

Formulaire « Demande d'examen au cas par cas des PLU »

Ce document a été élaboré par la DRIEE Île-de-France, les DDT, la DRIEA et l'ARS et ses partenaires. Il vise à faciliter la constitution des dossiers de demande d'examen au cas par cas des PLU franciliens. Il est recommandé de le remplir et de le joindre à la demande accompagné des pièces annexes utiles à la compréhension du dossier. Ce document ne constitue pas une pièce obligatoire (voir la note d'information de juillet 2013). Les collectivités sont libres de l'utiliser ou de choisir un formalisme différent pour établir leur demande d'examen au cas par cas.

1. Intitulé du dossier

Procédure concernée <i>(élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)</i>	Territoire concerné
Modification simplifiée	Commune de Lisses

2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	Ville de Lisses, représentée par le Maire
Courriel	
Personne à contacter + courriel	Mme Samia DJIBLI samia.djibli@ville-lisses.fr

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Commune de Lisses
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i> et évolution démographique (tendance passée et future)	7504 hab. Une évolution démographique de 3.4 % sur la période 2014-2019
Superficie du territoire	1040 ha

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

Les grandes orientations d'aménagement fixées par la commune dans son PADD sont :

- Garantir un développement urbain équilibré et de qualité
- Conforter et accompagner la vitalité économique de la ville,
- Assurer le maintien d'un cadre de vie de qualité et protéger l'environnement
- Inscrire les déplacements au cœur du projet de développement durable

3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme

La zone UI du plan local d'urbanisme correspond à une zone urbaine à vocation économique. Elle comprend cinq secteurs dont le secteur UI d qui couvre le parc d'activités Léonard de Vinci, accueillant principalement des activités tertiaires. Le parc d'activités Léonard de Vinci offre un environnement d'excellence, propice au développement d'activités "middle tech" et "high tech" grâce à la présence de quatre pôles de compétitivité et d'entreprises de renommée mondiale. Il se situe dans le périmètre de la ZAC des Folies, créée par arrêté préfectoral le 13 février 1988.

C'est pourquoi, l'implantation d'un data centre est à l'étude sur ce parc d'activités. De plus, sur la commune, il n'y a pas d'autre foncier disponible permettant d'accueillir un projet de cette envergure. Celui-ci portera sur la réalisation de deux bâtiments de type centre de données informatiques avec des bureaux associatifs.

Ainsi, afin de faciliter la réalisation de ce projet, il est nécessaire d'adapter le règlement écrit du secteur UI d, notamment le stationnement et l'obligation de plantations.

Plusieurs contraintes techniques (réseaux enterrés) et de sécurité (vidéosurveillance) ne permettent pas au maître d'ouvrage de planter des arbres de haute tige sur l'ensemble des espaces verts. En effet, en appliquant le règlement en vigueur il serait arrivé :

- soit sur des densités trop fortes, impliquant de réduire fortement la taille des arbres (à 1,5m), et d'en condamner une large proportion,
- soit d'augmenter les surfaces de stationnement pour réduire l'assiette d'espaces verts à prendre en compte dans le calcul, ce qui semble incohérent d'un point de vue écologique.

De plus, le maître d'ouvrage a mandaté un bureau d'études sur le potentiel de biodiversité et il apparaît que les milieux ouverts naturels font défaut autour du site. En effet, le site est cerné de boisements d'une part, et de parcelles de cultures d'autre part. Ces dernières sont assez limitées en biodiversité, du fait des modes de culture pratiqués. Aussi, le bureau d'études encourage à proposer des espaces de prairies en complément des zones densément plantées d'arbres qu'il est prévu de déployer sur le site. Le projet consistera à développer 5,4 km de haies bocagères d'arbres (avec un pas et un espacement de 5m), ce qui va donner lieu à un milieu très riche, propice au développement de la microfaune et de l'avifaune. A cela s'ajoutera 5,2 km de haies (3269 ml au sud et 1986 ml au nord) en alternance avec les haies d'arbres, qui constituent des milieux naturels également très riches.

Ainsi, le projet paysagiste envisagé présente un potentiel de diversité bien supérieur à un projet qui respecterait le PLU en vigueur, et permettra une moindre artificialisation du sol.

- ↳ un paragraphe est inséré à l'article 13.3.1 pour réglementer les plantations dans le cas d'un espace libre d'une superficie supérieure à 1 ha et d'un seul tenant, où le nombre de plantations ne pourra pas être inférieur à 1 arbre de haute tige pour 75m² d'espace libre.

Par ailleurs, dans le cadre d'un data centre, les besoins de places de stationnement sont réduits au vu de son utilisation. En effet, il n'y a aucun poste de travail permanent dans les parties salles informatiques car seuls les techniciens interviennent ponctuellement pour l'entretien des serveurs informatiques. Par conséquent, les besoins en stationnement sont principalement pour les bureaux où travaillent en permanence les équipes de surveillance de l'exploitant. Il n'apparaît donc pas pertinent d'avoir des places de parking en enrobé non utilisées.

- ↳ Il est inséré un paragraphe « cas particulier » induisant une règle spécifique pour le projet de data centre. Il en sera de même en ce qui concerne le stationnement des cycles non motorisés. Ainsi, la règle en vigueur continuera de s'appliquer aux autres projets à venir sur ce secteur UI d.

En matière de clôtures, des modifications sont apportées pour assouplir la règle et permettre un aménagement paysager.

3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.

La modification ne sera pas soumise à d'autres procédures ou consultations réglementaires et s'agissant d'une procédure de modification simplifiée, il n'y aura pas d'enquête publique.

3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...

- un ScoT ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Il n'y a ni SCoT, ni CDT approuvé sur le territoire.
- ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi «Grenelle2»?	L'élaboration du SCoT de Grand Paris Sud a été prescrite par délibération du 19 décembre 2017.
- un (ou plusieurs) SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?	SAGE de la Nappe de Beauce approuvé le 11/06/2013. SDAGE Seine-Normandie 2010-2015 en vigueur
- un PNR ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Non

3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ?

La révision du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, approuvée le 17 décembre 2013, a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Il convient de préciser que ce projet de data center a fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale dans le cadre de sa demande d'autorisation environnementale en vue de son exploitation et qu'une étude d'impact ainsi qu'une étude de biodiversité ont été réalisées à ce titre.

Ainsi, le développement du parc d'activités Léonard de Vinci a été pris en compte dans le PLU et les mesures correctrices et compensatoires environnementales préconisées seront respectées.

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

4.1. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
			Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000	X		FR1100805 - Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne situé au Sud de la commune et sans lien direct avec le projet.
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	
Zonede nature d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	X		- ZNIEFF VALLEE DE L'ESSONNE DE BUTHIERS A LA SEINE de type 2 - ZNIEFF ZONE HUMIDE DU PETIT MENNECY A MOULIN GALANT de type 1 - ZNIEFF ZONE HUMIDE D'ECHARCON, DU BOUCHET A MENNECY de type 1 Celles-ci sont situées au Sud de la commune sans lien direct avec le projet.
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?	X		- Marais de la basse vallée de l'Essonne, Bois des Folies, Bois de la Tombe, Bois Hanriot, Cirque de l'Essonne. La présente procédure de modification ne remet pas en cause les dispositions de préservation des milieux naturels et des trames verts et bleues identifiées lors de la précédente révision du PLU.
Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)		X	
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?		X	

<p>Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?</p>	<p>X</p>	<p>4 sites recensés ENS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Marais de la Basse Vallée de l'Essonne - Bois des Folies - Bois de la Tombe - Cirque de l'Essonne <p>Ces sites ne sont pas impactés par la présente modification du PLU.</p>
---	----------	---

4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	X		L'église Saint-Germain en centre bourg est classée monument historique. Il n'y a aucun lien de proximité avec le projet.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		X	
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		X	
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (Scot, SDRIF...) ?		X	
4.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (basededonnées BASOL) ?		X	
Anciens sites industriels et activités de services (base de donnéesBASIAS) ?		X	
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?		X	
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X	

4.4. Ressource en eau

Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, précisez lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?		X	
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	

Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	X		Les réseaux de capacité suffisante ont été prévus lors de la création du dossier de ZAC. L'eau potable distribuée sur la commune de Lisses provient à la fois du captage de l'eau superficielle de l'Essonne et du forage de la Nappe souterraine.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		Les réseaux de capacité suffisante ont été prévus lors de la création du dossier de ZAC. Les eaux usées de la commune sont dirigées vers la station d'épuration d'Evry. Cette station récupère aussi les eaux pluviales, les ouvrages de stockage, ainsi que des plans d'eau à vocation de régulation hydraulique et de dépollution des eaux superficielles. Elle est classée ISO 14001.

4.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (<i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i>), industriels, technologiques, miniers connus ?		X	Incidences sur l'aléa:
			Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités:
Plans de prévention des risques (<i>naturels, technologiques, miniers</i>) approuvés ou en cours d'élaboration ?	X		Un Plan de Prévention de Risques d'Inondation de la Vallée de l'Essonne est annexé au PLU approuvé le 17 décembre 2013. L'Essonne est au Sud de la commune sans lien avec le projet qui se trouve au Nord-Ouest de la commune.
Nuisances connues (<i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?		X	Incidences du projet sur la nuisance :
			Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités:
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement?		X	Incidences du projet sur la nuisance :
			Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités:
		X	

4.6. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?		X	
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	X		La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, par délibération en date du 17/12/2019, a adopté son Plan Climat-Air-Energie Territorial. Lancement de l'agenda 21 de la ville de Lisses le 13 septembre 2013, il s'oriente sur 5 axes fondamentaux dont 54 fiches actions dont 44 actions mises en place ou en cours de réalisation.
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain		
	Incidence de la nouvelle ouverture	Incidence de l'ensemble du PLU
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)		
Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ? Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation ? Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?	Dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation.	
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?		
Sur quelles perspectives de développement (<i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée</i>) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?		

Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :

Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?	0 m ²	Aucune
Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (<i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...</i>) ont été préalablement examinées ? Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser?	Sans objet	
Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (<i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i>).		

5. Liste des pièces transmises en annexe

- Rapport de présentation de la modification
- Extrait du règlement de la zone UI avant et après modification
- Etude d'impact et étude de biodiversité du projet dans le cadre d'une demande d'exploitation au titre des ICPE

**6. Éléments complémentaires
que la commune souhaite communiquer (*facultatif*)**

Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

Le plan local d'urbanisme en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Des mesures compensatoires et correctrices sur l'environnement ont été édictées et s'appliqueront également dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée qui n'induit pas une nouvelle densification du parc d'activités. La modification porte sur un tissu urbain existant. Il nous semble donc qu'une nouvelle évaluation environnementale n'est pas nécessaire.

Par ailleurs, un dossier d'autorisation environnementale (CLOUD HQ – ZA Léonard de Vinci – 91090 Lisses) a été déposé le 11/06/20 auprès de vos services pour ce projet au titre des ICPE. Aussi, il vous est joint pour information les études d'impact et de biodiversité qui ont été réalisées dans le cadre de ce dossier.