

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

COMMUNE DE
MAISONS-ALFORT

NOTE EXPLICATIVE

Approbation	Mise à disposition	Modification
Approuvé le 07/10/2010 Mis en compatibilité le 24/12/2014 Modifié le 08/10/2015, 25/06/2018, 29/06/2021		

Table des matières

A.	Introduction.....	3
B.	Coordonnées du Maître d’Ouvrage.....	3
C.	Le cadre juridique	3
D.	Les étapes de la procédure de modification simplifiée	4
E.	La procédure de modification de Maisons-Alfort.....	5
F.	Le contenu du dossier de modification.....	5
G.	Présentation et justifications des évolutions envisagées :	5

A. INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Maisons-Alfort a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 07 octobre 2010, mis en compatibilité par décret du 24 décembre 2014 et modifié les 08 octobre 2015, 25 juin 2018 et le 29 juin 2021. Le PLU a également été mis à jour par arrêté du président les 27 mars 2017, 26 février 2019, 27 août 2019 et 09 août 2022.

La présente note a pour objet de présenter la nouvelle évolution du PLU de la commune de Maisons-Alfort.

Elle a été conçue de la façon la plus claire possible sur les changements apportés au document d'urbanisme et leurs justifications.

B. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification du PLU de la commune Maisons-Alfort est menée par l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois sous l'autorité de :

- **Monsieur Olivier CAPITANIO - Président**

14 rue Louis Talamoni

94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

En lien avec la commune de Maisons-Alfort sous l'autorité de :

- **Madame Marie-France PARRAIN - Maire**

118 Avenue du Général de Gaulle

94700 MAISONS-ALFORT

C. LE CADRE JURIDIQUE

En vertu de l'application de l'article L.153-45 à 48 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où 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 ;
- d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

La procédure de modification simplifiée doit également s'inscrire hors cadre de la révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Ainsi, elle ne doit pas :

- soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- soit 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 ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

La modification simplifiée du PLU de Maisons-Alfort se déroule conformément à la procédure définie par les articles L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

D. LES ETAPES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

- Le lancement de la procédure

Conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois qui établit le projet de modification.

- Élaboration de la note de présentation de la modification (études et élaboration du dossier)
- Consultation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile de France
- Définition des modalités de mise à disposition du public par délibération du Conseil de territoire. Elles seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition
- Notification du dossier de modification aux personnes publiques associées avant la mise à disposition au public

Ainsi qu'il résulte de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant la mise à disposition au public du dossier à :

✓ Préfecture du Val-de-Marne	✓ Métropole du Grand Paris
✓ Sous-Préfecture du Val-de-Marne	✓ SMAP du Val-de-Marne
✓ Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne	✓ DRIEA - UT 94
✓ Chambre Interdépartementale d'agriculture d'Ile-de-France	✓ DRIHL du Val de Marne
✓ Ile-de-France Mobilités	✓ DRIEE d'Ile de France - UT 94
✓ Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Val-de-Marne	✓ DRIAAF
✓ Conseil Départemental du Val-de-Marne	✓ Société du Grand Paris
✓ Conseil Régional d'Ile-de-France	✓ SAGE Marne Confluence
✓ Grand Paris Sud Est Avenir	✓ Commune de Maisons-Alfort
✓ Grand Paris Grand Est	✓ Commune de Saint-Maurice
✓ Grand Orly Seine Bièvre	✓ Commune d'Alfortville
✓ Est Ensemble	✓ Commune de Créteil
	✓ Commune de Joinville-le-Pont
	✓ Commune de Saint-Maur-des-Fossés
	✓ Commune de Charenton-le-Pont

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée :

La mise à disposition du public dont fait l'objet le projet de modification simplifiée du PLU de Maisons-Alfort est régie par les dispositions du code de l'urbanisme et notamment son article L. 153-47.

- Bilan de la mise à disposition et approbation de la modification

À l'issue de la mise à disposition, le dossier de modification du PLU, éventuellement adapté pour tenir compte des avis des PPA et des résultats de la mise à disposition au public, est approuvé par délibération de l'EPT. La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

E. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE MAISONS-ALFORT

La modification du PLU de Maisons-Alfort se déroule conformément à la procédure définie par les articles L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2022-A-1002 en date du 6 septembre 2022, le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois a prescrit la modification simplifiée du PLU.

F. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- les actes administratifs ;
- la présente note explicative des modifications apportées ;
- le plan de zonage en vigueur ;
- le plan de zonage modifié.

G. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS ENVISAGEES :

La modification a pour objet principal une modification de zonage sur une parcelle de la zone UB à UA afin de permettre la réalisation d'un commissariat de police.

Il est en effet envisagée de modifier le zonage de la parcelle section AR numéro 17 (71 avenue de la République), actuellement en zone UB, pour la passer en zone UA.

Cette modification permettra la construction d'un nouveau commissariat, actuellement situé au 70 avenue de la République. Le commissariat de Maisons-Alfort, qui accueille depuis plus de 40 ans les effectifs de la Police nationale sur la commune, aujourd'hui vétuste, ne correspond plus aux besoins actuels des forces de Police.

Si les équipements publics sont autorisés dans les deux zones, il est nécessaire, pour pouvoir répondre aux exigences de superficies et aux contraintes techniques de cet équipement, de pouvoir atteindre un coefficient d'emprise au sol de 100%, comme cela est permis en zone UA et non en zone UB.

Plan de localisation de la zone modifiée



