

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 du PLU	Commune de L'Haÿ-les-Roses (94 240)

2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Courriel	
Personne à contacter + courriel	Stéphane Lemoine. Mail : stephane.lemoine@ville-lhay94.fr

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Commune de L'Haÿ-les-Roses
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i> et évolution démographique (tendance passée et future)	31 204 habitants au 1er janvier 2017 L'évolution de la population à L'Haÿ-les-Roses est marquée par une fluctuation depuis 40 ans, les périodes d'augmentation et de diminution de population se succédant régulièrement. Sur la période 2007 à 2012, L'Haÿ-les-Roses a renoué avec la croissance démographique pour se stabiliser entre 2012 et 2017. La commune a 1847 habitants entre 2007 et 2017 dont 1 500 entre 2007 et 2012. La commune se fixe comme objectif démographique d'atteindre les 35 300 habitants à l'horizon du PLU.
Superficie du territoire	3,9 km ²

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

Le PADD de l'Haÿ-les-Roses se décline en 3 grands objectifs :

1. L'Haÿ-les-Roses, une ville au quotidien

L'Haÿ-les-Roses souhaite se développer en tant que territoire de mixité : la mixité fonctionnelle, la mixité sociale et la mixité intergénérationnelle. Par ailleurs, un des objectifs du projet est de renforcer les liaisons est-ouest de la ville, afin de recréer une unité au sein du territoire, aujourd'hui coupé en deux par l'A6.

2. L'Haÿ-les-Roses, une ville à l'identité préservée

L'Haÿ-les-Roses souhaite préserver le cadre de vie actuel du territoire, en améliorant l'aménagement paysager de la ville, en protégeant et mettant en valeur le patrimoine, mais aussi en continuant d'intégrer le plus finement possible les risques et nuisances existants dans les projets d'aménagement.

3. L'Haÿ-les-Roses, une ville dynamique au cœur d'un territoire de projets

Cet objectif doit permettre d'ancrer le projet de territoire dans son environnement en mutation. En effet, avec la création du Grand Paris, le CDT Campus Sciences et Santé et le projet de Vallée scientifique de la Bièvre, L'Haÿ-les-Roses se doit de constituer un maillon du développement, tout en gardant son identité.

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 présente procédure de modification concerne essentiellement les zones qui font l'objet de projets d'aménagement en ZAC ou en concession (ZAC « entrée de ville Paul Hochart », ZAC « Lallier-Gare 3 communes », concession d'aménagement Locarno). Ces zones du PLU sont respectivement la zone UP, UG et UAm. Ces trois opérations concernées ont fait ou font actuellement l'objet d'une étude d'impact. Par ailleurs, le projet de modification porte également sur la modification de la hauteur de la zone UB contigüe à la future gare du grand-Paris. en permettant l'ajout d'un attique en zone UBc et de 2 niveaux supplémentaires en zone UBd si au moins 20% de la SDP est consacrée à l'activité.

Les modifications portent sur :

Zone UP (ZAC Paul Hochart) et zone UG (ZAC Lallier-gare):

- La modification de la règle de hauteur pour permettre, tout en gardant la densité du projet approuvé par l'ANRU, un épannelage plus large des constructions permettant la libération de l'espace au sol, l'agrandissement des espaces libres afin de privilégier des opérations d'urbanisme moins compactes et favoriser les îlots de fraîcheur. Ces derniers étant par ailleurs préconisés par les études d'impact.
- En **zone UP**, les bâtiments présenteront un épannelage compris entre R+3 et R+9 avec une hauteur maximale de 33m hors édicules techniques. Il sera admis deux émergences donnant sur la nouvelle place et marquent l'entrée de ville dont la hauteur maximum sera de R+16 limitée à 54m hors édicule technique. L'épannelage des constructions devra favoriser l'animation de la silhouette urbaine sur l'ensemble des îlots.
- En **zone UG**, les bâtiments présenteront un épannelage compris entre R+3 et R+9 avec une hauteur maximale de 33m hors édicules techniques. L'épannelage des constructions devra favoriser l'animation de la silhouette urbaine sur l'ensemble des îlots.
- D'une manière corrélative la modification des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives (article 7) et les unes par rapport aux autres (article 8). Les modifications portent donc sur un assouplissement des retraits permettant l'implantation de constructions plus élevées.
- La règle du stationnement (article 12) pour supprimer l'obligation de réaliser des places visiteurs pour les logements et pour assouplir les obligations de stationnement pour les commerces.

Zone UAm (concession d'aménagement Locarno) :

- L'adaptation de la règle de hauteur pour permettre, tout en gardant la densité du projet approuvé dans le cadre du traité de concession, un épannelage plus large des constructions permettant la libération de l'espace au sol, l'agrandissement des espaces libres afin de privilégier des opérations d'urbanisme moins compactes et favoriser les îlots de fraîcheur.
- En zone UAm, les bâtiments présenteront un épannelage compris entre R+3 et R+8 avec une hauteur maximum de 30m hors édicule technique.
- D'une manière corrélative la modification des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives (article 7) et les unes par rapport aux autres (article 8). Les modifications portent donc sur un assouplissement des retraits permettant l'implantation de constructions plus élevées.

Zone UBc et UBd :

La modification introduit la création de deux sous-zones UBc et UBd qui remplace l'actuelle zone UBa tout en l'élargissant. Ces deux sous-zones se distinguent par des hauteurs légèrement différentes (1

attique supplémentaire pour UBc, 2 niveaux supplémentaires en UBd si 20% de la SDP est consacrée à l'activité.

Sur le plan de zonage, la modification complète la bande de retrait des constructions par rapport au lit de la Bièvre.

2 nouveaux emplacement réservés relatifs à la voirie sont créés, un modifié et un autre supprimé.

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 ne sera pas soumis à 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) ?	NON
- ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi «Grenelle2»?	
- un (ou plusieurs) <u>SAGE</u> ? Si oui, le(s)quel(s) ?	OUI SAGE de la Bièvre
- un <u>PNR</u> ? 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 ?

Le territoire est couvert par un PLU mis en révision en 2014 et approuvé en septembre 2016. Lors de la procédure de révision, le PLU a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.

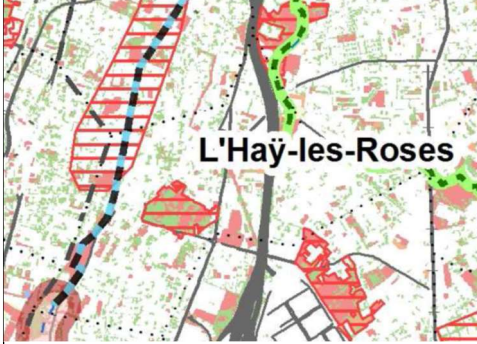
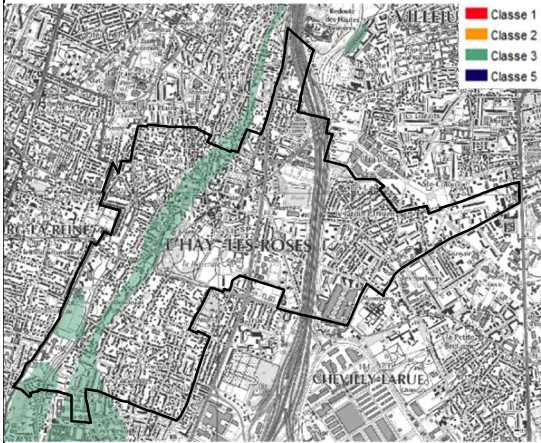
Les 3 zones du PLU concernées par la présente modification (zone UG, UP et UAm) correspondent en intégralité à la ZAC Lallier, la ZAC Paul Hochart et à la concession d'aménagement Locarno qui ont ou font toutes trois l'objet d'une étude d'impact.

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	
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II		X	
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	

<p>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) ?</p>	<p>X</p>	 <p>L'Haj-les-Roses</p> <p>Le SRCE identifie le parc de la Roseraie, le fond de vallée de la Bièvre au nord-ouest du territoire et la coulée verte départementale comme secteurs ou liaisons reconnus pour son intérêt écologique. La Bièvre est identifiée comme cours d'eau susceptible de faire l'objet d'opérations de réouverture.</p> <p>Le projet de modification n'impacte pas ces projets. Le prolongement de la zone non-aedificandi de part et d'autre de la Bièvre vient renforcer la protection.</p>
<p>Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)</p>	<p>X</p>	
<p>Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?</p>	<p>x</p>	<p>L'inventaire des zones humides ou potentiellement humides de la DRIEE identifie des zones potentiellement humides (de classe 3) au niveau des jardins de la Bièvre et en pied de coteau.</p>  <p>Zones humides ou potentielles</p> <ul style="list-style-type: none"> Classe 1 Classe 2 Classe 3 Classe 5 <p>Le projet de modification ne remet pas en cause l'intégrité des zones humides.</p>

Espace Naturel
Sensible ? Forêt de
Protection ? Espaces boisés
Classés ?

X

Les EBC sont principalement situés sur le parc de la Roseraie
et le long de la Bièvre et dans quelques ensembles
immobiliers.



La modification ne remet pas en cause les EBC.

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		Le territoire est concerné par un périmètre de protection des monuments classés au titre des bâtiments historiques (regards de l'aqueduc de Rungis et Roseraie départementale du Val de Marne). Aucun des secteurs concernés par la modification n'est situé à l'intérieur du périmètre de protection. (excepté pour la marge de recul des constructions par rapport à la Bièvre).
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	La ZAC Paul Hochart (zone UP du PLU) et le secteur Locarno (zone UAm du PLU) font tous l'objet d'une étude d'impact définissant les mesures à prendre en compte en cas de sols pollués non répertoriés BASOL.
Anciens sites industriels et activités de services (base de donnéesBASIAS) ?	X		39 sites sont recensés sur cette base de données. Il s'agit principalement de garages, de station-service, d'imprimeries... localisés principalement le long des grands axes. Les principaux secteurs de projet (future gare du GPE, centre-ville) sont éloignés des sites Basias.

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(le)s ? 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		<p>Une station de contrôle de la qualité de l'eau se trouve en aval de la commune, à Gentilly. Pour l'année 2010, la Bièvre présente un état écologique global mauvais, avec notamment la présence de polluants spécifiques (cuivre et zinc). L'état chimique global est lui aussi mauvais ; ceci est dû à la présence de HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques).</p> <p>Le projet de PLU favorisera l'infiltration des eaux à la parcelle dans la mesure du possible et la gestion écologiques des eaux pluviales, afin de limiter les rejets directs dans la Bièvre, ce qui permet a minima de ne pas aggraver la qualité de l'eau.</p> <p>Les zones concernées par la modification sont éloignées de la Bièvre.</p>
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 parties du territoire qui sont impactées par la procédure de modification du PLU sont aujourd'hui déjà tous urbanisés et desservies en eau potable sans que leur densification ne remette en cause les capacités de la desserte actuelle.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?	X		La commune est concernée par une ZRE pour la nappe de l'Albien.

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		
---	---	--	--

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>Incidences sur l'aléa:</p> <p>Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilité:</p>
Plans de prévention des risques (<i>naturels, technologiques, miniers</i>) approuvés ou en cours d'élaboration ?	X		<p>L'établissement d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001.</p> <p>L'établissement d'un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain par affaissement et effondrement des terrains a été prescrit par arrêté préfectoral du 1er août 2001.</p> <p>Lorsque ces documents seront approuvés, ils seront joints en annexe du PLU et vaudront servitude d'utilité publique.</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 :</p> <p>Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilité: Ces incidences ont été traitées ou seront traitées dans le cadre des études d'impact réalisées pour ces projets.</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?			<p>L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier du 3 janvier 2002 classe les infrastructures nationales, départementales, ferroviaires et de transport en commun en site propre. Il identifie l'autoroute A 6 en catégorie 1, la RN 7 en catégorie 2, la RD 74 en catégorie 3, les RD 55, 57E, 52-2A, et 126B en catégorie 4, et les RD 60 et 126 en catégorie 3 ou 4 selon les tronçons.</p>

		<u>Incidences du projet sur la nuisance :</u>
		<u>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :</u> Ces incidences ont été traitées ou seront traitées dans le cadre des études d'impact réalisées pour ces projets.

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		Un PCAET est en cours d'élaboration par l'EPT 12. La commune dispose d'un agenda 21. Le territoire est couvert par un réseau de chaleur urbain (géothermie) et l'intégralité des constructions situées en zone UG, UP et UAm seront raccordées à ce réseau.
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 ?	Le projet de modification n'entraîne aucune ouverture de zones naturelles à l'urbanisation.	
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?	néant	
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 ?	Sans objet	
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 ?	Sans objet	

<p>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 ?</p> <p>Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser?</p>		
<p>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>).</p>	<p>Sans objet</p>	

5. Liste des pièces transmises en annexe

Rapport de présentation de la modification
Plan de zonage modifié
Règlement du PLU modifié
Annexes modifiées
Rapport de présentation du PLU (partie justification)

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

Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

Le projet de modification est majoritairement axé sur des modifications du règlement qui concernent les grands projets de la ZAC Paul hochart, de la ZAC lallier et de la concession Locarno. L'impact principal est d'ordre paysagé avec une augmentation des hauteurs maximales de R+7 à R+9 en zone UG et UP et la possibilité d'édifier 2 émergences à R+14 et R+16 sur cette dernière zone. En zone UAm, les hauteurs maximales sont portées de R+5 à R+8 tout en respectant un épannelage harmonieux. Les incidences paysagères de ces trois projets ont été ou seront étudiées dans le cadre des études d'impact.

Les modifications apportées à la zone UB située à proximité de la gare sont minimales (augmentation mesurée de la hauteur, élargissement mesuré de la zone sur des secteurs déjà urbanisés (zone UD)). A cet effet, nous pensons qu'il n'est pas nécessaire qu'une évaluation environnementale soit réalisée au titre de cette procédure de modification.