située à proximité d'infrastructures routières. 2/ le classement de la parcelle en zone Ne reste compatible avec le SDRIF La Société Materloc soutient que le classement de la parcelle qu'elle occupe serait incompatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (ci-après « SDRIF »). En droit, la Commune entend préciser qu'en application de l'article L.141-1 du code de l'urbanisme, le rapport existant entre le SDRIF et un document d'urbanisme local est un rapport de compatibilité et non de conformité. En conséquence, la seule obligation de la Commune est de respecter les orientations générales du SDRIF et ne pas compromettre la cohérence globale de ce document. Cette exigence de compatibilité a très nettement été précisée dans un avis du Conseil d'Etat rendu le 5 mars 1991 (CE, avis 5 mars 1991, EDCE 1991, n°43, p. 391). L'incompatibilité d'un document d'urbanisme local avec le SDRIF implique donc de pouvoir démontrer que le premier méconnaît les options fondamentales et les objectifs essentiels du second. Ainsi, lorsqu'un plan local d'urbanisme (ci-après « PLU ») prévoit sur son territoire un zonage différent de celui prévu par le SDRIF, l'exigence de compatibilité prévue par l'article L.1411 du code de l'urbanisme n'est méconnue que lorsque la cohérence globale issue des orientations du schéma se trouve compromise. C'est ce qu'explique la jurisprudence estimant légale l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du territoire d'une Commune, alors que celui-ci est classé en espace boisé à protéger dans le SDRIF (CE, 15 octobre 2004, Commune de la Rochette, req. n°227506).
--	--	--	--

			En l'espèce, il ne saurait être soutenu que le projet de PLU de la Commune de Champlan serait incompatible avec le SDRIF. Certes la parcelle en cause est située en zone d'urbanisation préférentielle selon le SDRIF. Mais, il résulte des orientations règlementaires du SDRIF actuel que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'urbanisation préférentielle n'est pas systématique. Au contraire, elle reste tributaire de l'appréciation des Communes : « Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les Communes et les groupements de Communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets » (orientations règlementaires du SDRIF, p. 30). Autrement dit, en instaurant ces secteurs, les auteurs du SDRIF n'ont pas entendu délimiter les zones dont l'urbanisation constituerait une obligation pour les Communes. En réalité, ces secteurs d'urbanisation préférentielle délimitent les espaces qui doivent être privilégiés si les Communes décident d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles parties de leurs territoires. Mais ces orientations du SDRIF ne sauraient être comprises comme imposant aux Communes de classer en zones urbaines (ou à urbaniser) les terrains figurant dans ces secteurs. Elles signifient que le jour où la Commune envisage de créer de l'activité économique sur son territoire, elle a la possibilité de le faire à cet endroit. Aussi, le classement en zone Ne de la parcelle occupée par la Société Materloc n'est pas incompatible avec le SDRIF dans la mesure : • il ne compromet aucune des orientations fondamentales de ce schéma ni la cohérence globale de ce dernier ; • les orientations du SDRIF n'imposent nullement de classer en zone U ou AU les terrains inclus dans les secteurs d'urbanisation préférentielle. Dès lors, la Société Materloc n'est pas fondée à soutenir que le PLU serait incompatible avec le SDRIF. Sur l'argument selon lequel le classement de la parcelle en zone Ne serait incompatible avec les orientations du PADD du futur SCOT de la Métropole du Grand Paris La Société Materloc prétend que le classement de la parcelle en zone Ne serait incompatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (ci-après « PADD ») du Schéma de cohérence territoriale (ci-après SCoT) de la Métropole du Grand Paris. Une telle argumentation ne saurait convaincre dans la mesure où la Commune ne fait aucunement partie de la Métropole du Grand Paris, qui pour rappel est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre regroupant 131 Communes. La Commune de Champlan fait partie, elle, de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, et n'est donc aucunement couverte par un SCoT d'une intercommunalité voisine. En conclusion, la parcelle en cause est éloignée des zones urbanisées et est bordée par des terrains boisés ou cultivés. Ainsi, de toute évidence, ce secteur est à protéger en raison des milieux naturels environnants. Dès lors, cette parcelle doit nécessairement être maintenue en zone naturelle Ne. III/ Il est rappelé enfin que la Commune est dotée d'un très petit territoire : 368 Ha, sur lequel de nombreuses servitudes publiques sur un total de près de 323 hectares (routières, autoroutières, ferroviaires sur près de 50 hectares ; ainsi que les lignes THT, et le PEB) font que sa valorisation est très compliquée. De nombreux sites ICPE sont déjà installés en limites de la Commune (Yprema, Curma, MEL). Dès lors, le classement de ce site en zone naturelle n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation mais traduit une volonté très forte
--	--	--	--

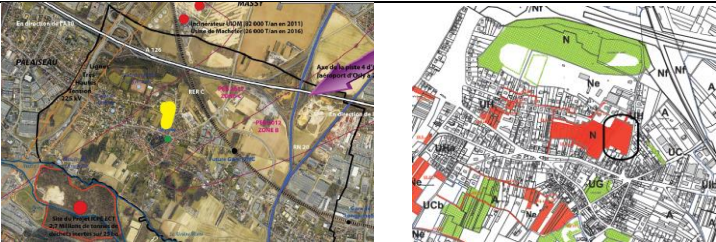
			de la Commune de Champlan de recoudre et de réparer à chaque fois que cela est possible notre territoire et de pouvoir y développer des continuités écologiques et des hotspots verts. Il vise également à encourager une activité agricole vertueuse de bonnes pratiques tournées vers une activité biologique : pépinière, horticulture, recherche et développement de techniques agricoles naturelles. Vouloir implanter sur le fond de Champagne une zone d'activité verte entre la ZAE de la Vigne aux Loups, très minéralisée et le « Y » formé par les deux branches de la RN 20 et la troisième au nord matérialisée par l'autoroute A 126 fait sens. Pour ce faire, ce site doit être dépollué et remis à l'état naturel par l'exploitant, au moins au niveau du TN terrain naturel puis dépollué pour accueillir une activité agricole valorisante. Il est enfin rappelé que les Communes ont comme prérogatives (prévues par le Code de l'Urbanisme) de réfléchir et décider de la nature de l'aménagement de leur territoire et sont les mieux à même de savoir quelles sont les meilleures affectations des parcelles sans pour autant privilégier des intérêts privés mais bien l'intérêt général. La fonction principale et unique d'un PLU est bien de se projeter sur la décennie à venir en ayant un projet cohérent d'aménagement du territoire au service de l'intérêt général. Pour toutes ces raisons, il ne saurait être fait droit aux demandes de la Société Materloc. La commune souhaite également souligner la remarque de la CDPENAF, sur la nécessité d'une reconquête du site exploité par Materloc.
		<i>Observations CE</i>	<i>Le CE prend acte du contentieux ouvert entre la Commune et la société Materloc qui selon la Commune commet de nombreuses irrégularités :</i> - <i>Nuisances sonores, atteinte à l'environnement, destruction des milieux naturels et de zone humide, pollution de nappe phréatique ;</i> - <i>Violation du POS de 2001, de la propriété publique communale, des règles de l'art. L.111-6 du code de l'urbanisme, atteinte à la servitude d'utilité publique relative au Trapil ;</i> - <i>Violation des règles de l'art. R.421-23 f du code de l'urbanisme, des règles des installations classées, des règles de sécurité.</i> <i>Cependant la société Materloc se prévaut du jugement du TA du 28 février 2019, malgré une demande de la Préfète de l'Essonne de quitter les lieux confirmée le 27 avril 2017 et de remettre le site en état après évacuation des déchets.</i> <i><u>(l'apparente incohérence de ces dates n'a pas été levée par la Commune)</u></i> <i>La commune démontre la légalité du classement de la parcelle en zone Ne malgré les assertions de non-conformité avec les termes du règlement de la part de Materloc, sa compatibilité avec le SDRIF et les orientations du PADD, et que la commune n'est pas concernée par le SCOT de la Métropole du Grand Paris</i> <i>De plus la CDPENAF estime nécessaire la reconquête du site exploité par Materloc. Cependant, s'agissant d'une activité industrielle, le CE estime que la commune doit soutenir Materloc dans la recherche d'un terrain plus approprié à l'activité de cette entreprise.</i>
11	04/07/19	Mme Egret Champlan	Bien que n'ayant pas déposé d'observation, j'ai considéré que la déposition verbale devait être versée au dossier : Mme Egret est propriétaire des parcelles aux n° 22C et 22D rue de la Mairie et se renseigne sur la constructibilité de l'arrière des terrains situés en zone UG, afin de les valoriser. Par ailleurs elle est aussi propriétaire de parcelles agricoles en zone A, en limite de Massy. Ces parcelles sont en cours d'achat par l'EPIF au titre de l'OIN, et lui sont proposés au prix d'environ deux euros le m². S'agissant de parcelles qui seront destinées à recevoir des constructions, Mme Egret se sent lésée par le prix faible et souhaite qu'un prix équitable lui soit proposé, d'autant plus que ce sont quasiment les seuls revenus qui lui restent. Un classement en zone constructible lui serait moins défavorable.

		<i>Commentaire CE</i>	<i>S'agissant d'un cas particulier à caractère social, il est du ressort du maire de décider de se saisir de la question.</i>
		Réponse Commune	Les fonds de parcelles, 22C et 22D rue de la Mairie, font partie de l'espace qui a été sanctuarisé dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique ainsi qu'au Schéma Directeur de la Région Île-de-France et recensé comme disposant d'un caractère remarquable dans l'étude trame verte et bleue de la communauté d'agglomération Europ'Essonne. La Commune rappelle que les parcelles agricoles situées entre l'autoroute A126 et la Commune de Massy relèvent d'une Opération d'Intérêt National, dite de la Bonde, mise en place par l'Etat. Ces parcelles sont actuellement acquises par l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France pour le compte de l'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay. La Commune ne dispose pas de possibilités d'intervention directe sur ce dossier, et ne peut que rappeler les arguments soutenus depuis plusieurs années sur l'acquisition des terrains à un prix convenable pour toutes les parties et décent pour les propriétaires fonciers. La Commune regrette que les acquisitions ne se réalisent pas à l'amiable et conduisent à des expropriations brutales, générant des actions en justice devant le Juge de l'Expropriation, ralentissant les projets d'intérêt général.
		<i>Observations CE</i>	<i>Le CE prend acte des difficultés de la Commune à intervenir dans des procédures qui sont du ressort de l'Etat</i>
REGISTRE ELECTRONIQUE			
12	26/06/19	François Trébulle Verrières le Buisson	Trois observations sont déposées sur le registre électronique par les associés de la SCI du Clos : Madame Denise Noutre, épouse Trébulle, Monsieur Laurent Trébulle, Madame Anne-Marie Trébulle et Monsieur François Trébulle, suite à l'exposé en permanence du 21 juin. La SCI est propriétaire des parcelles 120 et 126 donnant respectivement sur le 126 rue de la Mairie et le 120 rue du Parc des Sports. La propriété de ces parcelles a été acquise par voie successorale, aux droits de la famille Noutre qui a exploité depuis la moitié du 19e et tout au long du 20e siècle une pépinière à Champlan. La parcelle 126 était le lieu d'habitation de la famille, du bureau de la pépinière et d'une grange, derrière laquelle se trouve une petite serre. La parcelle 120 était, au-delà de la maison dont il sera question aux observations 2, dite « le clos », espace de présentation et de culture des végétaux. 1) <u>La grange de l'ancienne pépinière 8 rue de la Mairie</u> La grange de fonds de cour du 8 rue de la Mairie est présentée dans le rapport de présentation du PLU, p.60, comme soumise à un régime distinct des autres.

			La parcelle apparaît dans son ensemble comme visée par une « emprise du projet urbain ». Cette grange est citée comme visée par un « projet de centre-ville » (sous la photo p.61) Ce classement qui ne correspond à aucun document ou régime défini dans le projet est problématique et semble interdire d'envisager une évolution de son usage, notamment vers une création de logements. Si la grange n'a pas connu d'évolution majeure dans son usage c'est précisément dans l'attente d'une évolution, espérée plus favorable, de la réglementation d'urbanisme. A l'heure actuelle louée à une entreprise pour partie et servant à des usages de garage et stockage d'autre part, elle constitue un bâti que ses propriétaires peuvent tout à fait envisager de faire évoluer, dans le respect des contraintes fixées, notamment en raison du bruit. Il est souhaité que le classement de la grange permette d'envisager des évolutions d'usage dans le cadre de l'objectif du PLU de réhabilitation de l'ancien bâti agricole et ceci d'autant plus que les possibilités de stationnement dans la cour de la propriété sont réelles. L'insertion de la grange dans son environnement du cœur du « centre bourg » transparaît très bien dans la photo en bas à droite de la page 49 du rapport de présentation où les bâtiments de l'ancienne pépinière sont parfaitement centraux. Il est demandé que la grange puisse bénéficier de la possibilité de requalification. 2) <u>L'inclusion de la maison du 5 rue du Parc des sports dans la zone N</u> Construction réalisée avec un permis de construire, au début des années 60 pour loger des ouvriers de la pépinière alors exploitée, cette maison basse de trois pièces d'environ 70 m² avec une annexe est louée comme habitation depuis 1998. Situé sur une parcelle identifiée au cadastre, cette propriété
--	--	--	---

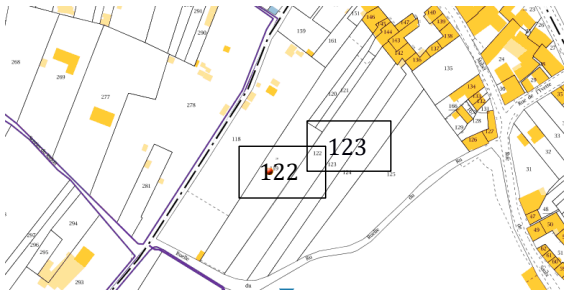
			désormais clôturée constitue un ensemble distinct du reste de celle l'ancienne pépinière. Son inclusion dans la zone N est extrêmement préjudiciable par rapport à d'autres possibilités puisqu'elle vient s'opposer à toute évolution, même minime qui pourrait être envisagée.  Il est demandé que la maison et la parcelle sur laquelle elle est implantée puissent relever du zonage UC, UG ou UH correspondant aux parcelles situées dans la même position dans le prolongement de la rue de la mairie ou voisines, rue du parc des sports. <u>3) Le terrain de l'ancienne pépinière rue du parc des sports</u> Ces observations concernent la parcelle 120 bordée de deux côtés par des parcelles construites, par un côté par d'anciennes terres maraîchères et par un côté par la rue du Parc des sports. La parcelle est située à proximité de la Butte Chaumont et dans l'immédiate proximité de la mairie et du centre bourg. Le rapport de présentation insiste en centre bourg sur la volonté de « densifier le centre par utilisation des parcelles vides (dents creuses) et réhabilitation de l'ancien bâti agricole en tenant compte des problématiques d'accessibilité et de stationnement (p.64) Pourtant il identifie une « dent creuse » qu'il qualifie de « négligée » dans l'entité dénommée « la pépinière ». Cette identification est problématique puisqu'elle évoque « un espace hors du temps inséré entre le chemin de la butte, le gymnase et la rue de la mairie » cette dent creuse ferait plus de 4 hectares (rapport p. 133) Il y a là une qualification employée pour justifier le classement qui est problématique à beaucoup d'égards. D'une part, la parcelle de fonds de l'ancienne pépinière ne donne ni sur la rue de la mairie ni sur le chemin de la butte mais uniquement sur la rue du parc des sports, sans accès direct sur les deux autres voies ainsi qu'il ressort du plan cadastral reproduit ci-dessus. D'autre part, ce qui est désigné par l'expression « la pépinière » ne correspond pas à une unité mais rassemble d'une part, l'ancien fonds de pépinière qui fait moins de deux hectares et d'autres parcelles anciennement en cultures maraîchères. La différence est importante car il n'y a aucune unité, ni foncière ni naturelle, ni dans les usages passés et la réalité actuelle si ce n'est globalement un passé de cultures envisagées très largement. Le caractère négligé évoqué dans le rapport n'est dû qu'à l'arrêt de l'activité de pépinière, à la déconfiture du repreneur du fonds, et à l'impossibilité de faire évoluer l'usage des terrains sans évolution de la réglementation d'urbanisme.
--	--	--	---

		Les propriétaires du fonds de l'ancienne pépinière, auteurs de ces observations, ont, à plusieurs reprises, fait part de leur volonté de le faire évoluer dès que cela serait possible au regard des règles locales d'urbanisme, dans le respect des contraintes en vigueur. Le processus de révision du PLU a bloqué toute évolution envisageable et le résultat du projet présenté est pire encore. Le terrain de la parcelle 120, le long de la rue du parc des sports, de l'autre côté d'une bande urbanisée classée UC et dont les deux extrémités sont construites en zone UH ou UG, se prêterait parfaitement à une urbanisation, l'usage agricole productif étant arrêté depuis déjà longtemps. La parcelle se trouvant par ailleurs juste à côté d'un vaste espace, la Butte Chaumont, qui offre déjà un espace naturel majeur à quelques dizaines de mètres de là et alors que la ville est richement dotée en parcs, justement valorisés dans le rapport de présentation, et d'espaces verts ou agricoles toujours en activité.  <i>Situation par rapport à la zone UC</i>  <i>Situation par rapport à la zone UH</i>  <i>Situation par rapport à la zone UG</i> On rappellera que la parcelle n'est pas incluse dans la zone non aedificandi présentée dans le rapport p. 207, ni dans les servitudes pour espaces boisés p.210   Si la parcelle (en jaune ci-dessous) est évidemment soumise au Plan d'Exposition au Bruit, il est patent qu'elle l'est comme beaucoup d'autres qui ont un autre régime au titre de la réglementation d'urbanisme au titre du projet de PLU.
--	--	---

			 Le classement en emplacement réservé - zone N, retenu pour l'intégralité de la parcelle semble reposer sur une erreur d'appréciation de la qualité des sites, de leur caractère naturel et de la nécessité d'interdire toute évolution construite. Concernée par l'espace réservé n°21 envisagé pour permettre la « création d'espace vert » dont le bénéficiaire est désigné comme la Ville de Champlan, la justification proposée sur le besoin apparaît assez contredite par le plan de zonage (Pièce 5.2) qui montre l'importance des espaces verts déjà existants (en vert sur la carte) Les propriétaires de la parcelle 120, sans remettre en cause la volonté de la ville de préserver le caractère paysager remarquable de la Commune, contestent que ce soit le cas de leur parcelle et l'idée selon laquelle il conviendrait que les champlanais « se les approprient » dans les termes employés p.264 du rapport de présentation. Il n'y a rien de commun entre la Butte Chaumont, la vallée de l'Yvette et le fonds de l'ancienne Pépinière et les anciennes terres agricoles voisines. L'expression de « sacralisation des espaces naturels » employée dans le rapport de présentation (p.268) à propos du secteur est particulièrement inadapté pour des parcelles insérées au milieu de parcelles construites de manière peu dense, à proximité des transports et des équipements communaux. Ainsi qu'illustré plus haut, ces parcelles sont comprises dans le plan d'exposition au bruit mais cela n'est pas incompatible avec toute évolution et réalisation de constructions pouvant valoriser ces biens et répondre à certains des objectifs du PLU. En témoignent d'ailleurs les extraits reproduits ci-dessus qui montrent que la totalité des parcelles englobant le fonds de pépinière et les autres parcelles sont en zone U. 9 Les propriétaires de l'ancienne pépinière ont proposé au maire, sans écho jusqu'à présent, de réfléchir à des évolutions qui permettent de répondre aux objectifs communaux et qui soient compatible avec une valorisation de ces fonds. Ils restent ouverts à toute réflexion en ce sens. Une première réflexion avait été menée sur l'ouverture à la construction le long la rue du parc des sports, en face de la rive déjà construite, avec quelques maisons construites de manière aérée. Un temps présentée comme très sérieusement envisageable, cette option semble avoir été abandonnée sans justification connue. Au-delà, les propriétaires sont extrêmement désireux d'initier et concevoir toute réalisation compatible avec le PEB notamment et la volonté de valoriser l'écologie urbaine, particulièrement la réalisation d'écoconstructions, respectueuses des équilibres et de la perspective de la Butte Chaumont comme de l'arrière des propriétés voisines, construites avec un souci énergétique et écologique et pouvant
--	--	--	--

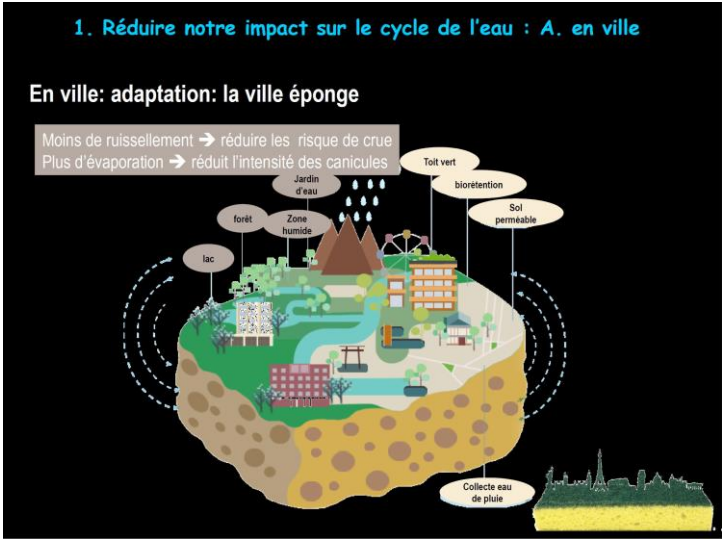
			parfaitement respecter les préoccupations environnementales présentées à juste titre dans le projet de PLU. Ils redisent, dans le cadre de l'enquête publique leur détermination à contribuer à une évolution de cette zone dès lors que ne serait pas poursuivi le projet de la classer d'une manière qui en interdise tout usage et les prive, de fait, de la possibilité d'envisager une valorisation de ces parcelles, particulièrement légitime dans la configuration de l'évolution de l'urbanisme à Champlan.
		Commentaire CE	<i>Ces trois demandes de changement de zonage des propriétés de la famille Trébulle questionnent sur les raisons du zonage N des terrains situés au centre urbain de la Commune, proches de la mairie.</i> <i>Les propositions d'aménagement faites par les propriétaires mériteraient une attention particulière.</i>
		Réponse Commune	1/ Une réflexion a été engagée sur le centre-ville pour réintroduire du commerce de proximité. Elle a conduit à identifier cette parcelle comme ayant un potentiel d'implantation d'un ensemble de commerces. Elle présentait également l'avantage d'offrir un accès sur le cœur d'îlot, ayant vocation à rester naturel. Toutefois, elle présente des difficultés d'accès et de stationnement nécessitant d'acquérir des parcelles adjacentes, ce qui conduit la Commune revoir la situation de cette parcelle pour renforcer la densification du centre-ville. La Commune donnera donc une suite favorable à la demande, par l'inscription de cette parcelle dans le dossier de demande de dérogations à hauteur d'un potentiel de quatre logements. Rappel : l'ensemble des règles édictées dans le règlement devront être respectées. 2/La Commune donnera une suite favorable à la demande, en classant la parcelle en UG. 3/ En ce qui concerne le terrain de l'ancienne pépinière, la Commune souhaite insister sur sa volonté de préserver des espaces de respiration en cœur de ville. Cet espace est sanctuarisé dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique ainsi qu'au Schéma Directeur de la Région Île-de-France et a été recensé comme disposant d'un caractère remarquable dans l'étude Trame Verte et Bleue de la communauté d'agglomération Europ'Essonne au regard de son fort potentiel en termes de biodiversité. Il permet donc de constituer un maillage avec le parc de la Butte Chaumont au nord, et le complexe Boyer-Gravelin au sud de la Commune, joignant ainsi la Butte Chaumont aux berges de l'Yvette. Ce terrain, à proximité immédiate du centre-ville dense, participe à un réseau d'espaces de respiration à l'échelle de notre territoire. Il s'agit ici de lutter contre la pollution de l'air induite par les nombreuses infrastructures qui nous traversent, et de lutter contre les effets d'îlots de chaleur, observés notamment sur les tissus urbains denses (ici le centre ancien de la Commune relativement dense). La Commune rappelle également que le terrain est situé en zone C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'Aérodrome de Paris-Orly, apportant une restriction supplémentaire à la possibilité de construire des logements sur ce secteur. En outre ce site situé en cœur de ville, reste difficilement aménageable pour de l'activité économique au regard des nombreuses nuisances engendrées sur ce secteur et sur la population concernée. L'analyse du PLU a permis de mettre en évidence, la nécessité de concentrer l'activité sur la future ZAC du Pré de Paris afin de limiter les conflits liés à la mixité des usages. La Commune entend la remarque de constructibilité demandée par M. Trébulle au nom de la SCI du Clos, et étudiera l'ensemble des possibilités, en lien avec les services de l'Etat dans le cadre du nombre total de logements accordé par l'Etat, afin de permettre une urbanisation mesurée par l'implantation de logements dans la bande en limite de la rue du Parc des Sports, dans le cadre des Secteurs de Renouvellement Urbains en cours d'examen, tout en maintenant une

			possibilité d'accès direct de la rue du Parc des Sports vers les terrains maintenus en zone N.
		<i>Observations CE</i>	<i>Le CE prend acte des positions de la Commune pour chacun des points soulevés :</i> <i>1) accord pour réaliser 4 logements dans la range de l'ancienne pépinière</i> <i>2) accord pour le zonage UG de la maison du 5 rue du Parc des sports, en place de N ;</i> <i>3) la Commune étudiera les possibilités de permettre une urbanisation mesurée du terrain concerné dans le cadre de l'examen des secteurs de Renouveau Urbains.</i>
13	01/07/19	M. Stéphane BERNARD Petit-Champlan	Aura-t-on enfin la possibilité de faire agrandir (réhausser) son domicile avec moins (peu) de contraintes type COS "surface habitable / surface du terrain" ==> ne plus prendre en compte ce ratio inadéquat mais au contraire un ratio aligné sur les objectifs de densification => "surface au sol de l'habitation / taille du terrain" comme le font Massy, Antony, Longjumeau. D'autre part on a le sentiment que le centre de Champlan (objectif de permettre la mise en place de logements pour garder des jeunes habitants...) sera davantage favorisé que le petit Champlan. Notre domicile est à la limite de Champlan et Longjumeau en face la gendarmerie ; --> de l'autre côté du mur mitoyen, la mairie de Longjumeau n'impose pas de telles contraintes. Pour mémoire, en 2014 on nous a refusé partiellement une surélévation à cause de 11/15m² en trop (ratio : surface habitable finale / surface du terrain).
		<i>Commentaire CE</i>	<i>Observation à examiner avec attention, en liaison avec le règlement applicable pour la parcelle mitoyenne située sur le territoire de Longjumeau.</i>
		Réponse Commune	Le règlement du PLU arrêté : - ne prévoit pas de COS - prévoit des dispositions sur la surface au sol de l'habitation/taille du terrain, appelé Coefficient d'Emprise au Sol (CES), et répond de ce fait favorablement à la demande de ce champlanais. La Commune rappelle qu'elle tient à proposer un aménagement efficient et cohérent de l'ensemble de son territoire. Ainsi, le Petit Champlan fait lui aussi l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
		<i>Observations CE</i>	<i>La Commune confirme que le PLU actuel répond à la demande.</i>
14		M. Alain CREPIN Champlan	En complément de l'observation n°1, M. Crépin a déposé le mémoire suivant sur l'e-registre : Je suis propriétaire des parcelles AO121, AO133 (Compteur eau de ville toujours présent), AM122 et AM123, j'ai exploité ces parcelles en cultures maraîchères à la suite de mes parents, jusqu'à ma retraite. 1) <u>Parcelles AO121 et AO133</u>  Le rapport de présentation du PLU en date du 22 février 2019, qualifie ces parcelles en zone N alors qu'elles sont situées dans une zone pavillonnaire prisée. Sans remettre en cause la volonté de la ville de préserver le caractère paysager de la Commune, on peut constater sur plan de zonage 5.2, l'importance des

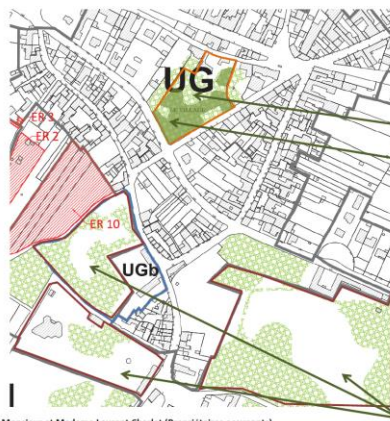
			espaces verts déjà existants, juste à côté, la butte Chaumont qui est un espace naturel, des parcs communaux, des espaces boisés et agricoles.  Le classement en zone N est extrêmement préjudiciable et me prive de la possibilité d'envisager une valorisation de ces parcelles, par des réalisations compatibles avec le PEB et soucieuses du respect énergétique et écologique. Compte tenu des éléments évoqués ci-dessus, je souhaiterais une requalification en zone U de ces parcelles. <u>2) Parcelles AM122 et AM123</u> Pour plus de précision, vous trouverez ci-dessous la situation des parcelles avec accès sur la ruelle du Rû.  Le rapport de présentation du PLU en date du 22 février 2019, qualifie ces parcelles en zone NE dans le ER10 pour la création de parking en lien avec la mise en place du projet Boyer. Il s'agit d'espace naturel, que j'utilise à titre privé et je réfute l'affectation de ces parcelles en parking.
		Commentaire CE	<u>1) Il s'agit de la même configuration que l'observation n°4 §3</u> <u>2) sans commentaire</u>
		Réponse Commune	1/ En ce qui concerne la demande portant sur les parcelles AO 121 et AO 133, la Commune souhaite insister sur sa volonté de préserver des espaces de respiration en cœur de ville. Cet espace est sanctuarisé dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique ainsi qu'au Schéma Directeur de la Région Île-de-France et a été recensé comme disposant d'un caractère remarquable dans l'étude Trame Verte et Bleue de la communauté d'agglomération Europ'Essonne au regard de son fort potentiel en termes de biodiversité. Il permet donc de constituer un maillage avec le parc de la Butte Chaumont au nord, et le complexe Boyer-Gravelin au sud de la Commune, joignant ainsi la Butte Chaumont aux berges de l'Yvette. Ce terrain, à proximité immédiate du centre-ville dense, participe à un réseau d'espaces de respiration à l'échelle de notre territoire. Il s'agit ici de lutter contre la pollution de l'air induite par les nombreuses infrastructures qui nous traversent, et de lutter contre les effets d'îlots de chaleur, observés notamment sur les tissus urbains denses (ici le centre ancien de la Commune relativement dense).

			La Commune rappelle également que le terrain est situé en zone C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'Aérodrome de Paris-Orly, apportant une restriction supplémentaire à la possibilité de construire des logements sur ce secteur. En outre ce site situé en cœur de ville, reste difficilement aménageable pour de l'activité économique au regard des nombreuses nuisances engendrées sur ce secteur et sur la population concernée. L'analyse du PLU a permis de mettre en évidence, la nécessité de concentrer l'activité sur la future ZAC du Pré de Paris afin de limiter les conflits liés à la mixité des usages. La Commune précise que la parcelle de M. CREPIN est uniquement accessible de la voie publique par le chemin de la Butte, voie à sens unique, avec des difficultés chroniques de circulation et de stationnement. 2/ En ce qui concerne les parcelles de la ruelle du Rû, la Commune rappelle qu'il s'agit d'un projet de stationnement en cœur de ville, actuellement saturé, avec un double objectif : • Répondre à un besoin croissant de stationnement sur les rues étroites de centre-village (rue de l'Yvette, rue de la Division Leclerc, rue du Trou Mahet, rue de Saulx...), les maisons anciennes n'ayant que peu ou pas de stationnement réalisable sur leur parcelle. • Répondre à un besoin de stationnement autour de nos équipements publics et des polarités existantes ou à créer, que ce soit pour la fréquentation du parc Boyer-Gravelin, dont l'un des accès principaux est situé à proximité, mais aussi pour le projet de pôle santé, permettant de proposer des stationnements aux visiteurs de ce pôle.
		<i>Observations CE</i>	<i>Le CE prend acte des deux réponses négatives de la Commune aux demandes de M. CREPIN :</i> - <i>parcelles AO121 et AO133 : ni construction de logements ni activités économiques ne sont compatibles avec les contraintes imposées sur ce site ;</i> - <i>parcelles ruelle du Rû : le projet de parking en cœur de ville répond aux besoins croissants de stationnement.</i>
15	01/07/19	Mme Catherine BONNOT Champlan	Les parents de Mme Bonnot, âgés de 87 et 90 ans, habitent une maison située juste à l'ouest de l'école de la Butte. Or les parcelles contigües à l'extension du groupe scolaire de la Butte sont positionnées en réserves foncières. Mme Bonnot s'étonne que la mairie n'ait pas daigné informer les habitants concernés, et s'inquiète de mesures d'expropriation qui pourraient être prises à l'encontre des habitants de ces parcelles. Par ailleurs la maison de ses parents, concernée par la réserve foncière, serait invendable. Pourquoi ne pas instaurer simplement un périmètre d'étude ? Par ailleurs la parcelle des parents de Mme Bonnot comprend un verger avec des haies, des arbustes et 21 arbres dont 12 fruitiers. La fiche action « vergers » du PLU pourrait y être mise en œuvre afin de ne pas transformer ces terrains en parkings.
		<i>Commentaire CE</i>	<i>Sans commentaire</i>
		Réponse Commune	La Commune a affiné au plus juste les besoins d'extension de l'école réduisant ainsi l'emplacement réservé n°6 et permettant de limiter l'impact sur les propriétaires fonciers.
		<i>Observations CE</i>	<i>Sans observation</i>
16	02/07/19	Mme Catherine BONNOT Membre du collectif de l'Yvette	En préalable, Nous apprécions particulièrement les mesures prises sur la protection des arbres, les mesures spécifiques de réaménagement de l'Yvette, le renforcement des zones vertes en cœur de village, les créations de jardins au pré Poulin, les projets de réaménagement des délaissés des voies (autoroute et SNCF) indispensable alors que tous les arbres ont été coupés....., notamment derrière la butte où les maisons se trouvent maintenant en prise directe avec l'A10 et la zone industrielle de Massy....

			Quelques remarques /propositions environnementales 1 - dans ce village très soumis aux pollutions diverses et comprenant de nombreuses nappes d'eau, puits, sources et ruisseaux (certains ayant été masqués par l'urbanisation), ne faudrait-il pas mieux préserver les zones agricoles et les revitaliser plutôt que les supprimer sous prétexte qu'elles sont « de qualité médiocre ». Si l'on ajoute aux hectares de l'OAP gare et à ceux de la Bretèche tous ceux qui vont être artificialisés par l'OIN et qui sont non compensables, on augmente les zones artificialisées et par là même les risques d'aggravation des crues faute d'infiltration suffisante. Par ailleurs, favoriser l'agriculture périurbaine (sur un territoire où cette activité est historique est un impératif pour l'avenir : réduction des transports de nourriture, favoriser les circuits courts. Quand tout sera bétonné, il sera trop tard.... la Commune ne fait-elle pas partie du triangle vert ? Nous proposons de réduire l'emprise de l'OAP Gare en aménageant à l'ouest et de part et d'autre de la route de Massy, secteur pont de Paris, en limite du village, une zone verte jardins partagés et une zone style « micro-forêt urbain » en bordure de l'A10 qui protégera à terme des installations des zones d'activité de l'OIN. 2- il est prévu une zone d'expérimentation horticole à l'ouest de la N20, au nord-est de la Commune. Il est prévu par ailleurs de ne pas conserver la zone agricole au-dessus du moulin de la Bretèche en raison du risque des traitements chimiques pour les habitants. Nous proposons de mettre cette zone d'expérimentation horticole à cet endroit en en faisant une zone pilote horticole « zéro traitement chimique ». 3 - Concernant les nouveaux quartiers qui sont envisagés, il est important d'être très précis sur les éléments environnementaux qui s'imposeront aux promoteurs et aménageurs, ceux-ci ayant la capacité de vendre du vert, et de construire du gris.... Il faut que les règlements de zone soient très précis et impératifs sur ces éléments (obligation et non pas préconisation, possibilité ou souhaits...autant ne rien mettre) 4 - pourquoi ne pas généraliser une obligation d'installation sur les toits terrasses de production d'énergie renouvelable (thermique ou photovoltaïque) ou de toitures végétalisées, notamment dans les zones d'activités mais aussi sur les zones d'habitation. 5 - Infiltration à la parcelle : Nous n'avons vu sur aucun des règlements de zone d'obligation des parkings et cheminements drainants comme le préconise le SAGE. Par ailleurs pour l'infiltration à la parcelle il est prévu, s'il y a une impossibilité technique (rien n'est dit sur les conditions à remplir, ou les preuves à fournir de l'impossibilité technique... voir règlement du SIAHVVY), que les eaux soient rebasculées sur le réseau public. Il serait important de spécifier qu'il est nécessaire, avant d'envisager le rejet vers le réseau public d'aménager bassins de rétention et noues. Par expérience, nous avons pu remarquer que les promoteurs et aménageurs, si on ne leur met pas les points sur les i, ont tendance à passer ce chapitre ! 6 - Ne serait-il pas important d'encourager, voire contraindre tous les nouveaux équipements, publics et entreprises à mettre en place des dispositifs de récupération d'eau pour les usages non alimentaires. C'est plus simple à mettre en place pour les nouvelles installations que pour les anciennes (bien que des villes (pauvres) comme LOOS en Goëlle, l'aient fait pour tous les équipements publics même anciens ; – L'obligation de végétalisation des parcelles nous semble insuffisante pour répondre aux nécessités de rafraichissement des villes à un moment où il est patent que les changements climatiques s'accélèrent. Cette végétalisation est d'autant plus importante que la création de quartier denses, trop denses, va accroître les effets de puits de chaleur. Voir la notion de « ville éponge »,
--	--	--	---

			1. Réduire notre impact sur le cycle de l'eau : A. en ville En ville: adaptation: la ville éponge Moins de ruissellement → réduire les risques de crue Plus d'évaporation → réduit l'intensité des canicules  source Florence Habets, CNRS, AESN.nov 2017. 7 - autre élément non spécifiquement environnemental. On ne voit pas sur le plan de l'OAP gare de Longjumeau un chemin qui permettrait de joindre facilement la gare de Longjumeau et la petite zone d'activités en lisière de la N20. En effet, le CMP de l'inter secteur pédopsychiatrique ayant été installé par l'hôpital Barthélémy Durand dans cette zone, il serait intéressant que la ville de Champlan facilite l'accès piétons des usagers de cet équipement (jeunes et familles) à cet équipement en prévoyant un chemin public en lisière de ce quartier depuis la gare de Longjumeau, bordé d'arbres pour limiter l'impact de la voie ferrée sur les habitations.
	Commentaire CE		<i>Les remarques et propositions développées dans cette observation vont dans le sens des orientations, notamment environnementales, du PADD, et méritent d'y porter attention. Elles vont dans le sens de l'intérêt général et on peut attendre une réponse sur chacun des sept points exposés.</i>
	Réponse Commune		1- L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Bretèche et du Pré de Paris (gare de Champlan) viennent répondre à des enjeux d'intérêt général. - Le secteur Bretèche identifié comme secteur de renouvellement urbain s'intègre dans la continuité du lotissement la Ceriseraie et répond à des enjeux de renouvellement de la population et d'une offre de logement permettant un parcours résidentiel sur le territoire communal. - Le Pré de Paris (Gare de Champlan) vient quant à lui répondre à un enjeu de développement économique et d'emplois à l'échelle intercommunale. De plus, ce périmètre permet d'obtenir une cohérence dans le découpage foncier en évitant le mitage agricole, et en rationalisant la desserte et les besoins en infrastructures. D'ailleurs, la ZAC s'inscrit dans des voiries existantes. Enfin pour rappel les secteurs dédiés par l'OIN (Opération d'intérêt National) relève de décisions de l'État et non de la Commune. Compte tenu de la méconnaissance de l'échéancier précis de mise en œuvre, la ville a souhaité dans le cadre de l'élaboration de son PLU maintenir ces zones exploitées, en zone A. La ville a à cœur de maintenir le caractère rural et agricole de la Commune et a ainsi identifié dans son PLU plusieurs secteurs : - de maintien et de développement de la biodiversité et de corridors écologiques - des emplacements réservés pour des jardins familiaux, serres communales, espace vert... 2- La Commune propose en effet l'aménagement de nouveaux logements sur le site de la « Bretèche », répondant à un besoin de logements sur la Commune, en liaison entre la Ceriseraie et le chemin du Moulin par le Bas. Mais cet

			aménagement s'accompagne à l'ouest du site, par la création d'une coulée verte reliant la Ceriseraie au Moulin de la Bretèche, sous l'emprise des lignes THT, ainsi que de continuités vertes est-ouest reliant cette coulée verte au massif boisé situé à l'est du site. La zone d'expérimentation horticole souhaitée au nord-est de la Commune disposerait ainsi d'une surface d'action conséquente (plus de 15 hectares), contre seulement 3 hectares sur le site de la « Bretèche ». La Commune envisage également la possibilité de création de « micro-forêts » sur son territoire, sur des parcelles de plusieurs hectares. 3- Des précisions seront apportées sur les secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP, pour les logements et pour le développement économique, notamment sur l'intégration des bâtiments à l'environnement, sur les matériaux employés (biosourcés bois, chanvre, filière courte), sur la gestion des eaux pluviales (noues, mares) permettant une infiltration à la parcelle générant des réservoirs de biodiversité. Ces éléments seront également précisés dans le cadre de cahier de cession de terrain dans le cas de ZAC (ex : secteur du Pré de Paris). 4- Sur la Commune de Champlan, on recense un patrimoine bâti urbain ancien, dont les problématiques en matière énergétique repose principalement avant tout sur de l'isolation des murs et toitures ainsi que les phénomènes de ponts thermiques au niveau des ouvertures, afin de limiter les déperditions thermiques et répondre à un meilleur confort acoustique. Dans les secteurs de projets, les OAP ont établis de nouvelles mesures en matière de gestion de l'énergie. De plus, toute nouvelle construction se doit de respecter à l'heure actuelle la RT / RE (Règlementation Thermique / Règlementation Energétique) en vigueur, actuellement = RT 2012, et très prochainement RE 2020. 5- Dans le règlement il s'agit d'obligation de résultat avec un objectif de débit de fuite, et non une obligation de moyens. Les OAP seront précisées par une obligation de réaliser des noues paysagères et des bassins d'infiltration des eaux à la parcelle (des mares remplaceront les habituels bassins de rétention imperméabilisés et artificiels). 6- La Commune demandera dans les OAP la récupération des eaux de pluie pour assurer l'arrosage des espaces verts. La Commune entend la remarque sur la récupération d'eau pour les usages non alimentaires (par exemple pour les réseaux d'alimentation en eau des sanitaires), et va étudier sa faisabilité technique sur les secteurs de projet. 7- L'OAP n°3 a bien prévu une perméabilité des circulations douces (vélo, piétons ...) entre la ZAC des Clotais (qui accueille notamment le CMP Barthélémy Durand) et la gare de Longjumeau, afin de faciliter les modes de déplacements doux sur notre territoire.
		<i>Observations CE</i>	<i>La Commune répond positivement à chaque proposition du Collectif de l'Yvette.</i>
17	4/07/19	M. Laurent CHARLET 1, rue de la fontaine Champlan	M. Charlet dépose à nouveau l'observation qu'il a déjà déposée par mail le 11 juin et qui n'apparaît pas au fichier électronique : Ayant relevé une incohérence de traitement entre parcelles de type similaire, dont la nôtre, j'ai l'honneur de vous adresser ci-joint ma demande de modification mineure du plan de zonage du PLU concernant notre propriété sise 1 rue de la fontaine, parcelle 000 AL 25. En effet notre parcelle fait l'objet d'une demande de classement EBC pour 100% des espaces non imperméabilisés et cela sans prendre en compte le caractère boisé ou non boisé de notre parc, (prairie, potager et clairière, allées et terrasses gravillonnées,...). Or, des parcelles de typologie assez proches de la nôtre (cf PJ), appartenant à la Mairie ou à des particuliers, ont reçu un traitement différent, où seules les zones réellement boisées ont été inscrite comme EBC alors que les zones de prairie, de clairière, de potager et d'allées ont été exclues du zonage EBC.

			Comment peut-on expliquer cette différence de traitement ? Afin d'éclairer votre avis d'éléments factuels je vous adresse ci-joint un document de synthèse de ces observations et demandes complétées de photos du parc pour que vous puissiez porter un jugement objectif de la limitation de la zone boisée et de l'étendue des zones paysagères.  Projet du PLU de classement en EBC de la parcelle AL 25, objet de la présente demande de pondération du classement. Il s'agit d'un parc arboré privé ayant une partie boisée sur la moitié inférieure Sud et Est de la propriété (sauf potager et clairière), ainsi qu'à proximité de la tour. Afin de respecter la qualité intrinsèque de ce parc privé et considérer l'effort de son propriétaire dans la conduite du Parc pour en retrouver la splendeur perdue après 15 années d'abandon, il conviendrait de distinguer : une partie en SECTEUR DE PARC (ou autre classement non restrictif), où de manière objective, il n'y a pas d'arbres, une partie en EBC (usage vert uni sur schéma ci-contre). Il est envisagé de vouloir classer la totalité des espaces libres en EBC. Cela ne reflète pas la demande spontanée de son propriétaire auprès du Maire et de ses services, lors de l'acquisition de la propriété en 2013/2014, visant à mettre en place une protection raisonnée du patrimoine végétal. La création d'un EBC partiel serait un vrai soutien et un encouragement à persévérer dans l'effort mis en œuvre pour conduire le Parc de manière écologique et respectueuse tel qu'il est réalisé aujourd'hui, préservant une véritable zone refuge mise en œuvre depuis 6 ans et qui comprend notamment : - Rucher et poules en liberté... - Potager et verger en Permaculture, - Conduite de l'ensemble du Parc en zéro phytosanitaire (y compris sur les bois qui s'en portent bien), - Taille douce avec des élagueurs spécialisés (Ets Lefèvre), - Création de riches écologiques dans la zone boisée par la mise en titre des bois coupés, formation de talus, maintien des talis, nombreux hérissons et oiseaux de toutes sortes,...), ... Parcelles municipales ou privées où la distinction prairie et zone boisée est opérée... Que justifie cette différence de traitement ? Pour la cohérence du territoire et les arguments développés ci-avant merci d'appliquer la même règle pour notre parcelle et de ne pas considérer comme EBC que les zones boisées. Monsieur et Madame Laurent Charlet (Propriétaires occupants) Propriété sise à Champlan (91160), 1 rue de la fontaine et 152 route de Versailles, référé au cadastre sous le numéro 000 AL 25 . Champlan le 11 juin 2019
--	--	--	---

			Annexe aux observations émises le 11 Juin 2019 par mail et le 03 Juillet sur le registre dématérialisé, par monsieur et Madame Laurent Charlet Propriétaire à Champlan au 1, rue de la fontaine 91160 Champlan parcelle 000 AL 25, sur le projet de Plan de Zonage du PLU en cours d'enquête Publique (Zone UG)   Je suis très attaché à la protection de ce site, ayant fait moi-même la demande en Mairie de mettre en place une protection sur la partie Sud et Est du Parc (correspondant aux zones boisées réelles) visant à interdire la constructibilité sur la rue de Longjumeau afin de baisser la pression foncière et pouvoir conserver ce site en l'état. En revanche faire porter une contrainte d'EBC sur 100% des zones non imperméabilisé relève de la punition gratuite ou d'un dogmatisme particulièrement obscur alors que les espaces de prairie, potager et bois sont très clairement dissociés. En effet pour conduire un Parc comme celui-ci, il est indispensable de bénéficier d'une certaine liberté pour entreprendre des travaux paysager, de planter ou de couper. Il est aussi nécessaire de pouvoir l'aménager des outils d'agrément propices à la vie familiale. Je pense aux besoin de construire un garage, un cabanon de jardin - ateliers pour stocker les outils de jardinage, un bassin de nage en baignade naturelle ou classique, tout ce qui deviendrait complexe et incertain à réaliser sous le zonage EBC. Jusqu'à l'ouverture de cette procédure d'approbation du PLU, et depuis 15 ans que nous vivons à Champlan, j'avais toujours demandé les autorisations de travaux nécessaires aux ouvrages entrepris, ce qui est loin d'être le cas de tout le monde. Aussi j'attends avec confiance la clarification du PLU sur le point évoqué et je suis fermement disposé à faire valoir mon droit à user de ma liberté pour conduire au moins la moitié ma propriété comme je l'entends.
--	--	--	--

		<i>Commentaire CE</i>	<i>Cette demande de modification de zonage du parc du château situé au centre-ville, mériterait d'être prise en considération dans la mesure elle ne changerait pas sa destination actuelle</i>
		Réponse Commune	La Commune ajustera la délimitation du classement en Espaces Boisés Classés aux plantations existantes.
		<i>Observations CE</i>	<i>Le CE prend acte de la réponse positive de la commune</i>

4.2 AVIS DES PPA ET REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

L'analyse des avis PPA montre que le projet de PLU appelle à des remarques ou des réserves susceptibles de modifier le projet de la commune de Champlan. Les réserves et observations formulées portent sur de nombreux domaines, avec des impacts sur la plupart des documents composant le PLU, ainsi que sur des propositions de modifications et compléments à intégrer lors de prochaines révisions.

Les avis concernant les secteurs de renouvellement urbain ne sont pas à prendre en compte du fait de la dissociation de ces projets qui ne sont plus traités au PLU.

Le tableau ci-après récapitule, pour chacun des avis, les points de correction ou de complément et les documents impactés.

Organisme	Avis	Réserves ou remarques	Pièce concernée	Prise en compte préconisée par la Commune
DDT Essonne	Avis Défavorable	L'avis défavorable porte notamment sur les questions relatives à la compatibilité de l'OAP « la Bretèche » avec le SDRIF (Q1) , ainsi qu'à l'absence de démonstration du besoin de consommation de plus de 30 ha de terres agricoles (Q2) pour réaliser des zones d'activités.		A titre liminaire, la commune précise que les services de l'État ont confirmé, au cours d'une réunion du 03 juillet 2019, qu'il ne s'agit pas d'un avis défavorable, comme il y a pu en avoir pour les projets de PLU de d'autres communes, mais d'un avis sous réserves, dans l'attente d'obtenir des renseignements complémentaires et des précisions qui devront être apportées dans les documents qui lui ont été soumis. La commune tiendra bien entendu compte de ces réserves en fournissant l'ensemble des informations supplémentaires réclamées ainsi que les documents manquants en application des textes en vigueur. R1 : La commune complètera notamment l'OAP « Bretèche » afin de répondre aux questionnements soulevés par la DDT (voir réponse suivante). La compatibilité par rapport au SDRIF s'explique par un manque de précision du document, avec une représentation macro du SDRIF, alors que le PLU est beaucoup plus détaillé et s'appuie notamment sur l'étude Trame Verte et Bleue, menée par la communauté d'agglomération Europ'Essonne, sur le territoire pendant

				près de 30 mois. Un décalage de quelques centaines de mètres, dû à l'imprécision du document supérieur (SDRIF), a donc été corrigé dans le PLU pour tenir compte de la réalité du territoire. R2 : La commune justifie dans son PLU la nécessité de consommer une trentaine d'hectares d'espaces agricoles pour répondre à la nécessité de dynamiser le territoire, permettant de saisir l'opportunité de l'arrivée du Tram-Train TES12 Versailles-Massy-Evry. En effet, le STIF, aujourd'hui Île-de-France Mobilités, a rappelé au cours de l'enquête publique du PLU, la nécessité de créer une zone d'activités économiques dans le périmètre de la future gare de Champlan, afin d'obtenir la réalisation de la station tram-train. Au niveau des études préalables et d'opportunités, la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, la commune et la région Île-de-France ont validé l'intérêt stratégique de déployer une filière des matériaux biosourcés, articulée autour d'une zone d'activités économiques privilégiant les entreprises de l'écoconstruction, depuis l'amont vers l'aval : recherche et développement, conception, validation, fabrication, distribution, conseil, mais également la formation nécessaire pour le public et pour la création de toute la filière. L'étude d'opportunité menée par la commune, a fait émerger la nécessité de disposer d'un espace suffisant, autour de 30 ha, permettant d'assurer la complémentarité essentielle à la réussite de la mise en place de la filière en Île-de-France Néanmoins, la ville regrette la sévérité de certaines observations dans la mesure où l'élaboration du projet de PLU, qui a consisté à concilier le nécessaire développement urbain de la ville et la création ou la préservation d'espaces verts et de continuités écologiques avec les contraintes liées à la présence de nombreuses servitudes publiques et aux normes d'urbanisme et réglementaires en vigueur, s'est révélé d'une complexité certaine et a nécessité près de huit années de travail mené par la municipalité en étroite
--	--	--	--	--

				concertation avec les services de l'Etat, et ce à chaque étape d'avancement de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Consciente de la charge de travail de chacun, et surtout de la volonté d'aboutir à un aménagement du territoire à la fois qualitatif et exemplaire compte tenu des particularités de la commune de Champlan, et de son historique en termes de contraintes urbaines imposées par des servitudes publiques multiples, la commune s'étonne cependant, compte tenu de cette longue période de conception du PLU, de ne pas avoir été tenue informée plus tôt des remarques de l'Etat. La municipalité rappelle en outre que Champlan se retrouve affligée d'une double peine : premièrement, la présence de nombreuses servitudes publiques sur un total de près de 323 hectares (routières, autoroutières, ferroviaires sur près de 50 hectares ; ainsi que les lignes THT, et le PEB) et plusieurs sites ICPE en limites de commune sur un territoire limité (368 hectares), rendant ainsi difficile sa valorisation ; deuxièmement, l'absence d'aides financières et de mesures concrètes de la part de l'Etat permettant d'accompagner la ville dans sa démarche d'amélioration du cadre de vie et du bien-être de sa population. Cet état de fait montre clairement que Champlan subit une rupture d'égalité devant les charges publiques depuis plus de 50 ans ! S'agissant des remarques des services de l'Etat sur le volet environnemental du projet de PLU de Champlan, la municipalité rappelle son engagement sans faille pour la préservation de l'environnement et de la biodiversité qui s'est traduit par de nombreuses démarches, distinctions et récompenses publiques depuis 15 ans : • 2004-2008 : Etude Santé Environnement, multicritères Air, Bruit, Champs Electromagnétiques • 2009 : Partenariat Charte Régionale de la biodiversité avec Natureparif • 2010 : Diplôme 4 Feuilles Zéro Phyto
--	--	--	--	---

				• 2012 : 1er Prix au Concours Départemental des Villes et Villages Fleuris • 2013 : 1ère Fleur au Concours des Villes et Villages Fleuris Obtention station Tram 12 Express pour moins de voitures • 2014 : 2ème Fleur au Concours des Villes et Villages Fleuris • 2015 : Lauréate Appel à Projets Villes Respirables en 5 ans Trophée Fleur Verte • 2016 : Signature de la première Convention de Biodiversité Urbaine avec le Département de l’Essonne 1ère participation à l’événement Plus d’Arbres, plus de Vies Membre Fondateur d’Alliance des collectivités pour la qualité de l’air / Diplôme 4 Feuilles Zéro Phyto • 2017 : Trophée Fleur Verte (2017-2020) Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte, distinction du Ministère de l’Environnement • 2018 : 3ème Fleur au Concours des Villes et Villages Fleuris Prix 2017 Energies Citoyennes Label Terre Saines sans pesticide • 2019 : Territoire engagé pour la nature Niveau 3 libellules remis par l’Agence Régionale de la Biodiversité, lors des Assises Nationales de la Biodiversité à Massy Accueil de l’événement Rencontres Nationales d’Arboriculture dans le Parc Municipal Gravelin, organisé par la Société Française d’Arboriculture Prix Citoyenneté des Trophées Eco Actions, remis par l’Association des Eco Maires, Association Nationale et Internationale des Maires et des Élus locaux pour le développement durable.
--	--	--	--	--

				La commune prend en note les attentes substantielles sur les thématiques environnementales et du cadre de vie des services de l’Etat, formulées au stade des consultations des PPA et de l’enquête publique, donc à la toute fin du processus de conception du PLU. Cela concerne principalement la préservation de l’environnement, des espaces agricoles et de la santé des populations en matière d’exposition aux bruits, formulées à l’égard de Champlan. La commune ne peut que s’étonner de la liste importante des projets en Île-de-France qui ont été malgré tout autorisés soit sur d’anciens espaces verts ou terres agricoles, soit à quelques mètres d’environnements très contraints (sources de bruits, pollution atmosphérique, champ électromagnétique, pylône de téléphonie mobile...) : • projet de 550 logements à Chilly-Mazarin (site Découflé, situé le long de l’A6, et sous les avions...) • projet de l’EHPAD de Villebon-sur-Yvette, près du Collège d’Île-de-France, qui accueille donc un public fragile alors qu’il est surplombé par des lignes très haute tension (225 kV), situées à quelques mètres du bâtiment en construction actuellement • projet de 1 100 logements étudiants de Palaiseau, à côté de la ZAE Emile Beaudot, le long de l’A126 et sous les avions, et surtout à moins de 20 mètres des lignes à haute tension ... • projet de logements étudiants, livré en Juin 2019, de résidence étudiante construite par Pichet, avenue des Alliés, au bord de la RN 444 vers Versailles et la RN118 et de l’A126 vers le
--	--	--	--	--

				plateau de Saclay, également à quelques mètres des lignes à très haute tension. De nombreux projets pourraient être cités, que ce soit les logements sociaux au bord de la RN20 sur l'axe La-Ville-du-Bois / Montlhéry, ou bien les nombreuses constructions au bord du périphérique parisien et des voies rapides franciliennes..... Quoi qu'il en soit, Champlan se montrera exemplaire quant à la prise en compte de ses contraintes environnementales, qu'elle n'a pas générées mais qui sont imputables au développement imposé par l'agglomération parisienne. À travers son projet de PLU, la municipalité a souhaité tout mettre en œuvre pour réhabiliter l'image de Champlan et son cadre de vie en développant des continuités écologiques et des hotspots verts.
		<u>1-Pro prospective et réponse aux besoins de la population</u> - L'effort de construction pour passer de 2832 habitants en 2015 à 4080 habitants en 2027, soit la production 470 logements (52 logts/an) paraît extrêmement ambitieux, bien que compatible avec l'objectif fixé par le SRHH à la CAPS et cohérent avec le PLH de la CAPS arrêté en 2019. - La production de ces logements sera principalement réalisée avec des projets situés dans l'ancienne zone C du PEB de l'aéroport d'Orly, et via une procédure de création de Secteurs de Renouveauement Urbain (SRU). L'aboutissement de cette procédure est un préalable indispensable à la réalisation des projets. - En l'espèce les OAP « secteur Boyer », « secteur de la gare de Longjumeau » et « les Granges » devront faire l'objet, dans leur description et le règlement, du conditionnement de l'autorisation de ces projets au futur arrêté préfectoral de création des SRU correspondants.	OAP	La Commune apportera toutes les précisions nécessaires à la bonne information du public sur la nécessité d'obtention d'autorisations supplémentaires (dérogation préfectorale) dans le cadre de la procédure de création de secteur de renouvellement urbain. La procédure en cours permettra de compléter l'information du public.
		- L'OAP « secteur gare de Longjumeau » (216 logements) nécessite une attention particulière sur le plan de la prise en compte des nuisances sonores, aériennes et ferroviaires		La Commune avait anticipé la prise en compte des nuisances sonores en proposant plusieurs actions qui n'avaient pas été détaillées au niveau des OAP, mais qui

		cumulées : compte tenu des bruits élevés (70-75 dB), une meilleure prise en compte de celles-ci est attendue, notamment en réduisant leur impact par des retraits de construction, adapter la hauteur des bâtiments aux conditions de propagation du bruit, changement de destination des rez-de-chaussée, création de « zone de calme, etc.		seront précisées dans l'ensemble des documents du PLU approuvé. A savoir, principalement un corridor écologique qui longe la totalité de la voie ferrée, traversant la Commune, y compris à l'arrière de l'OAP n°3, en proposant la réalisation d'un merlon paysagé de dimension conséquente, permettant une efficacité acoustique pour répondre aux exigences du projet. Par ailleurs, dans son avis, la SNCF a fait savoir qu'elle souhaite céder le foncier inutilisé (ex Sernam), ce qui permettra d'élargir encore les dimensions de l'ouvrage de protection. Un recul des bâtiments sera imposé dans l'OAP, ainsi que la mise en place de bonnes pratiques architecturales pour abaisser les contraintes sonores : casquette en toiture, orientation des bâtiments, triple vitrage, isolation renforcée ..., avec un niveau de réduction du bruit exigé.
		- L'OAP « la Bretèche » est le seul projet en extension du tissu urbain existant, majoritairement situé en dehors de la zone du PEB. Le PLU ne permet pas en l'état, d'affirmer que la continuité agricole et forestière matérialisée au SDRIF sera maintenue. Les possibilités de construction ouvertes par le règlement de la zone Ne et les ER prévus en zone N sont de nature à les compromettre. ⇒ Les justifications devront être davantage étayées, ou à défaut le périmètre de la zone UCb devra être réduit.		La Commune précise que la continuité agricole et forestière est matérialisée au SDRIF à une échelle macro, et qu'elle se traduit aujourd'hui par le classement en Espace Boisé Classé du boisement situé à l'Est de ce nouveau quartier. Ce boisement a été identifié dans le cadre des études TVB menées par l'ex-Communauté d'Agglomération Europ'Essonne (voir également réponse exprimée Q1/R1) La Commune envisage également, en réponse à la demande des services de l'Etat d'affirmer la continuité agricole et forestière, de créer une zone végétalisée de transition entre la partie nord et la partie sud du projet. L'esprit de « hameau » du chemin du Moulin par le Bas serait ainsi conservé tout en assurant une continuité écologique entre le massif boisé à l'est, identifié dans l'étude TVB, et la coulée verte à l'ouest du site, proposée dans le projet de PLU.
		- Ni l'OAP « la Bretèche » ni le règlement n'indiquent un taux précis de réalisation de LLS. Il est indispensable de fixer celui-ci.		La politique communale est de favoriser le parcours résidentiel de ses habitants, en proposant une offre variée de logements. La politique de logements sociaux de la Commune, bien qu'exemptée de l'application de l'article 55 de la loi SRU, sera explicitée par un taux de logements

		- Bien que la Commune de Champlan soit exemptée des obligations issues de la loi SRU (25% de LLS), la part de LLS doit être fixée dans les secteurs d'OAP en relation avec le SRHH.		sociaux fixé sur les OAP Gare de Longjumeau et Bretèche (de 25 à 30%)
		<u>2 – Gestion économe de l'espace et préservation des milieux naturels et agricoles</u> - Le PADD ne répond pas à l'obligation de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace. - Ceci constitue une illégalité	PADD	Par la présence des nombreuses servitudes, et surtout du Plan d'Exposition aux Bruits, la Commune de Champlan a vu son territoire « gelé » pendant de nombreuses années. Le Plan d'Occupation des Sols de 1988, révisé en 2001, a intégré le Plan d'Exposition aux Bruits de 1975, figeant ainsi le potentiel d'urbanisation de la Commune. Seuls la création de 37 pavillons en 1997 à La Ceriseraie sur un secteur situé en dehors du PEB, et les dernières activités économiques installées zone des Pouards entre 1990 et 2006 ont pu être réalisées. Ce qui correspond à un bilan de consommation très faible des espaces agricoles et naturels, sur une longue période. Ce bilan est donc réduit à 0 sur ces 10 dernières années, rendant la comparaison impossible. La Commune propose des zones à l'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsqu'elle dispose de projets viables, permettant de conserver un certain dynamisme économique et social. Le premier travail a consisté à proposer, dans le cadre de l'étude PLU suivi de l'assouplissement du PEB de 2012, en priorité de privilégier des opérations de secteur de renouvellement urbain sur des anciennes friches industrielles et/ou urbaines en déshérence, notamment l'ancien site de Pixmania, l'ancienne propriété Boyer, et la friche du chemin du Moulin par le Bas. La Commune se mettra en conformité avec le Code de l'urbanisme, et argumentera donc sur le contexte propre à la Commune.
		- L'OAP « secteur gare de Champlan », classée en zone AU, représente une consommation d'espaces agricoles très importante de 30 ha. La création d'une extension de cette zone d'activités n'est pas suffisamment explicitée au niveau communal et intercommunal. La densification préalable des zones existantes mérite d'être abordée, ainsi que la création d'un phasage au sein de l'OAP,	Rapport de présentation	La création de cette zone AU doit permettre l'implantation de la future ZAC Gare de Champlan – Pré de Paris. Les études permettant de préparer le dossier de création de ZAC doivent être lancées prochainement par la CPS, compétente en développement économique, et ainsi venir argumenter et justifier la surface définitivement ouverte à l'urbanisation.

		indiquant que chaque tranche nouvelle ne pourra être réalisée qu'une fois la précédente remplie.		Cette solution d'ouverture de la zone en deux temps avait été retenue suite à une réunion entre la Commune, la CPS et les services de l'Etat en fin d'année 2018. La Commune renforcera la justification du phasage dans l'ensemble des documents du PLU approuvé.
		- Il en est de même pour la zone AU située au nord-ouest de la Commune, hors de l'OIN qui consomme 5 ha agricoles, que seul un projet pourrait justifier.	Règlement	La Commune entend la remarque des services de l'Etat sur la consommation d'espaces agricoles, et propose de maintenir cette zone en Agricole. Cette zone pourra être amenée à évoluer par l'intermédiaire d'une révision/mise en compatibilité de notre PLU, lorsqu'un projet cohérent avec ce secteur et abouti sera proposé.
		- Il conviendra de mettre en cohérence le règlement avec le règlement avec le rapport de présentation, en subordonnant l'urbanisation des zones à une évolution future du PLU qui en précisera les conditions (zones AU strictes ou « fermées »).		La Commune procédera, en relation avec la CPS, à la mise en cohérence des deux documents, suite aux échanges avec la DDT à la suite de cet avis.
		- Le règlement de la zone A doit fixer un seuil maximal en m ² et un pourcentage maximal de construction pour les « extensions mesurées » qu'il permet.		La Commune procédera à l'ajout dans le règlement du PLU des corrections demandées par les services de l'Etat.
		- Le règlement de la zone N est trop permissif (activités agricoles et commerces liés à hauteur de 30% d'emprise au sol par unité foncière); non règlementation de l'imperméabilisation des sols; absence d'un article relatif aux clôtures, notamment pour la perméabilité à la petite faune (a minima).		Le règlement de la zone N sera amendé au regard des observations de l'Etat afin de favoriser la préservation des zones N.
		- Le PLU ne fait aucune mention des zones humides et ne met en place aucune protection particulière en vue de les préserver. ⇒ Compléter le rapport de présentation et le règlement ⇒ Intégrer les caractéristiques de zones humides classe 3 dans les secteurs de projets d'aménagement et les OAP correspondantes.	Rapport de présentation OAP	La Commune va procéder aux ajouts demandés, et mettre en place une protection particulière des zones humides sur son territoire
		- Annexer le zonage d'assainissement au PLU, - Justifier l'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales et favoriser explicitement les techniques alternatives de gestion de ces eaux.		La Commune annexera les documents nécessaires et procédera à toutes les justifications demandées
		<u>3 – Prise en compte des risques et nuisances</u> - Annexer le PPRI au PLU et faire figurer son emprise sur le plan de zonage.	PLU	La Commune annexera le PPRI (déjà présenté dans le rapport de présentation), et sollicite les services de l'Etat pour obtenir les données informatiques permettant l'intégration sur le plan de zonage.

		- Annexer le PEB de l'aéroport d'Orly	PLU	La Commune annexera le PEB (déjà présenté dans le rapport de présentation)
		- Compte tenu de la proximité des axes à grande circulation A10, A6 et RN20, un retrait de 75 m ou 100 m doit être inscrit dans le règlement des 2 zones AU, éventuellement réduites suite à la réalisation d'une étude « entrée de ville ».	Règlement	Le règlement sera modifié pour tenir compte de ces ajouts en zone non urbaine.
		- La partie sud du secteur « la Bretèche » comporte un site identifié BASIAS. L'équipement public qui y est prévu ne pourra se concrétiser qu'après dépollution du site.	OAP	La Commune prend note de cette observation
		- Au sud du même secteur, le projet de réhabilitation du bâtiment destiné à accueillir les services techniques de la ville est concerné par le zonage ciel du PPRI. L'application du règlement du PPRI doit figurer dans l'OAP.	OAP	L'OAP sera amendée avec la mention de l'application du PPRI sur cette zone
		- Le risque « retrait gonflement des argiles » avec aléa fort concerne les OAP 1, 2, 3, (plus de 400 logements). Ces dispositions doivent être mentionnées, notamment pour l'ancienne clinique Boyer, afin d'assurer la stabilité des sols.	OAP	La Commune précisera le risque « retrait gonflement des argiles » dans chaque OAP concernée
		<u>4 – Compatibilité avec la DUP du T12 express</u> Le projet de PLU ne comprends pas la mise en compatibilité du POS, notamment la création d'emplacements réservés et l'adaptation du règlement afin de permettre tous les travaux et installations nécessaires à la réalisation du T12 express.	Règlement ER	La Commune intégrera les dispositions prévues par cette mise en compatibilité, au regard de l'avancement du projet du T12 express
		<u>5- Remarques complémentaires</u> <i>Rapport de présentation</i> - Compte tenu de la sensibilité du territoire aux nuisances sonores, l'état initial de l'environnement doit être complété avec des extraits des cartes de bruit ; - Il convient d'évoquer le risque inondation par remontée de nappe.	Rapport de présentation	Le rapport de présentation sera amendé par les éléments demandés par les services de l'Etat
		<i>Règlement et plan de zonage</i> - Mettre en cohérence la trame identifiant la zone agricole à l'est et à l'Ouest du bourg ; - Définir les « kiosques » au règlement ; - Rappeler la servitude cours d'eau articles UH7, N7, A7, UI7 ;	Règlement Zonage	La Commune mettra en concordance et en conformité les dispositions de son règlement et de son plan de zonage, au regard des observations effectuées par les services de l'Etat

		- Limiter les activités autorisées du règlement à ce qui est permis à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ; - En zone AU et UF, le règlement doit aborder la gestion des eaux usées ; <i>PDUIF d'Île de France</i> - A moins de 500 m des arrêts de transport en commun, limiter l'imposition des places de stationnement à 1 place par logement, ½ place pour les logements sociaux, 1 place pour 45 m² de bureaux <i>Annexes et servitudes</i> Quelques précisions doivent être apportées pour RTE, les servitudes de radioélectricité, GRTGaz, et a complétude des autres annexes. <i>Risques et nuisances</i> Vérifier que les valeurs magnétiques liées aux ouvrages RTE ne causent pas de risques de santé dans le secteur « la Bretèche ».	Règlement Annexes	Les annexes seront complétées avec l'ensemble des éléments transmis par les PPA lors de leur consultation. La Commune a sollicité auprès d'RTE la réalisation de mesures de champs magnétiques et électromagnétiques.
SDIS Essonne	Observations	- Eviter la création de nouvelle voies en impasse ; - Les débits, le nombre et la répartition des poteaux incendie devront être conformes au RDDECI.		La Commune prend acte des recommandations du SDIS
IDFM	Observations	- IDFM rappelle que la réalisation du pont-rail rue de Chilly serait à inclure dans le projet de création de la ZAC et non pas dans le programme du T12 express ; - Vérifier l'ER prévu dans le cadre de la mise en compatibilité du POS avec le TTME (TES12) - Respecter les normes de stationnement.	ER Règlement	La Commune prend acte des observations d'IdFM, et mettra en conformité son projet de PLU avec les dispositions réglementaires applicables.
ARS	PLU : <i>Avis Favorable</i> SRU Bretèche : Sous réserve	<i>Généralités</i> - Le détail des impacts environnementaux du PADD n'est pas précisé, ni la justification de leur appréciation positive ou négative ; <i>OAP</i> - La parcelle occupée par une ICPE en cessation d'activité sur l'OAP Bretèche et qui accueillera les services techniques de la ville devra si nécessaire être dépolluée ; <i>Enjeux sanitaires</i> - C'est maintenant l'ARS qui est chargée du contrôle sanitaire de l'EDCH ;	PADD OAP	La Commune prend acte des observations portées par l'ARS et salue la prise de conscience récente de l'État ainsi que la fermeté de sa réponse. Sur le secteur Bretèche, la Commune va se rapprocher de RTE pour réaliser des mesures de champs électriques et électromagnétiques. En fonction des résultats mesurés, la Commune prendra toutes les mesures nécessaires pour ne pas exposer la population à des champs électromagnétiques supérieurs à 0,2 microtesla, le respect du principe de précaution, la santé et la sécurité des habitants étant une priorité absolue pour la municipalité.

	SRU Gare de Longjumeau : Avis Défavorable	<i>Secteur Bretèche :</i> - Sous réserve que la valeur des champs magnétiques soit inférieure à 0,2 microteslas ; <i>Secteur gare de Longjumeau</i> - Avis défavorable compte tenu du nombre important de logements prévus et du cumul d'expositions à plusieurs sources sonores.	Par ailleurs, la commune demande depuis de nombreuses années l'enfouissement des lignes HT et THT 225 000 et 90 000 v qui défigurent le village et sont source de préoccupations sanitaires des habitants et de la ville, Une étude de faisabilité et de financement devait être réalisée par RTE à la suite de l'Etude multicritères santé environnement de 2006-2008. La commune demande que des solutions de protections sonores (murs anti-bruit, revêtements routiers acoustique...) soient mises en place le long du RD591 / RD 188, A126 et RN20 pour protéger les habitations existantes. Que des financements soient débloqués pour végétaliser les abords des infrastructures routières, autoroutières, voies ferrées et sous les lignes THT. La multiplication du déploiement des antennes de téléphonie mobiles 4G et bientôt 5G ne semble pas aller dans le sens de la protection des habitants et de la biodiversité. La commune de Champlan demande le maintien du couvre-feu d'Orly avec une amplitude augmentée (22h30 -6 h30) avec une période de calme de 8 h consécutive pour répondre aux préconisations de l'OMS en termes de durée de sommeil, le maintien des 200 000 mouvements pour 250 000 créneaux aériens, ainsi que le maintien des gros porteurs à 8,5 % du trafic aérien. Sur le secteur gare de Longjumeau, la Commune n'avait pas jugé nécessaire de détailler dans l'OAP les dispositifs envisagés pour tenir compte des nuisances sonores, mais avait prévu un certain nombres de dispositifs et de solutions à mettre en œuvre sur le site pour réduire l'impact des sources sonores qu'elle a présenté dans le cadre d'échanges avec la DDT de l'Essonne. Nous mettrons en œuvre toutes les mesures techniques et réglementaires nécessaires à la réduction des nuisances sonores sur ce site. Voir également les explications complémentaires, fournies dans la réponse à l'avis de la MRAE
--	---	--	--

CDPENAF	Avis Favorable avec réserves	- Construction de logements en zone C du PEB sites de l'ancienne maternité, ancien site Pixmania, secteur de Bretèche ; - Densifier la ZA existante au sud de la VF avant d'urbaniser au nord, fermer la zone AU et inscrire un phasage des opérations ; - Classer les parcelles agricoles cultivées des zones N et Ne en zone A ; - Reconquérir le site de dépôt de gravats au nord-est de la Commune (installation de pépinière ou verger) ; - Instaurer un coefficient de biotope pour préserver certains espaces urbains et renforcer la TVB ; - N'autoriser que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole en zones A et N ; - Intégrer au PLU un plan de circulation des engins forestiers et agricoles ; - Encadrer les possibilités d'extension et d'annexes en zones A et N hors STECAL ;	Règlement	La Commune prend acte des remarques de la CDPENAF, et en tiendra compte dans les évolutions apportées à son projet de PLU. Concernant la consommation sur la zone AU, la Commune procédera à un phasage des opérations dans les documents règlementaires. Le contexte particulier des nombreuses servitudes publiques de réseaux de transport et d'énergie, et leurs emprises, représentent des surfaces conséquentes. Elles offrent un potentiel non négligeable de valorisation environnementale. Leur végétalisation par des boisements autorisés par les gestionnaires de réseaux constitueraient ainsi un ensemble de continuités écologiques indispensables au rétablissement des équilibres des écosystèmes, et participeraient grandement au renforcement de la trame verte et bleue dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique. Le Fond de Champagne a été en effet évoqué pour l'installation d'un verger, d'une pépinière, d'une activité horticole ou exploratoire pour des techniques alternatives agricoles, et la Commune maintient cette orientation dans ce projet de PLU. L'instauration d'un coefficient de biotope paraît adéquate pour les secteurs très denses. Il pourrait donc être envisagé dans le cadre de la future ZAC autour de la station du T12 express. Le règlement des zones A et N sera repris partiellement, au regard des corrections demandées. Un plan de circulation des engins agricoles pourra être réalisé, et sera annexé au PLU si nécessaire. La Commune proposera une modération des extensions de l'existant à 30% de la surface de plancher existante au
---------	-------------------------------------	--	-----------	--

				moment de l'approbation du PLU, afin d'encadrer les possibilités d'extension.
Ville de Longjumeau	Favorable avec observation et réserve	- Opposition à la création du secteur de renouvellement urbain « Petit Champlan / Longjumeau Gare : • Destination logement incohérente avec l'environnement urbain et contrevenant au projet économique développé par la CAPS ; • Densité élevées et hauteurs supérieures à l'existant exposant davantage la population à ce qui serait admis dans l'environnement pavillonnaire existant dans et hors PEB ; • Augmentation de la circulation sur des voies déjà surchargées. - Demande de permettre le transit occasionnel des lignes de transports en commun et de PL par Champlan ; - Demande le maintien de la zone du Clotais à vocation économique de proximité dans la continuité et en cohérence avec la zone UI de Longjumeau, conformément au schéma de l'offre économique de la CAPS ; - Demande qu'une OAP située à proximité de la gare de Longjumeau impose la création d'une piste cyclable entre le chemin latéral à Longjumeau et la rue Jean Jaurès à Champlan afin de compléter le maillage existant et permettant de relier à terme la gare de Longjumeau en limitant l'usage de véhicules individuels ; - Demande qu'une OAP située sur un coteau de la vallée de l'Yvette impose que les espaces verts permettent l'infiltration et la rétention des eaux pluviales sur le site de l'opération.		La Commune entend les arguments de la Ville de Longjumeau et souhaite apporter des réponses sur les éléments suivants : 1/ Dans son Schéma Directeur de l'Offre Economique, la CPS identifie la zone des Clotais comme un pôle de proximité, en identifiant l'ensemble de la zone d'activités créée dans les années 1980 et dont la vocation est maintenue par le projet de PLU présenté. Le secteur de renouvellement urbain prévu dans le cadre de l'OAP n°3 « Petit Champlan / Gare de Longjumeau » permet la requalification d'une friche industrielle suite au départ du dernier exploitant (Pixmania). En effet, comme souligné par la ville de Longjumeau, ce site est situé, au sud et à l'est, en lisière d'une zone pavillonnaire. Il a été identifié afin de répondre aux objectifs de densification du bâti existant en créant des logements à proximité immédiate des infrastructures de transports en commun pour répondre précisément aux lois suivantes : • Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite loi « Grenelle I » • Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « ENE » ou loi « Grenelle II » • Loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « Loi ALUR » • Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « Loi ELAN »

				Par ailleurs il n'était pas du tout pertinent en terme d'aménagement du territoire de conserver les 2,8 Ha du site de l'OAP 3 dans son affectation initiale correspondant à de l'activité économique, au regard du quartier pavillonnaire encerclant ce site et des contraintes d'acheminement logistique de poids lourds qui seraient amenés à accéder au site. Il sera proposé un aménagement mixte avec un peu d'activité (de type tertiaire ou de qualité) et un programme mixte de logement proposant à la fois du logement intergénérationnel, du logement étudiant, et du logement en accession à la propriété et en location, intégrant une part de mixité sociale. Il est à noter également que le site étant installé sur un coteau plein sud ayant un potentiel exceptionnel avec une vue sur le rocher de Saulx-les-Chartreux et sur le bassin de Saulx est propice à un projet de logements. Tel que déjà répondu (cf. observations DDT Essonne), la Commune étudie pleinement l'exposition des populations aux contraintes du site, et réglera l'implantation des bâtiments et leurs caractéristiques pour tenir compte de l'environnement proche et plus éloigné du site. Un ensemble de solutions techniques et de prescriptions seront annexées à l'OAP n°3. La circulation routière est effectivement un enjeu de taille, que la Commune de Champlan saisit pleinement, au même titre que l'ensemble des collectivités impliquées (Chilly-Mazarin, Longjumeau, Morangis, Saulx-les-Chartreux, Région Île-de-France, Communauté Paris-Saclay...) dans la réalisation d'une étude de circulation sur le secteur A6/A10/RN20 menée par le bureau d'études CDVIA. La Commune de Champlan, au même titre que la Commune de Longjumeau souffre d'un phénomène double, en cours d'exploration par cette étude. Il s'agit à la fois d'une problématique de « shunt » des autoroutes et voies rapides (A126, A10, RN20) saturées en heure de pointe, mais également d'une augmentation des habitations sur les Communes traversées.
--	--	--	--	--

				A ce titre, la Commune tient à signaler que la ville de Longjumeau participe avant tout à l’encombrement de ses propres axes, par l’implantation de projets de logements de grande ampleur, à proximité du centre-ville. Tel que précisé par les élus de Longjumeau au cours de récentes réunions de travail à l’occasion de cette étude, des programmes conséquents (300 logements pour un programme en centre-ville) imposent de transformer les sens de circulation de quelques axes afin de ne pas encombrer davantage l’avenue du Président Mitterrand (rue centrale). Par exemple, la mise à double sens de la rue Michel de Gaillard par la Ville de Longjumeau, génère depuis plusieurs années des remontées de files sur la route de Versailles jusqu’au cœur de ville de Champlan au niveau de la rue de la Division Leclerc. A titre de comparaison, la Commune de Champlan signale que sur la période 2011-2018, 72 logements ont été autorisés par le biais d’autorisations d’urbanisme, dont 57 sur le programme des Saules, qui a depuis été abandonné, ce qui porte en réalité à un volume réel de 14 logements pour Champlan sur la période étudiée. La ville de Longjumeau, quant à elle, sur la même période, a délivré 874 logements sur son territoire. Sont réalisés actuellement 60 logements rue Gabriel Bertillon par l’opérateur European Homes à la frontière de Champlan dans la continuité de la rue Jean Jaurès. On peut également citer le programme Solfège, avenue de l’Abbé Pierre ... Ces données sont issues de la base Sit@del, à partir des autorisations délivrées. 2/ La commune précise qu’il s’agit d’un secteur pavillonnaire avec de nombreux enjeux en termes de sécurité, constitué d’un alignement de pavillons le long de la voie, une résidence de 75 logements avec une sortie piétonne, et surtout une école maternelle intercommunale (avec Longjumeau) dont l’un des deux accès se situe rue Jean Jaurès. 3/ Concernant l’affectation de la zone des Clotais à l’activité économique, la Commune affirme que la zone des Clotais,
--	--	--	--	--

				telle qu'actuellement occupée par de nombreuses entreprises sera maintenue dans le cadre de ce projet de PLU, dans la continuité du Schéma Directeur de l'Offre Economique de la Communauté Paris Saclay, en tant que pôle de proximité. Le Centre Médico Psychologique de Chilly-Mazarin a par ailleurs récemment déménagé dans cette zone, permettant d'envisager un regroupement d'activités médicales ou paramédicales, à proximité de transports en commun. 4/ La Commune de Champlan est très attentive au développement d'itinéraires de circulation douces, avec M. le Maire Christian LECLERC, conseiller délégué Protection de l'Environnement / Liaisons douces / Prévention des risques à la Communauté Paris-Saclay. La Commune entend la proposition de la ville de Longjumeau, qui a déjà été étudiée par les services de la Commune. Nous précisons que le développement de cette OAP devra permettre les circulations douces entre le chemin latéral et la rue des Clotais ainsi qu'avec la rue Jean Jaurès, afin de créer un maillage nouveau depuis la gare de Longjumeau. 5/ La Commune de Champlan est proactive sur la lutte contre les inondations, et rappelle son engagement en faveur de l'infiltration à la parcelle et à la rétention des eaux pluviales éventuellement rejetées dans les réseaux de collecte, tel que traduit dans le projet de PLU. Elle mettra en œuvre toutes les dispositions nécessaires permettant de traduire réglementairement dans l'ensemble des pièces du PLU cette politique de prévention des inondations dans la vallée de l'Yvette.
Ville de Villebon-sur-Yvette	Favorable avec - 1 réserve - 3 remarques	<u>Réserve</u> : favoriser la renaturation des berges de l'Yvette et la restauration de sa zone d'expansion des crues ; <u>Remarques</u> : - Limiter l'exposition des populations aux nuisances de l'aéroport d'Orly ;	Règlement	La Commune travaille déjà avec le SIAHVV sur un projet de renaturation des berges de l'Yvette et la restauration de zones d'expansion de crues. Une telle opération sur le site de l'OAP Bretèche mériterait d'avoir un aménagement en miroir sur le site de la Prairie de Villebon, afin de former une zone d'expansion des crues d'un volume conséquent et cohérent sur le secteur.

		- S'assurer du respect de la « Charte pour une agriculture durable du Triangle Vert » de l'association du Triangle Vert des villes maraîchères du Hurepoix en limitant la déprise agricole ; - Favoriser les programmes de logements sociaux au sein des nouvelles opération de construction.		La Commune précise qu'elle a quitté l'association du Triangle Vert des villes maraîchères du Hurepoix, mais qu'elle continue à préserver les terres agricoles les meilleures. Elle a pour cela fait réaliser un diagnostic agricole complet par la SAFER, les meilleures terres agricoles sont situées le long de l'Yvette au sud-est de notre territoire.
SNCF Immobilier		- Classer le faisceau ferroviaire en une zone unique UF, et prendre en compte que le talus ferroviaire n'est pas une zone naturelle ; - Une partie des terrains doit être classé en zone UCp, et il faudrait engager une réflexion afin d'obtenir un dérogation au PEB pour le développement de ce secteur. - Modifier l'OAP 1 en matière de voirie et circulation ; <i>SUP</i> - Prendre en compte la nouvelle version de la notice T1 identifiant les servitudes aux riverains des chemins de fer ;		Règlement Zonage La Commune souhaite développer une politique de reconquête environnementale des délaissés de voirie et des abords des voies ferrées, en passant notamment par le reboisement contrôlé qui tiendra compte des contraintes de maintenance et d'entretien des abords des voies SNCF. Des essences d'arbres et d'arbustes à faibles développement seront proposés, des réunions de travail sont en cours actuellement avec les services spécialisés de la SNCF, suite aux coupes à blanc effectuées par les concessionnaires de réseaux. Le classement en zone naturelle concerne donc uniquement ces espaces annexes aux voies de circulation, afin de pérenniser les aménagements qui seront négociés avec les gestionnaires d'infrastructures. La Commune va étudier la proposition de la SNCF d'intégrer son foncier à l'OAP Gare de Longjumeau, qui semble pertinente afin de ne pas laisser une friche ferroviaire enclavée aux franges d'un nouveau quartier. Les servitudes seront mises à jour
DGAC	Observations	Les servitudes radioélectriques et aéronautiques sont prises en compte au dossier PLU, il faudra tenir compte de la mise en service d'un nouveau radar aéronautique à Palaiseau dès son approbation.		La Commune prend acte des observations de la DGAC
Ministère des armées	Aucune observation	Reporter la servitude radioélectrique de protection contre les obstacles liés au faisceau hertzien de Versailles à Seine Port.		La Commune sollicite l'appui des services de l'Etat pour la fourniture des données informatiques nécessaires à l'établissement du plan de servitudes mis à jour.
MRAe	Réserves et observations	Le dossier de PLU comporte un rapport de présentation qui ne répond pas complètement aux exigences du code de l'urbanisme, car il ne		La Commune prend acte des observations de la MRAe, et apportera toutes les corrections nécessaires à son projet de PLU, en lien avec les avis de l'ARS et des services de l'Etat, qui reprennent les mêmes interrogations

		comporte pas les perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence d'approbation de ce projet de PLU. - Principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLU de Champlan : • la limitation de l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique générées par les infrastructures de transport aéroportuaires, ferroviaires et routières ; • concernant le secteur de la « Bretèche », la protection de la trame verte et bleue, la prise en compte de la pollution des sols et des risques d'inondation et technologiques ; • l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et par la densification du tissu bâti existant ; La prise en compte de ces enjeux, identifiés dans la décision n°91-030-2017 mentionnée, appelle des recommandations de la MRAe visant principalement : • à davantage limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique, en premier lieu dans le secteur « gare de Longjumeau » où cet enjeu est prégnant mais peu traité par le projet de PLU ; • spécifiquement dans le secteur de « la Bretèche » : d'une part, à traduire dans les dispositions opposables du PLU la volonté de préserver la trame verte et bleue et, d'autre part, à prendre en compte le risque d'inondation par remontée de nappe ; • à mieux justifier la consommation de 25,2 hectares d'espaces agricoles et naturels à destination d'activités dans le secteur « gare de Champlan », et le cas échéant de prévoir le maintien des circulations agricoles.		Concernant les remarques environnementales faisant état des niveaux de nuisances sonores, pollution atmosphériques et champs électromagnétique, la Commune rappelle qu'elle n'est pas actrice ou génératrice de cette situation, mais bien victime des différentes servitudes publiques. Elles sont représentées par les réseaux routiers, autoroutiers, lignes THT, antennes de téléphonie mobile et survol des aéronefs provenant de la plateforme aéroportuaire d'Orly, qui sont le résultat du développement de l'agglomération parisienne depuis le début des années 1950. Néanmoins, l'engagement de la Commune, sans failles depuis de nombreuses années pour défendre l'intérêt de sa population dans ces causes environnementales, a mené la Commune à proposer des projets cohérents qui tiendront compte bien évidemment des différents résultats d'expositions aux différentes sources bruits, air, champs électrique et champs électromagnétique qui ont été mesuré ou qui le seront très prochainement. La réglementation sur les constructions demandera de mettre en place tous les dispositifs d'atténuation de ces nuisances par exemple : triple vitrage, casquette acoustique, retrait des constructions par rapport à la source d'exposition, création de ceinture verte et bleue pour filtrer, atténuer les effets des différentes contraintes. Concernant les remontées de nappes, la différence altimétrique entre le secteur de projet et les berges de l'Yvette laisse une marge importante de sécurité d'environ 1,70 mètres à 2,20 mètres (la côte des Plus Hautes Eaux Connues du PPRI étant entre 48,13 m NGF et 48,65 m NGF au droit du projet, et le terrain étant au plus bas à 50,37 m NGF.
SIAHVY	Favorable avec Réserves	Prescriptions particulières du SIAHVY : - Rapport de présentation : Ajouter l'enjeu intégré « urbanisme » au SAGE Orge-Yvette ; - PADD objectif 3 : Il est relevé que la lutte contre l'imperméabilisation des sols ne permet pas de pallier les risques	Rapport de présentation	La Commune prend acte des demandes de correction proposées par le SIAHVY. La Commune émet un avis favorable au retrait du classement EBC de la parcelle AN341, au regard du projet de restauration écologique de l'Yvette proposé,

		de remontées de nappes, mais permet de limiter les risques inondation ; - Plan de zonage : déclasser le zonage EBC de la parcelle AN341 pour permettre les travaux de restauration écologique de l'Yvette ; - OAP n°1 : • engager une réflexion sur la renaturation de la parcelle située en bord d'Yvette plutôt que la réhabilitation du bâtiment industriel existant ; • intégrer le projet bretèche à l'étude de faisabilité pour la restauration des berges de l'Yvette ; - Règlement • Préciser la pluie de référence dans la section 2 art. 4-II (50 mm en 4h avec une période de retour de 20 ans); • Préciser que les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau EP ; • Préciser les règles d'assainissement eaux usées, le SIAHVV ayant aussi la charge du Service Public d'Assainissement Non Collectif ; • Rappeler que les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge et du li du cours d'eau jusque son milieu, et doivent en assurer l'entretien, tout en laissant le libre passage pour la surveillance et l'entretien sur une largeur de 6 m minimum ; • Pour la gestion des eaux pluviales des voiries et parkings, le SIAHVV encourage les techniques alternatives et l'infiltration.		notamment sur cette parcelle, nécessitant des travaux sur celle-ci, et aboutissant à une amélioration du cours d'eau. Le Secteur Bretèche faisant partie d'un projet de reconquête de friche industrielle, il sera réalisé pour partie une désimperméabilisations des sols. Sur un deuxième axe, il est prévu d'accueillir les locaux des services techniques, permettant une extension des locaux actuels, mais également afin de profiter de la proximité immédiate de l'équipement public du Moulin de la Bretèche. La Commune amendera le règlement des dispositions préconisées par le SIAHVV.
--	--	--	--	--

4.3 REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Champlan est une commune dont le caractère rural du bâti et des paysages a été maintenu du fait de la limitation de son urbanisation par l'entrée en vigueur du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly en 1975. Son territoire est fortement contraint car encadré par de grands axes routiers (A10, RN20, ferroviaires et transport d'énergie (ligne THTA). Cela a cependant permis l'installation de Zones d'Activité Economiques et de Petites et Moyennes Entreprises qui représentent plus de 350 entreprises et plus de 2000 emplois sur le territoire.

Aujourd'hui la révision du PEB de 2012, qui modifie le périmètre de la zone B et les possibilités de mutation urbaines en zone C, permet d'envisager des nouvelles opportunités de développement urbain.

Le projet de PLU a longuement été mûri : initié en 2010 il a été approuvé le 22 février 2019, et porte les ambitions exprimées au PADD dans les domaines de l'habitat et d'équipements diversifiés, du développement économique et commercial, des déplacements et solutions alternatives, et de la qualité du cadre de vie.

La participation relativement limitée de la population à l'enquête publique malgré une concertation correctement menée et une assez large publicité de l'enquête, révèle soit le consentement la population au projet de PLU soit son indifférence.

Néanmoins les points soulevés par les observations déposées par le public et les nombreuses réserves émises par les PPA, qui ont notamment nécessité une réunion de mise au point spécifique avec les services de la préfecture de l'Essonne, couvrent un large spectre de problématiques.

Le pétitionnaire a apporté des explications et justifications en réponse aux observations du public et aux avis des PPA, et s'est engagé à modifier les pièces du dossier et/ou engager des actions, pour répondre à certaines demandes ou réserves.

Les principales questions soulevées par les observations du public portent sur :

- Demandes de modifications de zonage pour des questions de constructibilité, de valorisation ou d'accès des parcelles (N°1, 3, 4, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 17)
- Rectifications d'erreurs matérielles du dossier (N°2, 9)
- Les OAP et les futurs secteurs de renouvellement urbain (N°6, 7)
- Classement de protection en zone N, EBC (°4, 17)
- Le cas particulier de la société Materloc (N°10)
- Réserve foncière (N°15)
- Analyse critique du projet (N°16)

Par ailleurs la commune indique prendre en considération chaque réserve et recommandation émises par les PPA, et modifiera le projet de PLU en conséquence.

---oOo---

le 6 août 2019

Le commissaire enquêteur

Henri Mydlarz



Commune de Champlan



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

- Arrêté de Monsieur le maire n°2019-30 du 9 mai 2019 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, conjointe à la demande de création de Secteurs de Renouveau Urbain par dérogation au Plan d'Exposition aux Bruits de l'Aérodrome de Paris-Orly.
- Décision N° E19000021/78 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en date du 4 mars 2019.

B – CONCLUSIONS & AVIS

Enquête publique conduite en mairie de Champlan

Lundi 03 juin au Jeudi 04 juillet 2019

MYDLARZ Henri
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
I - CONCLUSIONS	4
Préambule.....	4
1 Rappel de l'objet de l'enquête, son contexte	4
2 Déroulement de l'enquête publique.....	6
2.1 Concertation préalable	6
2.2 L'enquête publique.....	7
3 DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE.....	8
3.1 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.....	8
3.2 Rapport de présentation.....	9
3.2.1 Le diagnostic territorial	9
3.2.2 L'état initial de l'environnement	10
3.3 Le PADD	11
3.4 Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)	12
3.5 PARTIE REGLEMENTAIRE.....	14
3.5.1 Plans de zonage.....	14
3.5.2 Règlement.....	15
3.6 Evaluation environnementale.....	15
3.6.1 Annexes.....	16
4 OBSERVATIONS	16
4.1 OBSERVATIONS CONSIGNEES AUX REGISTRES et REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	17
4.2 AVIS DES PPA.....	21
4.3 REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	24
II - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	26

I - CONCLUSIONS

PREAMBULE

La présente enquête est diligentée par la commune de Champlan, qui en est le maître d'ouvrage.

Elle concerne le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Champlan.

Le POS actuel a été approuvé en 1988 et révisé en 2011. Il est caduc depuis mars 2017 en application de la loi ALUR.

La Municipalité souhaite se doter d'un projet de développement et d'aménagement durable prospectif à l'horizon 2025, en incluant la commune dans un contexte territorial élargi afin de permettre renouvellement de la population. Le projet du Tram-Train Evry-Massy-Versailles est une opportunité pour améliorer le maillage du réseau de transports en commun et accompagner le développement socio-économique de la commune.

Le cadre, le déroulement ainsi que les motivations de cette révision générale ont été prescrits par les délibérations du conseil municipal suivantes :

- Délibération n° 47 09 28 du 28 septembre 2010, approuvant la prescription de l'élaboration du PLU et les modalités de concertation ;
- Délibération n° 2017-13 du 23 janvier 2017 prenant acte du débat sur les orientations générales du PADD ;
- Délibération n° 2019-22 du 22 février 2019 tirant le bilan de la concertation ;
- Délibération n° 2019-23 du 22 février 2019 laquelle arrête le projet de PLU, précise que ce projet sera communiqué aux PPA et que le dossier sera soumis à une enquête publique conjointe à la procédure de demande de création de secteurs de renouvellement urbain ;
- Délibération n° 2019-24 du 22 février 2019 demandant la création de secteurs de renouvellement urbain ;

De plus, la décision de la MRAe n° 91-030-2017 porte obligation de réaliser une évaluation environnementale.

1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE, SON CONTEXTE

Les objectifs principaux du PLU ont été définis par délibération du conseil municipal du 28 septembre 2010 :

- Prendre en compte la démarche de développement durable,
- Assurer la réhabilitation environnementale de la commune, comprenant la réduction maximale des servitudes publiques,
- La diminution des inégalités environnementales en particulier des industries classées protection de l'environnement et des servitudes publiques,
- Redynamiser le territoire en intégrant les potentialités de constructibilité incorporant les scenarii d'assouplissement du PEB,
- Prendre les moyens nécessaires pour permettre un meilleur équilibre démographique et encourager la mixité sociale,
- Prendre en compte le diagnostic PLH et l'identification des potentialités foncières (renouvellement du bâti),
- Requalifier les « zones abandonnées »,
- Mettre en valeur les zones agricoles et promouvoir le développement de l'agriculture péri-urbaine,
- Promouvoir le développement des transports collectifs, les solutions d'interconnexion et le transport multimodal,
- Améliorer la cohérence du territoire en étudiant les scénarios de mutation possible entre les zones dédiées à l'activité économique et les zones d'habitat,
- Rechercher les secteurs potentiels de développement de zones économiques,
- Mettre en valeur le patrimoine communal, les zones vertes et les espaces ouverts (trame verte et bleu),
- Intégrer les scenarii du plan de circulation douce, du schéma de circulation, du plan d'accessibilité et du plan de déplacement urbain.

Cette délibération définit aussi la concertation selon les modalités suivantes :

- Insertion d'articles dans la presse ;
- Informations sur le journal municipal ;
- Informations sur le site internet de la commune ;
- Organisation de réunions publiques ;
- Ouverture d'un registre permettant au public de formuler les observations.

L'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par la Délibération n°2019-23 du 22 février 2019.

Par décision N° E19000021/78 en date du 4 mars 2019, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné M. Henri Mydlarz en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté municipal n°2019-30 du 9 mai 2019 a défini les modalités de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune, qui se déroulerait **du lundi 3 juin au jeudi 4 juillet 2019**.

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 CONCERTATION PREALABLE

La **concertation préalable** a été réalisée selon les modalités précisées aux délibérations du conseil municipal du septembre 2010, en associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, et s'est déroulée conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme.

La concertation a mis en œuvre :

- Quatre articles parus au bulletin municipal « La Plume » en automne 2011, août 2012, été 2013 et février 2014, un article paru au journal « le Républicain » le 13 juin 2013 ;
- Trois réunions publiques les 8 juin 2013, 28 janvier 2017 et 23 juin 2018 ;
- Deux réunions avec les PPA les 12 décembre 2014 et le 1er juin 2018 ;
- Un registre a été mis à disposition du public, ainsi qu'une page dédiée sur le site internet de la commune.
- Des articles de presse sont également parus dans les principaux journaux qui suivent l'actualité en Essonne, notamment « Le Parisien » et « Le Républicain » dont les articles ont retracé les différentes réunions publiques.

⇒ *La concertation menée pendant la durée de l'élaboration du projet a constitué une démarche positive, permettant de sensibiliser la population au devenir de la Ville pour les 15 prochaines années. Elle a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement. Elle a enrichi les réflexions de la municipalité pour l'élaboration du projet de PLU.*

Remarque du commissaire enquêteur : La phase de concertation a été particulièrement longue car la procédure d'élaboration du PLU a été engagée en 2010, puis reprise en 2017, après la modification du PEB de l'aéroport d'Orly. La concertation a principalement consisté à exposer et commenter les modalités d'élaboration du projet, les objectifs et décisions proposés par la mairie de Champlan pour le PLU, et recueillir les éventuelles suggestions, ceci étant conforme à la réglementation.

Elle semble avoir été suffisante avec trois réunions publiques dont deux en 2017 et 2018, et deux réunions avec les PPA dont l'une en 2018, cependant aucune observation du public n'a été déposée pendant cette concertation.

2.2 L'ENQUETE PUBLIQUE

À la suite des contacts pris avec le responsable du Service Urbanisme de la mairie, une réunion a été organisée le 27 mars 2019 en mairie avec M. le Maire M. Christian Leclerc, et M. Jérôme Cotigny, responsable du Service Urbanisme de la commune.

Cette réunion a permis de prendre connaissance de l'histoire de la ville, sa morphologie, ainsi que de la composition du dossier et de définir, en concertation, les modalités pratiques de l'organisation et du déroulement de l'enquête.

Une visite détaillée de la commune a été programmée à cette occasion pour le lundi 3 juin matin avant le début de l'enquête afin de reconnaître les lieux et leur configuration en liaison avec les différentes zones constitutives du projet ainsi qu'avec leur environnement.

L'enquête s'est déroulée en mairie de Champlan pendant 31 jours consécutifs du lundi 3 juin à 13h30 au jeudi 4 juillet à 17h00, l'accès du public aux dossier et registre papier étant possible aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.

L'avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage pendant toute la durée de l'enquête sur le sas d'entrée de la Mairie ainsi que sur neuf panneaux d'affichage municipal dans divers lieux fréquentés par les habitants de la commune.

L'avis d'enquête a également été publié dans les journaux et aux dates suivantes :

- Le Parisien, édition de l'Essonne des 15 mai et 3 juin 2019 ;
- Le Républicain, édition de l'Essonne, des 16 mai et 6 juin 2019.

Cet **avis**, le **dossier d'enquête publique** et un **registre** au format papier ainsi qu'un **registre dématérialisé**, ont été mis à la disposition du public pour y déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête en mairie et sur le site internet de la commune. Les observations ont aussi pu être adressées par courrier à la mairie de Champlan.

Quatre permanences ont été tenues les lundi 3 juin, vendredi 21 juin, lundi 24 juin et jeudi 24 juillet 2019.

La synthèse des observations a été remise par courriel le 5 juillet 2019 et commentée lors de plusieurs communications téléphoniques les 12 et 15 juillet, avec M. le Maire et le responsable de l'urbanisme. La réponse au Procès-Verbal de synthèse m'a été adressée le 26 juillet 2019.

Remarques du commissaire enquêteur :

Compte tenu de l'ensemble des éléments ci-dessus, je considère :

- **Procédure** : la procédure de révision générale du PLU adoptée pour la présente enquête est entièrement justifiée eu égard à la nature des mises à jour et des modifications proposées (cf. article 2.3 ci-après).
- **Concertation** : Dans la phase de concertation préalable, l'information du public a été correctement et suffisamment assurée, au-delà des prescriptions réglementaires, les habitants ont pu s'exprimer sur le projet de ville et sur sa déclinaison réglementaire. Cependant on peut regretter que la forme même de la concertation s'apparente davantage à une simple consultation relative au projet élaboré par le maître d'ouvrage, en l'occurrence la mairie, plutôt qu'à la construction d'un projet concerté.

*- **Publicité** : Dans la phase d'enquête publique, les informations fournies sur le site internet de la commune, et par les publicités parues dans la presse répondent aux dispositions réglementaires. L'information du public a été correctement assurée, avec un affichage communal abondant pour un ville de la dimension de Champlan.*

*- **Déroulement** : l'enquête s'est déroulée conformément et dans le respect des règlements en vigueur, sans événement particulier. Monsieur le Maire et Monsieur le responsable de l'urbanisme ont été à l'écoute et disponibles pour toute question posée par le commissaire enquêteur ou le public.*

3 DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE

3.1 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier soumis à l'enquête comprend onze sous-dossiers représentant environ 600 pages et plans, notamment :

L'**arrêté municipal** n°2019-30 du 9 mai 2019 ;

Les **délibérations** des conseils municipaux des 28 septembre 2010 ; 22 mars 2013 ; 23 janvier 2017 ; 22 février 2019 ;

Le **Dossier d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme** comprenant :

- le **Rapport de présentation** : (diagnostic territorial, état initial de l'environnement, justification des objectifs d'aménagement retenus, conformité avec les documents supra-communaux, incidences des orientations et des dispositions du PLU et indicateurs de suivi) ;
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) ;
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) ;
- le **Règlement** ;
- les **Documents graphiques** (Plan de zonage au 1/5000e); L'évaluation environnementale ; (avis MR Ae, évaluation environnementale, identification des espaces boisés et des corridors écologiques, notes « le Pré Poulin » et « Vergers ») ;
- les **Annexes** (Servitudes, Plan des informations utiles, Réseaux eau potable et assainissement, Réseaux électricité et gaz , Bilan de la concertation) ;
- la demande de création de secteurs de renouvellement urbain sur plusieurs sites à Champlan

NOTA : la demande de création de secteurs de renouvellement urbain a été exclue du champ du présent dossier et sera intégrée au PLU lors d'une prochaine modification.

- Les **Réponses aux consultations des Personnes Publiques Associées** sont jointes au dossier : (20 lettres, mémoires et documents) : DDT 91 ; SDIS Essonne ; Île de France Mobilité ; Agence Régionale de Santé ; CDPENAF ; Ville de Longjumeau ; Ville de Villebon-sur-Yvette ; SNCF Immobilier ; DGAC ; Ministère des Armées ; Mission Régionale de l'Autorité environnementale ; SYAHVY.

3.2 RAPPORT DE PRESENTATION

Le POS actuel est ancien, insuffisamment encadrant et caduc depuis mars 2017, en application de la loi ALUR.

Par ailleurs la commune est concernée par les Plans d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport d'Orly, dont les nouvelles normes et le contexte territorial élargi au niveau départemental et régional, ouvrent la possibilité de mettre en œuvre un PLU ambitieux pour le renouvellement de la population, dans un contexte de vieillissement.

Par ailleurs le projet de Tram-train Evry-Massy-Versailles permet d'accompagner le développement socio-économique et l'aménagement durable du département et de la commune.

3.2.1 *Le diagnostic territorial*

Champlan fait partie de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay créée en 2015 et participe de six syndicats à vocations uniques. Elle comptait 2832 habitants en 2015, sur une superficie de 368 hectares, dans un environnement fortement urbanisé.

L'entrée en vigueur du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly, en 1975, a limité son urbanisation sur près de 92% du territoire de la ville et permis le maintien d'un bâti et d'un paysage rural, ainsi que l'installation de Zones d'Activité Économiques (ZAE) et de Petites et Moyennes Entreprises (PME), qui représentent plus de 350 entreprises sur le territoire et plus de 2 000 emplois.

Aujourd'hui la révision du PEB de 2012, qui modifie le périmètre de la zone B et les possibilités de mutation urbaines en zone C, permet d'envisager des nouvelles opportunités de développement urbain.

La commune de Champlan est fortement assujettie aux nombreux **documents supra-communaux** suivants :

- La loi SRU, la loi Urbanisme et Habitat (UH), la loi Grenelle 2, la loi relative au Grand Paris et la loi ALUR ;
- SDRIF « Île de France 20130 » ;
- Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly ;
- SDAGE Seine-Normandie 2015-2021 approuvé le 20 décembre 2015 ;
- SAGE Orge-Yvette révisé et approuvé le 2 juillet 2014 ;
- Contrat de Bassin « Vivre avec l'Yvette » ;
- Charte régionale de la biodiversité et des milieux naturels ;
- labels Phyt'Eaux Cités, Terre Saine, Energies Citoyennes ;
- Convention de Biodiversité Urbaine CD91 ;
- SMEP Nord Centre Essonne ;
- PPRI de la vallée de l'Yvette approuvé le 26 septembre 2006 ;
- PDU de la Région Île de France approuvé le 19 juin 2014 ;
- Schéma des circulations douces de la CA Paris-Saclay et à Champlan ;
- Opération d'Intérêt National (OIN) du Plateau de Saclay ;
- Programme Local de l'Habitat de la CA Paris -Saclay ;

- Schéma communautaire de la Trame Verte et Bleue et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ;

Le projet de PLU est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux.

Le **diagnostic communal** expose les **constats et enjeux du PLU**, pour l'ensemble des domaines concernés, et qui seront la base de l'élaboration du PLU, avec les enjeux principaux suivants :

Contexte urbain : le patrimoine architectural ne comprend pas de bâtiment classé ou inscrit aux monuments historiques, mais un patrimoine bâti remarquable relativement important avec notamment une église du 12^e siècle, la propriété Boyer, le château Ribot, la propriété Gravelin, le moulin de la Bretèche.

On distingue le centre bourg, les espaces mixtes, les zones d'activité et les zones pavillonnaires.

En termes de démographie, il s'agit de déterminer un objectif soutenable de croissance de la population à l'horizon 2030, favoriser un développement lié à l'arrivée de la gare Tram Express Sud et nécessaire pour contrebalancer les tendances de vieillissement et de paupérisation de la population afin de créer une nouvelle dynamique

En termes d'habitat, l'objectif consiste à mettre en adéquation le niveau de logements avec les objectifs démographiques, la structure de la population et les règles d'accessibilité, et favoriser les mixités fonctionnelle et générationnelle afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population et de permettre un parcours résidentiel avec un parc de logements diversifié, durable et économes en termes de charges.

Les équipements culturels correspondent aux besoins de la population, Les équipements sanitaires sont peu nombreux, avec cependant de grands équipements à proximité.

Les données socio-économiques recensent 258 entreprises et 100 artisans représentant 2204 emplois et 1870 actifs en 2015, dont près de 60% résident dans la zone. Les actifs représentent les deux tiers de la population, avec moins de 5% de retraités. Un seul agriculteur a son siège dans la commune.

La commune comporte cinq zones d'activité et une zone industrielle, et le secteur de l'OIN est placé en ZAD par arrêté préfectoral.

En termes de commerce, Champlan n'a conservé qu'une dizaine de commerces de proximité, situés au centre bourg, les centres commerciaux voisins captent une grande partie des consommateurs.

En matière de transport et déplacement, le territoire de la commune est marqué par la présence de grands axes routiers et autoroutiers aux trafics particulièrement intenses (A10, RN20, A126) et ferroviaire (lignes B et C du RER, interconnexion TGV). Ces grands axes, ainsi que la présence d'un faisceau de transport d'électricité THTA scindent la commune. Le stationnement en centre-ville est difficile.

3.2.2 L'état initial de l'environnement

Ce document examine l'environnement de la commune sous les aspects du milieu physique du territoire, de la qualité de l'environnement (air, bruit, risques naturels et technologiques, pollution, gestion des déchets, gestion de l'eau), de la transition énergétique (incidence du SRCAE, PCET, consommation/production d'énergie avec la géothermie), du milieu naturel (analyse paysagère, l'étude faune-flore), de la trame verte et bleue ainsi que du paysage et du patrimoine,

- Le rapport de présentation fixe les objectifs et enjeux du PLU pour chaque domaine examiné.

- Les justifications des choix retenus pour l'élaboration du PADD, de l'OAP et du Règlement sont développés en s'appuyant sur le Diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement exposés ci-avant.
- Leur compatibilité avec les documents supra-communaux est démontrée.
- Les incidences des orientations et dispositions du PLU sur le milieu naturel, la consommation d'espace, le paysage bâti et le patrimoine, les risques et nuisances, sont examinées dans le cadre de la démarche ERC et font l'objet de préconisations en matière de mesures d'évitement et/ou de compensation.
- Un ensemble de **25 indicateurs de suivi**, mis à jour annuellement, ont été définis conformément à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme pour l'analyse des résultats de l'application du PLU, laquelle doit être réalisée neuf ans après son approbation.

Les incidences de chaque pièce du PLU sur l'environnement sont ensuite analysées thème par thème en termes de consommation d'espace et d'impact sur l'environnement. Il s'agit d'une analyse très fine et complète qui permet d'assurer la conformité avec la lettre et l'esprit des documents de référence.

3.3 LE PADD

Le PADD développe 12 objectifs en 31 orientations organisés autour de quatre axes :

- En matière d'**habitat et d'équipements diversifiés** :
 - o La population de Champlan est stable depuis 1975, avec un parc de logements ancien ayant peu évolué. Le centre-ville constitue un tissu mixte et dense, le reste du territoire bâti se partage entre un habitat individuel, peu dense et isolé, et des zones d'activités économiques réparties. Le logement collectif est peu représenté. Il est jugé indispensable de diversifier l'offre du parc avec des logements de petite et moyenne taille, afin de favoriser la mixité fonctionnelle habitat / équipements / commerces / services.
Il s'agit de produire 50 logements/an à l'horizon 2027, notamment dans les secteurs de la Bretèche et Boyer, des friches industrielles du Petit Champlan, de maîtriser la division parcellaire des quartiers diffus, tout en gérant le stationnement résidentiel, et de poursuivre la requalification des parcs de logements anciens ou de lutter contre l'habitat indigne.
 - o Champlan possède un bon niveau d'équipements. Il manque notamment : un équipement rassemblant toutes les expressions liées à la culture et la vie associative, un pôle de santé.
- **Développement économique et commercial, diversification** :
 - o Avec 350 entreprises implantées sur le territoire, une profusion de dessertes routières et la proximité de l'aéroport d'Orly, de Rungis, Massy et le cluster scientifique, Champlan présente des atouts certains.
Sept zones d'activités et la construction de la gare Tram Sud Express renforcent cette attractivité. Par contre les commerces de proximité souffrent de la concurrence des grands centres commerciaux.

Il s'agit donc de pérenniser cette dynamique, avec une économie à faible empreinte écologique, et d'anticiper l'arrivée de la gare TSE Massy-Evry à la future ZAC de Champlan, ainsi que de requalifier les espaces publics, finaliser le RLP, supprimer les activités dégradées à proximité de l'Yvette.

- La mixité fonctionnelle sera permise par le renforcement du commerce de proximité en centre-ville, et la production d'une offre résidentielle en adéquation avec les emplois offerts sur la commune.

- **Optimiser les déplacements et développer les alternatives :**

- Un nouveau plan de circulation visera à réduire les ruptures urbaines par le désenclavement des secteurs les moins bien desservis, tout en fluidifier le trafic aux heures de pointe et limiter le transit PL en centre-ville.
- Faciliter la coexistence des modes de déplacements voiture, avec l'auto-partage et le covoiturage, avec les déplacements doux : piétons, vélos, zones 30, zones « de rencontre » ;
- Réorganiser l'offre de stationnement, et créer un parc de stationnement sur le site de la future gare TSE, faciliter l'intermodalité Tram-Bus-parc relais-cheminements piétons et cyclistes et stationnement vélos, désenclaver les secteurs mal desservis et bassins d'emplois, en interaction avec les voies importantes. Il s'agit aussi d'assurer l'accessibilité à tous les usagers (carrefours, trottoirs etc.).
- Le développement des circulations douces peut être assuré par la mise en continuité des voies en créant une trame locale reliant les équipements, maillée avec les réseaux intercommunaux cyclables et voies vertes.

- **La qualité du cadre de vie :**

Dans un paysage diversifié avec des terres agricoles et l'architecture du centre-ville, l'établissement d'une réelle trame verte continue n'est pas actuellement possible, et certains espaces publics devront être requalifiés.

- Ainsi pourquoi tout en limitant l'étalement urbain, le projet intègre la constitution d'une trame verte et bleue continue et identitaire, la valorisation du patrimoine architectural et une agriculture de qualité.
- Au chapitre de l'environnement, il s'agit d'économiser les ressources en améliorant la gestion des déchets, avec la création de points d'apport volontaire, d'encourager les économies d'énergie (potentiels géothermique et solaire), et d'adapter l'urbanisation aux risques et nuisances, notamment pour le **bruit** (PEB), et les **inondations** (PPRI).

Des mesures renforcées de protection des éléments architecturaux au centre-ville sont mises en œuvre pour encourager les travaux d'amélioration du bâti ancien

L'ensemble du PADD qui constitue le cœur du projet de PLU fixe bien les enjeux du territoire. Ces enjeux sont conformes aux textes législatifs en vigueur et notamment la loi ALUR, aux documents supra-communaux, et sont conformes aux engagements de la municipalité.

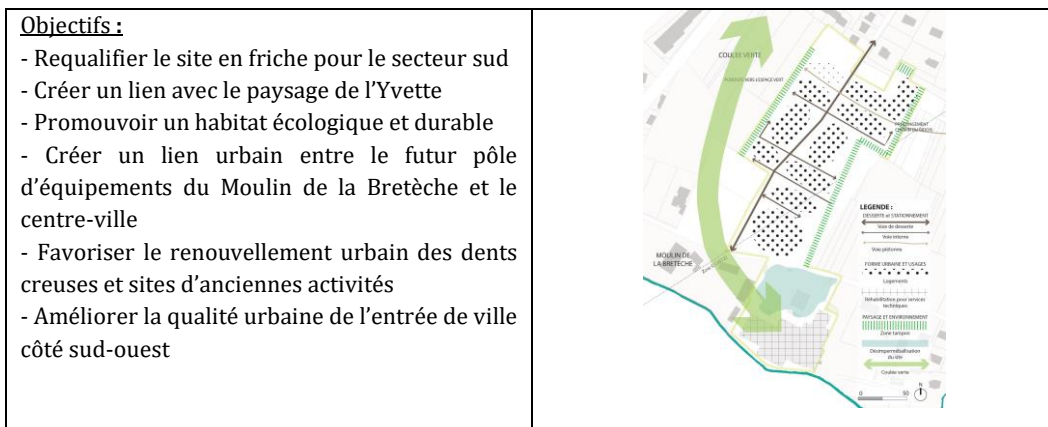
3.4 LES OAP (ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

La Ville de Champlan a fait le choix d'inscrire **cinq secteurs stratégiques** dans le PLU :

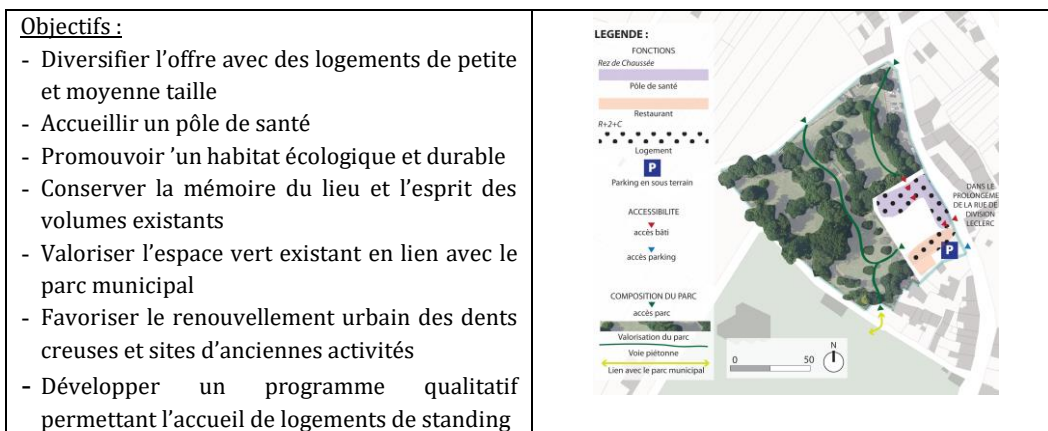
Révision générale du PLU

- Trois OAP relatives aux logements et mixte :

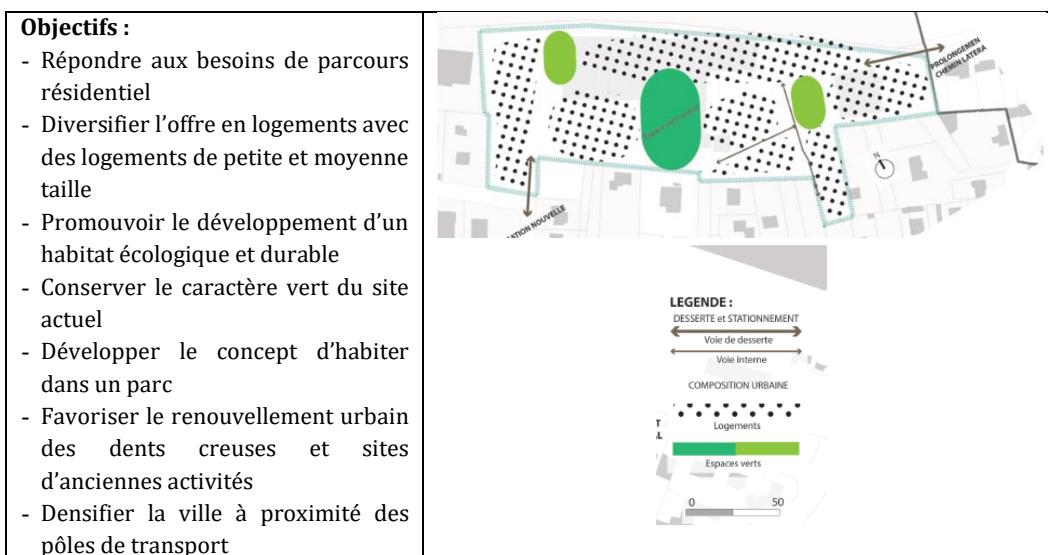
- **Secteur Bretèche (1) :** 3.2 ha, 180 logements dont 24 en zone C du PEB



- **Secteur Boyer (2):** 1.2 ha, 49 logements en zone C du PEB



- **Secteur Gare Longjumeau (3) :** 2.8 ha, 216 logements en zone C du PEB



- Deux OAP à programmation économique :

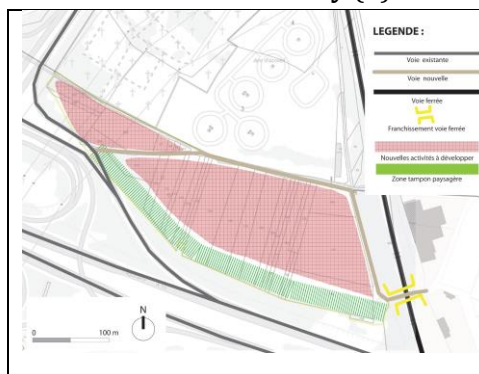
○ **Secteur Gare de Champlan (4) :** 30.6 ha



Objectifs :

- Développer un pôle d'activités autour de la future gare Tram Train de Champlan
- Développer un traitement paysager de qualité pour les entrées de la zone d'activités
- Faire de la gare un pôle multimodal : modes actifs, voiture, bus, tram/train
- Dépolluer les sites le nécessitant.

○ **Secteur Chemin de Massy (5) :** 4,8 ha



Objectifs :

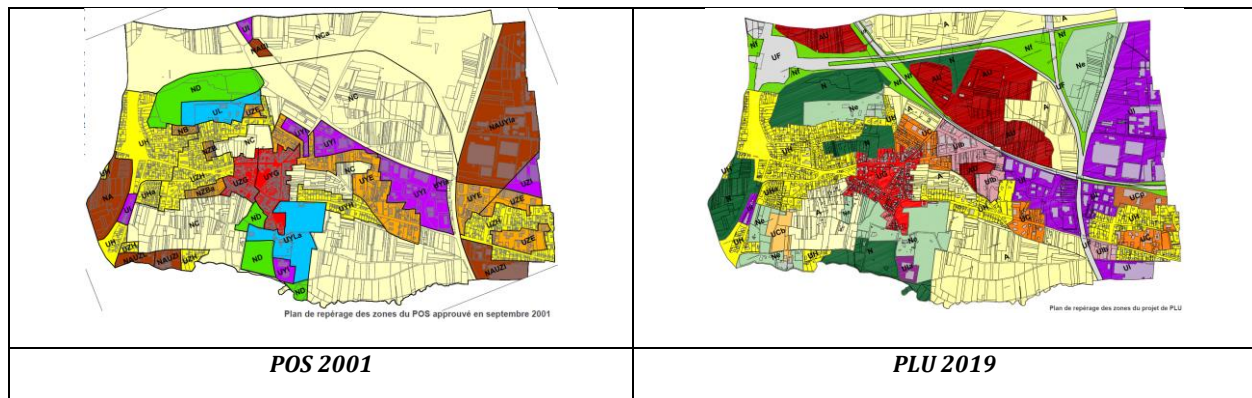
- Accueillir de nouvelles activités économiques
- Qualifier les entrées de ville : travailler une zone tampon entre l'A10 et la future ZAE
- Désenclaver un site aujourd'hui déconnecté du fonctionnement communal

3.5 PARTIE REGLEMENTAIRE

3.5.1 Plans de zonage

La **structure du zonage** a été simplifiée par rapport au précédent PLU, des ajustements ont été nécessaires pour le mettre en conformité avec le PADD, qui a été complètement révisé.

Les différentes zones UA, UB, UC et UP traduisent le maintien de la **diversité des tissus urbains** mentionné dans le PADD :



3.5.2 Règlement

Le PLU découpe le territoire communal en 4 types de zones distinctes :

- les **zones urbaines (U)** comprenant :
 - Zone **UC** : habitat collectif et activité ;
 - Zone **UF** : infrastructures de transport autoroutier et ferroviaire ;
 - Zone **UG** : centre-ville historique et traditionnel ;
 - Zone **UH** : habitat, essentiellement pavillonnaire ;
 - Zone **UI** : zones d'activités économiques.
- les **zones à urbaniser (AU)** : *représentant 9% de la surface communale soit 33.5 hectares.*
 - les **zones 1AUi** : zones d'activités économiques qui font l'objet d'une OAP,
 - la **zone 2AUi** correspond à une deuxième temporalité d'ouverture à l'urbanisation,
- les **zones agricoles (A)** *représentant 22.5% de la surface communale soit 83.61 hectares.*
- les **zones naturelles (N)**, à protéger

Ces zones sont règlementées par les **16 articles** du Règlement.

Les annexes, comprennent un lexique et des schéma explicatifs.

Le règlement est un document de 85 pages comprenant un lexique et des schémas qui permettent de visualiser les contraintes d'implantation par rapport aux limites du terrain, les hauteurs, ainsi que les types de clôtures admises.

3.6 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La **Décision MRAe 91-030-2017**, après examen « au cas par cas », porte l'obligation de réaliser une évaluation environnementale de la révision du POS de Champlan en vue de l'approbation du PLU en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme.

Le **résumé non technique de l'évaluation environnementale** explicite les effets notables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et la santé humaine, et sur les zones Natura 2000 :

Sur la base de cette évaluation, les principaux enjeux mis en œuvre dans le PLU sont la protection et la valorisation des espaces naturels et agricoles, la valorisation du patrimoine bâti, le renforcement des liaisons douces entre quartiers, dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants. Il s'agit également de prendre en compte les principales contraintes environnementales (inondations, zones de bruit) pour une préservation de la vie humaine et de la santé publique

3.6.1 Annexes

Sont joints en annexes au dossier, trois séries de documents

- Servitudes d'Utilité Publique : Tableau des servitudes, arrêté préfectoral n°2016-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/169 du 30 mars 2016, plan des servitudes, plan des informations utiles ; Plans des réseaux d'assainissement, AEP, électricité, gaz, fibre ;
- Bilan de la concertation ;
- Demande de création de secteurs de renouvellement urbain sur plusieurs sites à Champlan.

Le commissaire enquêteur a pu apprécier la complétude du dossier et les objectifs du projet de ville traduits dans ce PLU.

Le projet présenté a pour ambition de mettre en œuvre une démarche de développement durable pour la commune, en procédant à sa réhabilitation environnementale, et la redynamiser par l'intégration des potentialités foncières permises par l'assouplissement du PEB, le renouvellement du bâti, la recherche de potentiels de développement des zones économiques et la mise en valeur des zones agricoles par le développement de l'agriculture péri-urbaine.

Par ailleurs le PLU prend en compte les nouvelles perspectives de la commune avec l'arrivée de nouveaux transports en commun, la reconquête des friches et le renouvellement urbain.

4 OBSERVATIONS

Durant l'enquête, 19 observations ont été déposées par des personnes individuelles, des associations ou des représentants d'entreprises :

- 11 observations ont été consignées au registre papier.
- 6 observations ont été consignées au registre dématérialisé ;
- 2 observations ont été adressées par courriel ou par courrier ;
- Plusieurs observations ont été déposées simultanément sur plusieurs registres.
- Plusieurs observations comprennent des pièces jointes : mémoires, illustrations, textes législatifs ou documents de référence.

Le maître d'ouvrage s'est attaché à apporter des réponses complètes et documentées à chacune des observations :

4.1 OBSERVATIONS CONSIGNEES AUX REGISTRES ET REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Les principales questions soulevées par les observations du public portent sur :

I. Demandes de modifications de zonage pour des questions de constructibilité, de valorisation ou d'accès des parcelles (Observations N°1, 3, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 17)

- **Demande de Mme Basset** de modification de zonage pour permettre la constructibilité de parcelles en vue de préserver leur constructibilité :
 - ⇒ *La Commune étudiera cette possibilité dans le cadre des Secteurs de Renouvellement Urbains en cours d'examen ;*
- **Demande de M. et Mme Crépin** de maintenir l'accès à ses parcelles en zone A lors de la réalisation de la ZAC :
 - ⇒ *La Commune précise que cet accès est déjà prévu dans le dossier de création de la ZAC, et qu'elle procédera également à la réalisation d'un plan de circulation agricole ;*
- **Demande de M. Trébulle** pour déclasser son terrain de la zone N afin d'y construire une piscine :
 - ⇒ *La Commune précise que ce terrain est sanctuarisé dans le cadre du SRCE, du SDRIF, avec un caractère remarquable dans l'étude de la Trame Verte et Bleue. De plus son classement en zone N participe à lutte contre les îlots de chaleur. Elle s'oppose donc au déclassement de la zone N.*
- **Demande de M. Trébulle** de modifier les limites de parcelles au 42/44 chemin de la Butte afin de vendre un terrain, et de déplacer une zone Ne placée en limite de voirie :
 - ⇒ *La Commune précise que cette parcelle ne peut pas faire l'objet d'un lotissement, car couverte par la zone C du PEB. Par contre la zone Ne sera modifiée.*
- **Demande de Mme Egret** (i) de permettre la valorisation des arrières-terrains de ses parcelles, classées en zone UG, et (ii) de réestimer le prix de ses parcelles agricoles en cours d'achat par l'EPIF en limite de Massy :
 - ⇒ *La Commune (i) ne peut modifier le classement de la première parcelle pour les mêmes raisons que pour la piscine de M. Trébulle, (ii) ne peut intervenir dans les acquisitions de terres agricoles par l'EPIF.*
- **Demandes de la famille Trébulle**, propriétaire des parcelles situées en centre-ville, qui étaient d'anciennes pépinières, classés en zone N au projet de PLU : (i) de pouvoir requalifier la grange rue de la Mairie, (ii) de modifier le zonage de la maison du 5 rue des Sports et sa parcelle de N en UC, UG ou UH, (iii) de permettre l'ouverture à la construction ou la valorisation des terrains de l'ancienne pépinière :
 - ⇒ *La Commune répond favorablement à la demande (i) de requalification de la grange pour un potentiel de quatre logements ; ii) donnera une suite favorable en reclassant la parcelle en UG ; (iii) La Commune étudiera l'ensemble des possibilités, en lien avec les services de*

l'Etat, afin de permettre une urbanisation mesurée par l'implantation de logements dans la bande en limite de la rue du Parc des Sports, dans le cadre des Secteurs de Renouvellement Urbains en cours d'examen, tout en maintenant une possibilité d'accès direct de la rue du Parc des Sports vers les terrains maintenus en zone N.

- **Demande de M. Bernard** de permettre le rehaussement de son domicile, situé en limite du Petit Champlan et de Longjumeau, ce que permettent les dispositions du PLU (CES) ;
 - ⇒ *La Commune confirme que les dispositions du PLU le permettent, et rappelle que le Petit Champlan fait l'objet d'une OAP.*
- **Demande de M. Crépin** de rendre constructible ses terrains proches du centre-ville, et de ne pas affecter en parking les terrains en espace naturel de ses parcelles ruelle du Rû :
 - ⇒ *La Commune, pour les mêmes raisons que pour les parcelles de M. Trébulle, ne pourra pas rendre les terrains de M. Crépin constructibles ni y permettre des activités économiques ; concernant les parkings, il s'agit de répondre à un besoin de stationnement pour le centre-ville et des équipements publics ;*

II. Rectifications d'erreurs matérielles du dossier (N°2, 9)

- Les erreurs matérielles concernant la correspondance entre la liste et la cartographie p. 60 à 62 du rapport de présentation *seront rectifiées* ;
 - ⇒ *La zone Ne placée sur la voirie vis-à-vis du 42/44 chemin de la Butte sera modifiée pour être caractérisée en zone urbaine.*

III. Les OAP et les futurs secteurs de renouvellement urbain (N°6, 7)

- **Mme Crozatier, Sté Parkings de France**, propriétaire des parcelles situées 31 rue de Paris, et **M. Lethielleux, ADM IDF**, sont concernés par l'OAP n°3 qui prévoit la création de 216 logements. Ils proposent de réaliser les terrains prévus pour l'OAP un projet alternatif pour créer une résidence intergénérationnelle et des logements en service seniors, et de repositionner l'OAP n°3 sur les terrains du 31 rue de Paris.
 - ⇒ *La Commune confirme que le site du 31 rue de Paris et le site concerné par l'OAP n°3 sont bel et bien deux sites distincts, avec des programmations et des potentialités différentes.*
 - ⇒ *La Commune a sollicité la création de secteurs de renouvellement urbain sur différentes parties de son territoire, dont le site du 31 rue de Paris, qui présentait un potentiel intéressant à proximité de la future gare de Champlan, mais n'a pas été retenu lors de l'arbitrage réalisé en lien étroit avec la préfecture.*
 - ⇒ *Cette demande sera étudiée dans le cadre d'une prochaine évolution de son document d'urbanisme.*

IV. Classement de protection en zone N, EBC (N°4, 17)

- **Mme Ribot** demande le reclassement de l'ensemble du parc du château Ribot en zone N
- **M. Charlet** demande que le classement EBC soit réduite aux parties boisées de son Parc situé au 1 rue de la Fontaine, et non pas 100% des zones non imperméabilisées.

⇒ *La Commune ajustera la délimitation du classement EBC aux plantations existantes.*

V. Le cas particulier de la société Materloc (N°10)

- La société **Materloc** est installée depuis 10 ans sur un délaissé autoroutier appartenant à l'Etat, où elle exerce son activité de concassage et valorisation de déchets de démolition. Le refus de renouvellement de l'autorisation temporaire d'occupation du domaine public a fait l'objet d'une annulation par le TA de Versailles par jugement du 28 février 2019. La société souhaite pérenniser son activité par un classement en zone appropriée et conteste la légalité du classement en zone Ne du projet de PLU, car celui-ci exclurait l'exercice de son activité. Elle indique qu'avant son implantation, le site était abandonné et servait de décharge sauvage, et que le classement en zone naturelle serait incompatible avec le SDRIF, les orientations du PADD du futur SCOT de la Métropole du Grand Paris ; ce classement serait entaché d'erreurs d'appréciation. Elle propose des modifications du PLU permettant de poursuivre son activité.

⇒ *Dans sa réponse, la Commune justifie les raisons du classement de cette zone et indique que, l'autorisation précaire d'occupation du domaine public, arrivée à son terme en 2011, n'a pas été renouvelée. Materloc exerce également son activité sur plusieurs parcelles privées adjacentes, sans droit ni titre, dont deux appartiennent à la Commune.*

- *I/ A titre liminaire, la Commune rappelle que la Société Materloc exerce ses activités sur une parcelle appartenant à la DIRIF et située au lieu-dit « Le Fond de Champagne », suite à une autorisation précaire d'occupation du domaine public en date du 8 décembre 2008 accordée pour une durée de trois ans par la DIRIF pour l'entreposage de déblais et de terres. Arrivée à son terme en 2011, cette autorisation n'a pas été renouvelée. Materloc exerce également son activité sur plusieurs parcelles privées adjacentes, sans droit ni titre, dont deux appartiennent à la Commune.*
- *Si la société Materloc entend se prévaloir du jugement du TA du 28 février 2019, la ville rappelle que le juge a demandé à l'Etat de réexaminer la demande d'autorisation d'occupation du domaine public formulée par ladite société. Au vu des infractions susmentionnées commises par l'entreprise, la Préfète de l'Essonne, alors en exercice, a confirmé le 27 avril 2017 la précédente décision préfectorale en demandant à la société Materloc de quitter les lieux, de remettre en état le site et de procéder à l'évacuation des déchets.*
- *En ce qui concerne les prétendues discussions en cours avec les services de l'Etat pour l'acquisition du terrain par la société, il s'agit d'une affirmation sans fondement qui n'est en tout état de cause pas envisageable au vu du classement de ce site en zone naturelle. Pour toutes ces raisons, la Commune exclut toute solution amiable d'acceptation de l'activité de Materloc sur ce site, même s'il n'y a pas d'autre terrain disponible.*
- *La Commune relève que la société Materloc commet de nombreuses irrégularités :*
 - *Nuisances sonores, atteinte à l'environnement, destruction des milieux naturels et de zone humide, pollution de nappe phréatique ;*

- *Violation du POS de 2001, de la propriété publique communale, des règles de l'art. L.111-6 du code de l'urbanisme, atteinte à la servitude d'utilité publique relative au Trampil ;*
- *Violation des règles de l'art. R.421-23 f du code de l'urbanisme, des règles des installations classées, des règles de sécurité.*

Cependant la société Materloc se prévaut du jugement du TA du 28 février 2019, malgré la confirmation par la Préfète de l'Essonne actuelle d'une demande de la précédente Préfète de l'Essonne de quitter les lieux en date du 27 avril 2017 et de remettre le site en état après évacuation des déchets.

La commune démontre la légalité du classement de la parcelle en zone Ne malgré les assertions de non-conformité avec les termes du règlement de la part de Materloc, sa compatibilité avec le SDRIF et les orientations du PADD, et que la commune n'est pas concernée par le SCOT de la Métropole du Grand Paris.

De plus la CDPENAF estime nécessaire la reconquête du site exploité par Materloc.

Par ailleurs le projet de la Commune consiste à développer dans cette zone des activités agricoles.

Le commissaire enquêteur prend acte du contentieux ouvert entre la commune et la société Materloc, de la position de la Préfecture et de la MRAe ainsi que de la position ferme de la Commune quant au maintien du zonage Ne des terrains occupés, zonage qui imposera le déménagement des activités de cette société. En effet les projets développés par la Commune sur les terrains enclavés par l'échangeur de l'autoroute A10 et la RN20 sont conformes au PADD et aux documents supra-communaux, ainsi qu'aux exigences de la MRAe.

Cependant, s'agissant d'une activité industrielle, le CE estime que la commune se doit de soutenir la société Materloc dans la recherche d'un terrain plus approprié à l'activité de cette entreprise au cas où son déménagement serait confirmé.

VI. Réserve foncière (N°15)

- **Mme Bonnot** conteste la réserve foncière instaurée sur les terrains de ses parents sans information préalable, et qui les dévalorise, et propose d'y instaurer un périmètre d'étude.

⇒ *La Commune indique qu'elle a affiné les besoins d'extension de l'école, réduisant ainsi l'emplacement réservé n°6 et permettant de limiter l'impact sur les propriétaires fonciers.*

VII. Analyse critique du projet (N°16)

- Le **Collectif Yvette**, propose sept aménagements du PLU dans le domaine environnemental :
 - Réduction de l'emprise de l'OAP Gare en aménageant une zone verte de jardins partagés et une « micro-forêt urbaine » en bordure de A10 ;
 - Déplacer la zone expérimentale agricole prévue à l'ouest de la RN20 ;
 - Rendre le règlement plus précis sur les éléments environnementaux ;
 - Généraliser l'obligation d'installation de production d'énergie renouvelable ou de végétaliser les toits terrasses ;
 - Rendre obligatoire l'aménagement de bassins ou noues de rétention avant rejet si l'infiltration à la parcelle n'est pas possible ;
 - Encourager la mise en place de dispositifs de récupération d'eau pour les usages non alimentaires ;
 - Renforcer l'obligation de végétalisation des parcelles ;

- Prévoir dans l'OAP gare de Longjumeau la création d'un chemin permettant la liaison douce entre la gare de Longjumeau et la petite zone d'activité en lisière de la RN20.

⇒ *La Commune répond positivement à chacune des propositions du Collectif Yvette.*

4.2 AVIS DES PPA

La consultation des Personnes Publiques Associées a permis de recueillir **de nombreuses remarques et réserves**, portant sur de nombreux domaines, avec des impacts sur la plupart des documents composant le PLU.

Outre les ajustements à apporter aux pièces du présent projet, des compléments, modifications et propositions seront à intégrer au PLU lors de prochaines révisions.

DDT Essonne

- L'**avis défavorable** porte notamment sur les questions relatives à la **compatibilité de l'OAP « la Bretèche » avec le SDRIF (Q1)**, ainsi qu'à l'absence de **démonstration du besoin de consommation de plus de 30 ha de terres agricoles (Q2)** pour réaliser des zones d'activités.
 - ⇒ *Les services de l'État ont confirmé, au cours d'une réunion du 03 juillet 2019, qu'il ne s'agit pas d'un avis défavorable, mais d'un avis sous réserves, dans l'attente d'obtenir des renseignements complémentaires et des précisions qui devront être apportées dans les documents qui lui ont été soumis.*
 - ⇒ *La commune tiendra compte de ces réserves en fournissant l'ensemble des informations supplémentaires réclamées ainsi que les documents manquants en application des textes en vigueur.*
 - ⇒ *S'agissant des remarques des services de l'Etat sur le **volet environnemental** du projet de PLU de Champlan, la municipalité rappelle son engagement sans faille pour la préservation de l'environnement et de la biodiversité qui s'est traduit par de nombreuses démarches, distinctions et récompenses publiques depuis 15 ans, et prend en note les attentes substantielles sur les thématiques environnementales, qui concernent principalement la préservation de l'environnement, des espaces agricoles et de la santé des populations en matière d'exposition aux bruits, formulées à l'égard de Champlan.*
- Prospective et réponse aux besoins de la population
 - ⇒ *La Commune apportera toutes les précisions nécessaires à la bonne information du public sur la nécessité d'obtention d'autorisations supplémentaires (dérogation préfectorale) dans le cadre de la procédure de création de secteur de renouvellement urbain. La procédure en cours permettra de compléter l'information du public.*
 - ⇒ *La commune complètera notamment les OAP « Bretèche », « secteur gare de Longjumeau » et « les Granges », afin de répondre aux questionnements soulevés par la DDT, notamment en matière de nuisances sonores, aériennes ou ferroviaires, de continuité agricole et forestière, de politique de logements sociaux.*

- ⇒ *Sur la nécessité de création de SRU pour la production de 470 logements, la Commune apportera toutes les précisions nécessaires à la bonne information du public sur la nécessité d'obtention d'autorisations supplémentaires (dérogation préfectorale) dans le cadre de la procédure de création de secteur de renouvellement urbain.*
- Gestion économe de l'espace et préservation des milieux naturels et agricoles
 - ⇒ *Concernant l'obligation de fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace au PADD, la commune se mettra en conformité avec le code de l'urbanisme et argumentera sur le contexte propre à la Commune.*
 - ⇒ *Pour l'OAP « gare de Champlan », la commune justifie dans son PLU la nécessité de consommer une trentaine d'hectares d'espaces agricoles pour répondre à la nécessité de dynamiser le territoire, permettant de saisir l'opportunité de l'arrivée du Tram-Train TES12 Versailles-Massy-Evry. Elle renforcera la justification du phasage de création des ZAC dans l'ensemble des documents du PLU approuvé.*
 - ⇒ *La Commune mettra en cohérence et complètera les différentes pièces du dossier (zone A, zone AU, zone N, etc.) et mentionnera les zones humides avec mise en place de protections particulières.*
- Prise en compte des risques et nuisances
 - ⇒ *La Commune annexera le PPRI, le PEB, modifiera le règlement pour prendre en compte le retrait de 75 et 100 m. à proximité des grands axes de circulation, précisera les règles de retrait-gonflement dans chacune des OAP concernées.*
- Compatibilité avec la DUP du T12 Express
 - ⇒ *La Commune intégrera les dispositions prévues au regard de l'avancement du projet.*
 - ⇒ *Les remarques complémentaires seront prises en compte et les pièces du dossier amendées en conséquence*

SDIS Essonne

- ⇒ *La Commune prend acte des recommandations du SDIS sur les nouvelles voies en impasses et la conformité au RDDECI pour les poteaux incendie.*

IDFM

- *La Commune prend acte des recommandations d'IDFM pour le pont-rail rue de Chilly, l'ER en liaison avec le TTME et le respect des normes de stationnement.*

ARS

- *L'ARS émet un avis favorable assorti de réserves sur le détail des impacts environnementaux du PADD, la dépollution éventuelle de la parcelle sur l'OAP Bretèche et les enjeux sanitaires.*
 - ⇒ *La réserve sur la valeur des champs magnétiques du secteur Bretèche sera levée*
 - ⇒ *La Commune mettra en œuvre toutes les mesures techniques et réglementaires nécessaires à la réduction des nuisances sonores sur le site du secteur gare de Longjumeau.*

CDPENAF

- La CDPENAF émet un avis favorable avec réserves, dont la majorité sont traitées dans le cadre des réponses de la Commune aux avis ci-avant.
 - ⇒ La reconquête du site de dépôt de gravats au nord-est est prévue avec l'installation d'un verger, d'une pépinière, d'une activité horticole ou exploratoire pour des techniques alternatives agricoles,
 - ⇒ L'instauration d'un coefficient de biotope paraît adéquate pour les secteurs très denses. Il pourrait donc être envisagé dans le cadre de la future ZAC autour de la station du T12 express.
 - ⇒ Le règlement des zones A et N sera repris partiellement,
 - ⇒ Un plan de circulation des engins agricoles pourra être réalisé, et sera annexé au PLU si nécessaire.
 - ⇒ La Commune proposera une modération des extensions de l'existant à 30% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU, afin d'encadrer les possibilités d'extension.

Ville de Longjumeau

- **La Ville de Longjumeau s'oppose** à la création du secteur de renouvellement urbain « **le Petit Champlan/Longjumeau gare** » et **demande**
 - (i) de permettre le transit des lignes de Transport en commun et PL par Champlan,
 - (ii) le maintien de la zone du Clotais,
 - (iii) la création d'une piste cyclable à proximité de la gare de Longjumeau et (i) la création d'espaces verts sur un coteau de la vallée de l'Yvette pour l'infiltration et la rétention des eaux pluviales.
- ⇒ *La Commune de Champlan justifie son projet de création de SRU, renvoie aux réponses faites à la DDT,*
 - (i) indique que la ville de Longjumeau participe elle-même à l'encombrement des axes routiers par l'implantation de projets de logements de grande ampleur, à proximité du centre-ville, et précise qu'il s'agit d'un secteur pavillonnaire avec de nombreux enjeux de sécurité, dont l'un des deux accès se situe rue Jean Jaurès,
 - (ii) affirme que la zone du Clotais sera maintenue en tant que pôle de proximité,
 - (iii) prévoit le développement d'itinéraires de circulation douce, notamment pour l'OAP gare de Longjumeau,
 - (iv) mettra en œuvre toutes les dispositions nécessaires permettant de traduire réglementairement dans l'ensemble des pièces du PLU sa politique de prévention des inondations dans la vallée de l'Yvette.

Ville de Villebon sur Yvette

- **Avis favorable avec une réserve**, visant à favoriser la renaturation des berges de l'Yvette et de sa zone d'expansion des crues, ainsi que trois remarques.
 - ⇒ *La Commune travaille déjà avec le SIAHVY sur un projet de renaturation des berges de l'Yvette et la restauration de zones d'expansion de crues.*
 - ⇒ *La Commune continue à préserver les terres agricoles les meilleures*

SNCF Immobilier

- Demande le classement du faisceau ferroviaire en zone UF, et d'une partie des terrains en zone UCp.
 - ⇒ *La Commune souhaite développer une politique de reconquête environnementale des délaissés de voirie et des abords de voies ferrées, qui tiendra compte des contraintes de maintenance et d'entretien aux abords des voies SNCF.*
 - ⇒ *Etudiera la proposition de la SNCF d'intégrer son foncier à l'OAP gare de Longjumeau, et mettra les servitudes à jour.*

DGAC

- ⇒ *La Commune prend acte des nouvelles servitudes radioélectriques et aéronautiques*

Ministère des Armées

- **Aucune observation**

MRAe

- **La MRAe rappelle les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte et exprime plusieurs recommandations.**
 - ⇒ *La Commune en prend acte et apportera toutes les corrections nécessaires au projet de PLU.*
 - ⇒ *Concernant les nuisances, la Commune rappelle qu'elle n'est pas acteur de la production des nuisances sonores, pollution atmosphérique et champs électriques. Elle mettra cependant en œuvre une réglementation qui demandera la prise en compte de ces nuisances.*
 - ⇒ *Concernant les remontées de nappes, la différence altimétrique entre les secteurs de projet et les berges de l'Yvette laisse une marge de sécurité importante de 1,70 à 2,20 m.*

SIAHVY

- **Le SIAHVY émet un avis favorable avec réserves :**
 - ⇒ La Commune prend acte des demandes de correction, et amendera le règlement des dispositions préconisées par le SIAHVY,
 - ⇒ Est favorable au retrait du classement EBC de la parcelle AN341,
 - ⇒ Réalisera une désimperméabilisation des sols pour partie du secteur Bretèche.

4.3 REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Champlan est une commune dont le caractère rural du bâti et des paysages a été maintenu du fait de la limitation de son urbanisation par l'entrée en vigueur du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly en 1975. Son territoire est fortement contraint car encadré par de grands axes routiers (A10, RN20, ferroviaires et transport d'énergie (ligne THTA). Cela a cependant permis l'installation de

Zones d'Activité Economiques et de Petites et Moyennes Entreprises qui représentent plus de 350 entreprises et plus de 2000 emplois sur le territoire.

Aujourd'hui la révision du PEB de 2012, qui modifie le périmètre de la zone B et les possibilités de mutation urbaines en zone C, permet d'envisager des nouvelles opportunités de développement urbain.

Le projet de PLU a longuement été mûri : initié en 2010 il a été approuvé le 22 février 2019, et porte les ambitions exprimées au PADD dans les domaines de l'habitat et d'équipements diversifiés, du développement économique et commercial, des déplacements et solutions alternatives, et de la qualité du cadre de vie.

La participation relativement limitée de la population à l'enquête publique malgré une concertation correctement menée et une assez large publicité de l'enquête, révèle soit le consentement la population au projet de PLU soit son indifférence.

Néanmoins les points soulevés par les observations déposées par le public et les nombreuses réserves émises par les PPA, qui ont notamment nécessité une réunion de mise au point spécifique avec les services de la préfecture de l'Essonne, couvrent un large spectre de problématiques.

Le pétitionnaire a apporté des explications et justifications en réponse aux observations du public et aux avis des PPA, et s'est engagé à modifier les pièces du dossier et/ou engager des actions, pour répondre à certaines demandes ou réserves.

Les principales questions soulevées par les observations du public portent sur :

- I. Demandes de modifications de zonage pour des questions de constructibilité, de valorisation ou d'accès des parcelles (N°1, 3, 4, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 17)
- II. Rectifications d'erreurs matérielles du dossier (N°2, 9)
- III. Les OAP et les futurs secteurs de renouvellement urbain (N°6, 7)
- IV. Classement de protection en zone N, EBC (°4, 17)
- V. Le cas particulier de la société Materloc (N°10)
- VI. Réserve foncière (N°15)
- VII. Analyse critique du projet (N°16)

Par ailleurs la commune indique prendre en considération chaque réserve et recommandation émises par les PPA, et modifiera le projet de PLU en conséquence.

---oOo---

II - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur,

Vu :

- La procédure de révision générale du PLU et le déroulement de la concertation publique mise en œuvre lors de l'élaboration du projet ;
- Le déroulement de l'enquête publique, au cours de laquelle l'information et l'expression du public se sont avérées suffisantes, sans incident particulier ;
- L'analyse des pièces du dossier et sa complétude, les informations et observations recueillies pendant l'enquête ;
- Les avis émis par les Personnes Publiques Associées et les réponses apportées par la commune ;
- Les réponses aux observations visées dans le Procès-Verbal de Synthèse et les précisions apportées par Monsieur le Maire et Monsieur le responsable de l'urbanisme ;

Considère :

- Le projet de révision générale du PLU de Champlan est compatible avec l'ensemble des documents supérieurs, notamment les PEB de l'aéroport d'Orly, le SDRIF, le PDUIF, le PPRI, les SDAGE Seine-Normandie et SAGE Orge-Yvette, le PLH, le SRCAE, l'OIN du plateau de Saclay ;
- Les réponses aux observations du public démontrent la volonté de la commune de prendre en considération les préoccupations de ses habitants. Elle s'engage à corriger les pièces du dossier de PLU pour répondre à la plupart des demandes.

Cependant la Commune maintient sa position volontariste pour son engagement environnemental en n'acceptant pas de modifier une zone N ou de suspendre les dispositions permettant la création de parkings en centre-ville ;

- Le projet de PLU prend en compte les fortes nuisances auxquelles est soumis le territoire de la Commune ;
- Le PLU accompagnera et permettra l'accueil des nouveaux réseaux de transport en commun, notamment par la création des OAP ;
- Les trois OAP relatives aux logements permettront une urbanisation modérée de la commune et répondront aux exigences de production de logements sociaux ;
- Les deux OAP à programmation économique répondent aux projets de développement de la Commune, malgré la présence de nombreuses friches industrielles sur le territoire. La Commune s'est engagée à réaliser un phasage dans le développements de certaines ZAC ;

- Le point particulier de l'acceptabilité des activités de la société Materloc fait l'objet d'un contentieux entre cette société, l'Etat et la Commune. Des exigences ont été formulées par l'Etat et la MRAe visant à arrêter ces activités et réhabiliter les terrains qu'elle occupe. Dans ce contexte contentieux, et faute d'accord amiable, il appartiendra aux tribunaux de décider du sort de la société Materloc.

Cependant, s'agissant d'une activité industrielle, le CE estime que la commune se doit de soutenir la société Materloc dans la recherche d'un terrain plus approprié à l'activité de cette entreprise au cas où son déménagement serait confirmé.

- Le projet de PLU, une fois amendé des corrections et compléments mentionnés aux réponses de la commune au PV de synthèse, constitue un compromis et une réponse raisonnable aux demandes des habitants et des PPA ;

Recommande :

- De mettre en œuvre les engagements apportés aux remarques et réserves formulées par les PPA ; ainsi que les aménagements du projet de PLU indiqués en réponse aux observations du public ;
- De prendre en compte les problèmes de circulation et de stationnement dans le cadre de l'élaboration du PLD de l'agglomération Cœur d'Essonne ;
- D'engager les études complémentaires visant les projets en cours de développement ;
- De procéder à des ajustements/modifications du PLU à mesure de la conclusion de ces projets.
- D'apporter, le cas échéant, son aide à la relocalisation de la société Materloc ;

Emet un AVIS FAVORABLE au projet de révision générale du PLU de la Commune de CHAMPLAN tel qu'il a été présenté en enquête publique du 3 juin au 4 juillet 2019.

le 6 août 2019

Le commissaire enquêteur

Henri Mydlarz