

TERRITOIRE DE GRAND PARIS SUD EST AVENIR

COMMUNE D'ALFORTVILLE

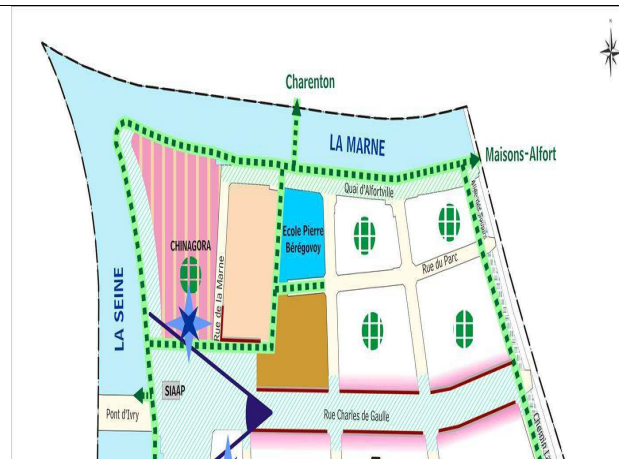
ENQUETE PUBLIQUE

**PREALABLE A LA MODIFICATION DU PLU
DE LA COMMUNE D'ALFORTVILLE**

CONDUITE DU 17 JUIN AU 9 AOUT 2019

AVIS MOTIVE

**Rédigé par M. Claude POUHEY
Commissaire Enquêteur
Désigné par la décision du Tribunal Administratif de Melun
E19-061/77 du 16 avril 2019**



Remis le 10 septembre 2019

Claude POUHEY

CONTEXTE DE L'OPERATION

La commune d'Alfortville a intégré depuis le 1^{er} janvier 2016 l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) qui dispose de la compétence urbanisme pour conduire les procédures relatives au PLU.

Elle a sollicité l'EPT pour engager la procédure de modification de son PLU (Plan Local d'Urbanisme) avec pour objectifs :

- modifier le zonage sur 4 secteurs ;
- modifier le règlement pour ajuster certains points réglementaires et prendre en compte les préconisations du SAGE ;
- supprimer l'emplacement réservé n°6 situé place de la Gare et créer un emplacement réservé rue Victor Hugo sur les parcelles n°82, 83 et 84, destiné à accueillir un programme de logements sociaux ;
- modifier une prescription d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'engagement de la présente enquête publique a été prescrit par l'arrêté de l'EPT n°AP2019-018 du 28 mai 2019 avec pour objet « **la modification du PLU de la commune d'Alfortville** ».

CONCLUSIONS ARGUMENTEES **ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le dépouillement des observations recueillies dans le registre d'enquête et des entretiens tenus avec les personnes qui ont consulté le dossier d'enquête lors des permanences a conduit à formuler des questionnements selon les 5 thématiques suivantes :

- T1 : Procédure de l'enquête publique ;
- T2 : Réduction de la constructibilité de certaines zones ;
- T3 : Tour Signal Chinagora ;
- T4 : Emplacement réservé de la rue Victor Hugo ;
- T5 : Marge de recul de 4m de la rue Victor Hugo.

T1.- Procédure de l'enquête publique : vu la multiplicité et la diversité des modifications apportées au PLU, est-ce que la procédure de modification est adaptée à cette opération ?

Réponse du Territoire et de la Commune

Aucune modification du PLU est intervenue depuis son approbation en décembre 2016. Les éléments constituant la présente modification n° 1 du PLU relèvent bien d'une procédure de modification de droit commun.

Avis du commissaire-enquêteur

Les modifications apportées au PLU n'impactant pas l'économie générale du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et n'étant pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, je considère que la procédure de modification est parfaitement adaptée à cette opération de modification du PLU.

T2. Réduction de la constructibilité de certaines zones : cette orientation politique est-elle cohérente avec les besoins en logements de la Région Parisienne ?

Réponse du Territoire et de la Commune

Conformément aux objectifs de son PLU approuvé en décembre 2016 et au SDRIF, la commune d'Alfortville doit construire environ 230 logements par an. Rien qu'en 2018, la ville a délivré des permis de construire pour environ 700 logements.

De plus, seules les zones UE (dites « pavillonnaires ») font l'objet d'un encadrement pour conserver la forme urbaine existante sans pour autant interdire les constructions.

L'accent est parallèlement mis en secteurs plus denses (UA) sur la végétalisation des opérations.

Avis du commissaire-enquêteur

Les prescriptions édictées par cette modification du PLU ne sont pas de nature à impacter l'atteinte des objectifs de construction affichés dans le PLU. Elles visent principalement à maîtriser et à préserver la forme urbaine dans les zones dites pavillonnaires (zone UE en particulier) et à faciliter dans les zones plus denses la végétalisation des ensembles immobiliers.

T.3. Tour Signal Chinagora : est-ce que la commune envisage de maintenir dans le PLU la possibilité réglementaire de créer une Tour Signal à Chinagora ?

Réponse du Territoire et de la Commune

Dans le cadre de cette procédure de modification, la Ville a déjà décidé de retirer le signal sud. Des habitants se sont exprimés pour demander de voir disparaître également le second signal.

La ville constate que les projets apparus dans le cadre de la dynamique des Jeux Olympiques, dont le projet de signal Chinagora, n'ont plus leur pertinence. La Ville est donc favorable à la suppression de ce signal. Cependant, cette démarche ne figure pas dans les objectifs initiaux de la présente modification. Aussi, afin de ne pas fragiliser la procédure en cours, il est proposé que cette volonté fasse l'objet d'une prochaine démarche conjointe entre le Territoire et la Ville. Cette réflexion est d'ores et déjà initiée.

Avis du commissaire-enquêteur

Je recommande que l'opportunité de conserver ou de supprimer le projet de la Tour Signal Chinagora fasse l'objet d'une concertation associant des représentants d'associations et d'habitants d'Alfortville, à l'instar de la démarche qui a conduit à retirer le projet de Tour Signal Sud.

T4. Emplacement réservé de la rue Victor Hugo : quelles sont les justifications de la création de cet emplacement réservé pour y réaliser du logement social à cet endroit et selon le périmètre retenu ? Pourquoi ne pas avoir proposé d'autres emplacements réservés par application des mêmes critères de sélection ?

Réponse du Territoire et de la Commune

Cet emplacement réservé est lié directement à l'opération NPRU du site « Chantereine » qui implique la démolition de 351 logements sociaux et la reconstruction dans le cadre du 1 logement construit pour 1 logement détruit. Ces reconstructions doivent s'opérer de préférence dans des quartiers où il n'existe pas ou peu de mixité sociale, ce qui est le cas sur la rue Victor Hugo, située en centre-ville. Les parcelles souhaitées pour cet ER font partie de secteurs diffus déjà identifiés par la ville pour des opérations de même type, pour lesquelles l'inscription d'un ER n'a pas été nécessaire au regard de leur maîtrise foncière.

Par ailleurs, certains des terrains ciblés dans le cadre du 1 pour 1 rencontrent des contraintes jusqu'alors inconnues et il est donc nécessaire d'étendre ces sites d'accueil de constructions dans le cadre d'une prospection dans le diffus et d'utiliser des outils tels que l'ER.

Avis du commissaire-enquêteur

Le choix de cet emplacement réservé s'inscrit effectivement dans le cadre de la politique de la commune de :

- ***valoriser les espaces qui constituent des « dents creuses » ou qui sont en déshérence ;***
- ***développer la mixité sociale dans des quartiers accueillant peu de logements sociaux actuellement.***

D'autres secteurs répondant aux mêmes critères sont en cours d'identification et feront l'objet, à l'instar de cet espace, de procédures de classement en tant qu'emplacement réservé.

T5. Marge de recul de 4 m de la rue Victor Hugo : cette prescription est-elle cohérente avec les orientations d'aménagement proposées pour cette rue ?

Réponse du Territoire et de la Commune

Effectivement, la conception de ces marges de recul a été réalisée en dehors des linéaires de RDC actifs de manière à maintenir une zone de chalandise permettant aux activités économiques d'avoir une visibilité depuis le domaine public ; il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger sur le plan de zonage.

Avis du commissaire-enquêteur

Le plan de zonage doit être corrigé de cette erreur matérielle.

MON AVIS MOTIVE

Sur la forme: je n'ai pas relevé lors de l'examen du dossier, des réunions avec le Territoire et la Commune et des discussions avec les personnes qui sont venues lors des permanences, d'anomalie ou de problème concernant directement la procédure et le dossier d'enquête.

D'autre part, l'enquête s'est très bien déroulée comme le précise le paragraphe III du rapport d'enquête.

Sur le fond :

Considérant que :

- la procédure de modification mise en œuvre pour cette enquête est parfaitement adaptée à cette opération du fait que les modifications apportées au PLU n'impacte pas l'économie générale du PADD ;
- l'atteinte des objectifs de construction notifiés à la commune seront largement atteints même si la constructibilité est réduite dans certaines zones résidentielles ;
- la création de l'emplacement réservé de la rue Victor Hugo est cohérente avec la politique de la commune visant à valoriser les espaces constituant « des dents creuses » ou qui sont en déshérence, afin de développer la mixité sociale sur tout le territoire communal ;
- le plan de zonage concernant la marge de recul de la rue Victor Hugo va être corrigé.

Je délivre un

AVIS FAVORABLE

Au projet de modification du PLU de la commune d'Alfortville

Assorti d'une recommandation

R1 : Etudier à l'occasion d'une prochaine procédure l'opportunité de maintenir dans le PLU le projet de Tour Signal Chinagora.

A Créteil le 10 septembre 2019

Le Commissaire Enquêteur



Claude POUEY