



**PRISE EN CONSIDERATION DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET DU RAPPORT  
DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EN VUE DE L'APPROBATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU**

Cette note vise à présenter les évolutions apportées au dossier du PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 9 juin 2023.

Les observations ont été recueillies au cours de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique.

Elles reprennent également les demandes et observations formulées par la commission d'enquête publique.

Pour chaque thème, les avis et observations émis sont présentés et les conclusions et ajustements du projet de PLU arrêté sont exposés.

## Concernant la trajectoire SRU – Logements locatifs sociaux (LLS)

### 1/ Observations recueillies

Bien que l'État souligne la pluralité d'outils programmatiques de production de logements qui témoigne de l'effort de la commune pour atteindre les objectifs supra communaux, il sollicite par ailleurs plusieurs compléments :

- Le projet de PLU ne mentionne pas clairement la poursuite de la trajectoire permettant d'atteindre un taux de 25% de LLS, le document pourrait préciser davantage cette trajectoire.
- Les OAP gagneraient à inscrire la part de logements sociaux à réaliser sur chaque opération.

D'après Sitadel, la commune doit encore livrer 792 logements d'ici la fin de la période du PLH. Le PLU gagnerait à apporter des justifications quant à la compatibilité du document révisé avec le PLH.

Pour l'Etat l'OAP Convergences mériterait d'être densifiée tenant compte du fait de la proximité de la gare. De plus des précisions sont attendues sur la typologie de activités économiques prévues sur ce secteur.

### 2/ Prise en compte des observations

Le rapport de présentation du projet de PLU arrêté comprend un détail de la programmation prévue entre 2024 et 2027 précisant les opérations résidentielles identifiées, le nombre de logement total prévu, le nombre de logements locatifs sociaux, l'année de réalisation. L'ensemble de cette programmation permet de justifier l'atteinte d'un taux de 24,04% à l'horizon 2027.

Hormis le secteur OAP Convergences pour lequel il apparaît pertinent d'élever l'objectif de production de logements, la programmation concernant les OAP est précisée dans le rapport de présentation, celle-ci correspondait à celle du projet de PLU arrêté.

	Total logements	dont LLS	soit % de LLS
Site OAP Mazarin	300	90	30,00%
Site OAP Convergences	350	105	30,00%
Site OAP Brossolette	200	60	30,00%
Site OAP Maisons de ville	20	6	30,00%
Opérations dans les OAP	720	216	30,00%

### 3/ Évolution du dossier de PLU en vue de son approbation

RP Pièce 1.1 – page 31 : Correction de la justification de la règle des zones UH et UI précisant une obligation de production de 25% de LLS pour les opérations de plus de 4 logements, comme le prévoit les règles UI2 et UH2 du projet de règlement arrêté ;

Pièce 1.1 Rapport de présentation – Justifications : complément de la trajectoire permettant d'atteindre un taux de 25% de LLS ;

Pièce 1.1 Rapport de présentation – Justifications : Actualisation des justifications de l'objectif de production de logements ;

- ajout des objectifs de production de LLS dans les secteurs OAP ;
- élévation de la programmation résidentielle de l'OAP Convergences : 350 logements

## **Zones urbaines du PLU**

### ***1/ Observations recueillies***

Pour l'association AVEC Chilly les prescriptions règlementaires prévues pour la zone UB sont contradictoires avec l'objectif de préservation du caractère des quartiers. Notamment, certaines OAP proposent des objectifs que les règles du règlement peuvent contredire : ex OAP Maison de Villes et hauteurs autorisées en zone UB.

Dans le cadre de l'enquête publique le commissaire enquêteur a interrogé la Ville sur l'éventualité de création de secteurs précisant les dispositions de la zone UB.

En outre, le commissaire enquêteur relève plusieurs points concernant les règles constructives dans les zones urbaines, telles que :

- L'évolution des règles concernant les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions notamment lorsque les constructions sont implantées à moins de 4 mètres de la limite séparative ;
- Le renforcement des dispositions prescriptives concernant les piscines ;
- La précision des modalités d'application des règles d'alignement pour la zone UB notamment selon les différents étages ;

Le commissaire enquêteur signale des besoins d'ajustements de la zone UH tant sur le plan graphique que règlementaire en lien avec les règlements de lotissement.

Le commissaire enquêteur interroge la commune sur la possibilité de modifier les hauteurs prévues par les règles de la zone UH afin de mieux respecter les caractéristiques des lotissements existants.

### ***2/ Prise en compte des observations***

Afin d'assurer la bonne déclinaison des objectifs du PADD et des OAP, il apparaît nécessaire de définir des secteurs au sein de la zone UB, en particulier sur les secteurs de projet concernés par des OAP pour lesquels le PLU fixe des objectifs spécifiques.

Concernant les évolutions règlementaires issues du rapport du commissaire enquêteur : il convient de rappeler que les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées par le projet de règlement arrêté à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,20 m sur le plan de la façade, le projet de règlement prévoit cette disposition aux articles 4.2 des zones UA, UB, UC, UE, UH, UI. Il est envisagé de proposer au conseil municipal d'augmenter cette avancée sur le plan de la façade à 0,30 m.

### ***3/ Évolution du dossier de PLU en vue de son approbation***

Pièce 1.1 – Rapport de présentation – Justifications

- Justification des secteurs créés au sein de la zone UB

Pièce 4 - Règlement graphique

- Délimitation de secteurs
  - UBs1 correspondant au secteur 2 de l'OAP « Entrée de ville – Mazarin »
  - UBs2 correspondant au périmètre de l'OAP « Brossolette »
  - UBs3 correspondant au périmètre de l'OAP « Maisons de Villes »

## **Zone Agricole du PLU**

### ***1/ Observations recueillies***

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

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

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

Sur ce point, la Chambre d'Agriculture) suggère de revoir le coefficient d'emprise au sol (20% prévu au projet de PLU arrêté) et de biotope (70% prévu au projet de PLU arrêté) pour les bâtiments à vocation agricole, seul le coefficient de biotope peut être maintenu pour les constructions à vocation d'habitation.

La Chambre d'Agriculture recommande le classement du secteur de projet « Massy La Bonde » en cohérence avec le zonage AU adopté sur la commune de Massy.

L'association AVEC suggère qu'une grande partie de la zone agricole soit classée en zone N.

Le commissaire enquêteur interroge la commune sur l'évolution du classement des parcelles AC133 et AC134 en faveur d'un classement en zone A.

### ***2/ Prise en compte des observations***

En prescrivant la révision du PLU, le Conseil municipal a rappelé son intention de décliner à l'échelle de son territoire, la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) qui vise à la fois à reconquérir des espaces de nature contributifs à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique, mais qui vise également à soutenir la capacité de production alimentaire.

Concernant le secteur de la Bonde, le classement en zone AU (comme Massy) n'est pas justifié par les besoins du projet communal. Ce secteur est concerné par une Opération d'Intérêt National qui s'impose à la commune. La consultation des PPA n'a pas fait émerger d'autres attentes justifiant le classement en zone AU. La zone au sud d'Orly est à vocation agricole confirmée par la CDPENAF et la Chambre d'agriculture.

Il est en de même pour la vocation agricole de la partie Nord du territoire communal pour lequel les enjeux agricoles sont reconnus et avérés hormis pour un secteur ciblé non agricole et pour lequel il apparaît pertinent d'étendre le zonage N.

### ***3/ Évolution du dossier de PLU en vue de son approbation***

Pièce 4 – règlement graphique

- Ajustement du tracé de l'emplacement réservé n°4 en le décalant vers le sud ;
- Extension du secteur identifié en zone N dans le projet de PLU arrêté.

Pièce 4 – règlement écrit

## Emplacements réservés

### 1/ Observations recueillies

Le rapport du commissaire enquêteur demande que pour certains emplacements réservés que des précisions et ajustements soient prévus concernant : la délimitation et le bénéficiaire.

### 3/ Évolution du dossier de PLU en vue de son approbation

Pièce 4 – Règlement graphique et littéral – Annexe 3

- Mise à jour des emplacements réservés

#### Évolution du tableau

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
1	Bassin de retenue de l'A6	État	1 482 m <sup>2</sup>
2	Emprise de liaison vers le bois de Saint-Eloi	Commune	4 248 m <sup>2</sup>
3	Bassin de retenue de l'A6	État	1 748 m <sup>2</sup>
4	Aménagement cyclable	Commune <u>Conseil Départemental</u>	<del>8 778 m<sup>2</sup></del> <u>10 154 m<sup>2</sup></u>
5	Equipements publics	Commune	24 272 m <sup>2</sup>
6	Aménagements routiers	Commune <u>Conseil Départemental</u>	5 000 m <sup>2</sup> <u>6 777 m<sup>2</sup></u>
7	Aménagements routiers	Commune <u>Conseil Départemental</u>	3 000 m <sup>2</sup> <u>11 390 m<sup>2</sup></u>
8	Rétablissement de réserve	Commune	52 000 m <sup>2</sup>

- Redélimitation de l'ER n°4
- Redélimitation de l'ER n°6
- Redélimitation de l'ER n°7

- Intégration du PGRI Seine-Normandie dans l'analyse de la compatibilité avec les documents cadres
- Correction de la coquille dans le rapport d'évaluation environnementale indiquant un niveau faible

Pièce 4 – Règlement écrit - Ajout dans les « Dispositions générales » du règlement :

- **Risque d'inondation – Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) :** *Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la Vallée de l'Yvette approuvé par l'arrêté préfectoral du 26/09/2006, les dispositions réglementaires du PPRi, annexé au présent PLU, s'appliquent.*
- **Risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles :** *Le BRGM a cartographié l'aléa retrait-gonflement des argiles (cartes en annexe du PLU). Dans les secteurs d'aléa, il est rappelé que les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions (cf. article 1792 du Code civil et article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées le guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » de juin 2021 du Ministère de la Transition écologique.*
- **Risque remontée de nappes :** *La présence du risque remontées de nappes sur une grande partie de la commune nécessite de prendre en compte des mesures de prévention disponibles sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).*
- **Article 5.10 :** Construction le long des grands axes routiers au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

En dehors des espaces urbanisées des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A6. Conformément à l'article L.111-7, ces interdictions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

**Article 5.11 :** Bande de vigilance au bruit

Il est institué une bande de vigilance au bruit de 130 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A6 ayant pour objectif de maintenir éloignées les populations sensibles des nuisances sonores et d'une qualité de l'air dégradée.

Pièce 5 – Annexes

- Ajout des cartes de bruit et de l'arrêté n°2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023
- Ajoute de la carte représentant la bande de vigilance au bruit

## **Biodiversité - TVB**

### ***1/ Observations recueillies***

L'avis de l'Etat mentionne que l'OAP « Trames écologiques et Climat » gagnerait à intégrer le corridor au Nord de la commune qui traverse l'emprise de l'aéroport d'Orly. De plus l'OAP « Entrée de ville » omet le second alignement d'arbres qui borde la voie de circulation matérialisée dans l'OAP « Trames écologiques et Climat ».

La Ville de Champlan signale que l'OAP thématique « Trames écologiques » ne représente pas graphiquement l'A126 pour illustrer l'orientation « *Développer une végétalisation renforcée le long des principaux axes structurants (autoroute, voie de chemin de fer, A126 et D118)* » alors que l'A126 est citée dans la légende (pages 40, 46 et 49). Il en est de même pour la représentation de l'A126 pour l'OAP « Chilly, un territoire de santé » page 61.

La Ville de Champlan signale qu'il conviendrait de distinguer les emprises autoroutières au sein de la zone N.

### ***2/ Prise en compte des observations***

La représentation de l'emprise roulante sur le document graphique se traduit par la délimitation d'une nouvelle zone dénommée UF.

### ***3/ Évolution du dossier de PLU en vue de son approbation***

Pièce 1.1 – Rapport de présentation -Justifications

- Présentation de la zone UF créée pour représenter l'emprise autoroutière ;

Pièce 3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) –

- ajout dans l'OAP « Entrée de ville Mazarin » du second alignement d'arbres qui borde la voie de circulation matérialisées dans l'OAP « Trames écologiques et Climat » ;
- dans l'OAP « Trames écologiques » : représentation de l'A126
- dans l'OAP « Chilly territoire de santé » : représentation de l'A126

Pièce 4 – règlement graphique

- Délimitation des emprises autoroutières au sein de la zone N et délimitation d'une zone UF ;

Pièce 4 – règlement écrit

- Création de la zone UF destinée aux bandes roulantes autoroutières ;

## **Assainissement des eaux usées et eaux pluviales**

### ***1/ Observations recueillies***

L'Agglomération Paris Saclay et le SIAHVY rappellent que désormais c'est le règlement d'assainissement communautaire de l'agglomération qui s'applique et non plus celui du SIAHVY. Le Conseil Départemental précise également les dispositions du règlement d'assainissement qu'il serait pertinent d'intégrer dans le PLU.

Dans cette esprit, l'association AVEC appelle également à l'établissement de règles privilégiant le recueil à la parcelle des eaux pluviales.

L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la stratégie communale et de renforcer les dispositions du projet de PLU en matière de désimperméabilisation et de développement d'espaces verts publics.

Le commissaire enquêteur rappelle la demande de la CLE d'augmenter la part des espaces de pleine terre dans les zones UA et UB.

### ***2/ Prise en compte des observations***

L'objectif du PLU est d'assurer une gestion des eaux pluies à l'échelle de la parcelle et de maîtriser les risques d'atteinte à la qualité des milieux récepteurs en s'assurant de la bonne gestion des eaux usées.

Aussi, il est nécessaire d'ajuster le PLU en reprenant les éléments actualisés relatifs au règlement d'assainissement communautaire.

Dans ce sens le projet de PLU arrêté procédait à une élévation de la part minimale d'espaces libres imposée dans les projets urbains en faisant évoluer le 15% à 20%. Ce taux de 20% constitue un objectif ambitieux pour ces secteurs de la ville déjà denses et destinés à recevoir une partie conséquente des futurs logements et activités. Aussi, l'élévation du taux d'espace libre à 25% est envisagé sur les secteurs de projet des OAP.

En outre, il est rappelé que l'objectif du « 0 rejet » poursuivi par le SAGE est traduit dans les articles 8.2.2. des zones du PLU en prévoyant le déploiement de techniques de rétention des eaux de pluie compatible avec les objectifs de densification.

### ***3/ Évolution du dossier de PLU en vue de son approbation***

Rapport de présentation – état initial de l'environnement – pièce 1.3

- Actualisation des données de présentation concernant la gestion des eaux usées et pluviales

Évaluation environnementale – pièce 1.4

- Actualisation des données de présentation concernant la gestion des eaux usées et pluviales

Règlement écrit - pièce 4.1 – article 8 de toutes les zones

- Réécriture des articles en remplaçant les mentions au SIAVHY par celle de l'Agglomération Paris Saclay ;

Règlement écrit - pièce 4.1 – article UB 5 – remplacement de la règle commune à toute la zone par des règles spécifique à chaque secteur

~~*Au moins 15% minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts.*~~



## Concernant les mobilités

### 1/ Observations recueillies

Le Conseil départemental signale que :

- l'OAP « Convergences » concerne la RD118 qu'il conviendrait de mentionner dans le texte de l'OAP ;
- les RD 120Z et RD 118Z sont désormais des voies communales et que ces informations doivent être mises à jour dans le dossier.

Le Conseil départemental suggère que les schémas des OAP sectorielles fassent apparaître les arrêts de bus existants, et qu'ils soient rendus accessibles par des cheminements piétons.

Ile de France Mobilités formule des propositions d'évolution des normes de stationnement nécessaire à une meilleure compatibilité du PLU avec le PDUIF.

### 2/ Évolution du dossier de PLU en vue de son approbation

Pièce 1.2 Rapport de présentation – p. 55

- Mise à jour de la dénomination des routes départementales.
- Ajout de la mention de l'existence du Plan Vélo réalisé par le Conseil Départemental

Pièce 3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Ajout des arrêts de bus existants et identification d'accès piétonniers à créer sur les schémas des OAP
- Mention de la RD 118 sur l'OAP « Convergences »

Pièce 4 – Règlement écrit

- Dans les zones UA, UB, UC, UE, UH et UI reformulation de la règle : « *Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : ~~Il est exigé au maximum~~ il ne pourra être construit plus de 1 place de stationnement par logement* »

## **Autres évolutions de forme apportées au dossier**

Au-delà des évolutions citées dans cette note de prise en considération, des ajustements matériels permettant d'améliorer la lisibilité, la cohérence et la qualité du dossier et des pièces ont pu être apportés. A titre d'exemple ces évolutions ont notamment concerné :

- Les surfaces ont été corrigées dans le dossier d'évaluation environnementale,
- Les visuels présentant le zonage ont été mis à jour,
- Ajouts de cartes dans le résumé non technique (une carte de synthèse des risques et une carte de synthèse des enjeux naturels), etc.



**PRISE EN CONSIDERATION DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET DU RAPPORT  
DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EN VUE DE L'APPROBATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU**

Cette note vise à présenter les évolutions apportées au dossier du PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 9 juin 2023.

Les observations ont été recueillies au cours de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique.

Elles reprennent également les demandes et observations formulées par la commission d'enquête publique.

Pour chaque thème, les avis et observations émis sont présentés et les conclusions et ajustements du projet de PLU arrêté sont exposés.

## Concernant la trajectoire SRU – Logements locatifs sociaux (LLS)

### 1/ Observations recueillies

Bien que l'État souligne la pluralité d'outils programmatiques de production de logements qui témoigne de l'effort de la commune pour atteindre les objectifs supra communaux, il sollicite par ailleurs plusieurs compléments :

- Le projet de PLU ne mentionne pas clairement la poursuite de la trajectoire permettant d'atteindre un taux de 25% de LLS, le document pourrait préciser davantage cette trajectoire.
- Les OAP gagneraient à inscrire la part de logements sociaux à réaliser sur chaque opération.

D'après Sitadel, la commune doit encore livrer 792 logements d'ici la fin de la période du PLH. Le PLU gagnerait à apporter des justifications quant à la compatibilité du document révisé avec le PLH.

Pour l'Etat l'OAP Convergences mériterait d'être densifiée tenant compte du fait de la proximité de la gare. De plus des précisions sont attendues sur la typologie de activités économiques prévues sur ce secteur.

### 2/ Prise en compte des observations

Le rapport de présentation du projet de PLU arrêté comprend un détail de la programmation prévue entre 2024 et 2027 précisant les opérations résidentielles identifiées, le nombre de logement total prévu, le nombre de logements locatifs sociaux, l'année de réalisation. L'ensemble de cette programmation permet de justifier l'atteinte d'un taux de 24,04% à l'horizon 2027.

Hormis le secteur OAP Convergences pour lequel il apparaît pertinent d'élever l'objectif de production de logements, la programmation concernant les OAP est précisée dans le rapport de présentation, celle-ci correspondait à celle du projet de PLU arrêté.

	Total logements	dont LLS	soit % de LLS
Site OAP Mazarin	300	90	30,00%
Site OAP Convergences	350	105	30,00%
Site OAP Brossolette	200	60	30,00%
Site OAP Maisons de ville	20	6	30,00%
Opérations dans les OAP	720	216	30,00%

### 3/ Évolution du dossier de PLU en vue de son approbation

RP Pièce 1.1 – page 31 : Correction de la justification de la règle des zones UH et UI précisant une obligation de production de 25% de LLS pour les opérations de plus de 4 logements, comme le prévoit les règles UI2 et UH2 du projet de règlement arrêté ;

Pièce 1.1 Rapport de présentation – Justifications : complément de la trajectoire permettant d'atteindre un taux de 25% de LLS ;

Pièce 1.1 Rapport de présentation – Justifications : Actualisation des justifications de l'objectif de production de logements ;

- ajout des objectifs de production de LLS dans les secteurs OAP ;
- élévation de la programmation résidentielle de l'OAP Convergences : 350 logements

## **Zones urbaines du PLU**

### **1/ Observations recueillies**

Pour l'association AVEC Chilly les prescriptions règlementaires prévues pour la zone UB sont contradictoires avec l'objectif de préservation du caractère des quartiers. Notamment, certaines OAP proposent des objectifs que les règles du règlement peuvent contredire : ex OAP Maison de Villes et hauteurs autorisées en zone UB.

Dans le cadre de l'enquête publique le commissaire enquêteur a interrogé la Ville sur l'éventualité de création de secteurs précisant les dispositions de la zone UB.

En outre, le commissaire enquêteur relève plusieurs points concernant les règles constructives dans les zones urbaines, telles que :

- L'évolution des règles concernant les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions notamment lorsque les constructions sont implantées à moins de 4 mètres de la limite séparative ;
- Le renforcement des dispositions prescriptives concernant les piscines ;
- La précision des modalités d'application des règles d'alignement pour la zone UB notamment selon les différents étages ;

Le commissaire enquêteur signale des besoins d'ajustements de la zone UH tant sur le plan graphique que réglementaire en lien avec les règlements de lotissement.

Le commissaire enquêteur interroge la commune sur la possibilité de modifier les hauteurs prévues par les règles de la zone UH afin de mieux respecter les caractéristiques des lotissements existants.

### **2/ Prise en compte des observations**

Afin d'assurer la bonne déclinaison des objectifs du PADD et des OAP, il apparaît nécessaire de définir des secteurs au sein de la zone UB, en particulier sur les secteurs de projet concernés par des OAP pour lesquels le PLU fixe des objectifs spécifiques.

Concernant les évolutions règlementaires issues du rapport du commissaire enquêteur : il convient de rappeler que les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées par le projet de règlement arrêté à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,20 m sur le plan de la façade, le projet de règlement prévoit cette disposition aux articles 4.2 des zones UA, UB, UC, UE, UH, UI. Il est envisagé de proposer au conseil municipal d'augmenter cette avancée sur le plan de la façade à 0,30 m.

### **3/ Évolution du dossier de PLU en vue de son approbation**

Pièce 1.1 – Rapport de présentation – Justifications

- Justification des secteurs créés au sein de la zone UB

Pièce 4 - Règlement graphique

- Délimitation de secteurs
  - UBs1 correspondant au secteur 2 de l'OAP « Entrée de ville – Mazarin »
  - UBs2 correspondant au périmètre de l'OAP « Brossolette »
  - UBs3 correspondant au périmètre de l'OAP « Maisons de Villes »

## **Zone Agricole du PLU**

### ***1/ Observations recueillies***

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

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

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

Sur ce point, la Chambre d'Agriculture) suggère de revoir le coefficient d'emprise au sol (20% prévu au projet de PLU arrêté) et de biotope (70% prévu au projet de PLU arrêté) pour les bâtiments à vocation agricole, seul le coefficient de biotope peut être maintenu pour les constructions à vocation d'habitation.

La Chambre d'Agriculture recommande le classement du secteur de projet « Massy La Bonde » en cohérence avec le zonage AU adopté sur la commune de Massy.

L'association AVEC suggère qu'une grande partie de la zone agricole soit classée en zone N.

Le commissaire enquêteur interroge la commune sur l'évolution du classement des parcelles AC133 et AC134 en faveur d'un classement en zone A.

### ***2/ Prise en compte des observations***

En prescrivant la révision du PLU, le Conseil municipal a rappelé son intention de décliner à l'échelle de son territoire, la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) qui vise à la fois à reconquérir des espaces de nature contributifs à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique, mais qui vise également à soutenir la capacité de production alimentaire.

Concernant le secteur de la Bonde, le classement en zone AU (comme Massy) n'est pas justifié par les besoins du projet communal. Ce secteur est concerné par une Opération d'Intérêt National qui s'impose à la commune. La consultation des PPA n'a pas fait émerger d'autres attentes justifiant le classement en zone AU. La zone au sud d'Orly est à vocation agricole confirmée par la CDPENAF et la Chambre d'agriculture.

Il est en de même pour la vocation agricole de la partie Nord du territoire communal pour lequel les enjeux agricoles sont reconnus et avérés hormis pour un secteur ciblé non agricole et pour lequel il apparaît pertinent d'étendre le zonage N.

### ***3/ Évolution du dossier de PLU en vue de son approbation***

Pièce 4 – règlement graphique

- Ajustement du tracé de l'emplacement réservé n°4 en le décalant vers le sud ;
- Extension du secteur identifié en zone N dans le projet de PLU arrêté.

Pièce 4 – règlement écrit

## Emplacements réservés

### 1/ Observations recueillies

Le rapport du commissaire enquêteur demande que pour certains emplacements réservés que des précisions et ajustements soient prévus concernant : la délimitation et le bénéficiaire.

### 3/ Évolution du dossier de PLU en vue de son approbation

Pièce 4 – Règlement graphique et littéral – Annexe 3

- Mise à jour des emplacements réservés

#### Évolution du tableau

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
1	Bassin de retenue de l'A6	État	1 482 m <sup>2</sup>
2	Emprise de liaison vers le bois de Saint-Eloi	Commune	4 248 m <sup>2</sup>
3	Bassin de retenue de l'A6	État	1 748 m <sup>2</sup>
4	Aménagement cyclable	Commune <u>Conseil Départemental</u>	8 778 m <sup>2</sup> 10 154 m <sup>2</sup>
5	Equipements publics	Commune	24 272 m <sup>2</sup>
6	Aménagements routiers	Commune <u>Conseil Départemental</u>	5 000 m <sup>2</sup> 6 777 m <sup>2</sup>
7	Aménagements routiers	Commune <u>Conseil Départemental</u>	3 000 m <sup>2</sup> 11 390 m <sup>2</sup>
8	Rétablissement de réserve	Commune	52 000 m <sup>2</sup>

- Redélimitation de l'ER n°4
- Redélimitation de l'ER n°6
- Redélimitation de l'ER n°7

- Intégration du PGRI Seine-Normandie dans l'analyse de la compatibilité avec les documents cadres
- Correction de la coquille dans le rapport d'évaluation environnementale indiquant un niveau faible

Pièce 4 – Règlement écrit - Ajout dans les « Dispositions générales » du règlement :

- **Risque d'inondation – Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) :** *Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yvette approuvé par l'arrêté préfectoral du 26/09/2006, les dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU, s'appliquent.*
- **Risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles :** *Le BRGM a cartographié l'aléa retrait-gonflement des argiles (cartes en annexe du PLU). Dans les secteurs d'aléa, il est rappelé que les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions (cf. article 1792 du Code civil et article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées le guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » de juin 2021 du Ministère de la Transition écologique.*
- **Risque remontée de nappes :** *La présence du risque remontées de nappes sur une grande partie de la commune nécessite de prendre en compte des mesures de prévention disponibles sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).*
- **Article 5.10 :** Construction le long des grands axes routiers au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A6. Conformément à l'article L.111-7, ces interdictions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

**Article 5.11 :** Bande de vigilance au bruit

Il est institué une bande de vigilance au bruit de 130 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A6 ayant pour objectif de maintenir éloignées les populations sensibles des nuisances sonores et d'une qualité de l'air dégradée.

Pièce 5 – Annexes

- Ajout des cartes de bruit et de l'arrêté n°2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023
- Ajoute de la carte représentant la bande de vigilance au bruit



## **Biodiversité - TVB**

### ***1/ Observations recueillies***

L'avis de l'Etat mentionne que l'OAP « Trames écologiques et Climat » gagnerait à intégrer le corridor au Nord de la commune qui traverse l'emprise de l'aéroport d'Orly. De plus l'OAP « Entrée de ville » omet le second alignement d'arbres qui borde la voie de circulation matérialisée dans l'OAP « Trames écologiques et Climat ».

La Ville de Champlan signale que l'OAP thématique « Trames écologiques » ne représente pas graphiquement l'A126 pour illustrer l'orientation « *Développer une végétalisation renforcée le long des principaux axes structurants (autoroute, voie de chemin de fer, A126 et D118)* » alors que l'A126 est citée dans la légende (pages 40, 46 et 49). Il en est de même pour la représentation de l'A126 pour l'OAP « Chilly, un territoire de santé » page 61.

La Ville de Champlan signale qu'il conviendrait de distinguer les emprises autoroutières au sein de la zone N.

### ***2/ Prise en compte des observations***

La représentation de l'emprise roulante sur le document graphique se traduit par la délimitation d'une nouvelle zone dénommée UF.

### ***3/ Évolution du dossier de PLU en vue de son approbation***

Pièce 1.1 – Rapport de présentation -Justifications

- Présentation de la zone UF créée pour représenter l'emprise autoroutière ;

Pièce 3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- ajout dans l'OAP « Entrée de ville Mazarin » du second alignement d'arbres qui borde la voie de circulation matérialisées dans l'OAP « Trames écologiques et Climat » ;
- dans l'OAP « Trames écologiques » : représentation de l'A126
- dans l'OAP « Chilly territoire de santé » : représentation de l'A126

Pièce 4 – règlement graphique

- Délimitation des emprises autoroutières au sein de la zone N et délimitation d'une zone UF ;

Pièce 4 – règlement écrit

- Création de la zone UF destinée aux bandes roulantes autoroutières ;

## **Assainissement des eaux usées et eaux pluviales**

### ***1/ Observations recueillies***

L'Agglomération Paris Saclay et le SIAHVY rappellent que désormais c'est le règlement d'assainissement communautaire de l'agglomération qui s'applique et non plus celui du SIAHVY. Le Conseil Départemental précise également les dispositions du règlement d'assainissement qu'il serait pertinent d'intégrer dans le PLU.

Dans cette esprit, l'association AVEC appelle également à l'établissement de règles privilégiant le recueil à la parcelle des eaux pluviales.

L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la stratégie communale et de renforcer les dispositions du projet de PLU en matière de désimperméabilisation et de développement d'espaces verts publics.

Le commissaire enquêteur rappelle la demande de la CLE d'augmenter la part des espaces de pleine terre dans les zones UA et UB.

### ***2/ Prise en compte des observations***

L'objectif du PLU est d'assurer une gestion des eaux pluies à l'échelle de la parcelle et de maîtriser les risques d'atteinte à la qualité des milieux récepteurs en s'assurant de la bonne gestion des eaux usées.

Aussi, il est nécessaire d'ajuster le PLU en reprenant les éléments actualisés relatifs au règlement d'assainissement communautaire.

Dans ce sens le projet de PLU arrêté procédait à une élévation de la part minimale d'espaces libres imposée dans les projets urbains en faisant évoluer le 15% à 20%. Ce taux de 20% constitue un objectif ambitieux pour ces secteurs de la ville déjà denses et destinés à recevoir une partie conséquente des futurs logements et activités. Aussi, l'élévation du taux d'espace libre à 25% est envisagé sur les secteurs de projet des OAP.

En outre, il est rappelé que l'objectif du « 0 rejet » poursuivi par le SAGE est traduit dans les articles 8.2.2. des zones du PLU en prévoyant le déploiement de techniques de rétention des eaux de pluie compatible avec les objectifs de densification.

### ***3/ Évolution du dossier de PLU en vue de son approbation***

Rapport de présentation – état initial de l'environnement – pièce 1.3

- Actualisation des données de présentation concernant la gestion des eaux usées et pluviales

Évaluation environnementale – pièce 1.4

- Actualisation des données de présentation concernant la gestion des eaux usées et pluviales

Règlement écrit - pièce 4.1 – article 8 de toutes les zones

- Réécriture des articles en remplaçant les mentions au SIAVHY par celle de l'Agglomération Paris Saclay ;

Règlement écrit - pièce 4.1 – article UB 5 – remplacement de la règle commune à toute la zone par des règles spécifique à chaque secteur

~~*Au moins 15% minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts.*~~

## Concernant les mobilités

### 1/ Observations recueillies

Le Conseil départemental signale que :

- l'OAP « Convergences » concerne la RD118 qu'il conviendrait de mentionner dans le texte de l'OAP ;
- les RD 120Z et RD 118Z sont désormais des voies communales et que ces informations doivent être mises à jour dans le dossier.

Le Conseil départemental suggère que les schémas des OAP sectorielles fassent apparaître les arrêts de bus existants, et qu'ils soient rendus accessibles par des cheminements piétons.

Ile de France Mobilités formule des propositions d'évolution des normes de stationnement nécessaire à une meilleure compatibilité du PLU avec le PDUIF.

### 2/ Évolution du dossier de PLU en vue de son approbation

Pièce 1.2 Rapport de présentation – p. 55

- Mise à jour de la dénomination des routes départementales.
- Ajout de la mention de l'existence du Plan Vélo réalisé par le Conseil Départemental

Pièce 3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Ajout des arrêts de bus existants et identification d'accès piétonniers à créer sur les schémas des OAP
- Mention de la RD 118 sur l'OAP « Convergences »

Pièce 4 – Règlement écrit

- Dans les zones UA, UB, UC, UE, UH et UI reformulation de la règle : « *Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : ~~Il est exigé au maximum~~ il ne pourra être construit plus de 1 place de stationnement par logement* »

## **Autres évolutions de forme apportées au dossier**

Au-delà des évolutions citées dans cette note de prise en considération, des ajustements matériels permettant d'améliorer la lisibilité, la cohérence et la qualité du dossier et des pièces ont pu être apportés. A titre d'exemple ces évolutions ont notamment concerné :

- Les surfaces ont été corrigées dans le dossier d'évaluation environnementale,
- Les visuels présentant le zonage ont été mis à jour,
- Ajouts de cartes dans le résumé non technique (une carte de synthèse des risques et une carte de synthèse des enjeux naturels), etc.