

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE CHAMPLAN

PIÈCE 3 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU ARRÊTÉ LE 22 FÉVRIER 2019
PLU APPROUVÉ LE 02 FÉVRIER 2020
MODIFICATION N°1 DU PLU APPROUVÉE
LE 13 JANVIER 2026





OAP : Cadre général

Suite au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du code de l'urbanisme, les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Elles « comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » selon l'article L151-6.

Comme énoncé dans l'article L151-7, « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles

La Ville de Champlan a fait le choix d'inscrire dans le PLU quatre orientations d'aménagement et de programmation relatives aux modalités d'aménagement des secteurs suivants :

- Les Coteaux de la Bretèche (1) : 3.2 ha
- Le Parc des Grands Chênes (ex. Boyer) (2): 1.2 ha
- Les Balcons du Rocher (ex. Gare Longjumeau) (3): 2.8 ha
- Le Pré de Paris (4) : 30.6 ha
- Pépinière Coeur de Ville (5) : 0,5 ha

L'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme prévoit cependant la possibilité de déroger à cette interdiction :

« ...5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. (...) »

L'article L. 112-9 du code de l'urbanisme prévoit en outre :

« Le plan d'exposition au bruit des aéroports dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture ne comprend que des zones A et B.

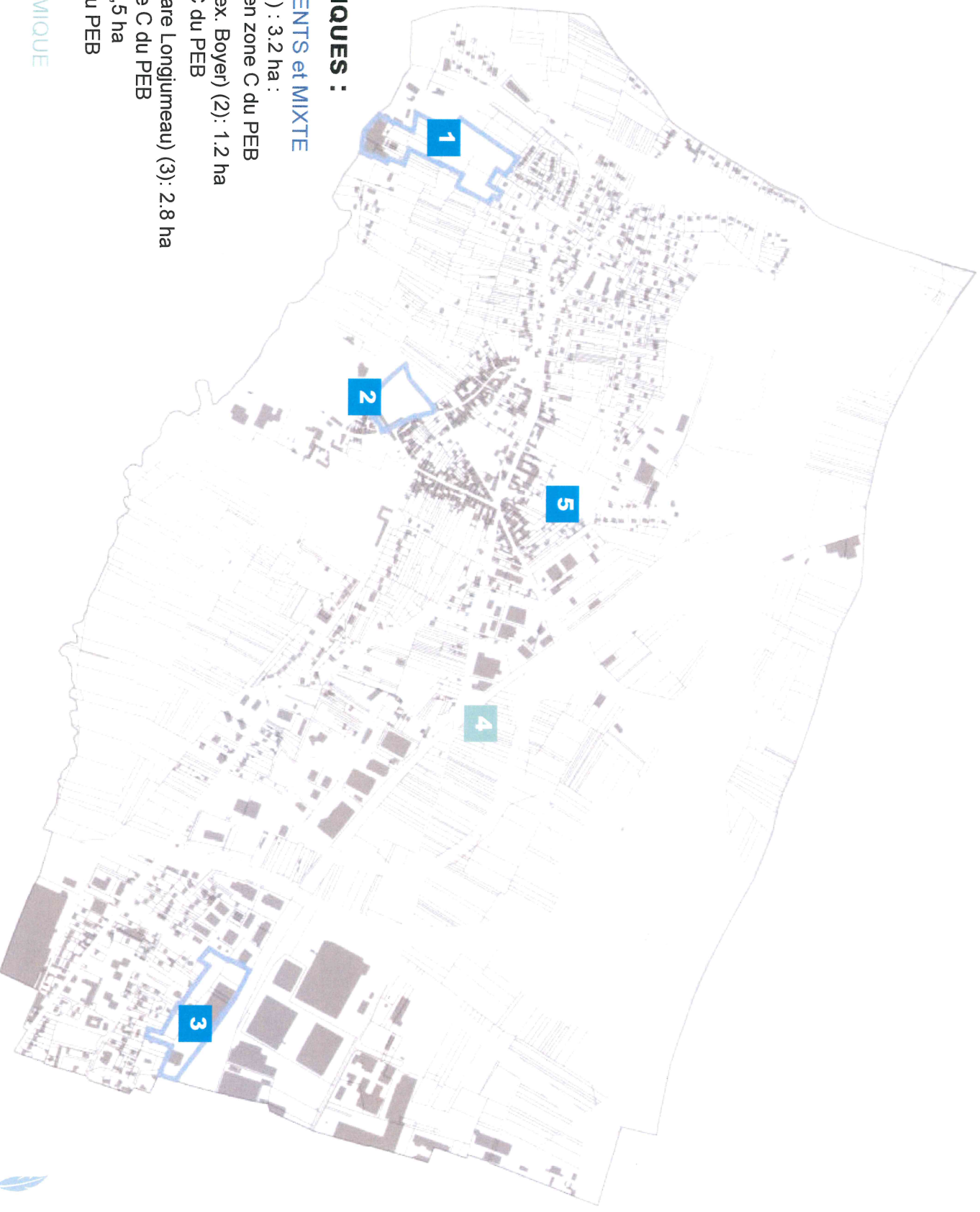
Toutefois, les dispositions prévues aux 1°, 2° et 5° de l'article L. 112-10 restent applicables à l'intérieur du périmètre défini par la zone C du plan d'exposition au bruit en vigueur au 19 février 2009 sur les aéroports mentionnés au premier alinéa. En outre, pour l'application à ces aéroports du 5° de l'article L. 112-10, une augmentation de la capacité de logements et de la population à l'intérieur des secteurs mentionnés audit 5° est autorisée dans une limite définie dans l'acte de création de ces secteurs ou dans une décision modificative. »

Ce dispositif offre la possibilité de mettre en œuvre des secteurs de renouvellement urbain, soumis à une autorisation préfectorale après enquête publique.

La réalisation des logements localisés en zone C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'Aérodrome de Paris-Orly, révisé par arrêté interpréfectorale du 21 décembre 2012, est conditionnée à la création des Secteurs de Renouvellement Urbain par arrêté préfectoral.

Les OAP n°1, 2 et 3 et 5 sont concernées par cette demande de dérogation préfectorale, et leur application sera subordonnée à toute disposition prescrite dans l'arrêté du représentant de l'État dans le département.





5 SECTEURS STRATÉGIQUES :

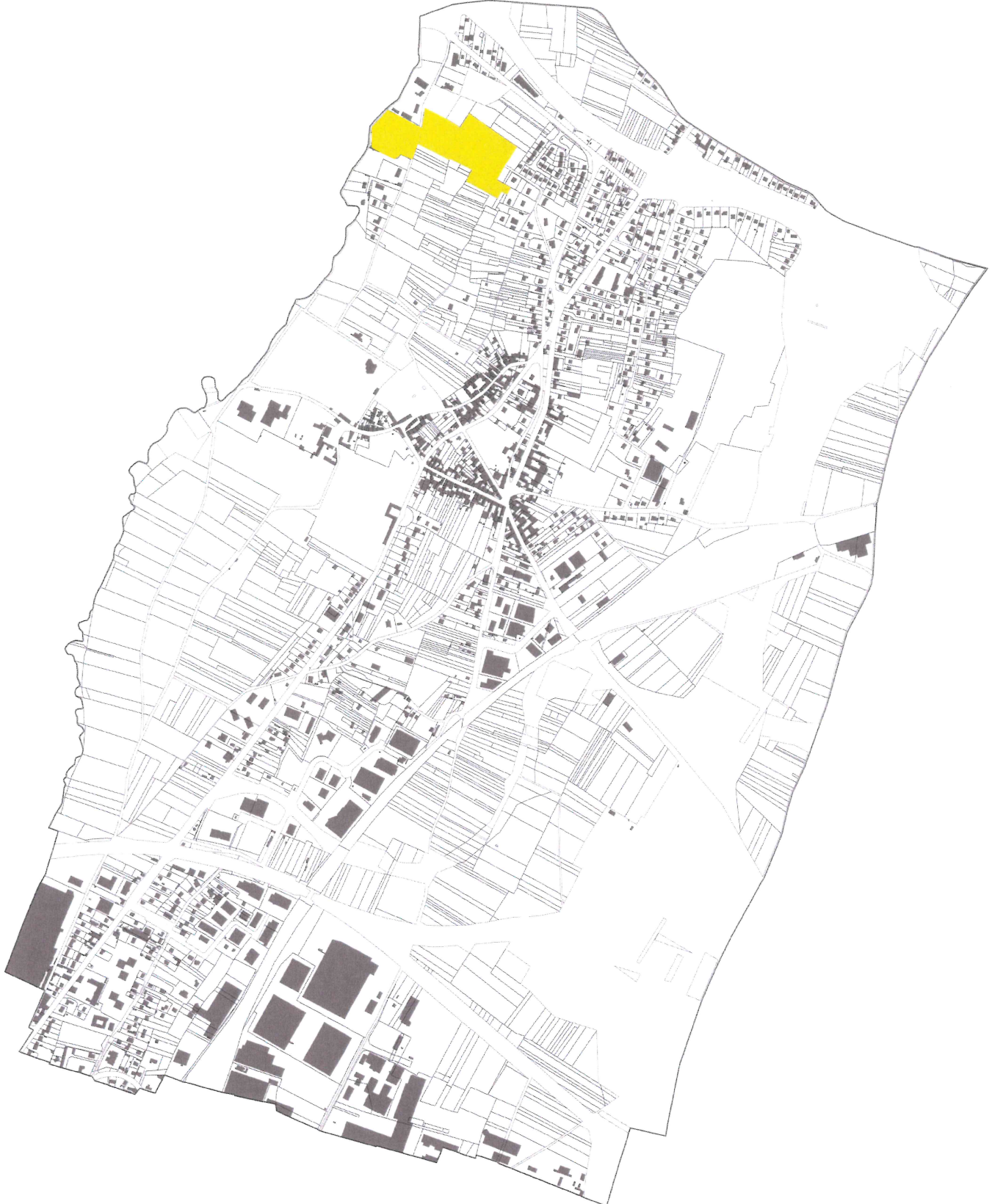
PROGRAMMATION LOGEMENTS et MIXTE

- // Les Coteaux de la Bretèche (1) : 3.2 ha :
120 logements environ dont 32 en zone C du PEB
- // Le Parc des Grands Chênes (ex. Boyer) (2): 1.2 ha
56 logements dont 56 en zone C du PEB
- // Les Balcons du Rocher (ex. Gare Longjumeau) (3): 2.8 ha
247 logements dont 247 en zone C du PEB
- // Pépinière Coeur de Ville (5): 0,5 ha
6 logements dont 6 en zone C du PEB

PROGRAMMATION ECONOMIQUE

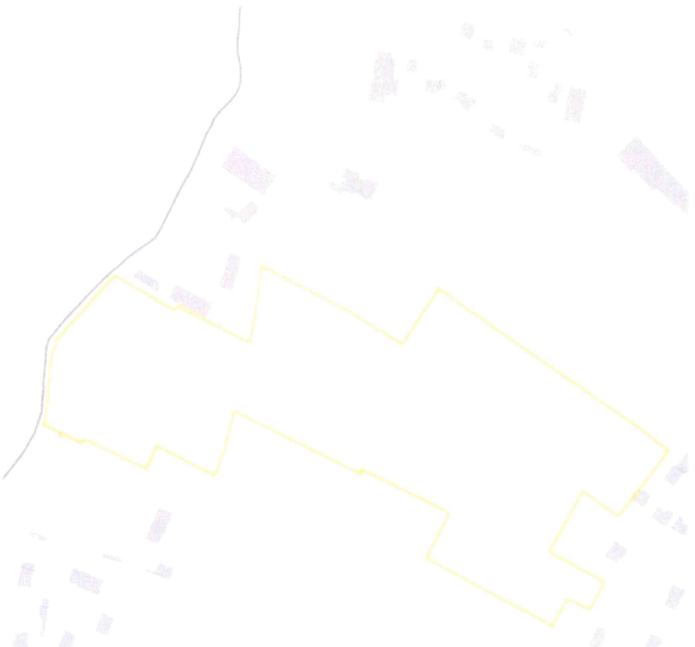
- // Le Pré de Paris (4): 30.6 ha





OAP n°1 : Les Coteaux de la Brétèche

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



ETAT ACTUEL

Ce secteur est divisé en deux par le Chemin du Moulin par le Bas.

Le secteur nord est aujourd'hui occupé par des parcelles agricoles de moyenne qualité et peu accessibles pour les engins agricoles. De plus, ces parcelles sont au contact d'un tissu pavillonnaire récent.

Le secteur sud est quant à lui actuellement occupé par une activité entraînant des risques de pollution de l'Yvette et inscrite sur la base BASIAS (Inventaire historique des sites industriels et activités de services), dont la cessation d'activité est imminente. Les activités sont non respectueuses de l'environnement or le secteur est au contact de l'Yvette.

L'OAP est bordée au sud par l'Yvette, et est impactée par le PPRi de la vallée de l'Yvette, en annexe du présent document.

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

OBJECTIFS

- Dépolluer et requalifier un site industriel en friche pour le secteur sud
- Créer un lien avec le paysage de l'Yvette
- Favoriser les continuités écologiques (TVB)
- Promouvoir le développement d'un habitat écologique et durable
- Créer un lien urbain entre le futur pôle d'équipements du Moulin de la Brétèche 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
- Préserver les continuités agricoles et forestières identifiées au SDRIF de 2013
- Limiter l'exposition de la population à des champs électromagnétiques supérieur à 0.2 microteslas à la demande des personnes publiques associées et notamment de l'ARS.

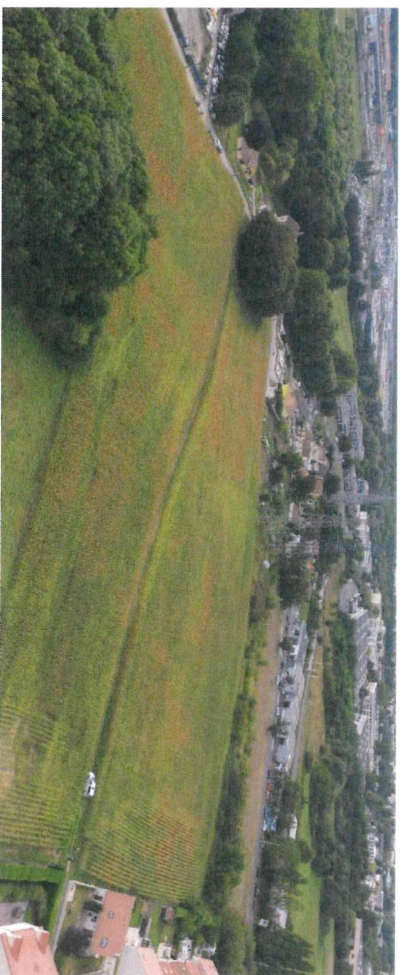


Photo aérienne, orientation ouest_ Ville de Champlan



Photo aérienne, orientation sud_ Ville de Champlan





PROJET :

Programmation :
120 logements environ
dont 32 logements en zone C
du PEB
dont 25% de logements sociaux

Le secteur de la Brétèche a un potentiel de développement de 3,2 hectares dans la continuité d'un tissu pavillonnaire existant et à proximité du centre-ville.

// Un secteur intégré dans son environnement

La colonne vertébrale du secteur nord sera le prolongement du chemin vers le moulin, dont l'emprise existe déjà.

Echéancier :
court terme

Des liaisons douces permettront au site d'être rattaché au sentier du Ridois à l'Est et à l'Ouest vers la coulée verte.

Enfin toujours dans une optique de préservation des corridors écologiques, les bosquets existants seront maintenus dans la mesure du possible.

// Une mixité des formes urbaines

Du fait de la présence d'un tissu pavillonnaire au nord et afin de limiter les ruptures d'échelles, des logements individuels seront privilégiés au nord du secteur.

Qui plus est, pour favoriser le parcours résidentiel des champplanais, et diversifier l'offre des typologies de logements, des bâtiments semi-collectifs proposant des logements de petites et moyennes tailles seront localisés sur le reste de l'emprise.

Au nord du chemin du Moulin par le Bas, le quartier accueillera environ 120 logements.

// Un quartier résidentiel

Le quartier a vocation résidentielle avec un total d'environ 120 logements : 20 % de maisons individuelles, 30 % de logements intermédiaires et 50 % de logements collectifs.

// Mixité sociale

Une mixité sociale sera prévue dans la programmation du projet.

// Une architecture innovante pour pallier les risques

Afin de lutter contre le bruit, une démarche qualitative dans la

conception optimisée pour un confort acoustique efficient et la construction devra être appréhendée : revêtement, couverture, dispositions des bâtiments par rapports aux autres, etc...

// Des espaces verts en coeur d'ilot

Une attention particulière sera accordée à la végétalisation des espaces publics et des coeurs d'ilot. De plus, la topographie du site permet aujourd'hui d'entretenir des vues vers le grand paysage de la vallée de l'Yvette ou la masse boisée à l'est. Les logements devront donc être orientés vers ce grand paysage dans la mesure du possible.

Des tampons végétaux d'une largeur de 10 m seront réalisés entre les zones déjà urbanisées et la zone de projet, ainsi qu'entre les zones agricoles et naturelles et la zone de projet. Les espèces végétales indigènes seront favoriser.

Un corridor écologique d'une largeur minimale de 30 mètres devra être réalisé d'est en ouest au centre du quartier.

Un coefficient de pleine terre sera imposé dans le règlement pour préserver la couverture végétale.

// Stationnement

1.5 places de stationnement par logement seront prévues dans le programme global. 80% de ces places seront semi enterrés ou enterrés selon la topographie du site et 20% en aérien afin de limiter la place de la voiture dans l'espace urbain.

// Le sud du secteur : un espace à revaloriser et restaurer

Les bâtiments existants seront en partie réhabilités pour accueillir les services techniques de la ville et autres activités de service public. Le sol, constitué aujourd'hui d'entrobé et pollué, sera désimperméabilisé pour favoriser l'écoulement des eaux vers l'Yvette.

// Préconisations architecturales

a/ Isolation en façade et en toiture : les niveaux de bruits mesurés dans les logements devront être de 35 dB en zone C





et 30 dB à l'extérieur de la zone C.

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

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

d/ Privilégier les bâtiments mono-orientés, ainsi que les bâtiments en U au regard des sources de bruit. Encourager les solutions techniques conduisant à une réduction du bruit à l'intérieur des logements (isolant phonique sur les toitures et les murs ...). L'installation de triple vitrage devra contribuer à réduire le bruit à l'intérieur des logements.

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

f/ Varier les hauteurs des bâtiments et les espacements de manière à prendre en compte le contexte acoustique (orientations de la source de bruit générée par l'activité de l'aéroport d'Orly)

// Sensibilité du site à la présence de zones humides

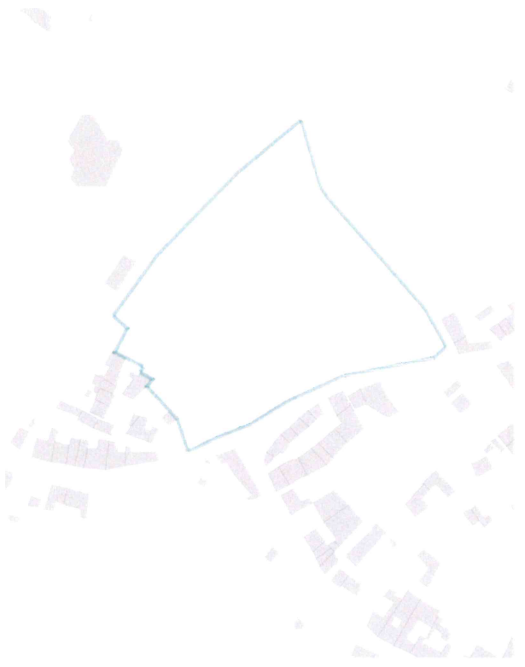
Au regard des zones humides potentielles identifiées dans la cartographie de la DRIEE et la cartographie de pré-localisation des zones humides du SAGE Orge-Yvette, une demande de sondage pédologique et un inventaire floristique sont fortement conseillés pour la confirmation de la présence d'une zone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



Data d'approbation : 02/02/2020
Modification n°1







ETAT ACTUEL

Le secteur Boyer est situé dans le cœur du village de Champlan, à l'intersection du début de la rue de Saulx et de la fin de la rue du Trou-Mahet. Le secteur tient son nom de l'ancien propriétaire du lieu.

Après la seconde guerre mondiale, la propriété était une clinique.

Un vaste parc s'étale au pied 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. L'OAP est concernée par le risque « retrait - gonflement des argiles ».



OBJECTIFS

- Diversifier l'offre en logements avec des logements de petite et moyenne taille
- Accueillir un pôle de santé
- Promouvoir le développement d'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





PROJET

Le secteur de Boyer, abandonné depuis 1958 a vocation à devenir un ensemble multifonctionnel accueillant des logements et diverses activités.

Programmation :

56 logements (total maximum)

Les bâtiments de l'ancienne clinique Boyer et son clocher sont des repères dans le paysage champagnais.

Un pôle médical en rez-de-chaussée

L'enjeu sera donc de conserver la mémoire du bâti par l'opération de démolition/reconstruction notamment en conservant les volumétries. Les principes d'accès existants devront être conservés (porche et parking).

Echéancier : court terme

L'ensemble atteindra une hauteur de R+2+C afin de s'insérer dans le tissu existant.

Une attention particulière sera accordée au traitement de la façade : matériaux, ouvertures, volumétrie, toiture, etc...
Le bâtiment devra s'implanter en retrait de la rue de Saulx.

Le stationnement sera en souterrain sous l'ensemble bâti. La mutualisation du stationnement sera privilégiée afin de répondre aux besoins en journée du pôle médical et en soirée aux logements. Cette mutualisation doit pouvoir permettre de réduire leur place dans l'espace urbain.

1 place de stationnement par logement sera prévue dans le programme global.

3 places (1 pour le praticien et 2 pour la patientèle) seront prévus pour chaque praticien installé dans le pôle santé.

L'ensemble bâti sera accessible pour les piétons depuis la rue de Saulx, dans la continuité de la rue de la division Leclerc, par une porte cochère comme c'est le cas du bâtiment de l'ancienne clinique. Chaque aile du bâti sera ensuite accessible via le porche et la cour centrale.
Le parking souterrain sera quant à lui directement accessible depuis la rue de Saulx.

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

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

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

d/ Privilégier les bâtiments mono-orientés, ainsi que les bâtiments en U au regard des sources de bruit. Encourager les solutions techniques conduisant à une réduction du bruit à l'intérieur des logements (isolant phonique sur les toitures et les murs...).

L'installation de triple vitrage devra contribuer à réduire le bruit à l'intérieur des logements.

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

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



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

LEGENDE :

FONCTIONS

Rez de Chaussée

Pôle de santé

Locaux collectifs (vélo ...)

R+2+C

Logement

Parking en sous terrain

ACCESSIBILITE

accès bâti

accès parking

COMPOSITION DU PARC

accès parc

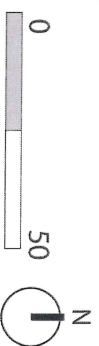
Valorisation du parc

Voie piétonne

Lien avec le parc municipal

Parking en aérien

DANS LE
PROLONGEMENT
DE LA RUE DE LA
DIVISION
LECLERC



BATI EXISTANT :



Conservier l'esprit des volumes existants



Une attention particulière sera accordée au traitement de la façade en fonction des bâtiments environnants



Conservier la mémoire du lieu



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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ETAT ACTUEL

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

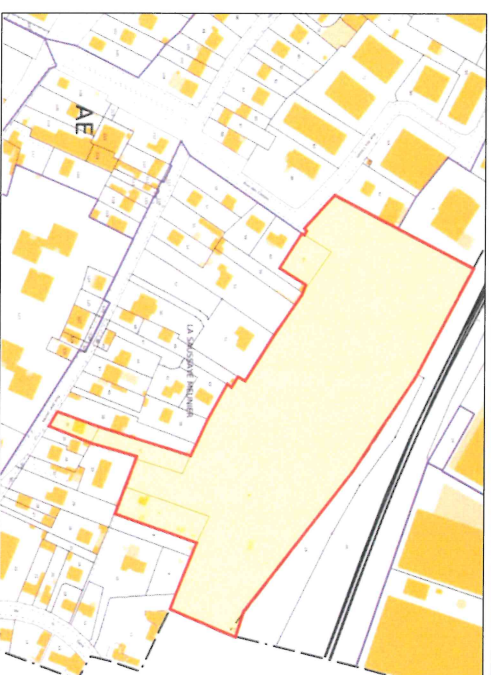
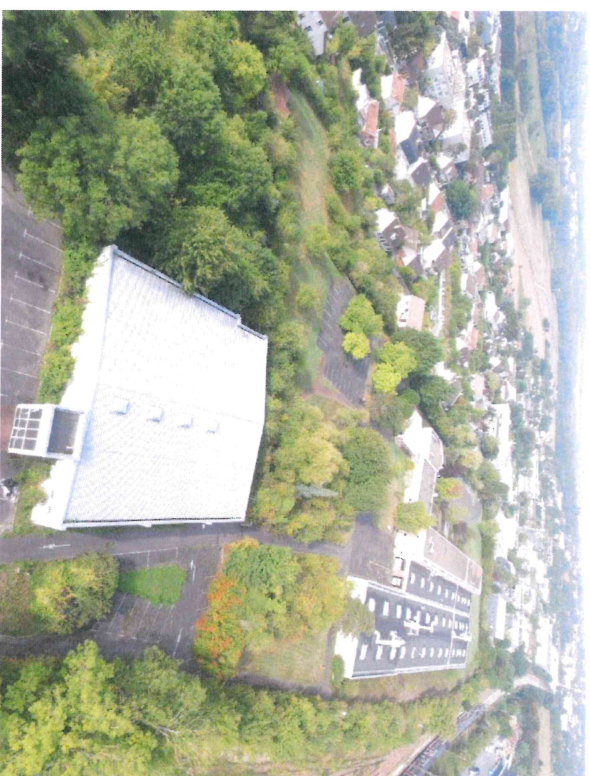
- AE6 d'une superficie de 28 012 m².
 - AE7 d'une superficie de 1 222 m².
 - AE36 d'une superficie de 376 m².
 - AE37 d'une superficie de 860 m².
 - AE61 d'une superficie de 671 m².
 - AD 12 d'une superficie de 57m²
- pour une superficie totale de 31 198 m².

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

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

Le terrain est bordé :

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



OBJECTIFS

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

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

PROGRAMMATION

Une densité de logements maîtrisée dans un secteur exposé au bruit

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

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

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

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

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

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

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

Un pôle économique de proximité

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

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

PROJET

Un quartier paysagé

L'occupation passée du site et le végétal en place

Compte tenu de l'ancienne activité, le site est artificialisé, les surfaces imperméables (bâti + espaces ouverts minéralisés) couvrent initialement 47% de la superficie du site.

Des masses boisées viennent animer la parcelle. **Le projet veillera à préserver et mettre en valeur ce patrimoine arboré existant**, en particulier les bouquets d'arbres situés en partie Est du site et les arbres des lisières. En complément, une attention particulière sera accordée à la végétalisation des espaces publics pour participer à la constitution d'une trame verte à l'échelle de la ville, en lien notamment avec les ensembles de haies présentes aux alentours.



Sols et topographie

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

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

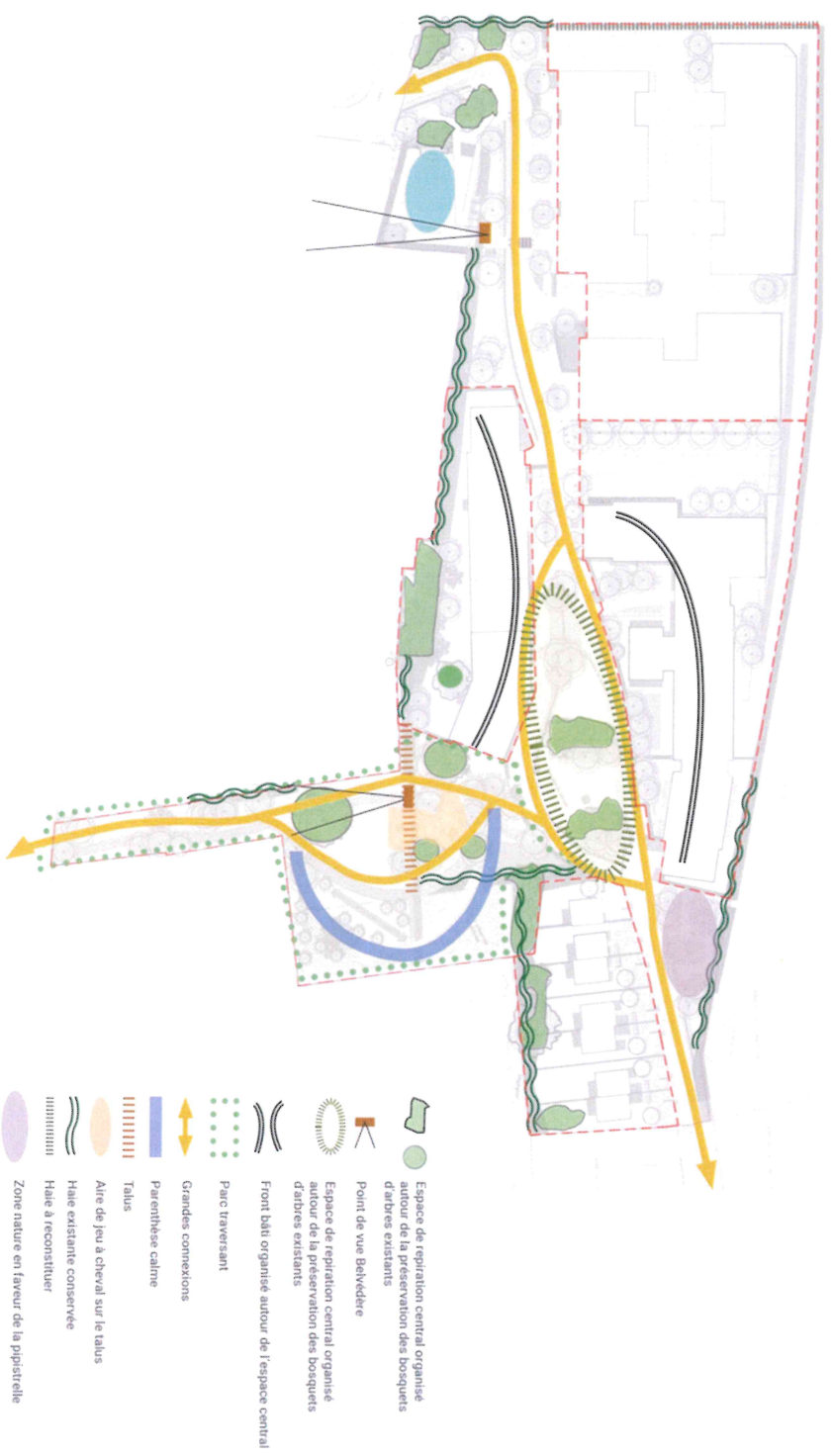
Le paysage sous toute ses formes sera au cœur de la définition du projet d'ensemble et de l'organisation des différents programmes. Il s'agira en particulier de :

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

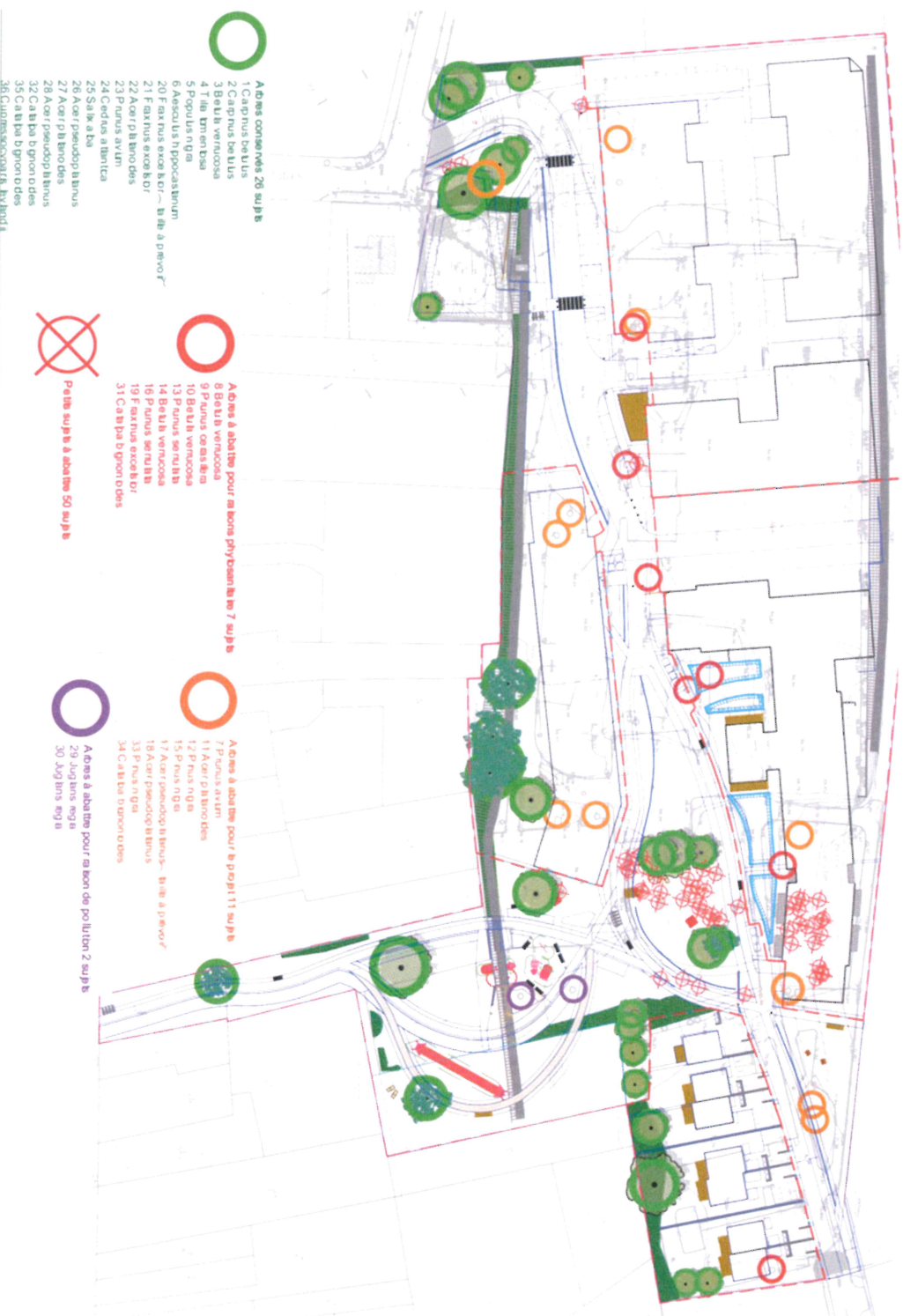
Les principes d'aménagement paysager

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

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



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



Espèces caractéristiques des zones humides

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

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

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

Strates végétales

Le projet paysager proposé, visera à développer les strates végétales. Les parties centrales et Sud de la parcelle, identifiées comme à enjeux modérés sont conservées et servent d'armature à la constitution des espaces publics et d'un parc. Un espace du futur parc sera laissé pour le développement d'une zone d'enrichissement libre, là où existe déjà une large haie libre et un potager abandonné. Au final, la diversité des strates sera améliorée par la réalisation de prairies, la constitution de bosquets arborés avec des massifs en pied constitués de plantes couvre-sol, de vivaces et d'arbustes.

Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes.

Choix des aménagements au vu des enjeux faunistiques

Enjeux relatifs à l'avifaune :

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

Enjeux relatifs aux insectes et aux mammifères non volants :

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

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

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

Enjeux relatifs aux chiroptères :

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

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

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

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

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

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

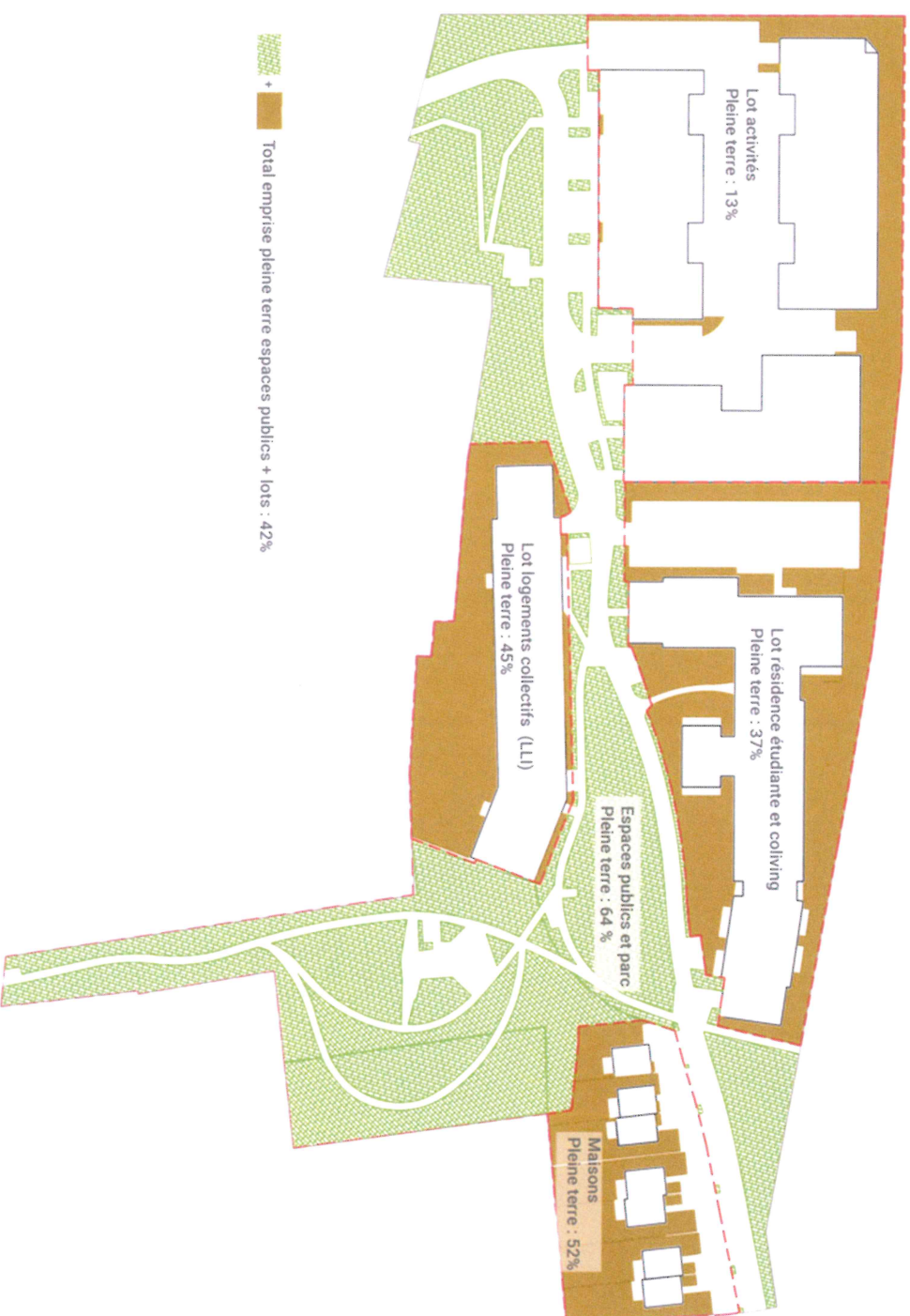
Les travaux d'élagage et de défrichage seront planifiés en septembre ou en octobre de manière à éviter les phases les plus sensibles de leur cycle de vie. Un chiroptérologue, sera consulté, pour vérifier les arbres à abattre dans la zone de chasse et mettre en place un protocole adéquat pour ceux qui nécessitent d'être abattus.

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

Pleine terre

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

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

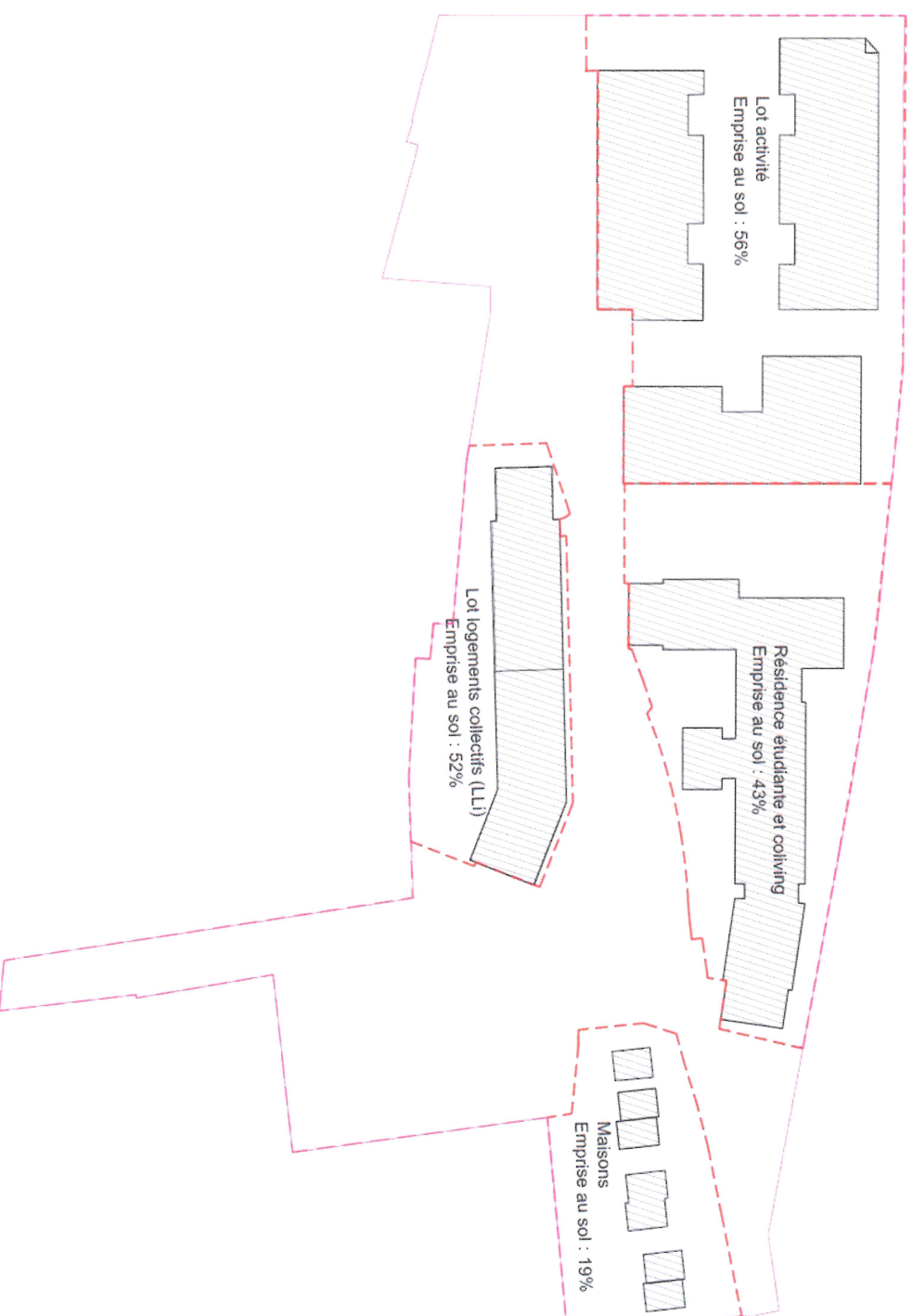


Emprise au sol

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

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

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



Nombre d'arbres plantés

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

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

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

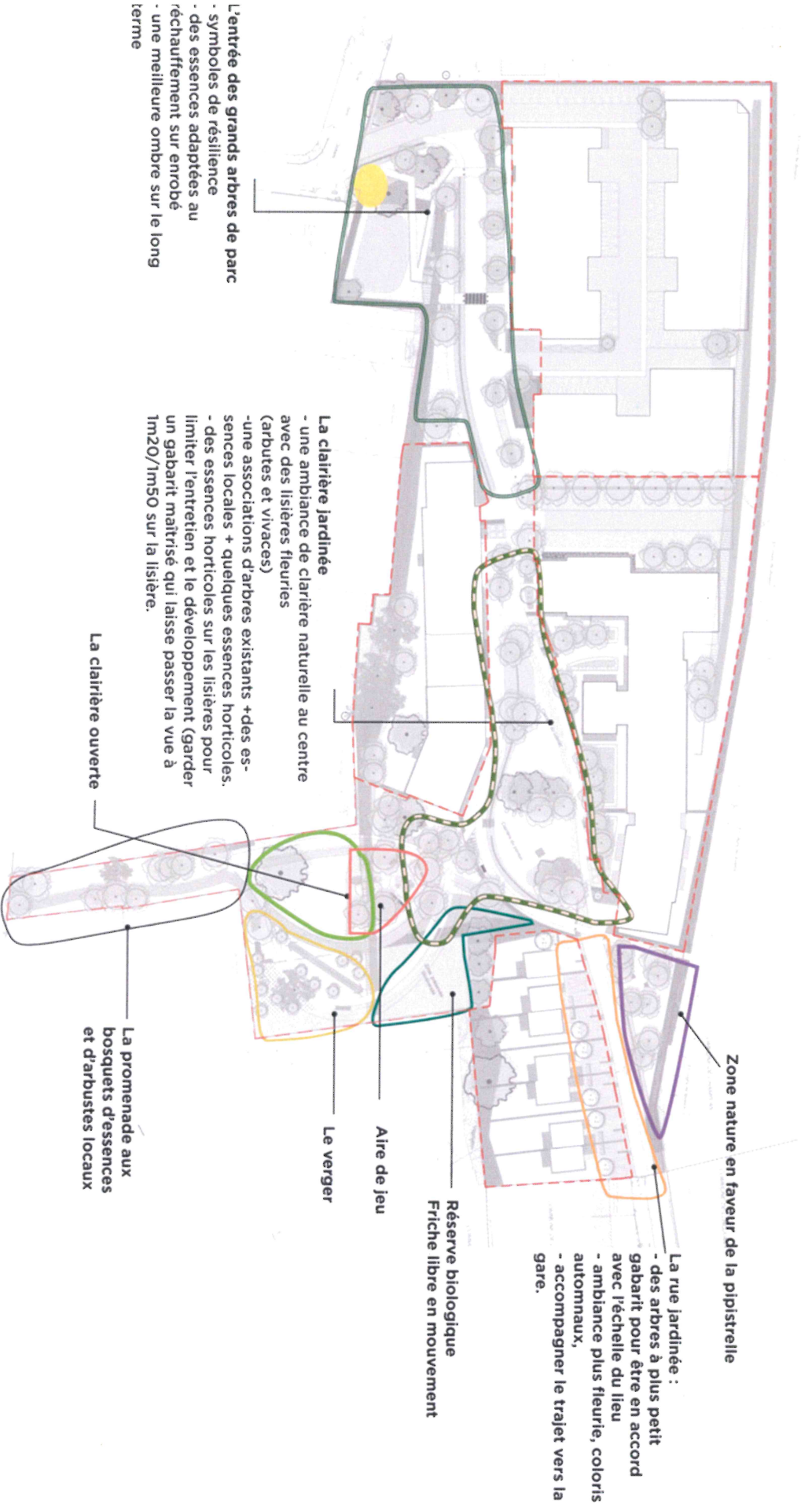
- Sur le lot activités : 5 arbres.
- Sur lot résidence étudiante et coliving : 22 arbres.
- Sur le lot maisons : 10 arbres.
- Sur le lot LLI : 9 arbres.
- Sur la partie espaces publics : 95 arbres.

Le site comptera au total 141 arbres dont 115 nouveaux.



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

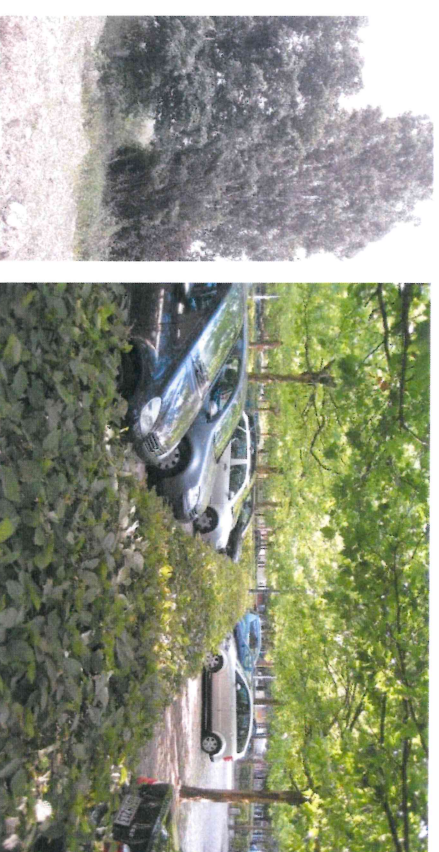
Le quartier est conçu à la manière d'un parc habité et décline différentes ambiances.



Les espaces publics

L'entrée des grands arbres de parc :

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

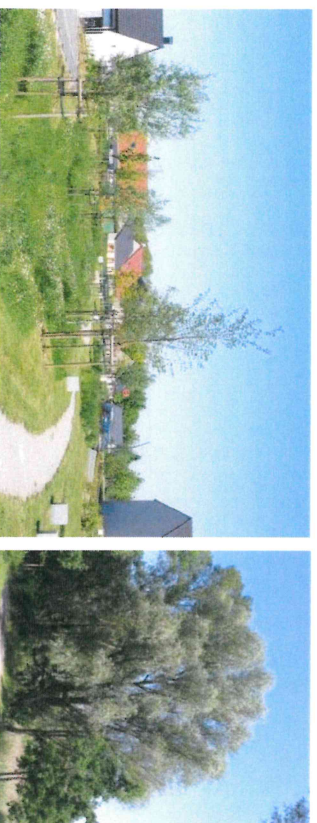


Peuplier et marronnier existants

La clairière jardinée :

La clairière jardinée constitue le cœur de l'opération, l'espace de respiration central et le point d'articulation avec le parc traversant

La clairière jardinée, légèrement en décaissée, permettra de collecter les eaux de pluie, son paysage variera au fil de saisons pour se charger plus ou moins en eau. En complément des bosquets existants, les essences centrales seront donc adaptées à une variation des niveaux d'eau, tels des saules (saules blancs, saules marsaults, saules pleureurs) ou des aulnes spaethi.

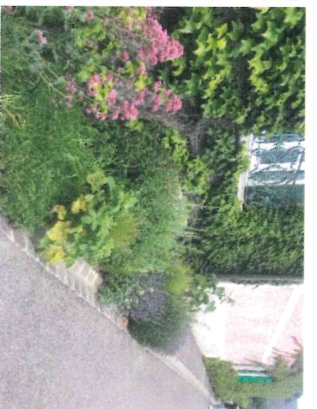
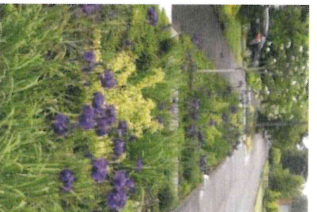


À proximité des habitations, les franges de la clairière seront davantage jardinées : une haie fleurie marquera la limite Nord vers la résidence étudiante. Au Sud le long du LL1, un massif d'accueil de pied de façade constitué d'un mixte d'essences arbustives et de vivaces servira d'espace tampon et de transition entre les appartements et le chemin piétonnier.



La rue jardin :

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



La zone calme en faveur des pipistrelles :

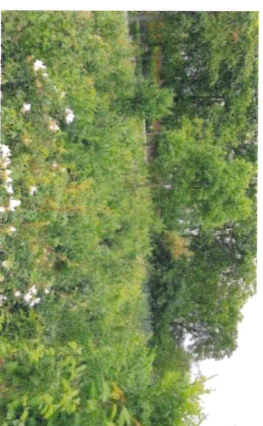
Dans le secteur de la pointe en triangle en face des maisons, une zone calme sera aménagée avec des bosquets d'arbres favorables à la pipistrelle. Cela permettra de compenser la partie qui été détruite.

Le parc

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

La réserve biologique :

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



La prairie :

Une grande zone de prairie dans la pente créera un espace de respiration, où chacun peut venir se poser en regardant vers le paysage lointain. Une partie sera traitée à la manière d'un verger.

Sur l'ensemble du projet, différents types de prairies seront mises en place, certaines seront plus propices aux oiseaux, d'autres aux pollinisateurs, etc.



Le chemin des bosquets :

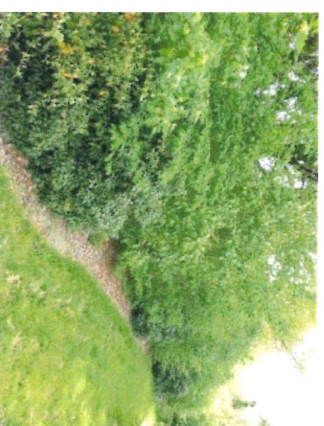
Enfin, le chemin qui relie la rue Jean-Jaurès serpentera à travers des bosquets d'arbres et d'essences et d'arbustes locaux organisés à partir du maintien de la végétation en place.

Les cœurs d'îlot

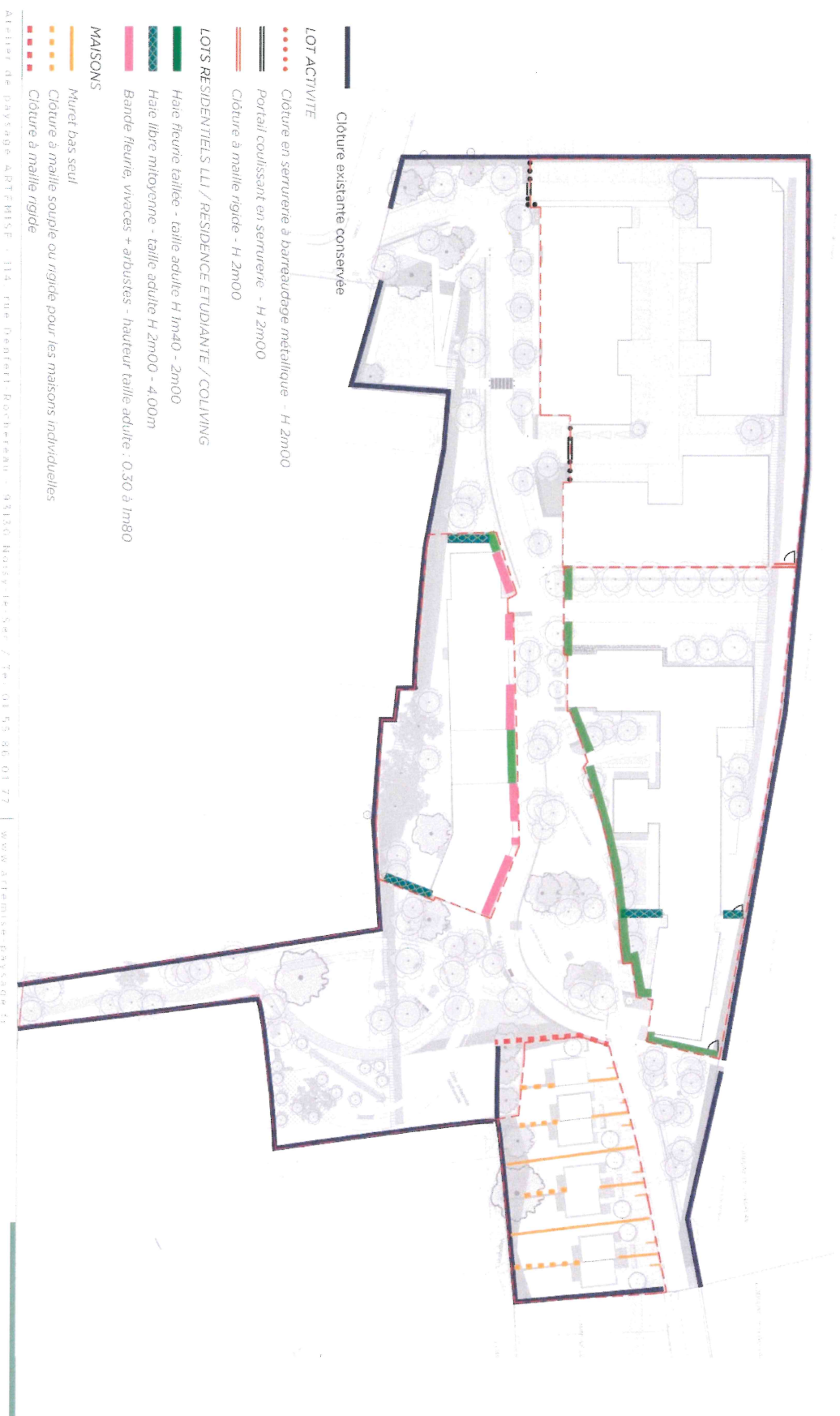
Dans les cœurs d'îlots, résidence étudiante, LLI et activités, des plantations d'accompagnement sous forme de bosquets, viendront renforcer et diffuser l'esprit de parc habité.



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

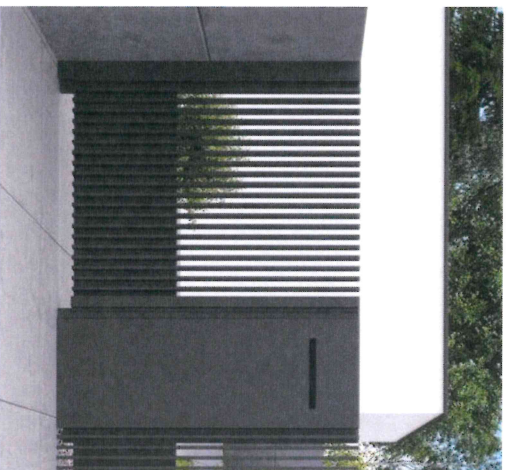
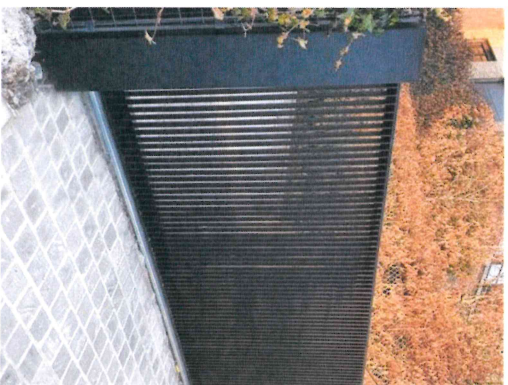


Nature des limites



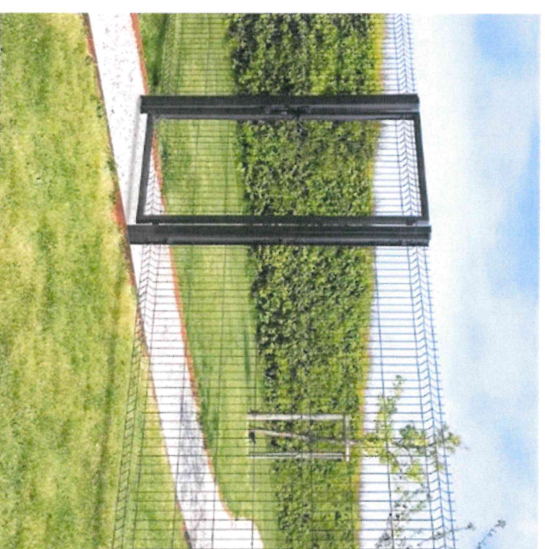
Sur le lot activité :

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



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

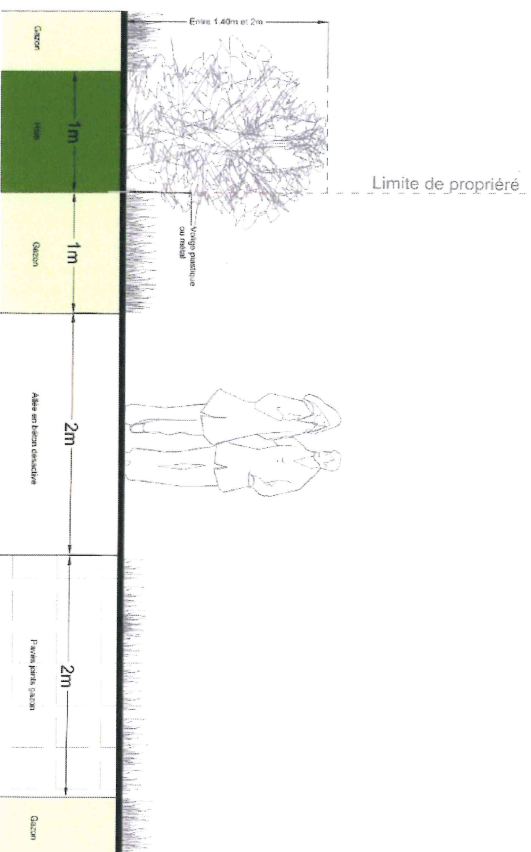
A l'interface avec la parcelle étudiante, en haut de talus, un portillon permet un passage d'entretien en haut de talus



Clôture et portillon d'accès au passage d'entretien

Sur le lot résidence étudiante et coliving :

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



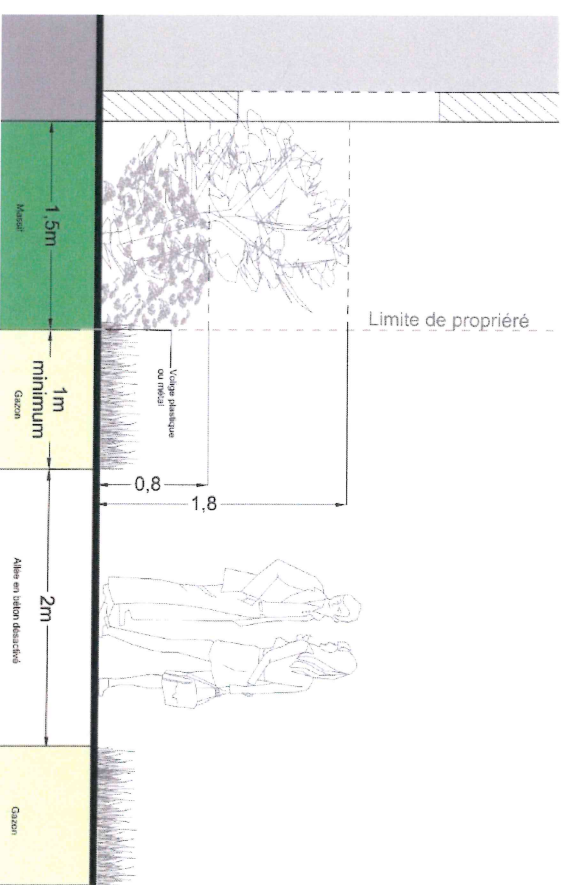
La limite séparative entre l'activité et la résidence étudiante sera marquée par l'aplomb de la façade activité et par une clôture à maille rigide sur la partie haute du talus, avec un portillon de passage pour l'entretien.

Une haie de type bocagère sera plantée au pied de la façade côté résidence étudiante, permettant de limiter la perception des façades activées depuis les chambres d'étudiants.

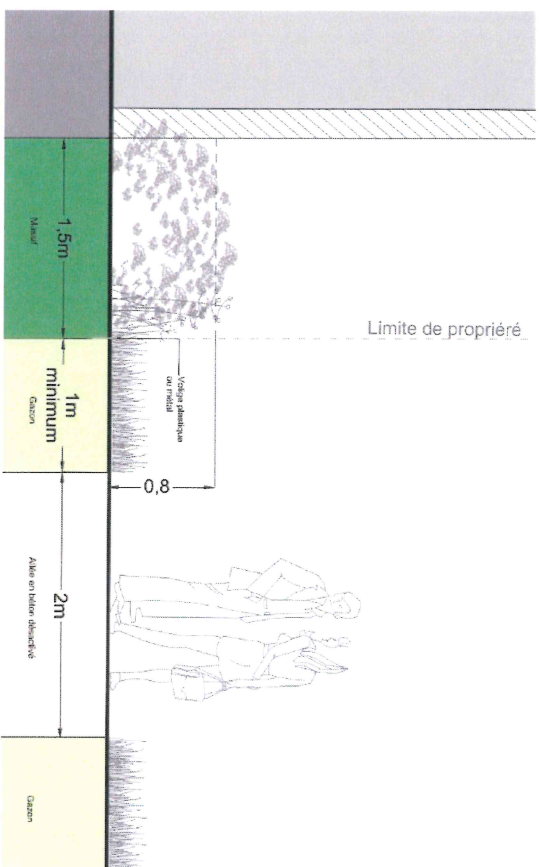
La limite séparative entre la résidence étudiante et le coliving sera traitée avec une haie végétale mitoyenne. La haie sera taillée et aura une hauteur adulte comprise entre 1m40 et 2m00 de haut. La haie sera constituée d'un minimum d'1/3 d'essences persistantes.

Sur le lot LLI :

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



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



Sur les maisons :

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

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

Une desserte apaisée

Desserte des modes actifs

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

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

Desserte véhicules motorisés

La parcelle AEE6 est aujourd'hui desservie par la rue des Clotais et par un accès Chemin latéral, en impasse, menant à la gare de Longjumeau.

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

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

Organisation des voies et espaces publics

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

Stationnement

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

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

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

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

Des volumes bâtis qui trouvent leur place dans un quartier constitué

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

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

Le secteur d'activités






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

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



SCHEMA OAP




A/ UN QUARTIER PAYSAGÉ

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







B/ UNE DESSERTE APAISÉE

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

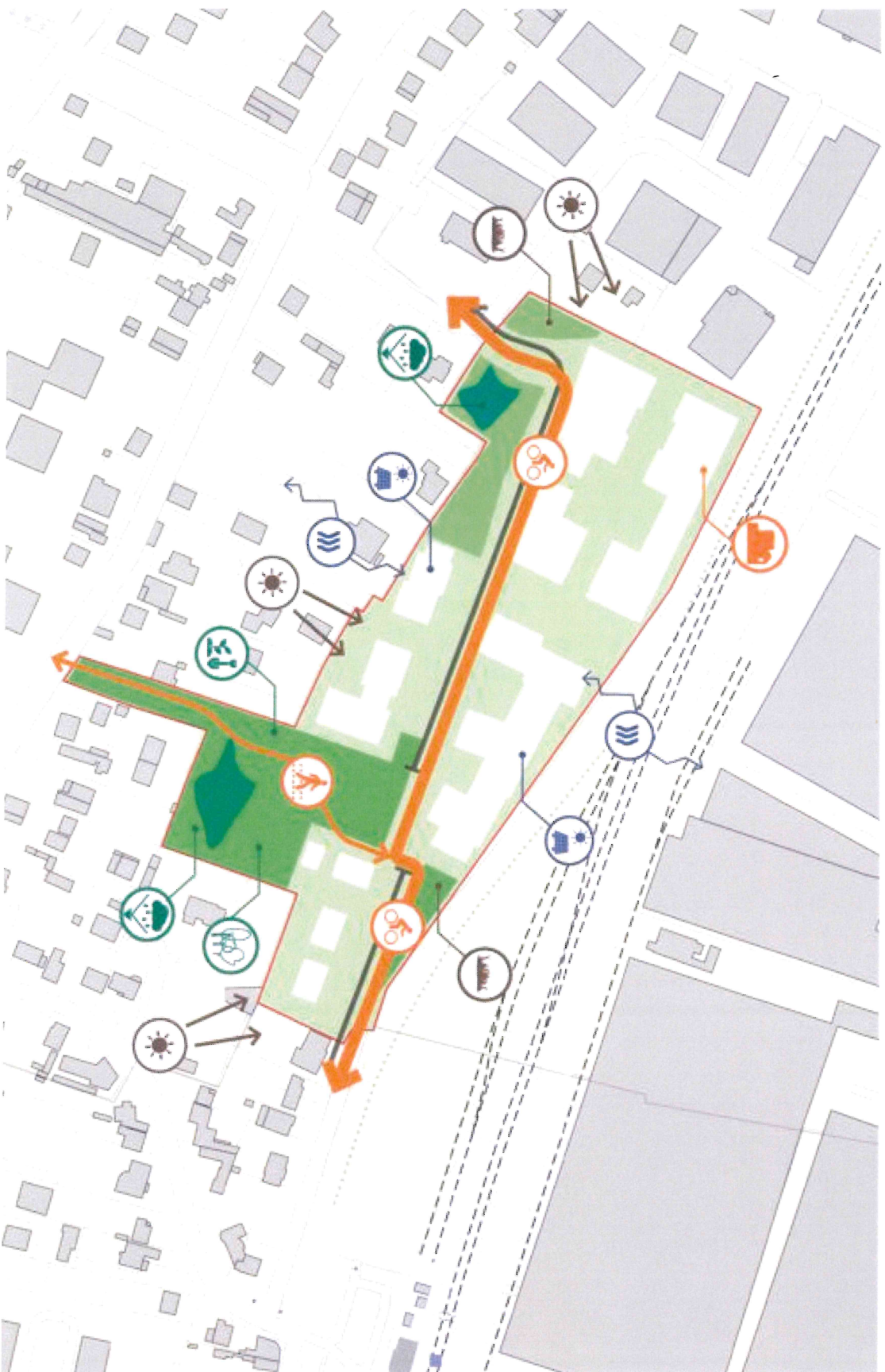
MODES ACTIFS :

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

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

-  1- Implanter les activités dans l'angle Nord - ouest
-  - RDC actif au sud
-  2- Programme résidentiel
-  - Résidence étudiante aux volumes fragmentés et ouverte sur le paysage
-  - Des petits collectifs
-  - Des maisons dans le prolongement du Chemin Latéral, avec stationnement géré à la parcelle (cour avant ou/ et garage)

AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES



Bas Carbone

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

Encourager les mobilités décarbonnées :

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

Santé et Confort d'Usage

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

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

Confort et habitabilité :

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

Favoriser la création d'îlots de fraîcheur en :

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

Frugalité et économie de ressources

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

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

- Gestion extensive des espaces prairiaux (choix des mélanges de semis, réduction de la fréquence de tontes).
- Utilisation de paillages organiques.
- Utilisation d'amendements organiques locaux destinés à augmenter la valeur agronomique et à réinitialiser la vie biologique des sols.
- Adapter la conception de l'éclairage extérieur afin de limiter la pollution lumineuse pour la biodiversité.

Paysage et Biodiversité

Trame Verte

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

Trame Bleue

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

Biodiversité

- Création d'habitats pour la faune (écrins végétaux, massifs de vivaces, bosquets) et consolidation des continuités écologiques.
- Mise en place de nichoirs dans des endroits calmes pour renforcer l'offre en lieux de nidification pour les oiseaux.

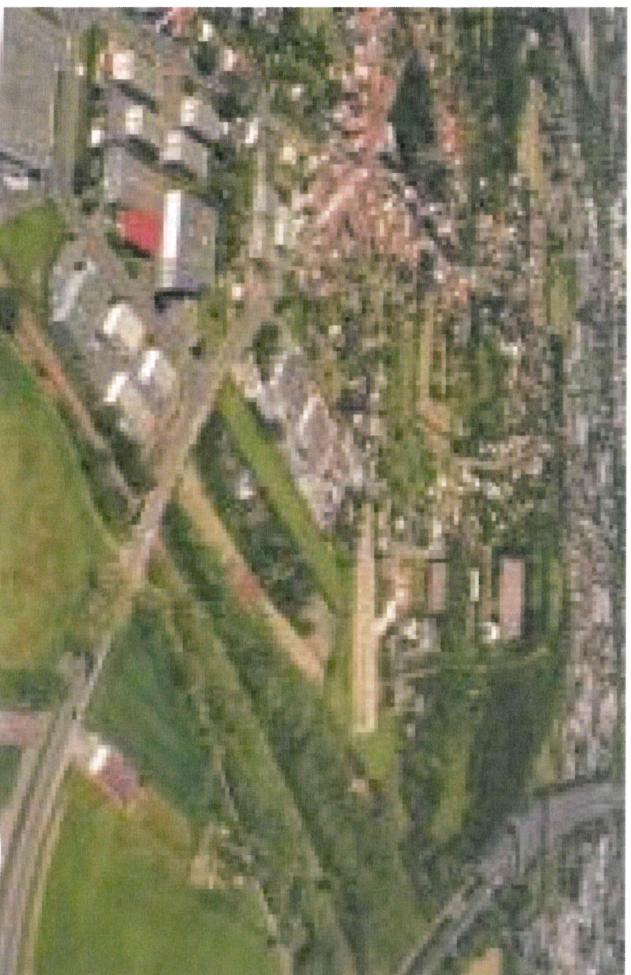


ETAT ACTUEL

Le futur secteur du Pré de Paris et future Gare de Champlan du Tram Express Sud Versailles-Massy-Evry, est aujourd'hui principalement composée d'espaces agricoles aux qualités agronomiques différentes.

Le nord de la voie ferrée accueille d'ores et déjà quelques entreprises. Il recense également une vaste zone (2.3 ha) de terrains pollués suite à des occupations temporaires et illégales, ayant par conséquent considérablement modifié la qualité des terres agricoles, inexploitable d'ores et déjà. Le sud de la voie ferrée se situe dans un contexte déjà urbanisé avec d'une part la présence d'activités existantes sur les secteurs des Pouards et des Belles Fontaines, et d'autre part la présence d'habitations, notamment le long de la rue de Longjumeau.

Divisé en deux par la voie ferrée, ce secteur est aujourd'hui desservi par une rocade mise en service en 2005. Cette dernière constitue un itinéraire de contournement en liaison avec la D117 vers Longjumeau et permet d'éviter la traversée du centre-ville pour les poids lourds depuis la RN20.



OBJECTIFS

- Développer un pôle d'activités autour de la future gare Tram Train de Champlan
- Répondre à des besoins fonciers économiques à l'échelle de l'agglomération
- Développer un traitement paysager de qualité pour les entrées de la zone d'activités
- Renforcer la dynamique économique pour générer des richesses et des emplois pour les habitants
- Faire de la gare un pôle multimodale : modes actifs, voiture, bus, tram/train
- Dépolluer les sites le nécessitant
- Renforcer et accroître les fonctionnalités écologiques

Photo aérienne, orientation ouest_Ville de Champlan

Programmation :
 Activités mixtes de production (filière technologique)
 sur environ 200 000m²

// Stratégie d'urbanisation

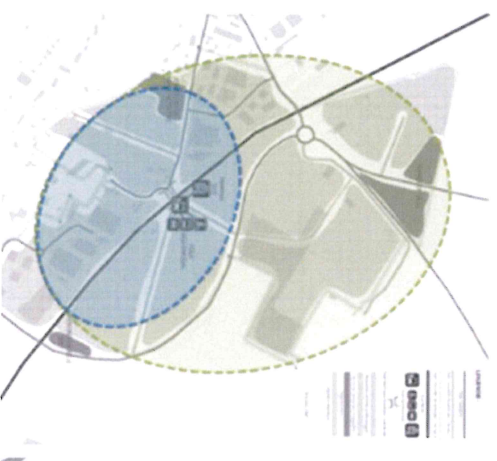
L'ensemble du périmètre, actuellement classé en zone 2AU non urbanisable, fait l'objet d'études pré-opérationnelles sur plusieurs thématiques. Celles-ci vont permettre d'intégrer l'ensemble des composantes environnementales et techniques. La modification du règlement du PLU permettra alors de définir les conditions, les secteurs et les rythmes d'ouverture à l'urbanisation adaptés au projet.

L'urbanisation devra néanmoins se faire de manière prioritaire autour du pôle gare défini par le secteur 1 pour l'ensemble des activités et équipements compatibles, générant peu de nuisance et peu consommation foncière.

En fonction des besoins en termes de surface importante et contiguë, il pourrait être envisagé certaines implantations dans le secteur 2.

1 Zone d'urbanisation prioritaire

2 Zone d'urbanisation secondaire ou d'implantation d'activités nécessitant l'éloignement du pôle gare



// Un écran végétal composé d'espèces locales pour augmenter les fonctionnalités écologiques

Les façades principales du secteur (entrée de ville nord, zone tampon sud et entrée de ville sud est) seront sacralisés par le maintien des espaces paysagers présents. Ces 3 secteurs ont vocation à être des espaces verts pour la zone d'activités économiques, et ainsi participer au maintien des corridors écologiques.

Du fait de l'histoire agricole et maraîchère du secteur, les parcelles recensant des anciens vergers veilleront à intégrer ces éléments dans l'aménagement de la parcelle.

// Une zone économique mixte en termes d'acteurs économiques

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.

La Zone d'Aménagement Concertée économique sera ainsi orientée vers le développement de la filière des matériaux bio-sourcés, de l'écoconstruction, de l'aménagement durable et l'économie circulaire, à l'exception des activités du BTP de recyclage de gravats ...

Elle pourra également inclure des services aux usagers et aux habitants, tels que commerces de proximité, ainsi que des produits permettant de pallier le manque de locaux professionnels pour des petites structures de la filière (TPE/ PME, artisans ...).

La ZAC de Champlan a pour vocation l'accueil de l'ensemble des activités issues de la filière correspondant aux fonctions



économiques suivantes : formation, production/transformation, valorisation/promotion, R&D et ingénierie (applications, laboratoires), BTP et artisanat, bureaux d'études techniques et maîtrise d'oeuvre.

Du fait de sa proximité du centre-ville, de la morphologie urbaine (principalement petites parcelles) et afin de limiter l'entrée des camions dans le centre ville, le sud accueillera de petits porteurs de projets qui seront ainsi desservi par le réseau local. Le centre-ville devra être préservé des nuisances de circulation pouvant être générées par cette future zone d'activités.

La ZAC devra prévoir une programmation permettant de répartir les activités en fonction de leur typologie, des éventuelles nuisances et de leurs fonctions : les activités de formation, les bureaux d'études techniques ... devront s'implanter prioritairement à proximité immédiate de la gare ; tandis que les activités productives s'implanteront prioritairement dans les secteurs soumis aux plus fortes nuisances.

// Des terrains dépollués pour recréer une plus value écologique

Autrefois, terres arables, le sol du secteur des Gravières a été pollué suite à des installations temporaires et illégales. Le site n'est donc plus exploitable et sera donc dépollué pour accueillir des activités économiques.

Les parcelles en anciens vergers seront conservées et/ou restaurées afin de créer une plus value écologique et permettre un retour et un renforcement des fonctionnalités écologiques.

// Un secteur multimodal

Le secteur sera desservi par les différents modes de transports : voitures, bus, tram-train, vélos, etc.

En effet, la future ligne de tram train Massy Evry a vocation à desservir la future station/gare de Champlan, au cœur du secteur faisant l'objet de la présente OAP.

Cette gare constituera un pôle multimodal afin de favoriser le report modal : bus, tram/train, voitures, cycles. Un parking relais sera prévu à cet effet à proximité de la gare. De plus, afin de connecter les deux parties de la ville et de la future zone d'activités un passage sous-voie, de type tunnel/pont-rail ..., sera construit pour permettre les déplacements des vélos et piétons, et de relier les

deux rives de la voie ferrée, pour l'ensemble des usagers et pas uniquement les utilisateurs du tram.

// Une zone d'activités économiques verte

Afin de s'intégrer au mieux dans son environnement et de répondre aux enjeux écologiques du parc d'activités, la commune de Champlan poursuit avec la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et en partenariat avec l'Institut Paris-Région et l'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île-de-France, l'ambition de porter un projet innovant, exemplaire et à haute valeur environnementale. La conception des espaces publics comme celle des bâtiments devra autant que possible employer des matériaux biosourcés et intégrer les pratiques référencées de l'écoconstruction, de l'aménagement durable et l'économie circulaire (par exemple bois, chanvre, paille, terre crue, terre cuite ...)

Le projet devra encourager les bâtiments exemplaires et des aménagements ambitieux, permettant de créer un démonstrateur de bonnes pratiques.

Une écriture architecturale simple et contemporaine sera recherchée, avec une utilisation majoritaire de matériaux naturels/noble.

L'empreinte écologique des bâtiments devra être la plus faible possible, en réduisant les énergies grises (production et transport) et en optimisant les consommations énergétiques, au-delà des normes de performance énergétique en vigueur.

Tout dispositif de production d'énergies renouvelable et de réutilisation de chaleur fatale devront être favorisés, et la création d'un réseau de chaleur étudiée.

Des niveaux d'exigences seront précisés dans le cadre du cahier de cession de terrain de la ZAC.

// Prescriptions environnementales

La nouvelle zone d'activité se doit d'être ambitieuse sur le plan environnemental, et devra trouver un juste équilibre entre « développement » et « préservation du milieu ». Elle devra se positionner comme une vitrine répondant aux nécessités de l'exemplarité environnementale et énergétique.





- Les espaces paysagers de la ZAE devront préserver et valoriser au maximum la végétation existante (vergers historiques, prairies ...) et participer au développement des corridors écologiques de la commune de Champlan, dans le cadre de trames vertes et bleues.
- Les plantations devront favoriser les essences locales et devront être de qualité (par exemple : double alignement d'arbres de part et d'autre des clôtures ...).
- Une gestion alternative des eaux pluviales à ciel ouvert sera privilégiée avec l'emploi de techniques alternatives de traitement (par exemple : phytorestoration par bassins paysagés sous la forme de mares, haies bocagères, noues ...) en remplacement des réseaux d'eaux pluviales enterrés et non perméables.

Les aménagements de cette zone devront participer à la trame verte du quartier, développer la biodiversité et s'inscrire dans le cadre de corridors écologiques définis à l'échelle de la commune.

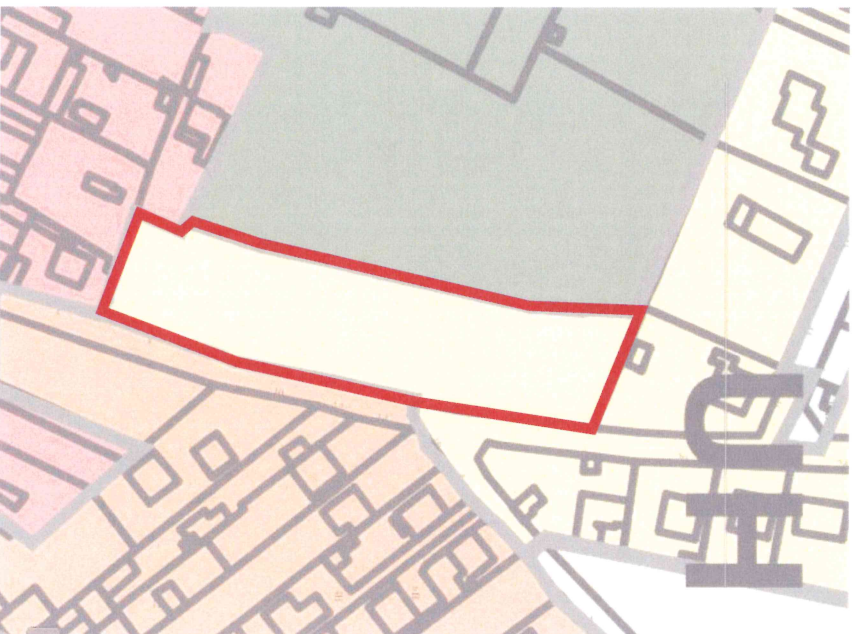
Ces prescriptions seront précisées dans le Cahier de Cession de Terrain, ainsi que dans le règlement du PLU après mise en compatibilité par le dossier de création de la ZAC.

// Sensibilité du site à la présence de zones humides

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



OAP n°5 : Pépinière Coeur de Ville PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



ETAT ACTUEL

Ce secteur est une ancienne pépinière dont l'activité à cessé depuis plusieurs années. Ces parcelles en déprisent constituent une réserve de biodiversité en coeur de ville, qu'il convient de préserver, tout en assurant un développement maîtrisé des logements en coeur de ville. L'OAP est concernée par le risque « retrait - gonflement des argiles ».

OBJECTIFS

- Favoriser les continuités écologiques (TVB)
- Promouvoir le développement d'un habitat écologique et durable
- Créer une continuité urbain le long de la rue du Parc des Sports
- Favoriser le développement maîtrisé du coeur de ville
- Améliorer les possibilités de stationnement
- Préserver les continuités agricoles et forestières identifiées au SDRIF de 2013





PROJET :

Programmation :
6 logements
dont 6 logements en zone C du
PEB

Le secteur de la Pépinière-Coeur de Ville est situé au centre du village, le long de la rue du Parc des Sports.

// Un secteur intégré dans son environnement

Cette ancienne pépinière, ayant cessée son activité depuis quelques années, est aujourd'hui un réservoir de biodiversité. L'accès des véhicules d'entretien vers le coeur de l'ancienne pépinière sera préservé, d'une largeur minimale de 5 mètres.

// Un quartier résidentiel

Le quartier est constitué de maisons individuelle, et les nouvelles constructions devront s'intégrer parfaitement dans leur environnement.

Une attention particulière sera accordée à la végétalisation des parcelles, afin de préserver le paysage actuel.

Des tampons végétaux d'une largeur minimale de 3 m seront réalisés entre les zones déjà urbanisées et la zone de projet. Les espèces végétales indigènes seront favorisées.

Un coefficient de pleine terre sera imposé dans le règlement pour préserver la couverture végétale.

// Une architecture innovante pour pallier les risques

Afin de lutter contre le bruit, une démarche qualitative dans la conception optimisée pour un confort acoustique efficient et la construction devra être appréhendée : revêtement, couverture, dispositions des bâtiments par rapports aux autres, etc...

// Stationnement

Les règles du PLU seront applicables pour les six logements de l'opération.

Du stationnement devra être prévu le long de la voie, en complément du stationnement dédié au logements.

// Préconisations architecturales

a/ Isolation en façade et en toiture : les niveaux de bruits mesurés dans les logements devront être de 35 dB en zone C

et 30 dB à l'extérieur de la zone C.

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

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

d/ Privilégier les bâtiments mono-orientés, ainsi que les bâtiments en U au regard des sources de bruit. Encourager les solutions techniques conduisant à une réduction du bruit à l'intérieur des logements (isolant phonique sur les toitures et les murs ...). L'installation de triple vitrage devra contribuer à réduire le bruit à l'intérieur des logements.

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

f/ Varier les hauteurs des bâtiments et les espacements de manière à prendre en compte le contexte acoustique (orientations de la source de bruit générée par l'activité de l'aéroport d'Orly)





LEGENDE :

DESSERTE et STATIONNEMENT



Stationnements à
créer le long de la rue



Accès à l'ancienne
pépinière à conserver

FORME URBAINE ET USAGES



Logements

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT



Zone tampon

