



République Française - Département de l'Essonne

COMMUNE DE TIGERY

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5

NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé le	Modifié le	Révisé le
26/05/2003	07/06/2004, 29/05/2006, 15/12/2008, 14/09/2011, 28/09/2016, 27/11/2017 14/11/2018 et 14/11/2019	28/02/2013

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tigery a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 mai 2003, modifié les 07 juin 2004, 29 mai 2006, 15 décembre 2008, 14 septembre 2011, 28 septembre 2016, le 27 novembre 2017, le 14 novembre 2018, 14 novembre 2019 et révisé le 28 février 2013.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5

1) Cadre réglementaire de la modification simplifiée

La procédure de modification est définie par les articles L.153-36 à L.153.40 du Code de l'Urbanisme. Ils précisent que cette procédure peut être utilisée lorsque le projet n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le code de l'urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- en cas de rectification d'une erreur matérielle,
- dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au L151-28,
- si le projet ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- si le projet ne diminue pas les possibilités de construire,
- si le projet ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Justification du choix de la procédure

Les changements apportés au plan de zonage et au règlement du PLU de Tigery s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification simplifiée. Ils n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En conséquence, la procédure de modification simplifiée du PLU est donc la procédure adaptée, qui doit faire l'objet d'une mise à disposition du public du dossier pendant un mois.

Les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public ont été définies par délibération du Conseil Municipal en date du 07 mars 2024.

A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire ou son représentant présentera le bilan devant le conseil municipal, qui délibérera et approuvera le projet modifié en tenant compte des avis émis et des observations du public.

La modification simplifiée sera exécutoire dès que les mesures de publicité seront effectuées ainsi que la transmission à Madame la Préfète.

2) Objet de la modification simplifiée n° 5

Il apparait de nouveau nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme de la commune afin de modifier les dispositions réglementaires de la zone UXc, sans toutefois remettre en cause l'équilibre général du texte.

En effet, au sein de cette zone est aujourd'hui localisé le site de stockage de données et de maintenance informatique de la Société Générale, suite à l'acquisition par le groupe, en 1973, de la parcelle B-416 (référencement actuel). La superficie totale des constructions existantes, hors œuvre, représente actuellement près de 18 500 m² sur un parcellaire total de 160.198 m², qui relève de la zone d'aménagement de Tigery – secteur ZBa.

Le propriétaire actuel envisage de céder le site à un porteur de projet désireux d'y implanter une nouvelle ferme de stockage de données, autrement dénommée « *data-center* », dans la continuité des activités qui y sont menées depuis cinq décennies.

Un *data-center* est, par définition, une installation physique conçue pour héberger les applications et données critiques d'une ou de plusieurs organisations. Il est construit avec des équipements informatiques de calcul et de stockage pour fournir les applications et données partagées. Les *data-centers* hébergent ainsi quantité de données critiques et importantes, et sont donc essentiels aux fonctions quotidiennes des acteurs économiques, des habitants, et de la société contemporaine dans son ensemble.

Or, l'article premier du chapitre VII relatif aux dispositions propres à la zone UXc prescrit, en son deuxième alinéa, l'interdiction de « *constructions à usage d'entrepôt* » (p. 58 du règlement du PLU en vigueur) alors qu'il résulte notamment de la réforme des dispositions applicables aux destinations issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et de l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié aux termes de l'arrêté du 22 mars 2023, que les *data-centers* relèvent de la destination des entrepôts.

Afin de lever toute ambiguïté, il est nécessaire de préciser davantage l'objet de ladite interdiction pour permettre que soit maintenue l'activité de stockage de données immatérielles, véritablement distincte de l'entrepôt au sens classique du terme (c'est-à-dire entendu comme lieu de stockage de marchandises générant potentiellement une forte activité logistique et d'éventuelles nuisances au plan environnemental).

Sur le fondement des articles L.151-9, R.151-30 et R.151-33 1 du Code de l'urbanisme, selon lesquels le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières des « types d'activités » qu'il définit, il est envisagé de modifier le règlement écrit en ces termes :

- La rédaction de l'article 1 du règlement de la zone UXc, par l'ajout de la mention suivante à l'alinéa 2 : [- les constructions à usage d'entrepôt,] « **exception faite de celles destinées au stockage de données immatérielles** » ;
- L'ajout au glossaire du PLU de la définition du « *data-center* ».

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, l'évolution envisagée du document d'urbanisme s'inscrit en outre dans le champ d'application de la procédure de modification puisqu'elle n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En effet, l'une des orientations du PADD est de développer et conforter les activités économiques sur le territoire ; précisément, le document graphique joint aux orientations écrites localise l'objectif de « *conforter les zones d'activités présentes sur le territoire* » sur le site objet de la présente modification.

Les ajustements apportés au règlement de la zone UXc n'ont par ailleurs pas pour effet de réduire les mesures de protection prescrites par le PLU (marge de protection des lisières des massifs boisés en plus de 100 hectares, espace paysager à protéger), ni d'induire de graves risques de nuisance.

En l'espèce, la présente modification ayant pour objet d'apporter des ajustements au règlement de la zone UXc, les modifications envisagées rentrent ainsi dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

La MRAE est sollicitée pour information et avis à compter de l'approbation par le Conseil municipal de la délibération afférente, rendue exécutoire.

Sous réserve d'avis conforme de la MRAE devant intervenir dans les deux mois, et dans le cadre de la procédure, le projet de modification simplifiée n°5 du PLU, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées seront ensuite mis à la disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci seront enregistrées et consignées.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, les modalités de cette mise à disposition sont précisées par le Conseil municipal.

Ces modalités de mise à disposition du dossier au public se définissent comme suit :

- Le dossier de modification simplifiée n°5 du PLU, comprenant notamment l'exposé des motifs et les avis éventuels des personnes publiques associées seront mis à la disposition du public en mairie pendant une période d'un mois minimum, aux jours et heures d'ouverture habituels.
- Un registre accompagnera le dossier de modification simplifiée n°5 du PLU afin de permettre au public de formuler ses observations.
- Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n°5, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations, sera publié 8 jours avant le début de la mise à disposition au public, en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Mention de cet avis sera également affiché en mairie pendant toute la durée de la mise à disposition.
- Le dossier de modification simplifiée n°5, accompagné des différents avis, sera également consultable sur le site internet (<https://www.tigery.fr>) et le public pourra transmettre ses observations pendant la durée de la mise à disposition à l'adresse suivante : urbanisme@tigery.fr.

A l'issue de la consultation le Conseil Municipal délibèrera pour tirer le bilan de la mise à disposition et approuver le dossier de modification simplifiée n°5 du PLU, tenant compte éventuellement des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.