

# 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	Territoire concerné
Modification simplifiée du PLU	Commune de Nandy

## 2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	René Réthoré, Maire
Courriel	urbanisme@nandy.fr
Personne à contacter + courriel	Mme Naïma Bensiali – urbanisme@nandy.fr

## 3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Commune de Nandy
Nombre d'habitants concernés (au dernier recensement général de la population) et évolution démographique (tendance passée et future)	5976 habitants. Evolution annuelle depuis 2011 de + 0,42 %
Superficie du territoire	8,61 km <sup>2</sup>

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

La procédure de modification simplifiée, ici engagée, porte uniquement sur l'évolution du règlement écrit. Il s'agira d'autoriser la réalisation de logements en zone UaB et de supprimer les références dans le règlement à la « surface hors œuvre nette » remplacée par « surface de plancher ».

Le plan local d'urbanisme de Nandy a été approuvé le 20 septembre 2004. Les grandes orientations d'aménagement fixées par la Commune dans son PADD sont :

- protéger et valoriser le patrimoine, tant naturel qu'urbain,
- fédérer les quartiers autour d'une image nandéenne,
- répondre aux objectifs démographiques fixés au Schéma Directeur de Sénart,
- affirmer le caractère urbain des voies majeures.

### 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*

Par arrêté en date du 3 septembre 2020, le maire a engagé une procédure de modification simplifiée de son plan local d'urbanisme. Le plan local d'urbanisme a été approuvé le 20 septembre 2004, modifié les 26 mars 2007, 8 juillet 2013 et 19 mars 2018. Par délibération en date du 28 septembre 2020, les modalités de la mise à disposition du dossier au public du 26/10 au 27/11/20 ont été fixées.

Cette procédure de modification porte sur le règlement de la zone UaB du PLU correspondant au secteur de l'ancienne « ferme de Nandy ». Il s'agit d'un ancien corps de ferme aménagé pour accueillir essentiellement des activités commerciales. Ainsi, dans le règlement actuel, seuls les logements nécessaires au gardiennage et à la sécurité des activités existantes sont autorisés.

Néanmoins, les commerces ont de plus en plus de mal à pérenniser leur activité en ce lieu ; deux restaurants ont quant à eux récemment arrêté leurs activités et n'ont pas trouvé de repreneurs. Ainsi, il est de plus en plus difficile pour la commune d'y implanter des commerces ou activités du fait de sa localisation. L'environnement proche est essentiellement composé de logements, sous forme de lotissements, et un programme collectif se trouve à proximité.

Par ailleurs, actuellement des logements ont déjà été aménagés par le propriétaire du site « ferme de Nandy » et sont tous loués. Il est ainsi nécessaire de modifier le règlement de la zone UaB pour permettre la réalisation de logements.

Cependant, il conviendra de réfléchir à un projet d'ensemble sur ce secteur afin de valoriser ce patrimoine que représente la « ferme de Nandy » et de le préserver d'une dégradation. Les orientations du PADD de valorisation et de préservation de ce patrimoine seront respectées.

Des ajustements mineurs interviendront également sur le règlement afin de remplacer le terme « surface hors œuvre nette » par « surface de plancher ».

Par conséquent, les changements apportés par cette procédure de modification simplifiée du PLU portent essentiellement sur le règlement écrit du plan local d'urbanisme.

**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.**

Le projet n'est soumis à aucune autre procédure ou consultation réglementaire.

Il ne fait pas l'objet d'une démarche AEU.

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

- un <b>ScoT</b> ? un <b>CDT</b> ? Si oui, le(s)quel(s) ? - ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi «Grenelle2»?	Il n'y a pas de SCoT opposable sur le territoire.
- un (ou plusieurs) <b>SAGE</b> ? Si oui, le(s)quel(s) ?	SDAGE Seine-Normandie 2010-2015 en vigueur
- un <b>PNR</b> ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Non concerné

**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 ?**

Le PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

#### **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  
Formulaire d'aide à la « demande d'examen au cas par cas des PLU » – DRIEE – Ile de France

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 ?
Zone Natura 2000		X	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
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	X		La partie Ouest, occupée par la forêt régionale de Rougeau, et Sud de la commune, recoupe les inventaires écologiques suivants : ZNIEFF 1 « Coteaux de Seine à Nandy et Morsang », ZNIEFF II « Forêt de Rougeau » et ZNIEFF II « Vallée de Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges ».
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		Les enjeux écologiques identifiés au SRCE sur Nandy se situent principalement au Sud de la commune au niveau de la forêt de Rougeau : réservoir de biodiversité, milieu humide, secteur de mares et mouillères
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		La commune est en grande partie concernée par une enveloppe d'alerte de zones humides de classe 3.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?	X		Trame « Espace Boisé Classé à conserver » au PLU correspondant à la forêt de Rougeau. La servitude de protection des bois et forêts soumis au régime forestier s'applique également à la forêt de Rougeau.

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		Périmètre délimité des abords du château de Nandy et de l'église, classés à l'inventaire des monuments historiques. La « ferme de Nandy » se situe dans le périmètre de protection MH.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?	X		Ensemble formé par les boucles de la Seine et le vallon du ru de Balory. Ce site classé se trouve au Sud de la commune, sans lien direct avec la « Ferme de Nandy ».
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 ( <a href="#">basededonnées BASOL</a> ) ?		X	
Anciens sites industriels et activités de services ( <a href="#">base de donnéesBASIAS</a> ) ?		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

<b>Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>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 ?</b>
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	

<b>Usages :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Si oui, précisez</b>
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 sources de prélèvement de l'eau potable sont diversifiées et suffisantes et permettent de sécuriser l'alimentation et de prévenir l'accueil de nouvelles populations.
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		Le système d'assainissement est dimensionné pour les besoins actuels et futurs. Assainissement géré par la CA Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart

#### 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		Le territoire communal est exposé aux retrait-gonflements des argiles, aléa fort.  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		La commune de Nandy est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Seine sans lien avec le site.
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 :
		X	Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités :

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,air, énergie</a> (SRCAE) ?		X	
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	X		Plan Climat-Air-Energie Territorial de Grand Paris Sud adopté le 17/12/2019.
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain		
	Incidence de la nouvellement ouverte	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 ?	Sans objet car la modification ne porte que sur des dispositions réglementaires	
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 ?

Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (*densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...*) 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 (*sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...*).

Sans objet car la modification ne porte que sur des dispositions réglementaires

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

- Rapport de présentation de la modification
- Projet de modification du règlement

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

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

Non, car les objets de la modification du PLU ne portent que sur des adaptations réglementaires mineures.