

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES
DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE CHAMPLAN
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

**CREATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN
SUR LE SITE DES BALCONS DU ROCHER À CHAMPLAN**



CONCLUSIONS MOTIVEES

Enquête publique du lundi 6 janvier 2025 à 9h au jeudi 6 février 2025 à 17h30 inclus

SOMMAIRE

1 – Objectif de l'enquête publique	page 3
2 – Le projet d'aménagement sur le site « Les Balcons du Rocher » ...	page 3
3 – Les aspects règlementaires	page 4
4 – Les points forts du dossier	page 5
5 – Les points faibles du dossier	page 5
6 – Conclusions	page 7
• Recommandations au nombre de	page 11

1- Objectif de l'enquête publique

La Ville de CHAMPLAN s'inscrit partiellement en zones de bruit B et C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Paris-Orly, établi en 1975 et modifié le 21 décembre 2012.

La ville est majoritairement concernée par la zone de bruit C.

L'étude présentée dans le rapport de présentation fait apparaître :

- Un faible dynamisme démographique.
- Des ménages de plus en plus petits.
- Un parc de logements peu dynamique.
- Une offre de logements contrainte par le Plan d'Exposition au Bruit.
- Une offre de logement social limitée.
- Un parc de logement avec peu d'évolution.

L'objectif recherché par la ville est donc de :

- Densifier le tissu urbain existant dans un objectif de limitation de la consommation foncière de terrains non urbanisés, dans la continuité des lois Grenelle, Alur et de la doctrine de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ;
- Permettre la requalification d'une friche urbaine et créer un lieu de vie supplémentaire sur le quartier du Petit Champlan.

Aussi, par délibération du Conseil Municipal de la Ville de CHAMPLAN du 22 septembre 2023, la commune a sollicité Monsieur le Préfet de l'Essonne afin de créer un périmètre de secteur de renouvellement urbain « les Balcons du Rocher » sur un secteur inscrit dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Orly.

Cette demande vient en complément des secteurs autorisés par arrêté préfectoral du 14 avril 2022 (Parc des Grands Chênes et Centre-Village les Granges) et du 26 décembre 2022 (Coteaux de la Bretèche).

2 - Le projet d'aménagement sur le site « Les Balcons du Rocher »

L'opération de renouvellement sur le site des « Balcons du Rocher » prévoit la création de :

- **190 logements étudiants.**
- **57 logements familiaux.**

Soit 247 logements sous zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris-Orly.

Il a été estimé à **environ 342 le nombre d'habitants supplémentaires sur le site.**

Ainsi, conformément à l'article L.112-9 et L.112-10 du Code de l'urbanisme, **une augmentation de la capacité de logements et de la population à l'intérieur des secteurs de renouvellement urbain** peut-être autorisée sur la commune de Champlan.

La mise à jour de ce programme par rapport au dossier présenté en juillet 2020 en Conseil Municipal permet de répondre au besoin exprimé par la Région Île-de-France et les services de l'Etat, de production de logements étudiants, tout en réduisant le nombre d'habitants accueillis sur ce projet.

Les études urbaines sont en cours afin de proposer un aménagement tenant compte de la topographie du site, des nuisances sonores induites par la présence de la voie ferrée et des aéronefs et du confort de vie dans les logements, notamment face aux enjeux de changement climatique.

3 – Les aspects règlementaires

Les textes de référence en matière de PEB sont rassemblés dans le code de l'urbanisme (articles L. 147-1 à L. 147-8 et R. 147-1 à R. 147-11) et plus particulièrement l'article L.147-5 qui stipule :

« Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

- de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;*
- dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;*
- en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur. »*

4 - Les points forts du dossier

- Un rapport de présentation simple mais très explicite décliné en plusieurs chapitre notamment :

C - LES CONTRAINTES D'URBANISATION SUR LE TERRITOIRE CHAMPLANAIS

D - DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Analyse démographique

Analyse de l'habitat

Diagnostic urbain

E - LES ENJEUX DE LA COMMUNE

G - DESCRIPTIF DETAILLE DU SITE « LES BALCONS DU ROCHER » ET DU PROJET DE RE NOUVELLEMENT URBAIN

Etat actuel du site « Les Balcons du Rocher »

Les projets d'aménagement sur le site « Les Balcons du Rocher »

H - LE RESPECT DE L'ARTICLE L. 112-10 DU CODE DE L'URBANISME

- Des objectifs claires et volontaristes démontrant une volonté politique de renforcer le Parc de logements et permettre une offre diversifiée.

5 - Les points faibles du dossier

- Pas de remarque particulière.

6 – Conclusion

- Vu le courrier du 20 septembre 2024 de l'Agence régionale de santé d'Île de France (ARS) maintenant son avis défavorable conformément à son avis du 17 mai 2019, établi dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation du Sol (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Champlan, eu égard au fait que le dossier soumis à l'enquête publique, ne permettaient pas d'estimer précisément les niveaux sonores auxquels les futurs habitants seront exposés. (étude acoustique, modélisation des niveaux sonores ...)

Dans son avis l'ARS précisait toutefois que celui-ci pourrait être revu avec la fourniture d'éléments complémentaires permettant d'évaluer les niveaux sonores auxquels seront exposés les futurs occupants.

Elle notait également que la proximité du site avec la gare RER de Longjumeau était de nature à favoriser l'utilisation des transports en commun.

Cet avis attire de ma part la remarque suivante :

La demande de la ville est légitime et conforme à la réglementation en vigueur, notamment les articles précités du Code de l'urbanisme.

L'exposition au bruit et ses conséquences sur la santé des personnes exposées, évoquées par l'ARS sont effectivement à prendre en compte

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'aérodrome Paris-Orly pour la période 2018-2023 définit les niveaux sonores moyens en Lden ((Level day-evening-night) pour chaque zone. Celles-ci sont à respecter dans le cadre de la création du secteur de renouvellement urbain « les Balcons du Rocher. »

La structure conceptuelle et les matériaux mis en œuvre pour isoler phoniquement les futurs logements devront permettre un affaiblissement acoustique du niveau des bruits extérieurs dans le respect de la réglementation.

Une étude acoustique avant et après la réalisation des travaux devra permettre de confirmer l'objectif recherché.

➤ Vu l'**avis favorable du Département de l'Essonne** en date du 14 octobre 2024 assorti des deux remarques suivantes :

- « *Bien que le zonage du PEB n'impose pas de mesures d'isolation acoustique pour ces nouvelles constructions, il me semble néanmoins essentiel de les prévoir afin de garantir le confort des futurs résidents.* »
- « *Par ailleurs, il est fortement recommandé de préserver, autant que possible, les espaces verts et non artificialisés, contribuant ainsi au bien-être des habitants.* »

Les remarques du Département de l'Essonne sont pertinentes et doivent être prises en compte. En effet, l'isolation acoustique des logements eu égard aux bruits extérieurs est essentielle quand bien même celle-ci ne serait pas imposée. Elle apportera aux futurs occupants un confort de vie indéniable.

En ce qui concerne la conservation des espaces verts existants, le projet d'aménagement doit également en tenir compte autant que faire se peut. Le projet doit aussi éviter l'artificialisation des sols afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales.

➤ Vu l'**avis favorable** de la **Direction Départementale des Territoires (DDT)** en date du 23 octobre 2024 indiquant que Monsieur le Préfet a donné son accord sur la réalisation du programme inhérent au secteur « les Balcons du Rocher »

L'analyse de l'habitat figurant dans la demande de création d'un secteur de renouvellement urbain sur le site des Balcons du Rocher fait apparaître :

- Un parc de logement peu dynamique.
- Une offre de logement contrainte par le PEB.
- Une offre de logement social limitée.
- Un parc de logement en statut quo et ancien.

Afin de répondre à ce constat et d'endiguer la faible croissance de la population, nécessaire pour le maintien de l'équilibre démographique de la commune celle-ci a demandé à Mr le Préfet de l'Essonne la création du secteur de renouvellement considéré qui prévoit la construction de 247 logements dont 190 logements étudiants.

Ce projet pour lequel la DDT a émis un avis favorable répond aux besoins et enjeux de la collectivité.

La diversité de la taille des logements, du T1 au T4 permettra d'accueillir des jeunes ménages et de proposer un parcours résidentiel répondant aux besoins de la population. De plus, la création de logements étudiants à proximité de la gare et de l'université Paris-Saclay répond apporte une réponse au manque de logements étudiants dans ce secteur.

Pour ces raisons je note avec satisfaction l'avis favorable de la DDT pour ce projet vertueux et raisonné et qui répond aux attentes de la collectivité.

- Vu le courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Île de France (DRAC) en date du 4 septembre 2024, faisant état des remarques suivantes :

« Après examen du dossier, je vous informe que, en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, ceux-ci ne semblent pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Ce projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive.

En conséquence, je suis réputé(e) avoir renoncé à émettre des prescriptions d'archéologie préventive. Ce renoncement est valable cinq ans sauf si votre projet connaît des modifications substantielles ou si l'état des connaissances archéologiques sur ce territoire évolue.

Je vous rappelle toutefois qu'en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques vous avez l'obligation d'en faire la déclaration immédiate auprès du maire de la commune concernée conformément à l'article L-531-14 du code du patrimoine, et je vous remercie d'en informer mes services. »

Notons que la loi pour l'archéologie préventive a vu le jour en 2001 et a été modifiée plusieurs fois depuis. La promulgation de cette loi a constitué une étape importante de la politique en faveur de l'archéologie préventive.

L'archéologie préventive a pour objectif de détecter et à sauvegarder les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés et détruits par les travaux d'aménagements publics ou privés.

C'est ainsi que de nombreux chantiers de travaux publics ou privés, connu ces vingt dernières années, ont donné lieu à de nombreuses opérations de fouilles préventives.

Présentement, la DRAC informe la collectivité qu'en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur considéré, elle ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive. Dont acte.

Elle indique toutefois que si le projet était amené à évoluer substantiellement et si celui-ci n'était pas réalisé dans un délai de cinq ans, la DRAC devrait à nouveau être consultée.

J'invite cependant le porteur de projet et la collectivité à se montrer vigilants pendant la phase de terrassement et d'alerter la DRAC en cas de découvertes éventuelles.

- Vu le mail du 7 octobre 2024 de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île de France (DRIEAT IF) qui précise :

« Le site a cessé ses activités en 2015. L'exploitant a entrepris les travaux de mise en sécurité et de dépollution prévus par la réglementation ICPE, soit pour un usage futur de type industriel. La commune et le propriétaires des terrains avaient donné leur accord pour la définition de cet usage futur industriel par lettres du 11 décembre 2015 et du 28 octobre 2015.

La cessation d'activité ayant été menée pour un usage futur industriel et la commune souhaitant changer cet usage pour un usage de type habitation, il lui revient de mener les compléments d'investigations ou travaux éventuellement nécessaires pour ce faire. L'EPFIF, qui conduit l'opération pour le compte de la commune, est parfaitement à même de mener ces opérations, d'autant plus qu'elles sont soutenues par l'Etat au titre du fonds friches. »

Je note que l'exploitant a réalisé les travaux de mise en sécurité et de dépollution prévu par la réglementation ICPE, pour un usage futur de type industriel.

La destination du site étant maintenant de type habitation, la DRIEAT demande que soient réalisées des investigations complémentaires, celles-ci pouvant à priori être menées par l'Etablissement Public Foncier d'Île de France qui conduit l'opération pour le compte de la commune.

Ces investigations complémentaires demandées par la DRIEAT sont indispensables afin de ne pas exposer les futurs occupants aux diverses pollutions résiduelles. Cette étude démontrera je pense les actions à entreprendre ou pas.

Toutefois, je pense qu'il serait judicieux d'envisager l'apport de terre végétale sur les futurs espaces verts, ce qui serait de nature à rassurer les futurs résidents.

➤ Vu les observations de Mr DA COSTA, riverain du projet, portant notamment :

- Pas de route près des pavillons de la rue Jean Jaurès.
- Pas de route traversante car cela entraînerait un flux routier important pour éviter Longjumeau.
- Faire en sorte que les espaces verts ou jardins des pavillons soient du côté des pavillons existants.
- En phase chantier, prévoir des délais plus courts avec des horaires normaux et application de pénalités de retard.
- Vérifier la pression du réseau d'eau potable.
- Vérifier les puissances électriques du réseau.

Les trois premiers points évoqués par Mr DA COSTA, d'ordre urbanistique, sont pertinentes et il convient d'en tenir compte. L'organisation proposé est judicieuse, elle confère à la tranquillité des riverains en évacuant les nuisances potentielles liées au trafic automobile.

La collectivité devra vérifier le respect des horaires en cours de chantier

Enfin, concernant le réseau d'adduction d'eau potable (AEP) et du réseau électrique, cela est de la compétence des concessionnaires ou fermier. Il convient de s'assurer auprès d'eux que des études de raccordements ont bien été réalisées afin d'éviter toute baisse de pression dans le réseau AEP et toute baisse de puissance sur le réseau électrique.

- ✓ Considérant l'arrêté inter-préfectoral n° 2012/4640 approuvant le plan d'exposition au bruit (P.E.B) de l'aérodrome Paris-Orly.
- ✓ Considérant la délibération du conseil municipal de Champlan n° 2023-42 en date du 22 septembre 2023 approuvant la création d'un secteur de renouvellement urbain dénommé « Les balcons du Rocher » pour 247 logements sur la commune de Champlan.
- ✓ Considérant que la demande de la ville est conforme au Code de l'urbanisme notamment l'article L.147-5.
- ✓ Considérant l'avis favorable de Monsieur le préfet en date du 8 novembre 2023, mentionné dans l'avis de la Direction Départementale des Territoires.
- ✓ Considérant l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment les avis et remarques à caractère défavorable mais qui ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de l'OAP.
- ✓ Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes et que le public a pu faire part de ses remarques en toute liberté et sans contrainte particulière.
- ✓ Considérant les observations du public auxquelles ont été apportées des éléments de réponse de la part de la collectivité dans le cadre du procès-verbal de synthèse des observations, à la suite desquelles j'ai fait mes commentaires.
- ✓

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la création du secteur de renouvellement urbain « les Balcons du Rocher » à Champlan, sans réserve et avec les 6 recommandations suivantes :

Recommandations :

- 1 – Tenir compte de l'avis de l'Agence régionale de santé d'Île de France qui préconise que soit réalisée une étude acoustique. Celle devra prendre en compte les niveaux sonores avant et après la réalisation des travaux afin de confirmer l'objectif recherché.
- 2 – Tenir compte des deux remarques du Département de l'Essonne à savoir :
 - Le constructeur devra prévoir une isolation acoustique garantissant le confort des futurs résidents.
 - Préserver autant que possible les espaces verts et non artificialisés.
- 3 – Compte-tenu du changement de destination du site, tenir compte de l'avis de la DRIEAT IF en réalisant des investigations complémentaires.
- 4 – Prendre en compte les dispositions constructives en termes d'isolation phonique des logements pour atténuer les nuisances sonores générées par le trafic aérien.

5 – Prendre en compte les remarques de Mr DA COSTA relatives à l'aménagement du site notamment

- Pas de route près des pavillons de la rue Jean Jaurès.
- Pas de route traversante car cela entraînerait un flux routier important pour éviter Longjumeau.
- Faire en sorte que les espaces verts ou jardins des pavillons soient du côté des pavillons existants.
- Vérifier auprès des concessionnaires les puissances nécessaires au projet, inhérentes au réseau AEP et électrique.

6 – Dans les réponses faites par la collectivité dans le Procès-verbal de synthèse, celle-ci informe que dans le cadre de la procédure de modification de P.L.U. qui est en cours et qui porte entre autres sur ce projet sur le site des Balcons du Rocher, une concertation préalable, avec notamment une réunion publique, puis une enquête publique seront organisées.

Il convient donc d'informer le public de cette procédure de modification de P.L.U. et de programmer cette réunion publique afin que l'ensemble des champlanais puissent prendre connaissance du projet.

Fait à Ris-Orangis le 26 février 2025

Alain GARNIER

Le Commissaire Enquêteur.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Garnier', with a large, stylized initial 'A'.