

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 de droit commun	Commune de Maisons-Alfort

2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	EPT ParisEstMarne&Bois
Courriel	urbanisme@pemb.fr
Personne à contacter + courriel	L. Fournel (laurence.fournel@pemb.fr)

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Maisons-Alfort
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i> et évolution démographique (tendance passée et future)	Population municipale : 55 655 habitants (2017)
Superficie du territoire	5,38 km ²

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

Aucune incidence sur les grandes orientations d'aménagement

Les modifications ponctuelles du zonage n'opèrent pas de changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, approuvé le 7 octobre 2020.

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

Les évolutions réglementaires envisagées concernent des modifications sur le plan de zonage du PLU pour permettre la réalisation d'opération de logements :

1/ 19-25 rue du Professeur Cadiot (AR 10 / 11 / 12)

Les parcelles AR 10, 11 et 12 sont actuellement classées en zone UFa qui regroupe des activités à dominante tertiaire dans des constructions qui s'intègrent au tissu urbain environnant (Oséo, Confluent, ANFR...).

Actuellement, ces parcelles qui représentent une superficie 0,6 ha, sont constituées de bâtiments désaffectés qui accueillait un laboratoire pharmaceutique.

Situées à proximité immédiate du centre-ville, leur classement en zone UA permettra de pouvoir élargir les destinations autorisées, notamment pour les besoins de construction de logements.

La zone UA concerne des espaces situés aux abords des axes structurants de la ville, tels que l'avenue du général Leclerc (RN19) et la rue Jean Jaurès (RN6), mais également les secteurs qui mènent au centre-ville, entre la rue Carnot et l'avenue de la République et en entrée de ville, aux abords du pont de Charenton.

Ainsi, ces parcelles s'intégreront dans cette zone « de confortation des fronts urbains », les dispositions réglementaires de la zone UA ayant vocation à privilégier une urbanisation dense (R+5+c) à l'alignement des grands axes. En outre, le classement en zone UA n'interdit pas le développement des activités tertiaires et artisanales.

2/ 5 rue Charles Martigny (BH 33 / 37 / 49)

Les parcelles BH 33, 37 et 49, d'une superficie de 1,1 ha sont actuellement classées en zone UFd, La zone UF a pour vocation d'accueillir principalement des activités économiques. La zone UFd concerne plus particulièrement le site d'activités des Petites Haies, aujourd'hui, en déclin.

Situé dans le rayon de 500 mètres de la gare du Grand Paris Express « Le Vert de Maisons » et de l'actuelle gare du RER D, ce changement de zonage permettra de répondre aux besoins en logements dans une zone dédiée à la densification urbaine. La commune envisage d'y réaliser une opération de logements sociaux et ainsi assurer le maintien de l'objectif de 25% de la loi SRU.

Ce changement de zonage s'effectuera au bénéfice de la zone UA, qui, comme indiqué au point précédent, est une zone « de confortation des fronts urbains » dont les dispositions réglementaires ont vocation à privilégier une urbanisation dense (R+5+c) à l'alignement des grands axes.

En outre, le classement en zone UA n'interdit pas le développement des activités tertiaires et artisanales.

3/ 51 rue Victor Hugo (AM 93)

Cette parcelle cadastrée AM 93, d'une superficie de 0,9 ha est actuellement classée en zone UE qui regroupe les emprises destinées à accueillir principalement des équipements publics de toute nature et les installations nécessaires à un service public tels que l'activité ferroviaire.

Actuellement, cette parcelle est nue de tout bâti. Il s'agit d'un accès au stade/gymnase des Juilliottes. La modification envisagée permettra de venir combler une dent creuse par la réalisation d'une opération d'une dizaine de logements venant fermer ce front bâti.

Le changement de zonage ainsi envisagé en zone UB correspondant à « zone de confortement de front bâti sur les voies secondaires », permettra de « recoudre le tissu urbain ».

La zone UB concerne les espaces situés le long d'axes importants de la ville tels que l'avenue de la République (dans sa partie est), le quai Fernand Saguet, rue Marc Sangnier, l'angle des rues Carnot/Victor Hugo.

Conformément à l'article L. 153-31 et 41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est la

procédure envisagée dans la mesure où :

1/ l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser [...],
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

2/ les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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 dossier sera soumis à l'avis des personnes publiques associées

Il ne fera pas l'objet d'aucune enquête publique conjointe avec d'autres procédures

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

- un ScoT ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ?	La commune de Maisons-Alfort n'est couverte pas par un SCOT, ni par un CDT
- ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi «Grenelle2»?	
- un (ou plusieurs) SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?	SAGE Marne Confluence, approuvé le 2 janvier 2018
- un PNR ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Sans objet

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 de Maisons-Alfort en vigueur a été approuvé le 7 octobre 2010, mis en compatibilité le 24 décembre 2014, et modifié les 8 octobre 2015 et 25 juin 2018, mis à jour les 27 mars 2017, 26 février 2019 et 27 août 2019.

Ces procédures listées ci-dessus n'ont fait l'objet d'aucune évaluation environnementale.

Il ne s'agit pas d'une déclaration de projet.

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(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 ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000		X	
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) typel ou II		X	
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		Corridors alluviaux multi trames en contexte urbain le long de fleuve et rivière : La Marne (SRCE, 2013)
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		→ Boisements alluviaux des Bords de Marne de Créteil à Maisons-Alfort (SAGE, 2018) → Enveloppes d'alerte Enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France (DRIEE, 2010) de classe 3 correspondant à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?	X		Un seul espace dans la ville est inscrit en espace boisé classé au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Cette protection, peu adaptée aux espaces arborés dans la ville, a toutefois été retenue pour le square à côté de la place Jean Moulin au regard du caractère remarquable de ses alignements de Marronniers plus que centenaires.
---	---	--	---

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		Aucune incidence sur la procédure en cours
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		X	
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?	X		Site inscrit : La Marne et ses Iles Aucune incidence sur la procédure en cours
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(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 (<u>basededonnées BASOL</u>) ?	X		<p>Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL)</p> <p>Sur cette carte, sont indiqués les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. La carte représente les implantations de votre commune.</p>  <p>2 sites BASOL dont 1 SIS Aucune incidence sur la procédure en cours</p>
Anciens sites industriels et activités de services (<u>base de donnéesBASIAS</u>) ?	X		<p>Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)</p> <p>Sur cette carte, sont indiqués les anciens sites industriels et activités de service recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales.... La carte représente les implantations de votre commune.</p>  <p>85 sites BASIAS Aucune incidence sur la procédure en cours</p>
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?	X		<p>Aucune incidence sur la procédure en cours Cf. 4.5 / Risques PPRMT liés aux anciennes carrières</p>
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		Aucune incidence sur la procédure en cours
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		Aucune incidence sur la procédure en cours

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(les) ? 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: → Inondations → Mouvements de terrain par affaissement et effondrement de terrain Aucune incidence sur la procédure en cours
Plans de prévention des risques (<i>naturels, technologiques, miniers</i>) approuvés ou en cours d'élaboration ?	X		→ PPRI Val de Marne, approuvé le 12 novembre 2007 → PPRI et coulées de boue, prescrit le 9 juillet 2001 → PPRMT liés aux anciennes carrières, prescrit le 1 ^{er} août 2001
Nuisances connues (<i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	X		Incidences du projet sur la nuisance : aucune Voies SNCF / A4 / A86 Aucune incidence sur la procédure en cours
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 : → Arrêté préfectoraux n° → PPBE Maisons-Alfort (mai 2013) → PPBE de la Métropole du Grand Paris, approuvé le 4 décembre 2019 → PPBE du Val-de-Marne, approuvé le 16 décembre 2019
			Aucune incidence sur la procédure en cours

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		SRCAE approuvé le 23 novembre 2012 (arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2012)
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	X		PCAET arrêté par délibération du conseil de territoire du 16 décembre 2019 Aucune incidence sur la procédure en cours
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain		
Règlementairement, la présente modification n'a pas pour objet d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation et ne fait pas évoluer la politique de gestion économe de l'espace et de maîtrise de l'étalement urbain portée par le PLU en vigueur. Elle n'a aucun impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.		
	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 ?	RAS	RAS
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?	RAS	RAS
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 ?	RAS	RAS

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

Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?	RAS	RAS
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?	RAS	RAS
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>).	RAS	RAS

5. Liste des pièces transmises en annexe

01. Courrier de saisine
02. Arrêté de prescription de lancement de la procédure de modification
03. Notice explicative exposant les motifs du projet de modification du PLU de Maisons-Alfort
04. Plan de zonage avant et après modification

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

RAS

Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

Au regard de la nature des points de la modification du PLU de Maisons-Alfort, l'évaluation environnementale de la procédure n'est pas jugée nécessaire.