

Commune d'Alfortville

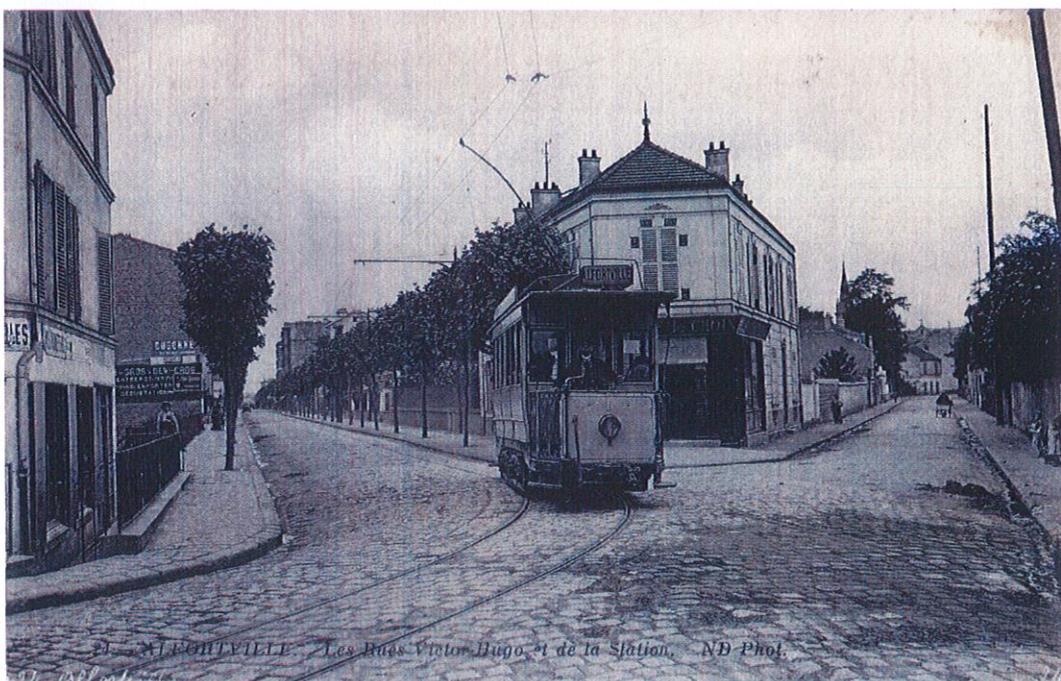
94142 (Val - de- Marne)

ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE

du mardi 12 septembre au jeudi 12 octobre 2023 inclus

Ayant pour objet la

MODIFICATION DU PLU d'ALFORTVILLE



Vue ancienne de rues alfortvillaises (Victor Hugo et de la Station)

DOCUMENT 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ET A LA SUITE

DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DOCUMENT 3 : ANNEXES

DOCUMENT 4 : PIECES JOINTES

JACKY HAZAN
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A NOGENT-SUR-MARNE
LE LUNDI 13 NOVEMBRE 2023

ANNEXES

(Les annexes font partie intégrante du rapport)

Elles font l'objet du Document 3

Annexe 1 : Procès verbal de Synthèse et recueil des observations ;

Annexe 2 : Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage,
version papier reçue le 10 novembre 2023

Annexe 3 : Lettre type de consultation des PPA

Annexe 4 : Plan de la commune.

<p>Monsieur Jacky HAZAN 2 Rue de Fontenay 94130, Nogent-sur-Marne Commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Melun par décision du 23 mai 2023, dossier E2300004177</p>	<p>Monsieur le Président de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) Europarc, 14 rue Le Corbusier 94045 Créteil Cedex</p>
---	--

Commune d'Alfortville

94142

(Val - de- Marne)

ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE **du mardi 12 septembre au jeudi 12 octobre 2023 inclus**

Ayant pour objet la

MODIFICATION DU PLU d'ALFORTVILLE

~*~

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

**Des observations ou avis émis
de la MRAe, des Personnes Publiques Associées
du Public, et du commissaire enquêteur**

Document adressé par courriel le 19 octobre 2023 à GPSEA

Monsieur le Président,

L'enquête publique relative à la Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Alfortville (94142) en Val-de-Marne

pour laquelle j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Melun, s'est tenue du mardi 12 septembre au jeudi 12 octobre 2023 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs, en mairie d'Alfortville et au Centre Technique Municipal (CTM) de la commune.

Elle s'est achevée le jeudi 12 octobre 2023 à 17h00.

J'ai clos le registre papier du CTM , qui comporte 3 observations et celui du siège de GPSEA, reçu par courrier recommandé le 16 octobre 2023, qui ne comporte aucune observation.

Deux observation ont été reçues sur le registre électronique.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18-2^{ème}alinéa du code de l'environnement, confirmé par l'article 10 de l'arrêté du Président de GPSEA n° AP2023-029 du 11 juillet 2023, je vous communique ci-joint, sous la forme d'un procès-verbal de synthèse, avec le recueil des observations comportant l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Île-de-France (par résumé, des observations écrites des Personnes Publiques Associées consultées, des observations du public (aux registres papier et électronique), telles que je les ai dépouillées puis analysées, ainsi que mon propre questionnement.

A défaut d'une remise en mains propres compte tenu du peu d'observations, nous étions convenus d'une remise par courriel au 19 octobre 2023.

Je vous invite à produire dans un délai de quinze jours vos observations éventuelles, sous forme d'un mémoire en réponse, par courriel avec une version papier à dresser à mon domicile

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Etabli en double exemplaire :

à Nogent-sur-Marne, le 19 octobre 2023

Pour GPSEA et par délégation
La Directrice Adjointe, Coralie SOLBES

Le commissaire enquêteur
Jacky HAZAN



Article R123-18

- Modifié par [Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4](#)

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

RECUEIL DES OBSERVATIONS

Observations du public au registre papier :

Registre papier en mairie d'Alfortville et CTM :

Observation n°1 de M. MONTI :

« Je suis venu ce samedi 23 septembre pour poser quelques questions concernant les zone UAb »

Observation n° 2 de Mme GUZZI Marie Béatrice :

« depuis une dizaine d'années la politique urbanistique de la ville consiste à construire de nouveaux immeubles pour répondre aux besoins de logements d'une population nouvellement installée. Au nord de la ville les friches industrielles ont été remplacées par des immeubles de faibles hauteurs qui densifient le paysage et impacte la qualité de l'environnement.

Dans mon quartier, la place Atcharak, l'ancien marché de la place devenu trop vétuste a été démoli et un nouveau quartier a été conçu et complètement reconstruit par un immeuble d'habitation et des emplacements pour quelques primeurs ont remplacé les anciens forains qui ne venaient plus faute de clients.

Je vis dans une zone pavillonnaire épargnée par ces nouvelles constructions de petits immeubles.

En conclusion je souhaiterai la limitation de nouvelles constructions pour éviter la densification du bâti qui dégrade la qualité de vie des habitants etc

Observation n°3 de M. BOISLIVEAU :

« Je suis venu consulter les documents »..

Registre papier au siège de l'EPT :

Aucune observation

Observations recueillies au registre électronique :

Observation n°1 Anonyme/Laura :

« La zone d'activité des jardins d'Alfortville reste classée en zone d'activités économiques avec une fin de servitude d'urbanisme particulière (qui à priori limitait les constructions). Quel est l'impact de ce zonage et de la fin de cette servitude sur le projet de création d'un espace vert à la place de cette zone ? Pages 62 / 63 / 64

La zone qui correspond au palais des sport (le long de la rue de Toulon) est classée en zone mixte (équipement, habitat, commerces...), quel est le devenir / projet de cette zone qui aujourd'hui comporte uniquement des équipements sportifs et les algeco des travaux du Grand Paris ? Pourquoi n'est-elle pas classée en équipement ? D'autant plus que les espaces verts son extrêmement rare dans ce secteur Est-ce qu'un aménagement paysager est prévu aux abords de la gare et dans la rue Petrograd ? (le remplacement des bacs à fleurs par des arbres serait par ailleurs une bonne idée).

Page 121 : O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun : le projet comprend très peu d'espaces verts publics et collectifs alors que notre commune en manque cruellement. Les jardins familiaux sont une bonne idée, mais seront accessibles à un faible nombre de personnes, pourquoi ne pas avoir profité de l'espace pour créer un parc très arboré à cet endroit ? Par ailleurs, la densification envisagée va saturer encore un peu plus le RER D et la ligne 103 qui peine à répondre aux besoins des habitants ».

Observation n°2 de SAS ALTFORVILLE BABEUF

*« **Objet** : Précision quant à la définition du sous sol prévue au PLU de la Ville d'Alfortville **Contribution** : En tant que porteur de projet(s) sur la commune d'ALFORTVILLE, nous souhaitons porter à la connaissance de la Ville et du Territoire la nécessité de préciser la définition relative à la notion de SOUS-SOL au sein du plan local d'urbanisme de la ville d'ALFORTVILLE. Cette précision pourrait être la suivante : "Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du terrain naturel avant travaux. Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1/3 de la hauteur, émerge au-dessus du terrain naturel." Merci vivement pour la prise en compte de notre demande.*

***Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.*

Recueil des observations et avis formulés
par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France,
par les Personnes Publiques Associées
par le public (aux registres papier et au registre électronique)
et par le commissaire enquêteur

Réponses du Maître d'ouvrage

Appréciations du commissaire enquêteur

3 Analyse des observations et/ou courriers recueillis

3.1 Remarques préliminaires :

L'enquête publique est l'occasion donnée aux habitants de la commune, (ou autres, personnes) pour exprimer leurs souhaits, suggestions ou propositions, et aux Personnes Publiques éventuellement consultées, d'émettre un avis et des recommandations ou préconisations.

Sont considérées comme observations les rédactions directes sur les registres ou tout document écrit ou dactylographié remis en/hors permanence, ou adressé (en recommandé ou pas), en mairie, à l'attention du commissaire enquêteur, ou toute observation formulée par courriel auraient été Immédiatement collés ou agrafés sur les registres-papier

Il s'y ajoute les deux observations portées au registre électronique qui ont été reprises et intégrées - avec le Procès-verbal de synthèse -, au recueil des observations.

Les réponses du Maître d'ouvrage dans son Mémoire en réponse font l'objet d'appréciations du commissaire enquêteur.

Lorsque les exposés sont plus ou moins développés, les différentes remarques arguments ou recommandations ont été dissociés afin de favoriser des réponses plus spécifiques.

Les citations sont en italique.

Les réponses (résumées ou intégrales) du Maître d'Ouvrage (M.O) sont en bleu.

Hors réponse courte à la Recommandations n°1 de la MRAe : les autres réponses sont largement développées ; il vaut mieux en revenir au texte intégral du mémoire en réponse.

Rien n'empêche cependant qu'une précision soit apportée par le MO, et sinon de porter « **sans précision supplémentaire** ».

Les appréciations du commissaire enquêteur sont en bistre.

3.2 Avis de la MRAe du 2 août 2023 :

Pour mémoire, un précédent avis de l'Autorité environnementale sur cette même modification avait fait l'objet d'un avis de la MRAe du 9 juin 2022 . La MRAe s'est réunie le 9 août 2023 pour formuler son nouvel avis qui expose les recommandations maintenues ou modifiées et celles qui, dans la version transmise de l'étude d'impact actualisée, lui semblent satisfaites. Il ajoute quelques recommandations dans sa partie 2.2.

La MRAe a présenté en tableau, format paysage comportant trois colonnes :

➤ 1^{ère} colonne : les recommandations de L'AE dans son avis du 9 juin 2022
Les réponses du MO, sont développées, dans le Mémoire en réponse mis dans le dossier d'enquête présenté au public.

➤ 2^{ème} colonne : les compléments apportés à l'évaluation environnementale ;

➤ 3^{ème} colonne : les recommandations maintenues ou amendées dans (le) présent avis

d'où l'expression « recommande à nouveau » sur certaines des recommandations reprises ci-après (et sous détaillées) et auxquelles le MO pourra, s'il le souhaite, apporter un complément, sinon porter, par exemple : [Cf Mémoire en réponse](#)

Etat des recommandations reprises au 2 août 2023 par la MRAe sur son avis du 9 juin 2022 :

Recommandations n°1 de la MRAe :

- *L'Autorité Environnementale recommande à nouveau : de présenter le résumé non technique dans un fascicule autonome, afin de le rendre plus accessible ;*

Réponse du MO :

Le résumé non technique de l'évaluation environnementale intégré à la notice de présentation sera présenté dans un fascicule autonome.

- *de rendre compte des consultations publiques et présenter en quoi le projet de modification du P.L.U. prend en compte les résultats de ces consultations ;*

Réponse du MO :

(Cf Mémoire en réponse)
« sans précision supplémentaire »

Appréciation du commissaire enquêteur :

- *de joindre, en commentaire des cartes, plans de zonage et graphiques, des légendes claires afin que des publics (experts et non-experts) puissent comprendre les enjeux soulevés et les solutions proposées ;*

Réponse du MO :

Les plans de la notice de présentation le nécessitant seront légendés.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Recommandation n°2 de la MRAe :

La MRAe recommande à nouveau d'évaluer, de manière proportionnée aux enjeux et rigoureuse, les incidences de l'ensemble des évolutions du PLU, en prenant soin de préciser quelles sont les dispositions nouvelles intégrées dans le PLU qui traduisent la prise en compte des incidences négatives notables des évolutions du PLU pour l'environnement ou la santé humaine.

Réponse du MO :

(Cf Mémoire en réponse)
« sans précision supplémentaire »

Appréciation du commissaire enquêteur :

Recommandation n°3 de la MRAe :

La MRAe recommande à nouveau de produire pour l'enquête publique le diagnostic de pollution des sols, l'étude environnementale réalisée dans le cadre de l'OAP « Babeuf Verdun » et les études acoustiques et vibratoires réalisées en 2017.

Réponse du MO :

(Cf Mémoire en réponse)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Recommandation n°4 de la MRAe :

La MRAe recommande à nouveau de doter les indicateurs de suivi de valeurs initiales et de valeurs cibles et prévoir des mesures correctrices à mettre en œuvre le cas échéant ».

Réponse du MO :

(Cf Mémoire en réponse)

Recommandation n°5 de la MRAe :

La MRAe recommande à nouveau d'analyser l'articulation du PLU avec le PPRI de la Seine et de la Marne et avec le PCAET de Grand Paris Sud Est Avenir.

Réponse du MO :

(Cf Mémoire en réponse)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Recommandation n°6 de la MRAe :

La MRAe recommande à nouveau d'expliquer si d'autres sites moins exposés aux pollutions que celui de l'O.A.P. « Babeuf/Verdun » ont été recherchés sur le territoire communal.

Réponse du MO :

(Cf Mémoire en réponse)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Recommandations n°7 de la MRAe :

- *- La MRAe recommande de mieux évaluer le risque sanitaire lié au bruit pour les habitants, en se fondant notamment sur les valeurs définies par l'OMS documentant les effets délétères pour la santé d'une exposition à des bruits supérieurs à 54 dB(A) à proximité d'une voie ferrée ;*

Réponse du MO

(Cf Mémoire en réponse) :

Appréciation du commissaire enquêteur :

- *-de définir précisément les mesures d'évitement et de réduction, notamment au plus près de la source, de ce risque dans le champ de compétence du PLU en démontrant qu'elles seront suffisantes au regard des valeurs de l'OMS précitées, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs ;*

Réponse du MO

(Cf Mémoire en réponse)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Recommandation n°8 de la MRAe :

La MRAe recommande à nouveau de préciser la hauteur de plancher imposée aux constructions incluses dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations.

Réponse du MO :

(Cf Mémoire en réponse)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Recommandation n°9 de la MRAe :

La MRAe recommande à nouveau d'exposer les conditions de traitement et de résilience d'une inondation du secteur de l'OAP Babeuf/Verdun en précisant notamment comment seraient effectuées les évacuations en cas de nécessité pour les pensionnaires de l'établissement pour personnes âgées dépendantes dont la construction est envisagée.

Réponse du MO :

(Cf Mémoire en réponse)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Recommandations n°10 de la MRAe :

- - *La MRAe recommande de renseigner les quantités d'eau effectivement drainées par le système envisagé pour favoriser la perméabilité des sols ;*

Réponse du MO :

(Cf Mémoire en réponse)

Appréciation du commissaire enquêteur :

- - *de préciser les valeurs de dimensionnement des ouvrages hydrauliques et les conditions d'évacuation des eaux de pluie devant être respectées et leur prise en compte dans le projet en application du Sage Marne Confluence ;*

Réponse du MO :

(Cf Mémoire en réponse)

Appréciation du commissaire enquêteur :

- *-de renforcer les dispositions contraignantes, notamment sur la part des espaces de pleine terre à prendre en compte dans les projets, afin de limiter d'une part les risques d'inondations et d'autre part l'imperméabilisation des sols.*

Réponse du MO :

(Cf Mémoire en réponse)

Appréciation du commissaire enquêteur :

3.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

3.3.1 Avis du Département :

Le choix a été fait de reprendre dans leur intégralité respective les 5 remarques développées afin de recueillir des réponses puis des appréciations différenciées.

3.3.1.1 Remarques 1 concernant les OAP :

1. Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce 3)

Les ambitions des deux nouvelles OAP thématiques, dont l'ajout a motivé l'abrogation de la procédure initiée en 2022 et sa reprise en 2023, vont dans le sens d'un développement raisonné de la ville. Il s'agit :

- Pour la première, de permettre le renouvellement de la ville sur elle-même, tout en préservant ce qui fait partie de son identité : son tissu pavillonnaire ;
- Pour la seconde, de renforcer et connecter les espaces verts, de retrouver le sol naturel, avec le concept de « ville éponge », et de développer les aménités urbaines.

Les deux OAP se rejoignent sur de nombreux objectifs, notamment la préservation de la biodiversité, dont les cœurs d'îlots verts tant publics que privés sont le support, la lutte contre les îlots de chaleurs urbains et l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, si les OAP thématiques et les évolutions réglementaires sont à saluer, les services départementaux regrettent que l'OAP des anciens terrains SNCF n'aille pas dans le même sens et n'en applique pas les ambitions directement et à grande échelle.

En effet, cette OAP encadre la mutation de la partie alfortvillaise de la friche ferroviaire, friche située à l'ouest de la voie ferrée du RER D et traversée par la limite communale entre Alfortville et Maisons-Alfort. Cette friche de 2,4 hectares (1,2 hectare environ pour chaque ville) est en grande partie non bâtie, représentant ainsi un des derniers espaces libres d'ampleur encore existant, au sein de ces deux communes. Or, l'OAP mentionne la construction, côté Alfortville, d'immeubles d'habitation de 5 à 6 étages, d'une résidence pour personnes âgées de 4 à 5 étages, de commerces et services en rez-de-chaussée, d'espaces verts sur dalle. Le plan masse suggéré est dense, malgré les espaces de pleine terre associés aux principes d'accès et au projet paysagé des cœurs d'îlots.

L'OAP permet donc l'urbanisation de cet espace, alors même que l'OAP thématique « Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie » évoque les objectifs de renforcer la végétalisation de la ville, préserver les continuités écologiques et garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère. A l'inverse, les futures constructions s'implanteront dans un tissu urbain déjà très dense, risquant de renforcer l'effet d'îlot de chaleur, et exposant les futurs habitants à d'importantes nuisances sonores, du fait de la proximité des voies ferrées.

Le contraste est d'autant plus interpellant que ce projet intercommunal prévoit, côté Maisons-Alfort, la réalisation d'un parc et de jardins familiaux. **Au regard de la forte densité de cette partie du territoire val-de-marnais, déjà carencée en espaces verts, il aurait pu être envisagé l'aménagement d'un parc de plus grande ampleur, à cheval sur les deux communes, espace de respiration et îlot de fraîcheur qui aurait mis à distance (visuelle, sonore, thermique) les habitations existantes des voies ferrées, en créant un espace tampon, végétalisé et accessible au public.**

Réponse du MO :

Ce choix d'aménagement a été justifié dans la notice de présentation ainsi que dans le mémoire en réponse à la MRAe.

De plus, il est à noter que lors de la phase d'étude du projet, le Département du Val-de-Marne a été associé à la réflexion à travers des présentations lors des comités de pilotage.

Par ailleurs, le projet global proposé intègre l'aménagement d'espaces verts sur la moitié de la superficie du terrain.

Appréciation(s) du C.E

3.3.1.2 Remarques concernant le Règlement :

2. Concernant le Règlement (pièce 4.1)

Au chapitre 6.2 « Assainissement » du Règlement, partie « Gestion des eaux pluviales », il serait utile de faire référence au **zonage pluvial départemental**, en cours de révision.

Au même chapitre, p. 28, il est écrit : « *Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, intègrent des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public* ». Les services départementaux préconisent **d'aller plus loin dans la rédaction de cette partie du règlement, en indiquant que la solution « zéro rejet d'eau pluviale » doit être étudiée en tout premier lieu et pour tous les aménagements**. En effet, il doit être rappelé que le Service Public départemental d'Assainissement n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales issues des espaces privés et publics. Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d'assainissement est donc **par principe interdit**.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée, afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, au plus près de là où elles tombent. Les principales mesures à mettre en place, quelle que soit la nature du sol, sont : l'infiltration des eaux dans le sol, l'absorption, l'évapotranspiration par la végétation, la réduction des surfaces actives et l'utilisation pour tout autre usage. Les choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager ou du demandeur.

Sur les réseaux départementaux, à **titre exceptionnel**, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers millimètres) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement **autorisé** par le Service Public départemental d'Assainissement **dans les conditions prévues au Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA)**. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un **débit limité** suivant la carte des dispositions particulières du présent PLU modifié, et ce quel que soit l'évènement pluvieux. **Aucune surverse, ni aucun bypass, du système de régulation avant le raccordement au réseau public d'assainissement départemental, ne seront admis.**

Généralement, lors des événements pluvieux exceptionnels, les espaces publics et leurs réseaux d'assainissement sont saturés et ne peuvent recevoir les eaux provenant des parcelles privées. C'est pourquoi **les pluies exceptionnelles doivent être gérées au sein de ces parcelles privées, en débordement sur un espace de l'aménagement considéré peu utilisé par temps de pluie (cheminement secondaire, placette...)** en évitant des dommages aux biens et personnes.

Dans le Règlement, en p. 27 (chapitre 6.2 « Assainissement »), il semble que les deux derniers paragraphes ne concernent pas le chapitre « Gestion des eaux usées », mais plutôt celui de la « gestion des eaux pluviales ».

Enfin, p. 22, concernant les normes de stationnement, la Ville a souhaité ajouter une nouvelle catégorie pour prendre en compte le stationnement de véhicules motorisés généré par le nouveau mode d'habitation que représente le coliving. De la même façon, il pourrait être créé une nouvelle catégorie pour prendre en compte le stationnement vélo, également généré par le coliving.

Réponse du MO :

GPSEA et la ville d'Alfortville ayant la même doctrine que le Département, tout porteur de projet devra prendre en compte l'objectif de zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux.

De plus, il est à noter que le règlement d'assainissement d'eaux pluviales départemental actuellement en vigueur s'applique lors des instructions des permis de construire. Lorsque sa révision sera approuvée, le nouveau zonage pluvial s'appliquera de facto.

Concernant les deux derniers paragraphes du règlement en page 27 traitant de l'assainissement, ces derniers seront remaniés dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Concernant les normes de stationnement de la Ville pour le vélo en coliving, il est proposé d'instaurer la règle suivante : création d'un local ou d'un espace aménagé de 1,5 m² pour deux chambres.

Appréciation(s) du C.E

3. Concernant le Plan de zonage (pièce 4.2)

La modification du PLU crée deux emplacements réservés au bénéfice de la commune, en lien avec la thématique des mobilités :

- L'emplacement réservé créé au 2 rue de Naples se situe face à l'accès secondaire de la gare RER du Vert de Maisons. Les services départementaux, attentifs au développement de l'intermodalité autour des pôles **gare du Grand Paris Express, préconisent l'implantation de stationnements vélo, si possible sécurisés, au plus près des accès à cette gare.** En effet, IDFM y a estimé le besoin à environ 1000 places vélos, à répartir entre Alfortville et Maisons-Alfort. S'il convient de développer cette offre de stationnement en premier lieu au niveau de l'accès principal de la gare, quelques places sécurisées pourraient néanmoins être prévues, en complément, à l'occasion de l'aménagement futur de ce nouvel emplacement réservé au 2 rue de Naples.
- L'emplacement réservé créé le long de la voie ferrée du RER D permettra l'aménagement d'un tronçon de piste cyclable venant compléter l'axe Nord-Sud et relier la voie verte, le long du chemin de la Déportation, au parvis de la gare Maisons-Alfort - Alfortville. Les services départementaux précisent que ce tronçon sera parallèle à deux axes structurants du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables du Val-de-Marne (SDIC), le n°14 et le n°6, reliant respectivement Alfortville et Saint-Maurice à Villeneuve-Saint-Georges, et pointent la **nécessité de renforcer le maillage cyclable par la création de liaisons douces Est-Ouest venant se connecter à ces itinéraires existants du SDIC.**

Réponse du MO

La ville d'Alfortville mène une politique de développement des places de stationnement vélo sur son territoire avec le principe pour toutes les voies accueillant une piste cyclable, d'installer des arceaux pour les vélos à chaque intersection desdites voies. Dans le cas de l'emplacement réservé n°2, la Ville d'Alfortville étudiera lors de l'aménagement de cet espace public paysager la possibilité d'y implanter des stationnements vélos.

Le plan vélo de GPSEA adopté le 15 décembre 2021 a bien identifié la nécessité de créer des aménagements cyclables Est- Ouest sur la Ville d'Alfortville notamment sur des axes transversaux tels que les rue Charles de Gaulle et Emile Zola qui sont toutes deux des départementales. Les réflexions sont donc à mener avec le Département du Val de Marne afin d'intégrer ces tronçons dans le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables.

Appréciation(s) du C.E

4. Concernant le Plan des dispositions particulières (pièce 4.3)

La cartographie tient bien compte de la différenciation précisée dans le zonage pluvial départemental entre le bassin versant de l'ouvrage XV et les autres secteurs.

Toutefois, dans le zonage, les 2l/s/ha sont assortis d'un **impératif de désimperméabilisation de 25%**. Cet élément devrait donc être également précisé dans la légende.

L'îlot des rues de Petrograd et de Budapest fait partie d'un secteur renvoyant des eaux pluviales vers l'ouvrage XV de la DSEA et devrait intégrer le secteur limité à 2l/s/ha. Les parcelles situées à l'Est du Chemin de Villeneuve Saint-Georges sont dans le même cas.

Le débit de fuite qui concerne les parcelles de plus de 1000 m² pourrait être minimisé pour éviter la saturation des réseaux en bord de Seine. **Le zonage pluvial départemental est en cours de révision et pourrait être plus restrictif que sa version actuelle. Aussi, pour les secteurs actuellement limités à 10l/s/ha, il est proposé d'indiquer qu'il sera nécessaire de se référer au zonage pluvial départemental en vigueur.**

Réponse du MO :

GPSEA et la ville d'Alfortville rappellent que le règlement d'assainissement d'eaux pluviales départemental actuellement en vigueur s'applique lors des instructions des permis de construire. Lorsque sa révision sera approuvée, le nouveau zonage pluvial s'appliquera de facto.

Par ailleurs, il est rappelé que GPSEA, et le Département appliquent la même doctrine de gestion intégrale des eaux pluviales à la parcelle. Le débit de fuite limité à 2ls/ha constitue une dérogation à la règle lorsqu'il y a impossibilité technique de gestion intégrale à la parcelle.

Enfin, un règlement sur l'assainissement territorial est en cours d'élaboration par GPSEA. La gestion des eaux pluviales sera traitée en prenant en compte la spécificité du territoire ainsi que le futur zonage pluvial départemental. Dès l'approbation du règlement d'assainissement territorial, celui-ci sera applicable au territoire d'Alfortville.

Appréciation(s) du C.E

5. Remarques générales sur certains projets

Il est noté qu'un des objectifs de la nouvelle OAP des anciens terrains SNCF est le développement d'une offre de logements diversifiés comprenant notamment de l'habitat collectif social ainsi qu'une résidence pour personnes âgées. Je tiens à préciser que le Département ne pourra pas financer ces opérations de logements sociaux, ni celles de résidences autonomie, car le taux SRU de la commune d'Alfortville est de 41,95 %. En effet, le Département ne soutient plus financièrement la construction de nouveaux logements sociaux dans les villes qui en comptent plus de 40 %, au sens de la loi SRU. Il soutient cependant la réhabilitation de logements sociaux et les opérations de reconstitution d'une offre de logements sociaux démolie dans le cadre du NPRU, afin de contribuer à un développement du territoire harmonieux et équilibré.

Par ailleurs, le Département rappelle que le Code de la Voirie Routière et le règlement départemental de voirie restent applicables sur son réseau. Toute modification ou création de bateau d'accès sur les routes départementales doit faire l'objet d'une concertation avec les services de la voirie et des mobilités du Département et est soumise à l'accord préalable du Département en tant que gestionnaire de ces voies.

Enfin, sur le carrefour des rues Joffrin / Zola (RD 148), à proximité de la traversée des voies ferrées du RER D, il conviendra de bien prendre en compte les traversées des modes actifs jusqu'à l'entrée du futur parc, permettant de rejoindre le boulevard Carnot au sud.

Réponse du MO :

GPSEA et La ville souhaitent rappeler que le site de l'O.A.P. Babeuf/Verdun fait partie des sites identifiés de reconstruction de l'offre des logements démolis dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier Chantereine qui est explicité dans la notice de présentation en page 27 sous la dénomination « SNCF ».

Concernant la création de bateau d'accès sur les routes départementales, la ville confirme qu'il n'y aura pas de création de bateau sur la voirie départementale. Elle précise qu'aucun aménagement sur la voirie départementale ne sera réalisé sans l'accord du Département qui est par ailleurs consulté systématiquement lors de l'instruction des permis de construire.

Appréciation(s) du C.E

3.3.2 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie départementale du Val-de-Marne (CCI) :

L'OAP sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun, prévoit de revaloriser une friche ferroviaire par le biais d'un projet mixte permettant d'accueillir, dans la programmation des rez-de-chaussée des futurs logements, des commerces, des activités et des équipements. La CCI Val-de-Marne vous incite à examiner la possibilité, à chaque nouveau projet immobilier dans ce secteur ou dans les autres quartiers de la ville, de prévoir des locaux situés au rez-de-chaussée appropriés à l'accueil des activités (commerciales, artisanales, tertiaires...). Votre projet de PLU préconise à ce titre que la hauteur et la profondeur des rez-de-chaussée doivent être suffisantes pour permettre le bon fonctionnement des futurs commerces. A part ce critère, nous vous conseillons de veiller à la conception des futurs bâtiments et espaces publics, afin que ces locaux situés en rez-de-chaussée aient un accès indépendant sur la rue, respectent des normes d'accessibilité PMR et présentent des facilités de stationnement et d'accès pour des livraisons.

Réponse du MO :

Le projet Babeuf prévoit bien des commerces avec des entrées indépendantes. Il est notamment question d'un restaurant, une crèche, un pôle médical, un local commercial sans affectation.

L'ensemble de ces Etablissements Recevant du Public sera évidemment conforme en termes d'accessibilité. Les aménagements extérieurs (cheminements, etc.) seront conçus également pour les personnes à mobilités réduites.

Appréciation(s) du C.E

3.3.3 Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Ile-de-France

A l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'une modification du PLU d'une commune :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat
- La réhabilitation des zones d'activités
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes

Réponse du MO :

Sans objet, car dans son courrier, la CMA précise qu'elle n'a pas d'observation particulière sur le projet de modification.

Appréciation(s) du C.E

3.3.4 Avis du SAGE Marne Confluence :

Compte-tenu de l'objet des modifications apportées, il est précisé que la présente analyse ne correspond pas à une analyse complète et détaillée du PLU mais vise à formuler des points de vigilance assortis d'exemples de leviers pour faciliter la mise en compatibilité avec le SAGE. Il convient également de souligner que seule l'extrémité nord de la ville est incluse dans le périmètre du SAGE Marne Confluence.

La modification vise, entre autres, à renforcer la trame verte et bleue, à lutter contre les ilots de chaleur et à renforcer la perméabilité des espaces non construits. L'OAP « Biodiversité nature en ville et qualité du cadre de vie » semble aller dans le sens des objectifs du PAGD du SAGE pour la partie de la commune comprise dans le territoire Marne Confluence. L'« Axe 2 : La ville éponge – Retrouver le sol naturel » de cette OAP semble bien décliner les moyens de répondre à ces objectifs de gestion des eaux pluviales à la source et de lutte contre l'imperméabilisation. De plus, l'engagement n°2 « Réintégrer la nature en ville » de la Charte de Qualité de l'Habitat Durable semble également aller dans le sens de l'Objectif Général 1 du PAGD du SAGE par sa volonté d'augmenter les surfaces d'espaces vert de la ville. Le Règlement pourra quant à lui être renforcé concernant les modalités de gestion à la source des eaux pluviales, pour l'ensemble des zones.

Réponse du MO :

Le renforcement des modalités de gestion à la source des eaux pluviales pour l'ensemble des zones sera traité dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Appréciation(s) du C.E

3.3.5 Avis de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de

l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France (DRIEAT)

Cet avis étant parvenu hors délais est réputé avoir donné un avis favorable.

3.4 Observations du public au registre papier :

3.4.1 Registre papier en mairie d'Alfortville et CTM :

Observation n°1 de M. MONTI :

« Je suis venu ce samedi 23 septembre pour poser quelques questions concernant les zones UAb » ² ²²

Réponse du MO :

Commentaire n'amenant pas de réponse particulière du MO.

Appréciations du CE

Il s'est agi d'un échange ayant apporté diverses réponses qui ont servi à la rédaction du rapport.

Observation n° 2 de Mme GUZZI Marie Béatrice :

« depuis une dizaine d'années la politique urbanistique de la ville consiste à construire de nouveaux immeubles pour répondre aux besoins de logements d'une population nouvellement installée. Au nord de la ville les friches industrielles ont été remplacées par des immeubles de faibles hauteurs qui densifient le paysage et impacte la qualité de l'environnement.

Dans mon quartier, la place Atcharak, l'ancien marché de la place devenu trop vétuste a été démolit et un nouveau quartier a été conçu et complètement reconstruit par un immeuble d'habitation et des emplacements pour quelques primeurs ont remplacé les anciens forains qui ne venaient plus faute de clients.

Je vis dans une zone pavillonnaire épargnée par ces nouvelles constructions de petits immeubles.

En conclusion je souhaiterai la limitation de nouvelles constructions pour éviter la densification du bâti qui dégrade la qualité de vie des habitants etc.

Réponse du MO :

GPSEA et la Ville ont à cœur de préserver le cadre de vie des habitants. Les OAP Nature en ville et préservation du tissu pavillonnaire, la Charte Qualité et Habitat Durable ainsi que certains changements règlementaires permettront une meilleure prise en compte de la qualité paysagère dans les projets.

Appréciations du CE

Observation n°3 de M. BOISLIVEAU :

Je suis venu consulter les documents.

Réponse du MO :

Commentaire n'amenant pas de réponse particulière du MO.

Appréciations du CE : pas d'appréciation.

.3.4.2 Registre papier au siège de l'EPT :

Aucune observation

3.5 Observations recueillies au registre électronique :

3.5.1 Observation n°1 Anonyme/Laura

Elle comporte les 4 remarques suivantes :

Remarque 1 :

« La zone d'activité des jardins d'Alfortville reste classée en zone d'activités économiques avec une fin de servitude d'urbanisme particulière (qui à priori limitait les constructions). Quel est l'impact de ce zonage et de la fin de cette servitude sur le projet de création d'un espace vert à la place de cette zone ? Pages 62 / 63 / 64 ».

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Suite à la fin de cette servitude, GPSEA et la ville d'Alfortville mènent actuellement une étude urbaine portant sur le devenir de cette zone économique.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Remarque 2 :

« La zone qui correspond au palais des sport (le long de la rue de Toulon) est classée en zone mixte (équipement, habitat, commerces...), quel est le devenir / projet de cette zone qui aujourd'hui comporte uniquement des équipements sportifs et les algecos des travaux du Grand Paris ? Pourquoi n'est-elle pas classée en équipement ? D'autant plus que les espaces verts sont extrêmement rares dans ce secteur ».

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cette procédure de modification ne portait pas sur ce site car un projet de construction d'habitation devait avoir lieu sur ce secteur. Pour ce faire, ce secteur devait être maintenu en zone UP.

Aujourd'hui, les constructions d'habitation ont été réalisées à travers le projet L'Archipel situé rue Ambroise Croizat dans la zone UP.

Les constructions étant faites, une réflexion sur le zonage du site et son devenir pourra être menée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Remarque 3 :

- « Est-ce qu'un aménagement paysager est prévu aux abords de la gare et dans la rue Petrograd ? (le remplacement des bacs à fleurs par des arbres serait par ailleurs une bonne idée). ».

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Un marché de maîtrise d'œuvre d'études va être lancé en 2024 par la ville d'Alfortville. L'objet de cette étude est de rechercher à pacifier la rue de Pétrograd et de proposer l'aménagement d'un parvis devant la sortie de la gare.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Remarque 4 :

Page 121 : O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun : le projet comprend très peu d'espaces verts publics et collectifs alors que notre commune en manque cruellement. Les jardins familiaux sont une bonne idée, mais seront accessibles à un faible nombre de personnes, pourquoi ne pas avoir profité de l'espace pour créer un parc très arboré à cet endroit ? Par ailleurs, la densification envisagée va saturer encore un peu plus le RER D et la ligne 103 qui peine à répondre aux besoins des habitants

Réponse du Maître d'Ouvrage :

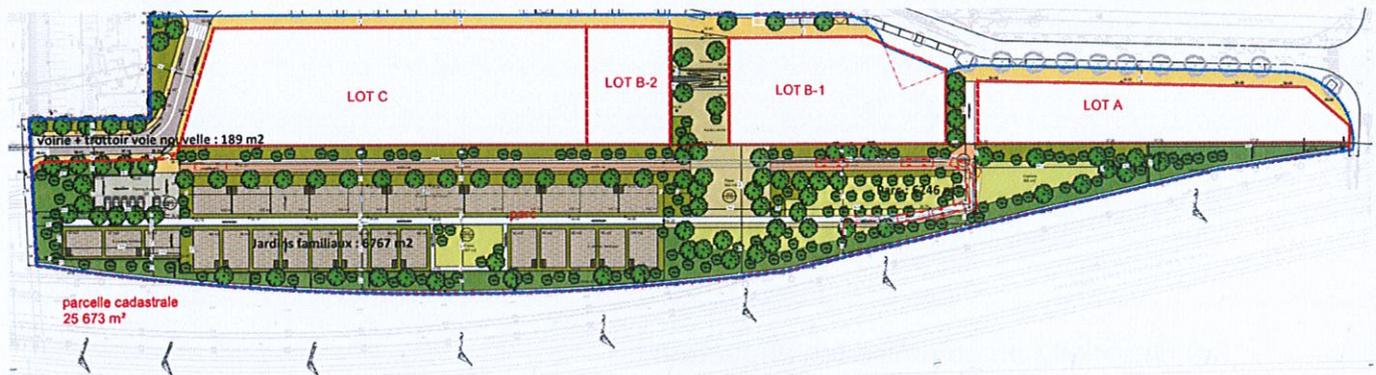
L'aménagement et l'organisation des espaces verts sur le site de l'O.A.P. se décomposent de la façon suivante :

Pour le Parc sur une surface de 6 246 m², il est prévu :

- Une voie verte de 822 m² avec une piste cyclable ;
- Des massifs arbustifs et des lisières végétalisées sur chaque lot représentant au total 1 589 m² ;
- Une Place végétalisée de 602 m² ;
- Une Prairie de 201 m² ;
- Une Clairière de 365 m² ;
- Un Verger de 503 m² ;
- Une Lisière champêtre le long des voies ferrées de 1 707 m² ;
- Des Cheminements végétalisés représentant 457 m².

Pour les Jardins familiaux d'une surface de 6 767 m², il est prévu :

- Un Parking végétalisé pour VL + vélos de 307 m² ;
- Des Jardins familiaux - 28 jardins totalisant 2 708 m² ;
- Une Prairie de 267 m² ;
- Une Lisière champêtre le long des voies ferrées de 1 393 m² ;
- Des Massifs et des haies arbustives sur 1 358 m² ;
- Des Cheminements végétalisés représentant 734 m².



Plan des Espaces verts et jardins prévus dans le projet Babeuf/Verdun

Concernant le développement des fréquences de la ligne 103, celle-ci détient déjà une bonne fréquence avec un bus toutes les 2 à 3 minutes en heures de pointe.

Concernant la saturation des transports en public, la nouvelle gare du Grand Paris (Le Vert de Maisons) de la future ligne de métro n°15, actuellement en chantier améliorera l'offre de transports sur ce secteur et pourra permettre un desserrement de la ligne de RER D.

Appréciation du commissaire enquêteur :

3.5.2 Observation n°2 de SAS ALTFORVILLE BABEUF :

« **Objet** : Précision quant à la définition du sous sol prévue au PLU de la Ville d'Alfortville **Contribution** : En tant que porteur de projet(s) sur la commune d'ALFORTVILLE, nous souhaitons porter à la connaissance de la Ville et du Territoire la nécessité de préciser la définition relative à la notion de SOUS-SOL au sein du plan local d'urbanisme de la ville d'ALFORTVILLE. Cette précision pourrait être la suivante : "Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du terrain naturel avant travaux. Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1/3 de la hauteur, émerge au-dessus du terrain naturel." Merci vivement pour la prise en compte de notre demande.

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

GPSEA et la ville d'Alfortville répondront favorablement à cette demande en intégrant cette définition dans le règlement du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

3.6 Questions du commissaire enquêteur :

3.6.1 sur l'OAP Babeuf/Verdun :

1)- Actuellement l'OAP Babeuf/Verdun : ne semble pas conforme au SDRIF en vigueur qui identifie ce site comme « site multinodal d'enjeux territoriaux ». En toute rigueur le site de cette OAP devrait en quelque sorte se conformer au SDRIF en vigueur. Mais par ailleurs, au projet arrêté le 12 juillet 2023 le futur SDRIF mis à l'enquête publique courant 2024 renonce à cette identification de site multinodal.

Comment gérer juridiquement cette situation ?

Que devient le permis de construire sur ce site ? qui devait faire l'objet d'une étude d'impact soumise à un avis de la MRAe et d'une enquête publique ?

2)-sur la pollution des sols de ce site, les jardins partagés envisagés – fussent-ils essentiellement sur le territoire de Maisons-Alfort - comment peut-on concilier cette situation lors même que les produits de ces futurs potagers seraient destinés à la consommation humaine ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Point 1 : l'OAP Babeuf/Verdun : ne semble pas conforme au SDRIF en vigueur qui identifie ce site comme « site multimodal d'enjeux territoriaux »

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris a été approuvé par délibération du conseil métropolitain n° CM2023/07/13/02 en date du 13 juillet 2023.

Pour mémoire, l'analyse de la compatibilité d'un PLU avec le SDRIF est occasionnelle, ce dernier ne s'impose qu'aux **documents directement inférieurs**, en l'occurrence le SCoT. Ce n'est qu'à défaut de SCoT– qu'il peut se retrouver confronté au PLU, conformément aux dispositions combinées des articles L.131-4, 1° du code de l'urbanisme et L.131-6 du code de l'urbanisme. Autrement dit, le SCoT s'intercale entre les PLU existants et le SDRIF.

Ainsi en vertu d'une jurisprudence constante, le Conseil d'Etat rappelle que les dispositions du SDRIF ne peuvent utilement être invoquées contre un PLU ou un plan d'occupation des sols qu'en l'absence de norme directement supérieure (Voir en ce sens, CE 21 mai 2008 Association d'environnement Attainville ma campagne,

n° 296347 ; CE 6 octobre 2021, Commune de Montmorency n° 441847, mentionné aux tables du Rec. CE).

Or, la modification du PLU projetée est parfaitement compatible avec le SCoT métropolitain, celui-ci ne prévoit pas de site à vocation de logistique ferroviaire à cet endroit.

Il convient également de souligner que :

- la Région Ile-de-France n'a pas émis de remarques lors des consultations opérées dans le cadre de la modification du PLU d'Alfortville ;
- SNCF Mobilités et SNCF Réseaux ont pris des décisions de déclassement du domaine public ferroviaire sur les communes d'Alfortville et de Maisons-Alfort (documents ci-joint);
- l'Etat a donné à la SNCF son autorisation de procéder au déclassement des terrains (document ci-joint) ;
- le STIF a répondu favorablement au déclassement du domaine public ferroviaire (courrier ci-joint).



DECISION DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC

(Établie en deux exemplaires originaux)

Réf. SPA : 2018-0092

SNCF Mobilités

Vu le code des transports, notamment son article L. 2141-16;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L. 2141-1 / L.2141-2,

Vu la loi n°2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire et notamment son article 25 portant dénomination de l'établissement « Société Nationale des Chemins de Fer Français » en « SNCF Mobilités » à compter du 1^{er} janvier 2015 ;

Vu le décret no 2015-138 du 10 février 2015 relatif aux missions et aux statuts de SNCF Mobilités, notamment son article 43,

Vu l'Arrêté du Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 25 Juin 2015 fixant les obligations d'information de l'Autorité de régulation des activités ferroviaires et routières (ARAFER) des projets de déclassement de la SNCF, SNCF Réseau et SNCF Mobilités,

Vu la délibération du conseil d'administration de SNCF Mobilités en date du 16 Juillet 2015 portant délégation de pouvoirs au président et fixant les conditions générales des délégations au sein de l'établissement,

Vu la délégation de pouvoirs conférée par le Président du Conseil d'Administration de SNCF Mobilités au Directeur Général Délégué Performance de SNCF Mobilités en date du 31 décembre 2015,

Vu l'avis du Conseil Régional d'Ile de France en date du 12 Décembre 2016

Vu l'avis du Conseil du STIF en date du 15 Décembre 2016

Vu l'autorisation de l'Etat en date du 13 Juillet 2018,

DECIDE :

ARTICLE 1

Le terrain bâti sis à Maisons-Alfort et Alfortville tel qu'il apparaît dans le tableau ci-dessous et sur le plan joint à la présente décision sous teinte jaune, est déclassé du domaine public ferroviaire.

Code INSEE Commune	Lieu-dit	Références cadastrales		Surface (m ²)
		Section	Numéro	
94046 - Maisons-Alfort		AZ	97p	12 476
94002 - Alfortville		X	126	5 246
94002 - Alfortville		Y	158p	7 135
			TOTAL	24 857

ARTICLE 2

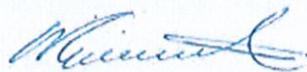
Ce déclassement intervient conformément aux dispositions de l'article L2141-2 Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, ce Bien étant encore affecté à la poursuite des missions de SNCF Mobilités mais sa désaffectation a été décidée et prendra effet dans le délai de 12 mois.

ARTICLE 3

Copie de la présente décision sera communiquée au Préfet de Département du Val de Marne et au Ministre chargé des Transports.

La présente décision de déclassement sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture du département du Val de Marne.

Fait à Saint-Denis,
Le 03 OCT. 2018



Mathias Emmerich
Directeur Général Délégué
Performance



DECISION DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC

(Établie en deux exemplaires originaux)

Réf. SPA : 2018-0093

SNCF Réseau

Vu le code des transports, notamment son article L. 2111-21;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L. 2141-1 / L.2141-2,

Vu la loi n°2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire et notamment son article 25 portant dénomination de l'établissement « Réseau ferré de France » en « SNCF Réseau » à compter du 1^{er} janvier 2015 ;

Vu le décret n° 97-444 du 5 mai 1997 relatif aux missions et aux statuts de SNCF Réseau modifié par le décret n°2015-140 du 10 février 2015, notamment son article 50,

Vu l'Arrêté du Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 25 juin 2015 fixant les obligations d'information de l'Autorité de régulation des activités ferroviaires et routières (ARAFER) des projets de déclassement de la SNCF, SNCF Réseau et SNCF Mobilités,

Vu la délibération du conseil d'administration de SNCF Réseau en date du 22 juillet 2015 portant délégation de pouvoirs à son président et fixant les conditions générales des délégations au sein de SNCF Réseau,

Vu la décision du Président du conseil d'administration de SNCF Réseau en date du 22 juillet 2015 portant délégation de pouvoirs au Directeur Général Accès au Réseau Ile-de-France,

Vu l'avis du Conseil Régional d'Ile de France en date du 12 Décembre 2016

Vu l'avis du Conseil du STIF en date du 15 Décembre 2016

Vu l'autorisation de l'Etat en date du 13 Juillet 2018,

DECIDE :

ARTICLE 1

Le terrain sis à Maisons-Alfort tel qu'il apparaît dans le tableau ci-dessous et sur le plan joint à la présente décision sous teinte bleue, est déclassé du domaine public ferroviaire.

Code INSEE Commune	Lieu-dit	Références cadastrales		Surface (m ²)
		Section	Numéro	
94046 – Maisons-Alfort		AZ	97p	834
			TOTAL	834

ARTICLE 2

Ce déclassement intervient conformément aux dispositions de l'article L2141-2 Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, ce Bien étant encore affecté à la poursuite des missions de SNCF Réseau mais sa désaffectation a été décidée et prendra effet dans le délai de 12 mois.

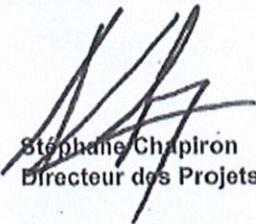
ARTICLE 3

Copie de la présente décision sera communiquée au Préfet de Département du Val de Marne et au Ministre chargé des Transports.

La présente décision de déclassement sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture du département du Val de Marne.

La présente décision sera publiée au Bulletin Officiel de SNCF Réseau,

Fait à Saint-Denis,
Le 8/10/18


Stéphane Chapiron
Directeur des Projets Franciliens



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET SOLIDAIRE

Direction générale des infrastructures,
des transports et de la mer

La Défense, le 13 JUIL. 2018

Direction des infrastructures de transport
Direction des services de transport

Madame,

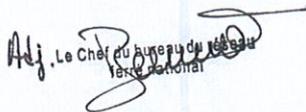
Par lettre du 17 mai 2018, vous nous avez saisis, en application des dispositions du décret n°97-444 du 5 mai 1997 relatif aux missions et aux statuts de SNCF Réseau et des dispositions du décret n°2015-138 du 10 février 2015 relatif aux missions et statuts de SNCF Mobilités, d'une demande d'autorisation de déclassement de terrains d'une superficie totale de 13 312 m², cadastrés section AZ n°97p et situés sur la commune de Maisons-Alfort (94) et de terrains d'une superficie totale de 12 381 m², cadastrés section X n°126 et Y n°158p et situés rue de Verdun sur la commune d'Alfortville (94).

Nous constatons que vous avez, préalablement à cette demande, consulté la région et le Syndicat des transports d'Île-de-France et informé l'Autorité de régulation des activités ferroviaires et routières.

Au regard des informations à notre disposition, en particulier des éléments que vous avez portés à notre connaissance dans le dossier accompagnant la demande d'autorisation de déclassement et du résultat de la consultation préalable, nous autorisons SNCF Réseau et SNCF Mobilités, chacun pour ce qui le concerne, à procéder au déclassement de ces terrains. Vous voudrez bien nous communiquer une copie des décisions de déclassement, qui devront être prises dans un délai de trois ans à compter de ce jour, concomitamment à sa transmission à la préfecture du Val-de-Marne aux fins de publication au recueil des actes administratifs.

Nous vous prions de recevoir, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour la Ministre et par délégation


Adj. Le Chef du Bureau du Réseau
N°1

Madame Élodie LAMOUR
SNCF Immobilier
Département de la stratégie et de la valorisation
10 rue Camille Moke – CS 20012
93212 SAINT-DENIS

Pour la Ministre et par délégation


Le sous-directeur des transports ferroviaires et
collectifs et des déplacements urbains

Julien MATABON



Le secrétaire général

SG/AJMP 18005875
Affaire suivie par Emmanuel GRANDJEAN
Tél : 01 47 53 26 86
emmanuel.grandjean@stif.info

Paris, le 15 décembre 2016

**SNCF Immobilier
Direction Ile de France
10 rue Camille Moke
93212 La Plaine Saint -Denis cedex**

A l'attention de Dominique Prado

Madame,

Par courrier en date du 15 novembre 2016 vous sollicitez l'avis du STIF sur le déclassement par anticipation du domaine public ferroviaire d'un terrain bâti situé sur les communes de Maison-Alfort et Alfortville (rue de Verdun).

Le dossier transmis et les explications apportées lors de la réunion du 19 septembre dernier permettent de considérer que cette opération de déclassement, visant à la construction d'un programme de logements et d'espaces verts, permet d'apporter un certain nombre de garanties quant à l'absence d'impact sur le fonctionnement du RER D et sur les autres projets de transport du secteur.

Si ce déclassement n'appelle pas d'observation particulière, le STIF tient cependant à rappeler formellement que les cessions projetées ne doivent pas conduire à engendrer de surcoûts pour l'avenir dans le fonctionnement du RER D ou rendre impossible des projets de transports.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma haute considération.

Julien MATABON

**Emmanuel GRANDJEAN
Responsable des Affaires Juridiques
Marchés Publics et Patrimoine**



STIF
41, rue de Châteaudun 75009 Paris
Tél. : 01 47 53 28 00 • Fax : 01 47 05 11 05 • stif.info

Concernant le Permis de Construire :

Le délai d'instruction du PC 94002 22 C 1024 côté Alfortville déposé le 28 juillet 2022 a été suspendu le 19 décembre 2022 en application de l'article R 423-37-3 du code de l'urbanisme (clause filet).

Une 'étude d'impact a été diligentée et a été réceptionnée par la MRAe le 28 août 2023.

Cette dernière a rendu un avis daté du 25 octobre 2023.

La ville et le porteur de projet étudient l'ensemble de ces recommandations pour y répondre avant d'organiser (si besoin) la Participation Par Voie Electronique (PPVE) des habitants.

Point 2 : sur la pollution des sols de ce site, les jardins partagés

Pour traiter le problème de pollution des sols au niveau des futurs jardins privatifs, il est bien indiqué un ensemble de mesures dans la notice de présentation en page 179 :

« Concernant les jardins privatifs, ne seront autorisées que les cultures potagères à racine courte après mise en œuvre d'un recouvrement de 50 cm de terre saine. En cas de plantation d'arbres fruitiers un décaissement de 1x1x1 m, remblayé par de la terre saine, devra être réalisé au droit de chaque arbre. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

3.6.2 sur l'incidence des modifications du règlement sur la constructibilité :

Tant les règles nouvelles en matière de stationnement que les nécessités de planter pour préserver l'environnement, vont plus ou moins restreindre les possibilités constructives

Qu'en sera-t-il pour certains secteurs pavillonnaires ?

Qu'en sera-t-il pour le secteur où le Métro du Grand Paris va créer la future gare « Vert de Maisons » ?

Concernant certaines règles du règlement, peut-on envisager de les illustrer par des exemples en croquis simples pour qu'elles soient plus lisibles (par exemple concernant les limites séparatives entre propriétés) ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les nouvelles règles sur le stationnement et la protection des espaces de pleine terre n'ont pas d'impact sur la constructibilité des secteurs pavillonnaires car ces règles concernent le stationnement sous terrain qui est destiné essentiellement à l'habitat collectif. En effet, ce mode de stationnement n'est pas utilisé pour les constructions individuelles en raison du coût financier élevé engendré pour réaliser ce type de structure.

Les nouvelles règles sur le stationnement et la protection des espaces de pleine terre n'ont pas d'impact sur la constructibilité sur le secteur autour de la future gare Vert de Maisons car ces règles limitent seulement l'emprise horizontale des parkings souterrains pour protéger les espaces verts de pleine terre et non l'emprise verticale. En effet, ces règles ne limitent pas le nombre de niveau des parkings souterrains, sous l'emprise du futur immeuble.

Concernant la demande d'illustration relative à la définition des limites séparatives latérales de terrain ayant une configuration particulière, la ville d'Alfortville ne souhaite pas illustrer des exemples de configuration particulières de terrains au risque que ces schémas soient susceptibles de limiter les types de formes atypiques des parcelles existantes sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

3.6.3 Concernant les espaces verts :

La commune n'offrirait actuellement que moins de 2,5 m² d'espaces verts par habitant, (4,8 m² d'espaces végétalisés dans la Charte Qualité de l'Habitat Durable) quand

SDRIF et OMS en recommandent 10 m². Que deviendrait ce quota tous espaces verts confondus au projet de modification du PLU ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le ratio d'espaces verts par habitant augmentera de fait grâce aux nouvelles règles édictées dans cette procédure de modification (protection des espaces de pleine terre et des arbres en cœur d'îlots, épaisseur minimale du substrat des toitures terrasses végétalisées, ...) et à la mise en œuvre des deux O.A.P. thématiques : Préservation et valorisation du tissu pavillonnaire et Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie. Il apparaît compliqué de déterminer ce nouveau quota car il est difficile d'anticiper les futurs projets de construction impliquant réglementairement la réalisation de nouveaux espaces verts.

A noter néanmoins, la création à moyen de plusieurs espaces verts publics à travers différents projets portés par la ville et l'aménagement d'un parc d'environ 6 000 m² sur le site de l'O.A.P. Babeuf/Verdun.

Tous ces éléments permettront à la ville de se rapprocher petit à petit des recommandations du S.D.R.I.F. et de l'OMS.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Créteil, le 9 mai 2023

Secrétariat Général
Direction Relations et Appui aux Territoires
Affaire suivie par Coralie SOLBES
01.41.94.32.02
csolbes@gpsea.fr

PRÉFECTURE DU VAL DE MARNE
Madame la Préfète
21/29 avenue du Général de Gaulle
94038 CRETEIL CEDEX

Objet : Consultation des PPA pour la modification du PLU d'Alfortville

Madame la Préfète,

Par arrêté n°AP2023-006 en date du 16 mars 2023, le Président de Grand Paris Sud Est Avenir a engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Alfortville avec comme principaux objectifs :

- Modifier le zonage sur plusieurs secteurs pour permettre leurs évolutions ;
- Ajuster le règlement afin notamment de préserver une unité des volumes et maintenir une homogénéité architecturale du tissu pavillonnaire, renforcer la trame verte au sein du tissu urbain, lutter contre les îlots de chaleur et renforcer la perméabilité des espaces non construits ;
- Modifier et créer des emplacements réservés ;
- Modifier le dossier des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Supprimer le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) sur la zone UFb à la suite de son extinction à la date du 14 décembre 2021 ;
- Intégrer la « Charte Qualité de l'Habitat Durable » dans le dossier des annexes du PLU.

A cet effet et conformément au Code de l'Urbanisme (article L 153-40), nous vous notifions par la présente le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Alfortville téléchargeable à l'adresse suivante :

<https://urlz.fr/lyWQ>

L'enquête publique est prévue pour le mois de septembre 2023. Si vous souhaitez nous donner votre avis, je vous remercie de nous le transmettre dans les 3 mois suivants la date de réception de ce courrier.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions de croire, Madame la Préfète, en l'assurance de nos sentiments distingués.

Pour le Président et par délégation,
Directrice Adjointe Relations et
Appuis aux Territoires

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Coralie Solbes', written over a horizontal line.

Coralie SOLBES

Créteil, le 9 mai 2023

Secrétariat Général
Direction Relations et Appui aux Territoires
Affaire suivie par Coralie SOLBES
01.41.94.32.02
csolbes@gpsea.fr

CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE
Madame la Présidente
2 rue Simone Veil
93400 SAINT OUEN SUR SEINE

Objet : Consultation des PPA pour la modification du PLU d'Alfortville

Madame la Présidente,

Par arrêté n°AP2023-006 en date du 16 mars 2023, le Président de Grand Paris Sud Est Avenir a engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Alfortville avec comme principaux objectifs :

- Modifier le zonage sur plusieurs secteurs pour permettre leurs évolutions ;
- Ajuster le règlement afin notamment de préserver une unité des volumes et maintenir une homogénéité architecturale du tissu pavillonnaire, renforcer la trame verte au sein du tissu urbain, lutter contre les îlots de chaleur et renforcer la perméabilité des espaces non construits ;
- Modifier et créer des emplacements réservés ;
- Modifier le dossier des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Supprimer le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) sur la zone UFb à la suite de son extinction à la date du 14 décembre 2021 ;
- Intégrer la « Charte Qualité de l'Habitat Durable » dans le dossier des annexes du PLU.

A cet effet et conformément au Code de l'Urbanisme (article L 153-40), nous vous notifions par la présente le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Alfortville téléchargeable à l'adresse suivante :

<https://urlz.fr/lyWQ>

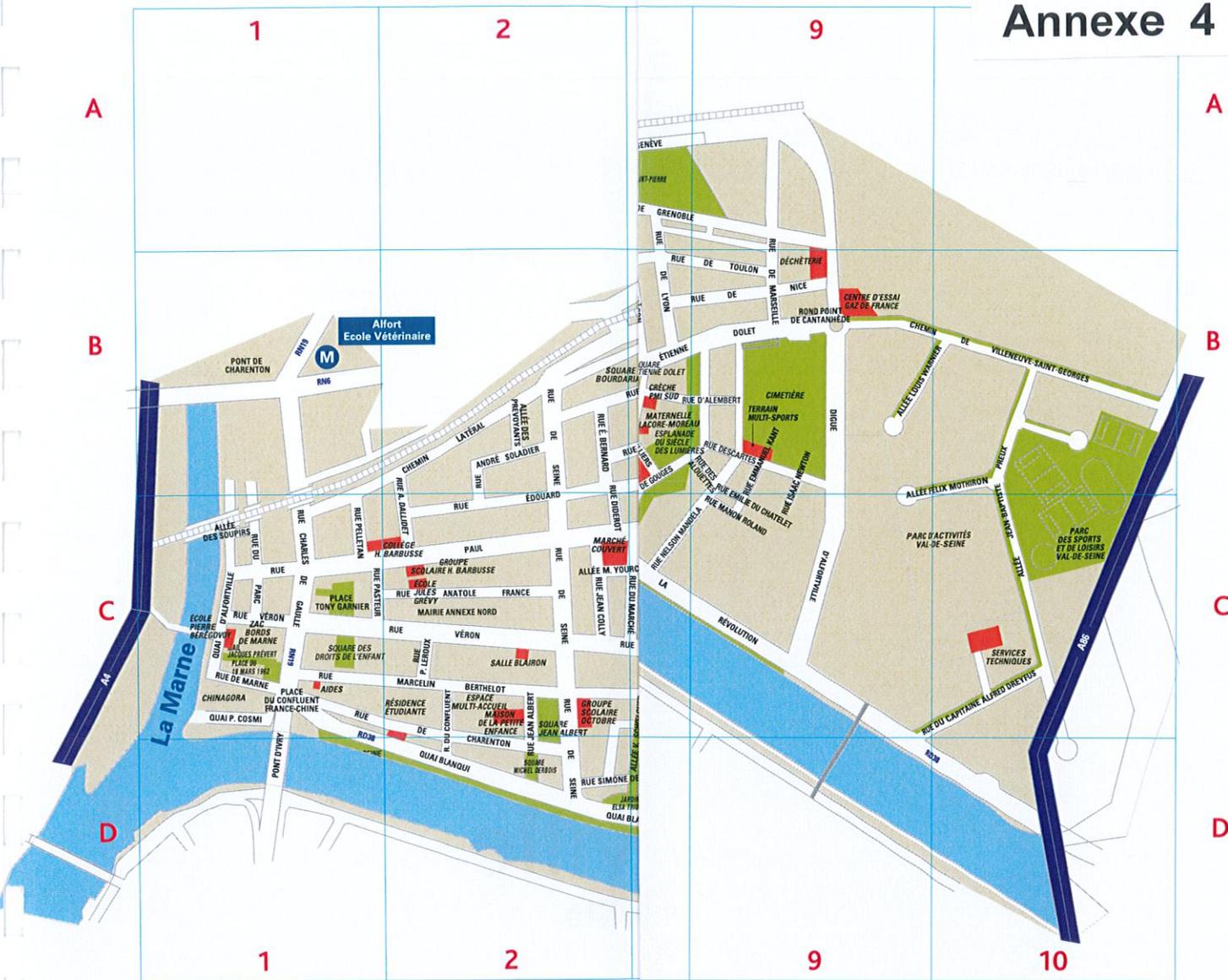
L'enquête publique est prévue pour le mois de septembre 2023. Si vous souhaitez nous donner votre avis, je vous remercie de nous le transmettre dans les 3 mois suivants la date de réception de ce courrier.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de nos sentiments distingués.

Pour le Président et par délégation,
Directrice Adjointe Relations et
Appuis aux Territoires



Coralie SOLBES



A	Abbé Jaeger (rue de l')	B7
	Abbé Pierre (square)	B4
	Achtarak (place d')	B6
	Alembert (rue d')	B8-B9
	Alfortville (quai d')	C1
	Alfortville (digue d')	A9-C9
	Alphonse Lubin (rue)	B4
	Alsace Lorraine (rue d')	B4-B5
	Ambroise Croizat (rue)	B8
	Anatole France (rue)	C2
	André Soladier (rue)	B2
	Anguilles (rue des)	B8
	Antoine Sartori (allée)	C4
	Arthur Dallidet (rue)	B2-C2
	Avenir (rue de l')	D3
B	Babeuf (rue)	A5
	Baignade (rue de la)	D3
	Barbillons (rue des)	B7
	Beethoven (cours)	A6-A7
	Blanche (rue)	B5
	Blanqui (quai)	D1-D5
	Bleuets (rue des)	B4
	Bordeaux (rue de)	B8
	Bourdarias (square)	B2-B3
	Budapest (rue de)	A8-B8
C	Cantanhède (rond point de)	B9
	Camélinat (square)	B3
	Camélias (rue des)	B4-B5
	Capitaine Alfred Dreyfus (rue du)	C9-C10
	Carnot (bd)	A6-B6
	Carpe (rue de la)	B7
	Charenton (rue de)	C1-D2
	Charles de Gaulle (rue)	C1
	Choisy (impasse de)	A6

	Choisy (rue de)	B7
	Commune (allée de)	B8-C8
	Confluent France-C	B5
	Confluent (rue du)	C8-B9
	Constantinople (rue)	A7-B7
D	Daunot (rue)	B5-B6
	Déportation (chemin)	C1
	Déportation (square)	C3-D3
	Descartes (rue)	B3
	Diderot (rue)	C1
	Dijon (rue de)	C1-B5
	Dix-neuf mars 1962	C1
	nier Rousseau (allée)	B7
E	Ecluse (rue de l')	B6
	Ecoles (rue des)	A7-A8
	Edmond Bernard (rue)	C1
	Edouard Vaillant (rue)	C3
	Elsa Triolet (jardin)	C2
	Emile Eudes (rue)	B5
	Emile Gœury (rue)	B4-C5
	Emile Zola (rue)	D3
	Emilie du Châtelet	C3-D3
	Emmanuel Kant (rue)	B4
	Epinoches (rue des)	B2
	Erevan (bd)	B2
	Essertes (rue des)	C4
	Etienne Dolet (rue)	B2
	Etienne Dolet (square)	B4-C4
	Europe (place de l')	B3-B4
	Europe (rue de)	C4
F	Félix Éboué (rue)	D3
	Félix Mothiron (allée)	A7
	Flore (rue de)	C8-D10
	François Mitterrand	B5

	Roger Mordrel (rue)	B3
	Roses (rue des)	B6
	Rome (rue de)	B7-B8-A8
S	Salvador Allende (place)	C3-C4
	San Benedetto del Tronto (place de)	B8
	Saint Pierre (parc)	B8-B9
	Sandrin (rue)	B5
	Seine (rue de)	B2-D2
	Siècle des Lumières (Esplanade du)	B8
	Simone de Beauvoir (rue)	D2-D3
	Soupirs (Allée des)	C1
T	Tanche (rue de la)	B7
	Tilleuls (avenue des)	B5-C5
	Tony Garnier (place)	C1
	Toulon (rue de)	B8-B9
	Traversière (rue)	C3
	Turin (rue de)	A8
U	Union (rue de l')	C3
V	Verdun (rue de)	A5-A6
	Véron (rue)	C1-C3
	Véron (square)	C1
	Victor Hugo (rue)	C3-B4
	Victor Schœlcher (allée)	C3-D3
	Vienne (rue de)	A8
	Villiers (sente de)	B8
	Villeneuve (chemin de)	B9-B10
	Vingtième Siècle (rue du)	D3
	Violettes (rue des)	B5-B6
	Volta (rue)	C3-D3
	Voltaire (rue)	C3

Alfortville

Plan de la ville