

# 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 n°2 du PLU	Commune d'Orsay (91)

## 2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	M. le Maire d'Orsay
Courriel	<a href="mailto:urbanisme@mairie-orsay.fr">urbanisme@mairie-orsay.fr</a>
Personne à contacter + courriel	Mathilde DUBOS - <a href="mailto:mathilde.dubos@mairie-orsay.fr">mathilde.dubos@mairie-orsay.fr</a>

## 3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Commune d'Orsay
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i> et évolution démographique (tendance passée et future)	16 421 en 2017 (Insee)
Superficie du territoire	8 km <sup>2</sup>

### 3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

La procédure de modification n'impacte pas les orientations d'aménagement.

**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*

Cette procédure vise à procéder à des adaptations réglementaires dans les zones UCV et UCVp pour permettre la réalisation de deux projets urbains d'envergure dans le centre-ville d'Orsay, et la mise en œuvre d'une orientation d'aménagement et de programmation prévue dans le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur.

Le premier projet nommé « îlot de la Poste », consiste en l'aménagement d'un espace public et en la construction d'un programme de logements comportant quelques commerces en rez-de-chaussée et un parking souterrain. En ce sens, il est prévu dans le cadre de cette modification de créer un secteur de plan masse pour stabiliser juridiquement le projet et de faire évoluer, pour ce secteur de plan masse, la réglementation des zones UCV et UCVp. Ainsi les articles concernant les déblais/remblais (article 2), les implantations (articles 4, 5, 6 et 7), la hauteur maximale autorisée (article 8), certaines règles à la marge sur l'aspect extérieur des constructions (article 9), le traitement des espaces libres de constructions (articles 12 et 14), ainsi que le nombre de places de stationnement par logement et le traitement des voies et accès (articles 15 et 16) seront revus et s'appliqueront majoritairement au secteur de plan masse.

Le second projet appelé « parking KEMPEN » prévoit le réaménagement d'un parc de stationnement public incluant la construction d'une superstructure adaptée à la topographie du terrain. Celle-ci permettra l'optimisation du nombre de places de stationnement, tout en préservant des espaces non imperméabilisés et paysagers, les objectifs étant de limiter l'impact visuel d'un parking en centre-ville, de permettre l'infiltration des eaux pluviales et d'améliorer l'offre de stationnement en centre-ville. Pour ce faire, la réglementation en zone UCV évoluera dans le cadre de la modification, et notamment les articles traitant des déblais/remblais (article 2) et de l'aménagement des espaces libres de construction (article 12).

**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.**

Non

<b>3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...</b>	
- un <b>ScoT</b> ? un <b>CDT</b> ? Si oui, le(s)quel(s) ?	CDT Paris Saclay Territoire sud
- ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi «Grenelle2»?	
- un (ou plusieurs) <b>SAGE</b> ? Si oui, le(s)quel(s) ?	SAGE de l'Orge et de l'Yvette,
- un <b>PNR</b> ? 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 ?**

Lors de la procédure de révision du PLU en 2017, la Ville a fait une demande d'examen au cas par cas. L'autorité environnementale a dispensé le Plan Local d'Urbanisme d'Etude Environnementale (voir avis ci-joint).

Lors de la dernière modification de droit commun du PLU, approuvée le 29/09/2020, la Ville a fait une demande d'examen au cas par cas. L'autorité environnementale a dispensé le Plan Local d'Urbanisme d'Etude Environnementale (voir avis ci-joint).

**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. ...

<b>4.1. Milieux naturels et biodiversité</b>			
<b>Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Si oui, lequel(le)s ?</b>
			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	

Réservenaturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	X		ZNIEFF 110320046 ZONE HUMIDE DE LA MARE DES PINS Type I Les secteurs objet de la modification ne sont pas situés sur ce type de périmètre et n'ont aucun impact sur ce point.
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		Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (ZPNAF). Les secteurs objet de la modification ne sont pas situés sur ce type de périmètre et n'ont aucun impact sur ce point.
Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)		X	Aucun diagnostic n'a été réalisé dans le cadre de la présente procédure de modification.
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?	X		zones humides inventoriées par la DRIEE Ile de France au titre des enveloppes d'alerte de classe 2, 3 et 5. Les secteurs objet de la modification ne sont pas situés sur ce type de périmètre et n'ont aucun impact sur ce point.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?			Les massifs boisés d'Orsay sont en grande partie protégés au titre des ENS. Espaces boisés classés au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du C.U.  Les secteurs objet de la modification ne sont pas situés sur ce type de périmètre et n'ont aucun impact sur ce point.

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(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 ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	X		Temple de la Gloire – monument historique Périmètre de protection de 500 m Cette protection n'est pas concernée par la modification.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?	X		Site classé du domaine De Launay Cette protection n'est pas concernée par la modification.
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?	X		Site inscrit de Vallée de Chevreuse Cette protection n'est pas concernée par la modification.
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	Non concerné
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	Non concerné
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (Scot, SDRIF...) ?		X	Non concerné
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(le)s ? 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 ( <a href="#">basededonnées BASOL</a> ) ?	X		Oui – Station-service TOTAL relais des cordiers Non concerné par la modification
Anciens sites industriels et activités de services ( <a href="#">base de donnéesBASIAS</a> ) ?	X		Ancien site Thales (corbeville) Non concerné par la modification

Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?		X	Non concerné
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X	Non concerné

#### 4.4. Ressource en eau

<b>Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :</b>	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	Non concerné par la modification
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?		X	Non concerné par la modification
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	Non concerné par la modification

<b>Usages :</b>	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?			Non concerné par la modification
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?			Non concerné par la modification
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 ?			Oui, impact négligeable au regard des règles limitatives de rejets dans le réseau collecteur.

#### 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		<p>Aléas des risques de retrait et gonflement d'argiles Incidences sur l'aléa: le secteur objet de la modification est une zone d'aléa retrait/gonflement argiles fort, toutefois la nature des modifications n'ont pas d'impact sur l'environnement et la santé.</p> <p>Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités:  Aucune</p>
Plans de prévention des risques ( <i>naturels, technologiques, miniers</i> ) approuvés ou en cours d'élaboration ?	X		<p>PPRi Yvette Les secteurs objet de la modification n'ont aucun impact sur ce point.</p>
Nuisances connues ( <i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i> ) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?		X	<p>Incidences du projet sur la nuisance : Le projet (qui serait autorisé par cette modification), qui vise à une restructuration de l'îlot de la Poste prévoit la réalisation de logements en nombre plus important que la situation actuelle. A ce titre, il est attendu une faible augmentation de la circulation à proximité du site et en conséquence une faible augmentation des nuisances sonores liés à cette circulation supplémentaire.</p> <p>Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités: Au regard de la situation du site, à proximité des grands axes de transport, sur des voiries aujourd'hui traversantes, l'apport en flux de circulation est très limité et ne génère pas un impact important sur l'exposition de la population à ces nuisances.</p>
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		<p>PGS aéroport Orly / RN 118 Incidences du projet sur la nuisance : Le projet n'est pas situé dans ces périmètres. Aucun impact sur l'environnement et la santé</p> <p>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité:  Aucune</p>



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 <a href="#">climat, de l'air et de l'énergie</a> (SRCAE) ?		X	Non concerné par la modification
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	X		Le programme d'actions du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté Paris Saclay  Les secteurs objet de la modification n'ont aucun impact sur ce point.
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	Non concerné par la modification

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain		
	Incidence de la nouvelle ouverture	Incidence de l'ensemble du PLU
<b>Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)</b>		
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 ?		La modification n'a aucun impact sur les objectifs de PLU en matière de maîtrise de consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?		Aucune.
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 ?		Aucune.

**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 ?		Non concerné par la modification
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?		
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> ).		Non concerné par la modification

**5. Liste des pièces transmises en annexe**

- Avis de l'autorité environnementale sur la procédure de révision du PLU
- Avis de l'autorité environnementale sur la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU
- Arrêté de lancement de la procédure de modification n°2 du PLU d'Orsay
- Notice explicative de la déclaration d'utilité publique du projet sur l'îlot de la poste
- Extrait de l'étude sur le parking KEMPEN

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

**Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?**

L'évaluation environnementale ne semble pas nécessaire au regard du caractère extrêmement limité de la modification et de l'absence d'impacts de cette dernière sur l'environnement.