



Alfortville



## Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Zone d'Aménagement Concerté  
Centre commercial du Grand Ensemble

## Avant-propos

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique (ci-après dénommée « la procédure d'expropriation ») permet à une collectivité publique de s'approprier des immeubles qu'ils soient construits ou non construits afin de poursuivre un but d'utilité publique.

L'expropriation ne peut avoir lieu que s'il y a utilité publique.

Cette utilité publique, qui peut être contestée devant les Tribunaux de la juridiction administrative, doit ainsi faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral, ministériel ou par décret en Conseil d'état selon la nature de l'opération envisagée.

Avant que cette déclaration d'utilité publique n'intervienne, une enquête publique doit être effectuée afin d'informer le public et de solliciter son avis (article L.110-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ci-après « Code de l'expropriation »).

**Compte tenu du fait que la déclaration d'utilité publique de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble ne porte pas sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du Code de l'environnement, l'enquête publique est effectuée conformément aux articles L.110-1 et R.112-1 et suivants du Code de l'Expropriation qui définissent la procédure et le déroulement de l'enquête publique relevant du code de l'Expropriation.**

Le présent dossier d'enquête publique a ainsi été rédigé conformément à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation.

Il a pour objectif d'informer, de la façon la plus claire et la plus complète possible, le public sur les caractéristiques du projet et de lui permettre d'exprimer son avis sur le sujet.

## Plan du dossier

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique comprend les pièces suivantes :

**Pièce n°1**

Informations juridiques et administratives

**Pièce n°2**

Plan général des travaux

**Pièce n°3**

Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

**Pièce n°4**

Appréciation sommaire des dépenses

**Pièce n°5**

Plan périmétral de la DUP

**Pièce n°6**

Bilan de la concertation de la création de la ZAC



Alfortville



1



# Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Zone d'Aménagement Concerté  
Centre commercial du Grand Ensemble

---

## Informations juridiques et administratives

## Sommaire

<b>I. Objet de l'enquête, informations juridiques et administratives</b>	<b>6</b>
A. Objet et procédure d'enquête	6
B. Textes régissant l'enquête	7
C. Les procédures complémentaires	8
<b>II. Indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet considéré</b>	<b>9</b>
A. Études préalables et décisions antérieures	9
B. Procédures et démarches réalisées avant la réalisation du dossier d'enquête publique	10
<b>III. Déroulement de la procédure d'enquête</b>	<b>14</b>
A. Avant l'enquête	14
B. Durant l'enquête	15
C. Après l'enquête	16
D. Les décisions prises à l'issue de l'enquête	17
E. Au-delà de la déclaration d'utilité publique	19

## I. Objet de l'enquête

### A. L'objet et la procédure d'enquête

*Les paragraphes qui suivent apportent les indications qui ont été jugées nécessaires afin de mieux faire connaître, d'une part, les principaux textes qui régissent la présente enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et, d'autre part, d'indiquer la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération projetée.*

#### 1. Objet de l'enquête publique

Le présent dossier porte sur l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative au projet de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble sur la ville d'Alfortville.

La procédure d'enquête a pour but d'informer le public et de recueillir ses observations et propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires pour l'instruction du dossier.

L'expropriant étant en mesure de déterminer les parcelles à acquérir ou à exproprier et de connaître l'identité des propriétaires, des titulaires de droits ou autres intéressés, **une enquête parcellaire sera menée de façon simultanée** en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet.

Les intéressés seront appelés à faire leurs droits au cours de cette enquête.

Le projet (décrit dans la notice explicative) nécessitant de recourir à l'expropriation, il est nécessaire de mener une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue de l'obtention de l'arrêté de DUP et de cessibilité des terrains concernés, puis de l'ordonnance d'expropriation.

#### 2. L'enquête publique est effectuée dans les conditions suivantes

**La présente ZAC n'étant pas soumise à la réalisation d'une étude d'impact, l'enquête publique est effectuée conformément aux articles L.110-1 et R.112-1 et suivants du Code de l'Expropriation qui définissent la procédure et le déroulement de l'enquête publique relevant du code de l'Expropriation.**

Le présent dossier d'enquête publique a ainsi été rédigé conformément à l'article R 112-4 du Code de l'Expropriation.

L'enquête est ouverte par le Préfet du Val-de-Marne et conduite par un Commissaire-Enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif.

Conjointement à cette enquête publique, une enquête parcellaire visant à déterminer les biens situés sur une partie de l'emprise du projet sera menée conformément aux articles R.131-3 et suivants du Code de l'Expropriation.

Cette enquête parcellaire vise à déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'identifier avec précision leurs propriétaires, et les droits et obligations attachés à chacun des biens.

## I. Objet de l'enquête

### B. Textes régissant l'enquête

#### 1. Texte principal

Le texte principal est le code de l'Expropriation qui impose notamment dans ses articles L110 -1 et suivants de procéder à une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux lorsqu'il est nécessaire d'exproprier des immeubles.

L'enquête publique est ainsi régie par le code de l'Expropriation puisque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération ne répondant pas à la qualification prévue à l'article L.123-2 du code de l'Environnement (ZAC ne comportant pas d'évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 du code de l'Environnement).

#### 2. Autres textes

##### • Code du patrimoine

Les articles L.521-1 et suivants, L.522-1 et suivants et L.524-1 et suivants prévoient une procédure d'autorisation, après sa saisine, donnée par le préfet de région pour toutes opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux affectant ou susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique.

Cette autorisation peut être donnée, le cas échéant après un diagnostic archéologique pouvant être suivi de fouilles, moyennant des prescriptions archéologiques.

Ces dernières sont mises en œuvre par un établissement public national ou, dans certains cas, par un service archéologique d'une collectivité territoriale agréé par l'Etat ou encore par une autre personne de droit public ou privé agréé par l'Etat.

Le contrat passé entre le Maître d'Ouvrage et la personne chargée des fouilles fixe le montant de la dépense et le délai de réalisation des fouilles.

Une redevance d'archéologie préventive est perçue sur les dossiers d'aménagement supérieurs à une certaine surface. Sont notamment concernés par cette procédure, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

- Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Code de la Voirie Routière ;

#### 3. Textes relatifs aux enquêtes publiques régies par le code de l'Expropriation

- Article L.110-1 du code de l'Expropriation relatif aux enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publique ;
- Article R. 111-1 du code de l'Expropriation relatif à la désignation du commissaire enquêteur ou la commission d'enquête ;
- Articles R112-4, R112-5 et R112-7 du code de l'Expropriation relatifs au contenu du dossier de l'enquête publique ;
- Articles R.112-8 à R.112-16 du code de l'Expropriation relatifs au déroulement de l'enquête publique ;
- Articles R.112-18 à R.112-23 du code de l'Expropriation relatifs à la clôture de l'enquête publique.

## I. Objet de l'enquête

### C. Les procédures complémentaires

#### 1. *La procédure de classement et/ou déclassement*

Les voiries à domanialité publique ou publiques par destination, incluses dans le périmètre opérationnel du site du centre commercial du Grand Ensemble ont vocation à être aménagées.

Conformément à l'article L.141-3 du code de la voirie routière le classement/déclassement est prononcé par délibération du Conseil Municipal.

Cependant, cette procédure suppose l'organisation d'une enquête publique préalable lorsque ce classement/déclassement porte atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie.

En fonction des usages des ouvrages soumis à la procédure de classement et/ou déclassement, ces derniers feront l'objet d'une enquête publique préalable le cas échéant.

#### 2. *La procédure loi sur l'eau*

En application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement modifiés par l'ordonnance n°2010-418 du 27 avril 2010, les aménagements nécessaires au rétablissement du réseau hydraulique et à la protection des ressources aquatiques et entrant dans la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou déclaration feront, à ce titre, l'objet d'un dossier spécifique.

Dans le cas des études de maîtrise d'œuvre, ce point sera étudié plus précisément notamment au regard du dispositif d'assainissement retenu et des modalités de gestion des eaux pluviales du projet.

#### 3. *La procédure au titre de l'archéologie préventive*

En application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, GPSEA devra ainsi solliciter le Service Régional de l'Archéologie pour la réalisation d'un diagnostic archéologique anticipé sur le périmètre de la ZAC préalablement à tous travaux d'aménagement du secteur.

## II. Indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative

### A. Etudes préalables et décisions antérieures

*Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'ex-Communauté d'Agglomération Plaine centrale du Val de Marne (« ex- CAPCVM » ci-après) constituée des communes d'Alfortville, Créteil et Limeil-Brévannes, a intégré l'Etablissement Public Territorial n°11 de la Métropole du Grand Paris (EPT Grand Paris Sud Est Avenir).*

*Les différentes délibérations prises dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté du centre commercial du Grand Ensemble ont été approuvées jusqu'alors par l'ex CAPCVM.*

*Elles relèveront dorénavant de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir.*

En premier lieu, les études préalables et les décisions prises antérieurement à la présente enquête découlent, sur un plan juridique, de la procédure de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Centre Commercial et de celle de la création elle-même de la ZAC, procédures régies par le Code de l'Urbanisme.

Par délibération n°**CC2012.5/139** du **12 décembre 2012**, qui avait jusqu'alors la compétence en développement économique et aménagement (aujourd'hui exercée par l'EPT Grand Paris Sud-est Avenir), a reconnu d'intérêt communautaire l'opération de revitalisation/requalification du centre commercial du Grand Ensemble.

Ainsi et en séance du **2 avril 2015** et conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme (auparavant L.300-2), le Conseil Communautaire de l'ex-CAPCVM a approuvé les objectifs poursuivis à travers la requalification du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville, ainsi que les modalités d'une concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur ce secteur.

L'acte qui a concrétisé la fin de ces procédures est la délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand Paris Sud-est Avenir du **29 mars 2017** qui a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le dossier de création de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble.

En second lieu, la présente enquête publique est consécutive à la nécessité de devoir recourir aux acquisitions foncières par voie d'expropriation, procédure régie, quant à elle, par le Code de l'Expropriation.

L'acte qui concrétise cette procédure est la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'opération prise par arrêté préfectoral.

## II. Indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative

### B. Procédures et démarches réalisées avant la réalisation du dossier d'enquête publique

#### 1. La concertation préalable et la mise en œuvre de la ZAC

Comme le prévoit l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, l'ex-CAPCVM a mené une concertation préalable durant toute la durée des études de faisabilité de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble.

Cette concertation s'est déroulée de la manière suivante:

##### a) Lancement de la concertation préalable à la création de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble

Dans sa séance du **2 avril 2015**, le Conseil Communautaire de l'ex-CAPCVM a défini les objectifs qu'elle poursuivait à travers la création d'une Zone d'Aménagement Concerté du Centre Commercial du Grand Ensemble :

- **Restructurer le centre commercial du Grand Ensemble en le désenclavant et en améliorant sa visibilité ;**
- **Redynamiser et pérenniser l'activité commerciale au sein du quartier du Grand Ensemble ;**
- **Développer une nouvelle offre de logements.**

Ces objectifs visent à assurer une mixité sociale et fonctionnelle au sein du quartier.

A noter par ailleurs que par délibération en date du **12 février 2015**, le Conseil Municipal d'Alfortville avait également validé les objectifs du projet de requalification du centre commercial du Grand Ensemble et les modalités de la concertation en vue de la création d'une zone d'aménagement concerté.

##### b) Modalités et déroulement de la concertation

La concertation sur le projet d'aménagement sur le centre-commercial s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du **2 avril 2015**:

- diffusion d'informations dans les journaux et sur les sites Internet de l'ex-CAPCVM et de la ville d'Alfortville ;
- organisation d'une réunion publique qui s'est déroulée à Alfortville le 12 décembre 2016 ;
- mise à disposition du public d'un registre au siège de l'ex-CAPCVM, à l'hôtel de ville d'Alfortville et au pavillon de la rénovation urbaine à Alfortville ;
- toute autre action complémentaire éventuelle de concertation.

Des réunions « bilatérales » ainsi qu'une mini-exposition ont également eu lieu, l'objectif étant d'informer au mieux les commerçants et les habitants sur l'avancement du projet.

## II. Indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative

### B. Procédures et démarches réalisées avant la réalisation du dossier d'enquête publique

c) Bilan de la concertation préalable et création de la ZAC du Centre-Commercial du Grand Ensemble

d) Modalités de mise en œuvre de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble

Le processus de concertation préalable qui a été mis en œuvre à partir d'avril 2015 a permis de mettre en évidence plusieurs constats :

- La nécessité d'une programmation commerciale de proximité en lien avec les besoins du quartier ;
- La prise en compte du caractère accidentogène des rues attenantes au projet dans le cadre de leur réaménagement au regard des habitants du quartier ;
- La conservation d'un stationnement suffisant ;
- La recherche d'une qualité urbaine et paysagère du futur ensemble ;
- La mise en œuvre d'un planning de travaux n'obérant pas l'activité commerciale des commerçants existants.

Lors de la séance du **9 novembre 2018**, le Conseil Territorial de GPSEA a attribué la concession d'aménagement de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble à la **Société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD)**, et a autorisé M. le Président à signer le projet de traité de concession.

Par délibération du Conseil Territorial du **29 mars 2017** le bilan de la concertation préalable a été approuvé et l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir a décidé de créer et de mettre en œuvre une ZAC à vocation commerciale et résidentielle.

## II. Indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative

### B. Procédures et démarches réalisées avant la réalisation du dossier d'enquête publique

#### 2. L'insertion de l'enquête dans la procédure administrative

La chronologie générale relative à l'opération peut être résumée par le schéma ci-après incluant l'organisation d'une enquête parcellaire partielle conjointe à l'enquête publique préalable à la DUP :



## II. Indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative

### B. Procédures et démarches réalisées avant la réalisation du dossier d'enquête publique

#### 3. La maîtrise foncière et le recours à l'expropriation

On distingue différents modes d'acquisition foncière pour les terrains nécessaires au projet :

- **Par voie amiable**, c'est-à-dire dans les mêmes conditions qu'une vente entre particuliers ;
- **Par droit de préemption** : la préemption permet à une personne publique d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente en se substituant à l'acquéreur, dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain ;
- **Par voie d'expropriation** : l'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique de contraindre un propriétaire à céder la propriété de son bien, moyennant le paiement d'une juste et préalable indemnité. Elle ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête publique.

Cette procédure est nécessaire dès lors qu'il n'est pas possible d'acheter les terrains à l'amiable ou par préemption dans des délais rapprochés.

Au regard de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble, le périmètre de la zone comprend **5 parcelles** (hors rues attenantes) et représente une emprise foncière totale de 10 384 m<sup>2</sup> (soit 1,04 ha).

Une large partie de ce foncier est propriété de la commune d'Alfortville (parcelles AD57, AD92 et AD97 et AE164) si bien que seules deux parcelles doivent faire l'objet d'une expropriation à savoir :

- **la parcelle AE164 en raison des servitudes qui grèvent la parcelle ;**
- **la parcelle AD70 propriété privée, correspondant à l'emprise du centre commercial.**

### III. Déroulement de la procédure d'enquête

#### A. Avant l'enquête

La présente enquête est organisée par le Préfet du Val-de-Marne.

Conformément à l'article R.111-1 et suivants du Code de l'expropriation, la présente enquête a fait l'objet d'un arrêté d'ouverture qui précise les informations suivantes :

- **La date** à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée,
- **Les heures et le lieu** où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet.

Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci.

- **Le lieu où siègera le commissaire enquêteur** ou la commission d'enquête.

S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées.

L'avis d'ouverture d'enquête fait l'objet de mesures de publicité préalables par voie de presse, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Val-de-Marne, quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

Cet avis est ensuite rappelé dans les deux mêmes journaux, dans les huit premiers jours de début de celle-ci.

Cet avis sera publié dans les mêmes conditions de délai et de durée par voie d'affichages, et éventuellement par tout autre procédé, à l'hôtel de ville et au centre technique municipal d'Alfortville, au siège du territoire Grand Paris Sud Est Avenir, ainsi que sur les lieux ou au voisinage de la réalisation du projet.

Son accomplissement incombe au maire qui doit le certifier.

**La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à 30 jours conformément à l'article R.111-1 et suivants du Code de l'expropriation.**

Elle se tient dans les locaux prévus à cet effet où le dossier et un registre d'enquête sont tenus à disposition du public

### III. Déroulement de la procédure d'enquête

#### B. Durant l'enquête

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou **sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.**

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire-enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites, sont consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public, le commissaire-enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site Internet dédié.

Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

### III. Déroulement de la procédure d'enquête

#### C. Après l'enquête

**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 le maire d'Alfortville (article R 112-18 du code de l'expropriation).

Le Commissaire-Enquêteur établira un rapport et ses conclusions motivées, en précisant s'il est favorable ou défavorable à l'opération.

Le rapport et les conclusions motivées seront transmis avec l'ensemble du dossier et des registres au Préfet, dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête (article R.112-22 du code de l'Expropriation).

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur sont rendus publics.

Ils resteront à la disposition du public au lieu où s'est déroulée l'enquête.

Si les conclusions du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le Conseil de territoire est appelé à lever ses réserves par une délibération motivée.

**Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au Président de l'EPT, le conseil de territoire est regardé comme ayant renoncé à l'opération.**

### III. Déroulement de la procédure d'enquête

#### D. Décisions prises à l'issue de l'enquête

##### 1. La déclaration d'utilité publique

La déclaration d'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable.

**En l'espèce, elle sera prise par arrêté de Monsieur le Préfet du Val-de-Marne (publication au recueil des actes administratifs et affichage en mairie).**

L'acte déclaratif d'utilité publique sera accompagné d'un document qui exposera les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération.

L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique précise en outre le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée.

Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant d'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale.

Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

Cette déclaration d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

##### 2. L'arrêté de cessibilité des terrains

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation précise que l'enquête parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement.

En l'espèce, l'enquête parcellaire est menée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dans le cadre d'une enquête publique unique régie par le Code de l'expropriation.

**L'enquête parcellaire est réalisée dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du Code de l'expropriation.**

Une notification individuelle aux propriétaires du dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit en afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

### III. Déroulement de la procédure d'enquête

#### D. Décisions prises à l'issue de l'enquête

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à trente jours, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au siège de l'enquête à l'attention du commissaire-enquêteur ou du Président de la commission d'enquête.

Ils peuvent également obtenir des explications ou faire des observations orales auprès du commissaire-enquêteur ou d'un membre de la commission d'enquête, au cours de la permanence organisée à cet effet.

Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite.

**A l'expiration du délai d'enquête publique, le commissaire-enquêteur ou le Président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.**

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder trente jours.

Le commissaire-enquêteur ou le Président de la commission d'enquête transmet le dossier au Préfet.

Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le Préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

L'acte déclaratif d'utilité publique intervenant postérieurement à l'enquête parcellaire vaut arrêté de cessibilité lorsque cet acte désigne les propriétés concernées et l'identité des propriétaires.

Le préfet adresse ensuite le dossier au juge de l'expropriation, afin que celui-ci prononce le transfert de propriété.

### III. Déroutement de la procédure d'enquête

#### E. Au-delà de la Déclaration d'Utilité Publique

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

**La procédure d'expropriation sera conduite conformément au Code de l'expropriation par la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.**

La SPLA GPSEAD engagera, en étroite concertation avec l'ensemble des partenaires concernés, les études détaillées nécessaires à la définition précise des travaux.

Le projet qui sera effectivement réalisé pourra différer de celui faisant l'objet du présent dossier, pour tenir compte notamment des observations recueillies au cours de la présente enquête.

Ces modifications apparaîtront, en tant que telles, dans le dossier de réalisation de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble.

Si ces modifications devaient se révéler substantielles, une nouvelle enquête pourrait s'avérer nécessaire.

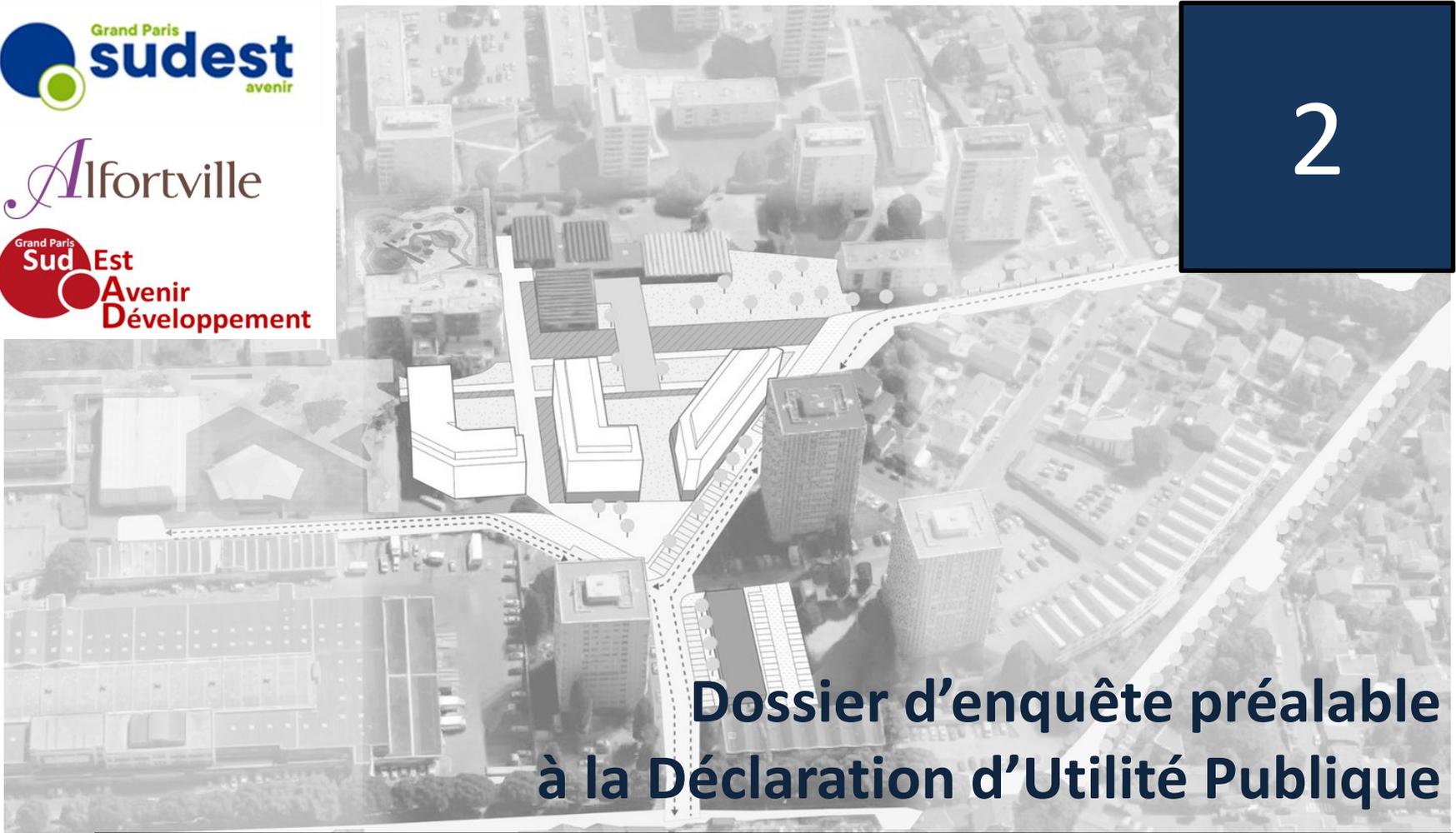
Enfin, les constructions réalisées dans le cadre du projet pourront être soumises à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable ou permis de démolir en application des dispositions R. 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.



Alfortville



2

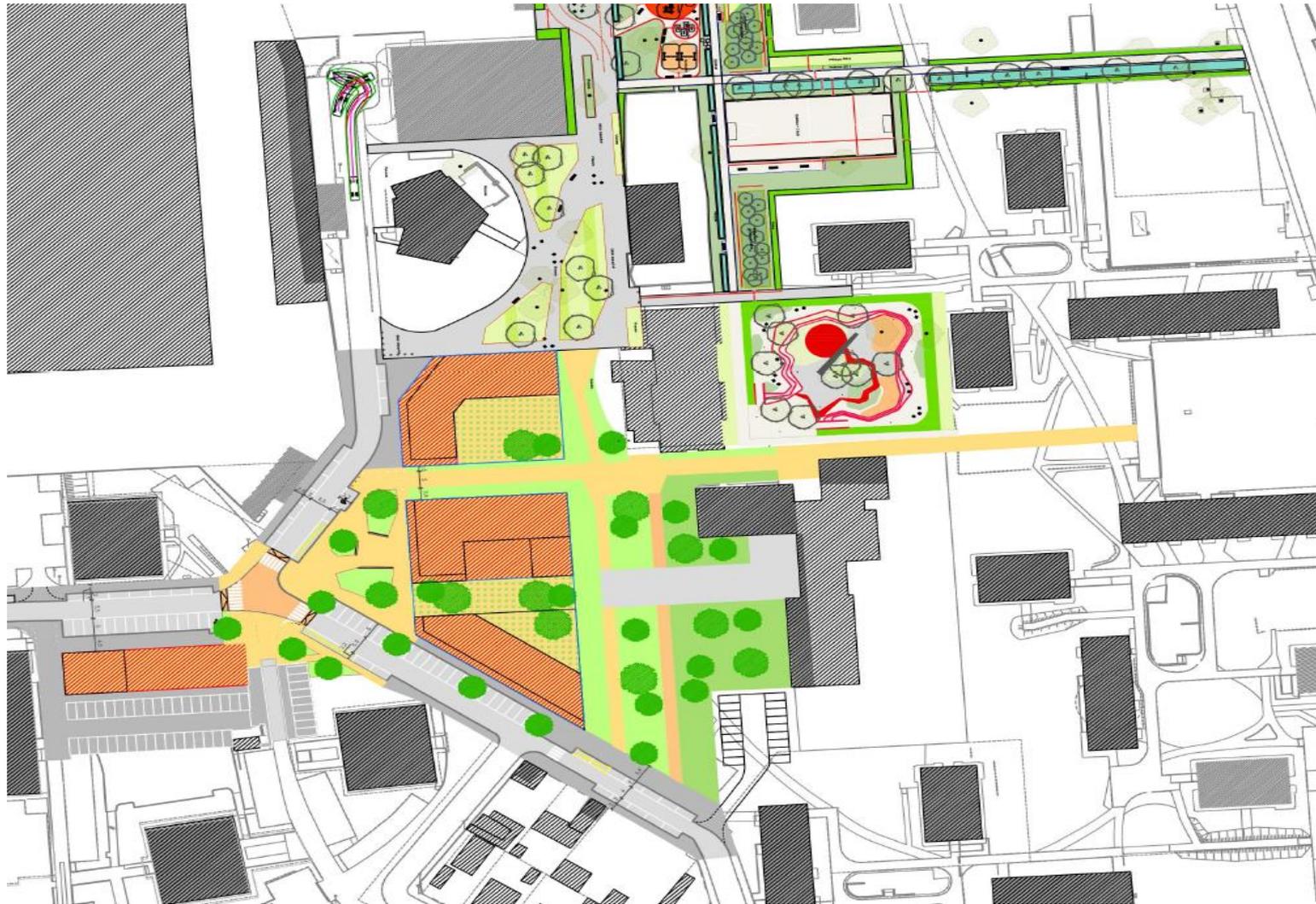


## Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Zone d'Aménagement Concerté  
Centre commercial du Grand Ensemble

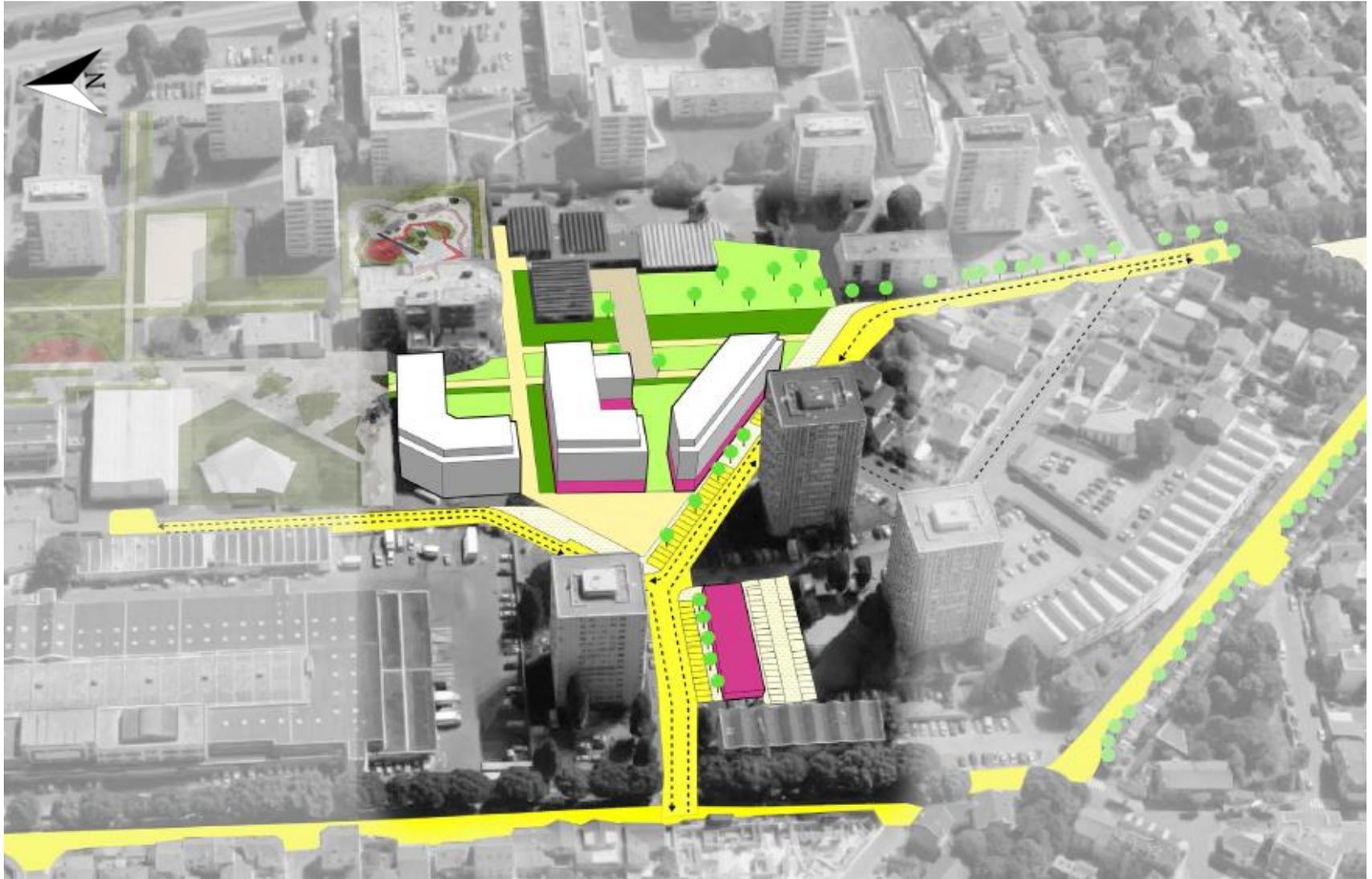
**Plans généraux des travaux**

*Plan masse*



Source : Agence La Fabrique Urbaine, Architectes & Urbanistes, 2019

*Plan volumétrique du projet*



**Plan masse du projet au sein des espaces publics du quartier**





## Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Zone d'Aménagement Concerté  
Centre commercial du Grand Ensemble

---

Caractéristiques des ouvrages les plus importants

## Sommaire

<b>I. Voiries, cheminements et espaces publics structurants</b>	<b>26</b>
A. Plan d'aménagement	26
B. Description des espaces structurants	28
<b>II. Aménagements paysagers du site</b>	<b>32</b>
A. Principes d'aménagement	32
B. Décomposition des aménagements paysagers	33
<b>III. Réseaux techniques</b>	<b>36</b>
A. Réseaux Eau potable / Eau incendie	36
B. Réseaux de distribution de gaz	37
C. Réseaux Haute tension	38
D. Réseaux Basse tension	39
E. Réseaux Télécommunication	40
F. Réseaux Eclairage	41
G. Réseaux d'assainissement - Eaux usées	42
H. Réseaux d'assainissement - Eaux pluviales	43
<b>IV. Bornes d'apport volontaire</b>	<b>44</b>

## I. Voiries, cheminements et espaces publics structurants

### A. Plan d'aménagement

**Le projet propose de relier la rue de Londres et l'allée du 8 mai 1945 de manière à désenclaver le quartier.**

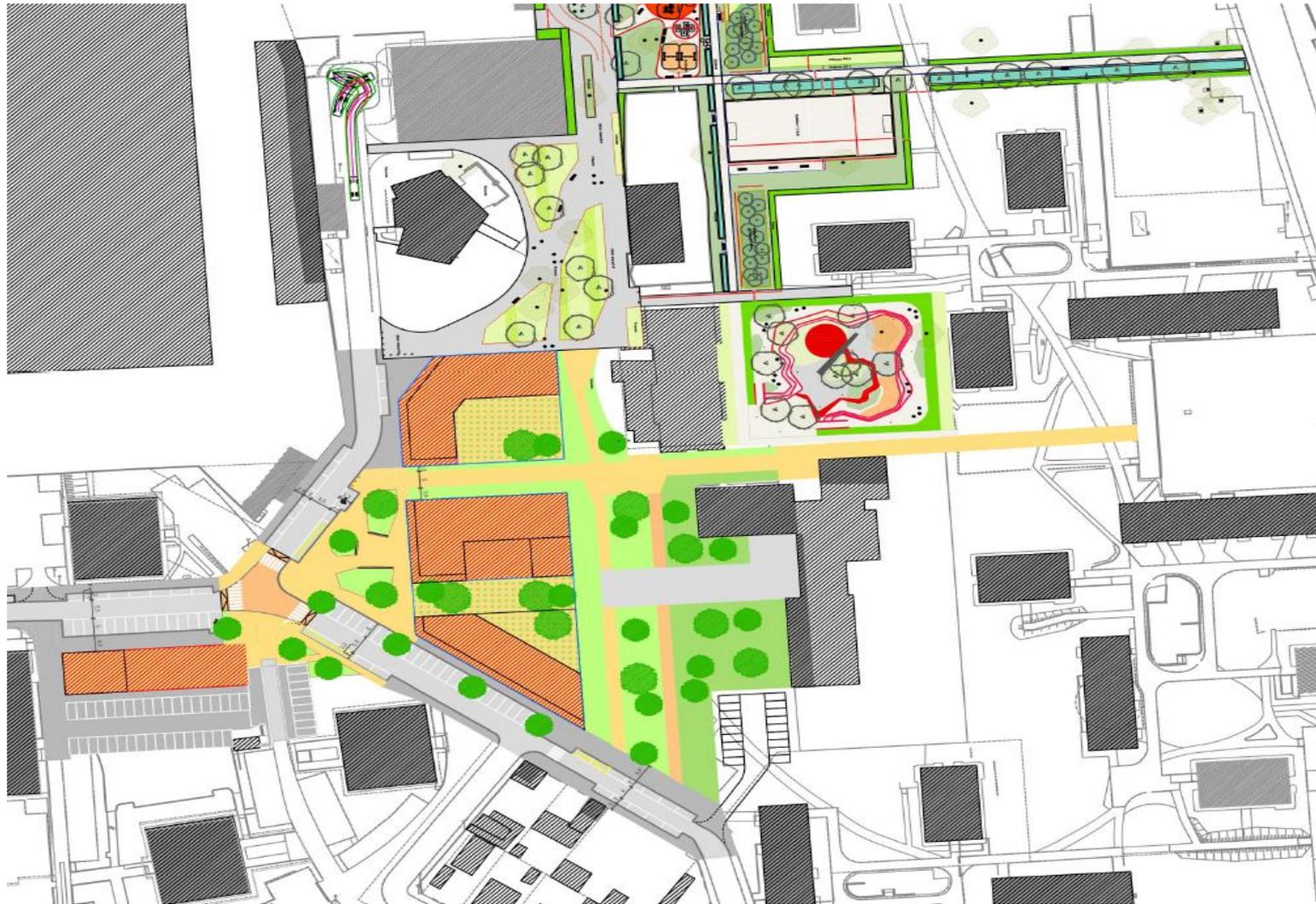
Un prolongement du mail piéton permet de créer une continuité de qualité jusqu'à la place de l'Europe au sud.

Enfin, au nord du secteur, **une voie piétonne interne permet de rejoindre rapidement le mail depuis la nouvelle place publique** : il s'agira d'un **axe partagé** permettant aussi l'accès automobile au parking du centre gérontologique et à la zone de livraison de l'école.

**Une zone de retournement sera aménagée** au niveau de cette livraison afin de permettre le demi tour de ces quelques véhicules.

**Cet accès offre la possibilité d'un prolongement** vers les résidences Est voir jusqu'au Cours Beethoven.

*Plan d'aménagement*



## I. Voiries, cheminements et espaces publics structurants

### B. Description des espaces structurants

Le projet retenu repose sur la requalification et la création de nombreux espaces publics interconnectés qui viennent mailler le secteur et créer des espaces de convivialité et d'échanges.

#### 1. *Le réaménagement de l'allée du 8 mai 1945*

Sur cette voie, le projet propose du stationnement public à proximité directe des commerces.

Un carrefour surélevé sera réalisé de manière à ralentir les flux automobiles dans le virage, à sécuriser les traversées piétonnes et à favoriser le lien entre les différentes zones commerciales.

Entre le bâtiment C1 et son stationnement sud, un cheminement piéton permet d'imaginer des entrées de service arrières, la sortie des poubelles ou un possible accès livraison pour les futurs commerces afin de ne pas encombrer la face avant de ces programmes.

#### 2. *Le réaménagement de la nouvelle Place*

Utilisée actuellement pour le stationnement des véhicules, des places sont prévues à proximité directe des commerces notamment au Nord et au Sud de cette place.

Elle sera légèrement plantée de manière à lui conférer une plus grande place et à créer des zones d'ombre dont pourra profiter la terrasse du restaurant prévue.

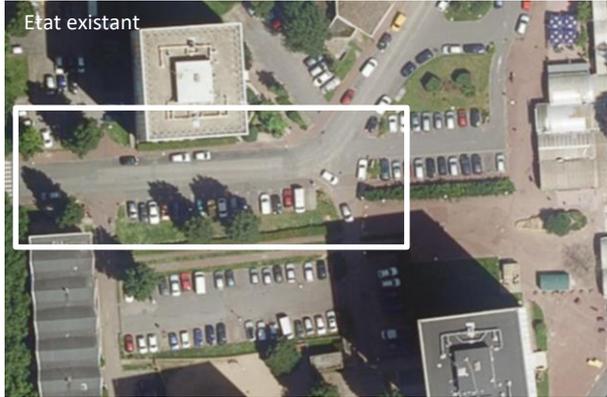
Des bancs publics pourront aussi y trouver leur place.

#### 3. *Le prolongement de la rue de Londres*

Le projet propose de relier la rue de Londres et l'allée du 8 mai 1945 de manière à :

- Désenclaver le quartier ;
- Mettre en valeur les commerces du quartier et les inscrire dans la trame commerciale du quartier ;

**Réaménagement de l'allée du 8 mai 1945**

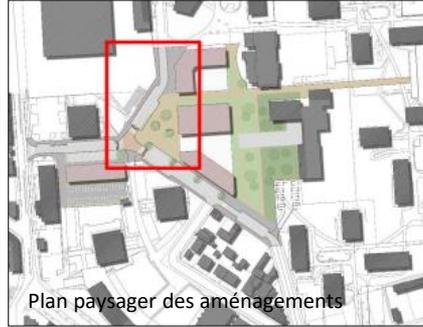


Source : Agence La Fabrique Urbaine, Architectes & Urbanistes, 2019

**Réaménagement de la nouvelle Place**



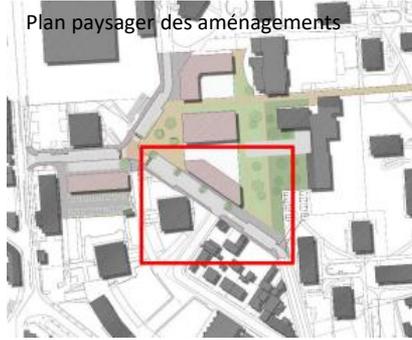
Etat existant



Plan paysager des aménagements



**Prolongement de la rue de Londres**



## II. Aménagements paysagers du site

### A. Principes d'aménagement

Du point de vue paysager, le centre commercial s'inscrit dans un réaménagement complet du quartier du Grand Ensemble.

L'opération de renouvellement du centre commercial complète la création de différents espaces paysagers notamment représentés :

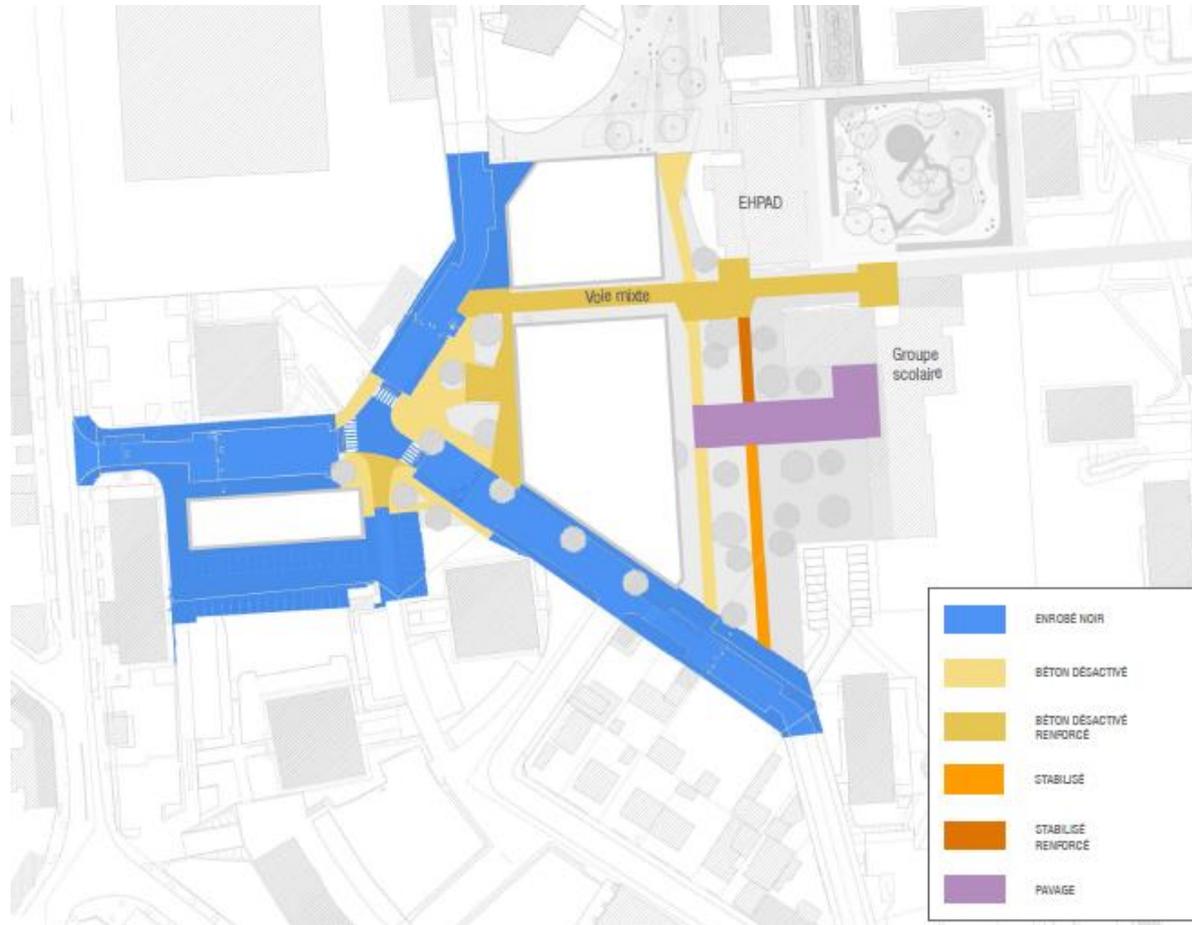
- **par une plantation centrale du quartier du Grand Ensemble** allant de la Rue de Londres jusqu'au Boulevard d'Erevan de type pelouse tondue (axe fort Nord-Sud),
- **par le développement de cheminements piétons secondaires** en stabilisé permettant la desserte Est-Ouest du quartier (axes de pénétration).

Une gestion différenciée des espaces verts ainsi qu'un aménagement de type placette centrale afin de donner une centralité affirmée au quartier à proximité des commerces, pourront par ailleurs être proposés.

## II. Aménagements paysagers du site

### B. Décomposition des aménagements paysagers

#### 1. Zoom sur les matériaux



Source : Agence La Fabrique Urbaine, Architectes & Urbanistes, 2019

## 2. Zoom sur les végétaux : les arbustes et vivaces

### Mélange de vivaces et de graminées :

Molinia caerulea  
Thalictrum delavayi  
Achillea 'Credo'  
Seselia autumnalis  
Salvia verticillata  
Helleborus foetidus  
Briza media  
Eryngium yuccifolium  
Veronicastrum virginicum  
Leucanthemum vulgare  
Stipa gigantea  
Sedum spectabile 'Brillant'

### Mélange pour les noues :

Iris pseudo-acorus  
Carex pseudocyperus  
Lythrum callicaria  
Acorus calamus  
Juncus effusus  
Salix nana 'Purpurea'  
Viburnum lantana

### Haie type 1 :

Prunus lucitanica  
Ligustrum ovalifolium  
Carpinus betulus  
Choisya ternata

### Haie type 2 :

Sycopsis cinensis  
Elaeagnus x ebbingei  
Carpinus betulus  
Choisya ternata

### Pelouse

-  Acer rubrum
-  Alnus glutinosa 'Imperial'
-  Prunus maackii 'Amber Beauty'
-  Cercidiphyllum japonicum
-  Gleditsia triacanthos
-  Liquidambar styraciflua



Source : Agence La Fabrique Urbaine, Architectes & Urbanistes, 2019

### 3. Zoom sur les végétaux : les arbres



Acer rubrum



Alnus glutinosa 'imperialis'



Cercidiphyllum japonicum



Liquidambar styraciflua



Molinia caerulea



Thalictrum delavayi



Achillea 'Credo'



Sceleris autumnalis



Salvia verbeilata



Ligustrum ovalifolium



Briza media



Elaeagnus x ebbingei



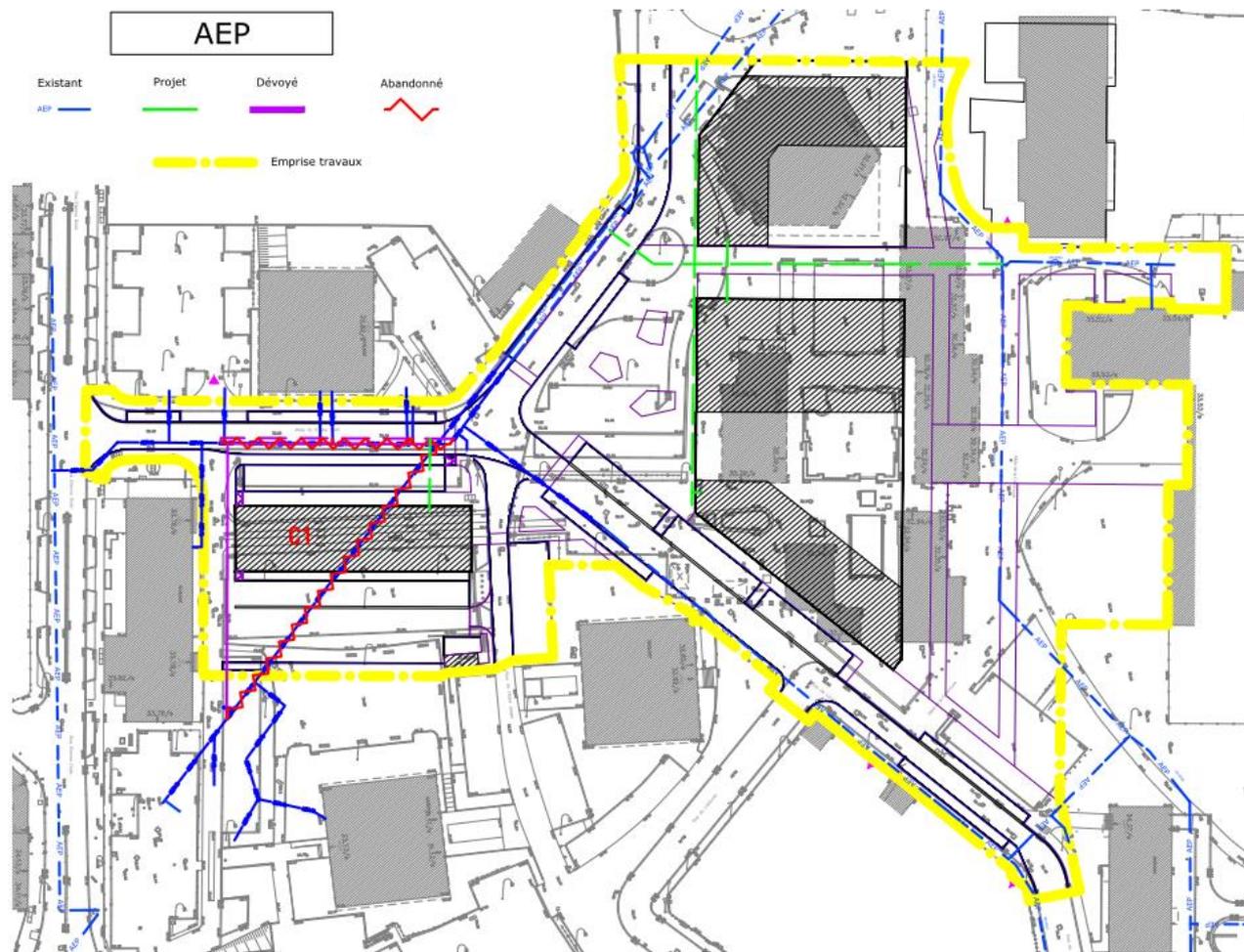
Choisya ternata

### III. Réseaux techniques

#### A. Réseaux Eau Potable / Eau Incendie

De nouveaux réseaux vont être aménagés pour desservir les futurs programmes (en vert sur le plan).

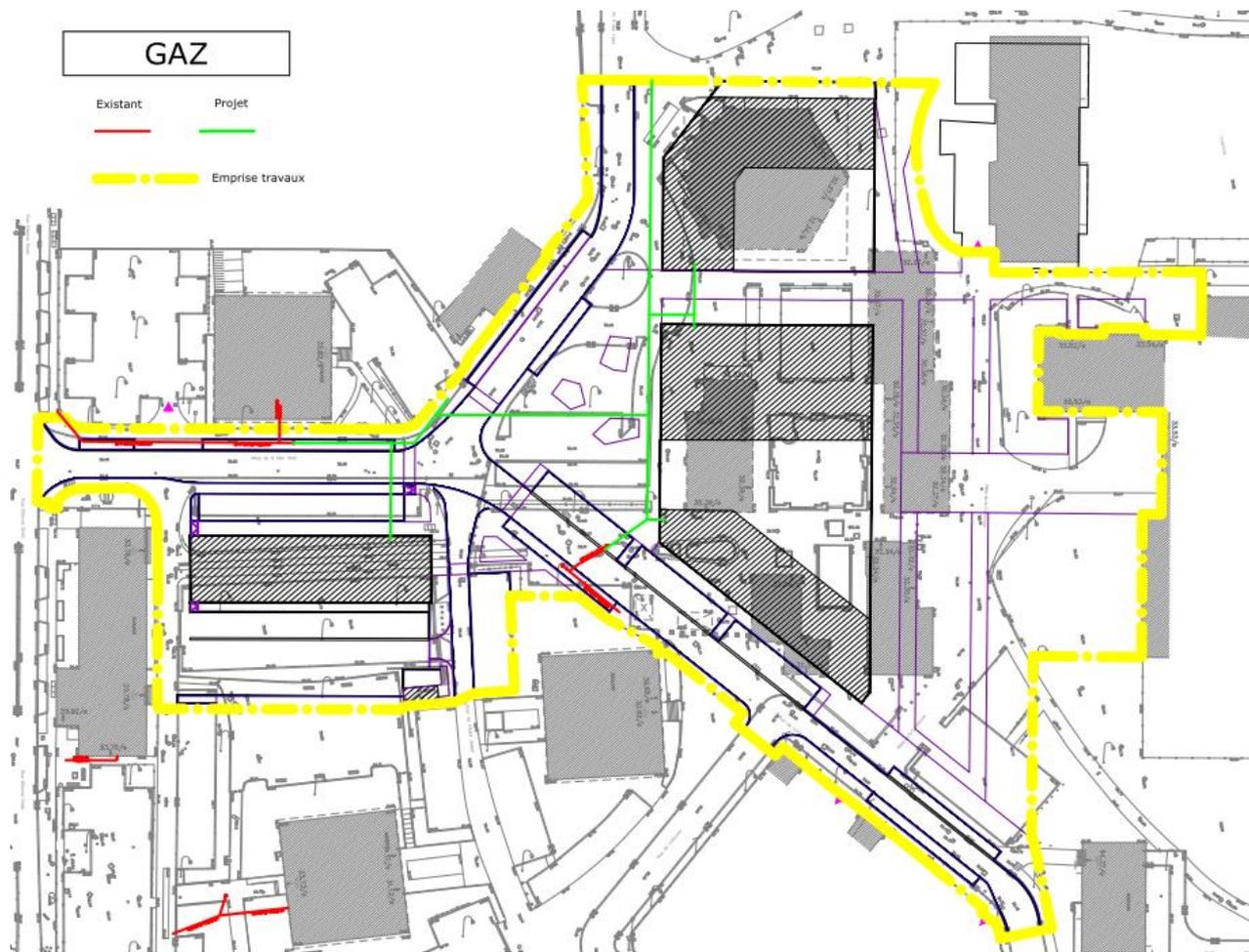
Il est nécessaire de démolir et de dévoyer des réseaux d'eau potable à l'ouest afin des les sortir de l'emprise du nouveau programme commercial C1.



### III. Réseaux techniques

#### B. Réseaux de distribution de Gaz

Le projet consiste à raccorder les nouveaux programmes par le prolongement du réseau existant.

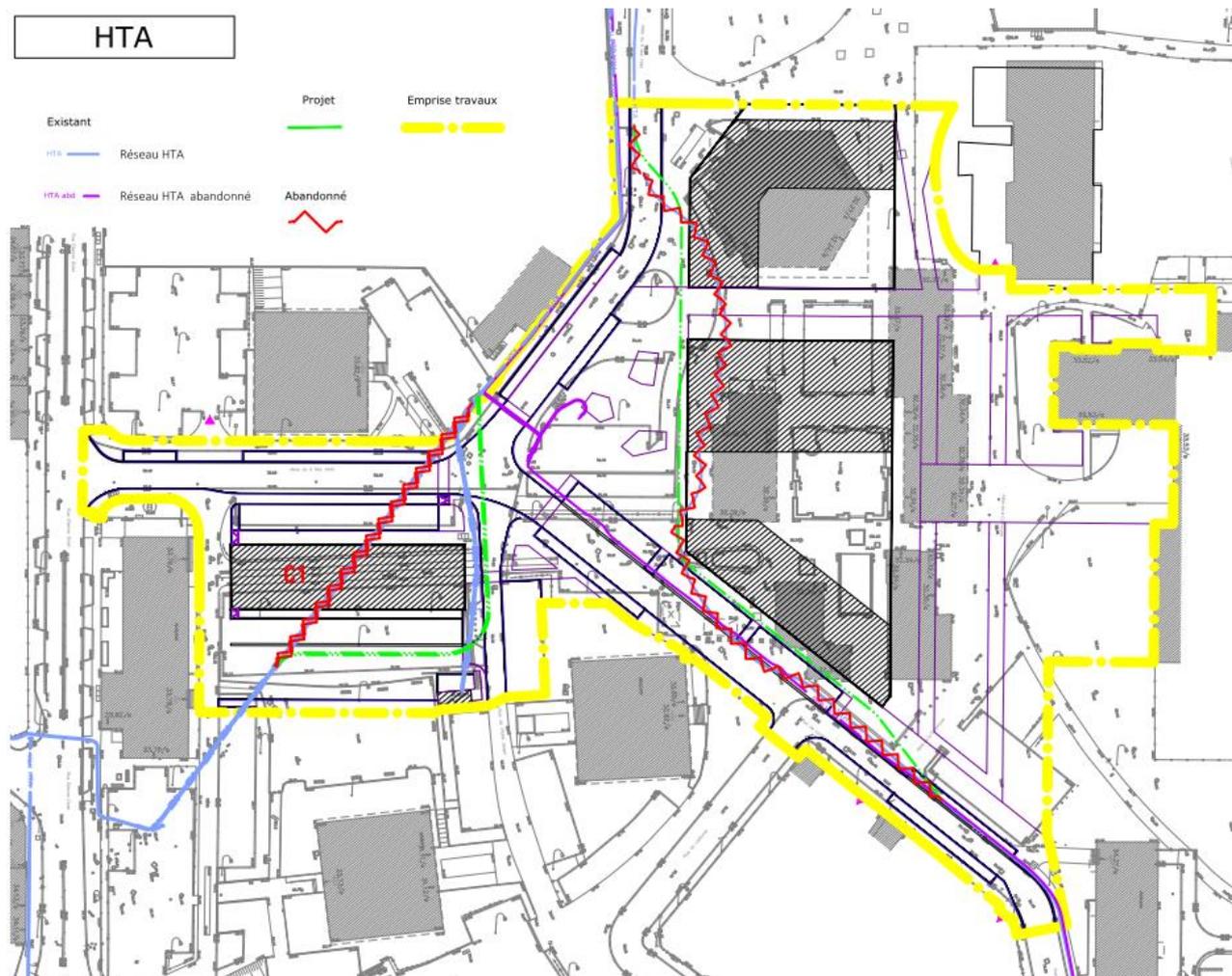


## III. Réseaux techniques

### C. Réseaux Haute Tension

Le projet consiste à dévier les réseaux passant sous les futures emprises bâties et à les réintégrer de manière rationnelle sous les futures aménagements publics.

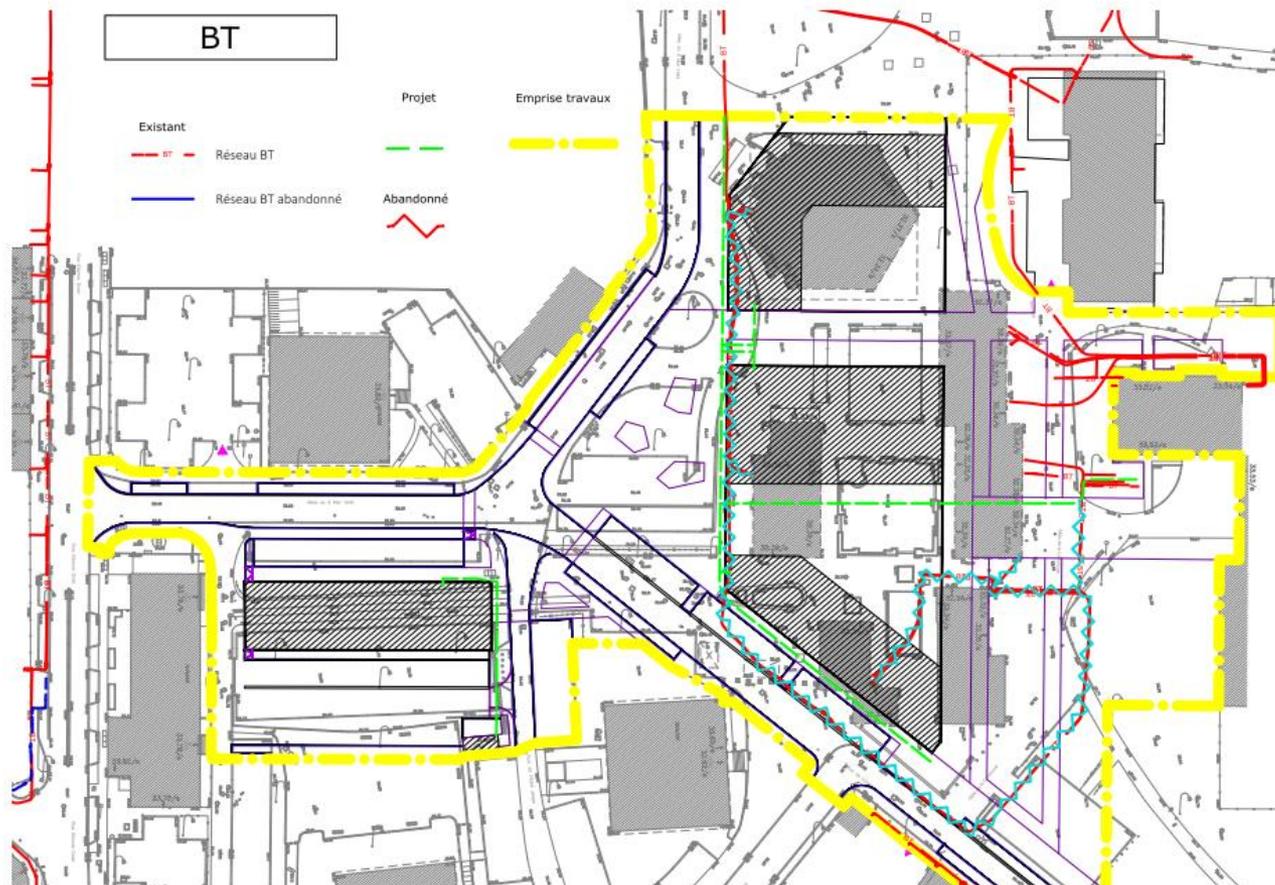
On pourra noter le dévoiement d'un réseau important au niveau du bâtiment C1.



### III. Réseaux techniques

#### D. Réseaux Basse Tension

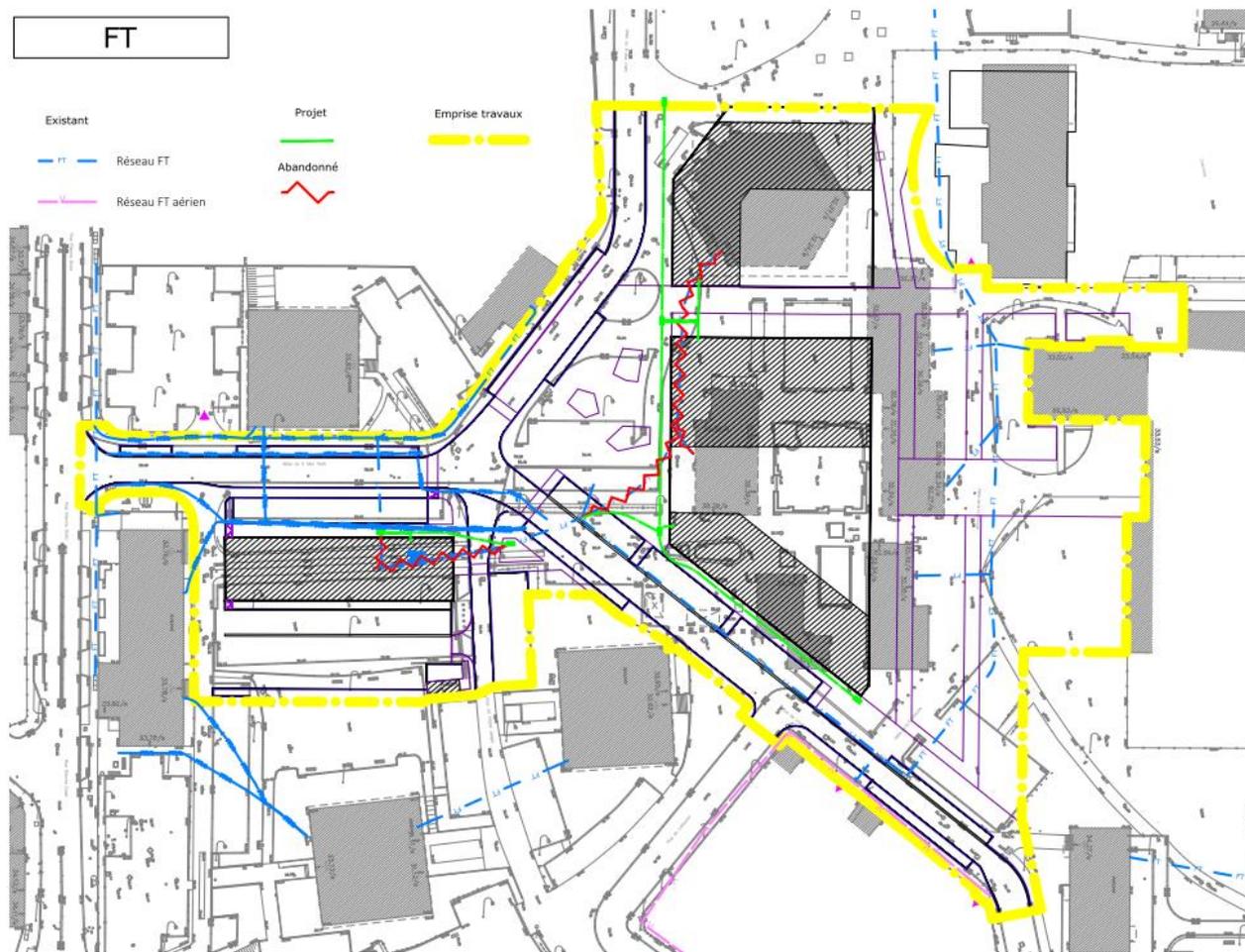
Le projet consiste à dévier les réseaux passant sous les futures emprises bâties, à les réintégrer de manière rationnelle sous les futures aménagements publics et à les brancher sur les nouveaux programmes.



## III. Réseaux techniques

### E. Réseaux Télécommunication

Le projet consiste à dévier les réseaux passant sous les futures emprises bâties, à les réintégrer de manière rationnelle sous les futures aménagements publics et à les brancher sur les nouveaux programmes.



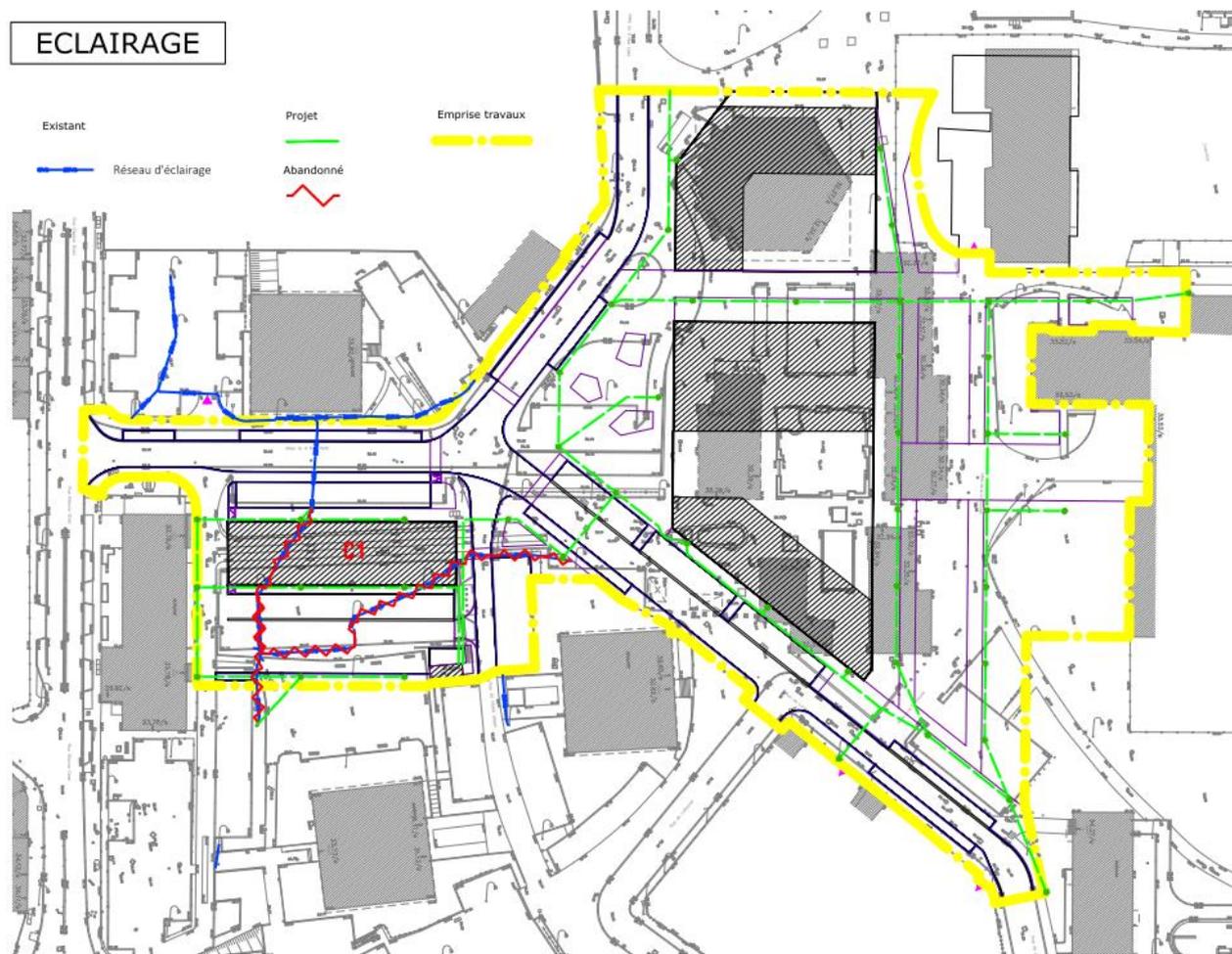
## III. Réseaux techniques

### F. Réseaux Eclairage

L'ensemble des voiries bénéficiera d'éclairage public dont le mobilier respectera la cohérence globale de la commune.

Un nouveau réseau sera mis en place pour éclairer les nouveaux espaces publics.

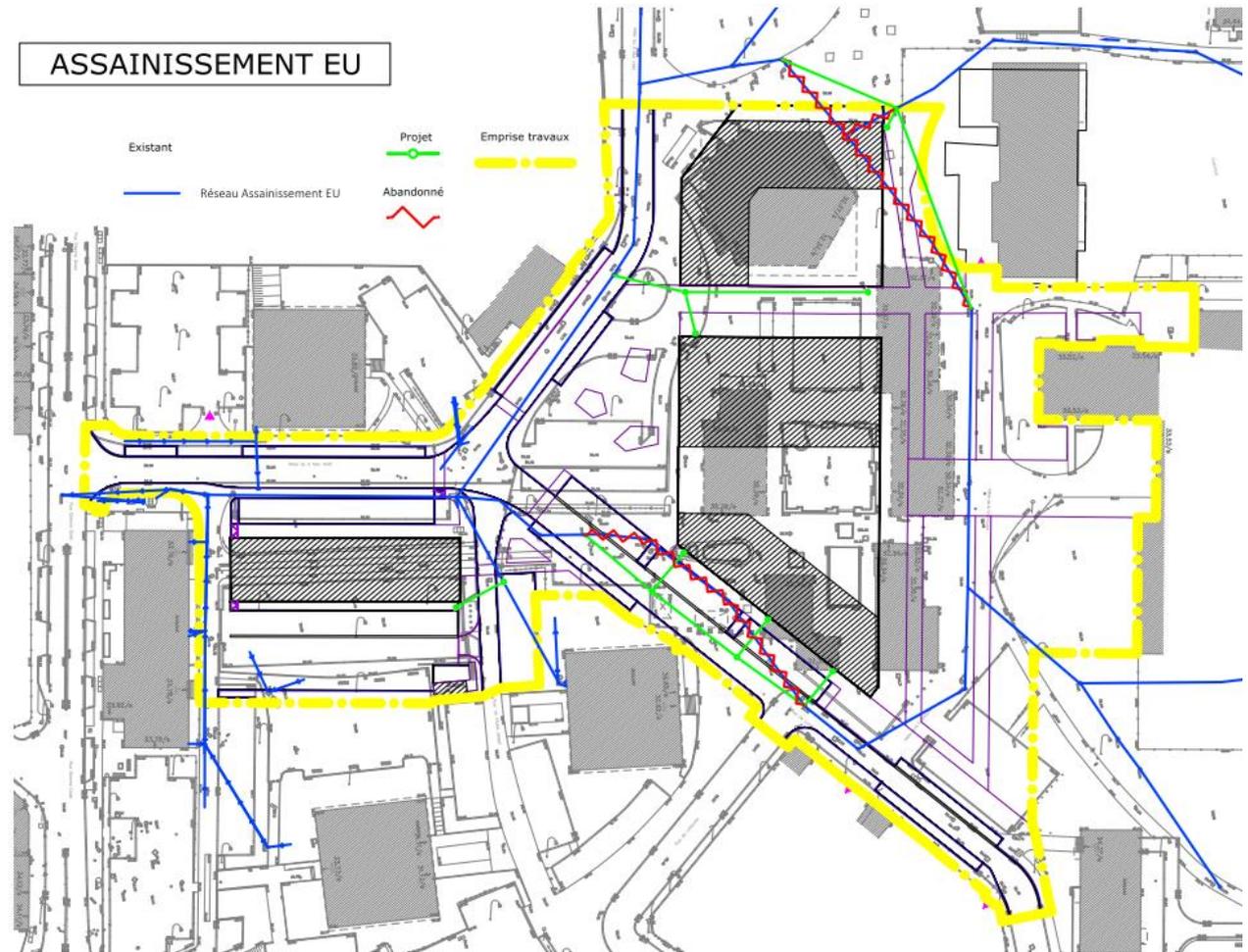
Une légère modification du réseau existant est à prévoir au niveau du bâtiment C1.



### III. Réseaux techniques

#### G. Réseaux d'Assainissement – eaux usées

Le projet consiste à dévier les réseaux passant sous les futures emprises bâties, à les réintégrer de manière rationnelle sous les futures aménagements publics et à effectuer les branchements des nouveaux programmes.

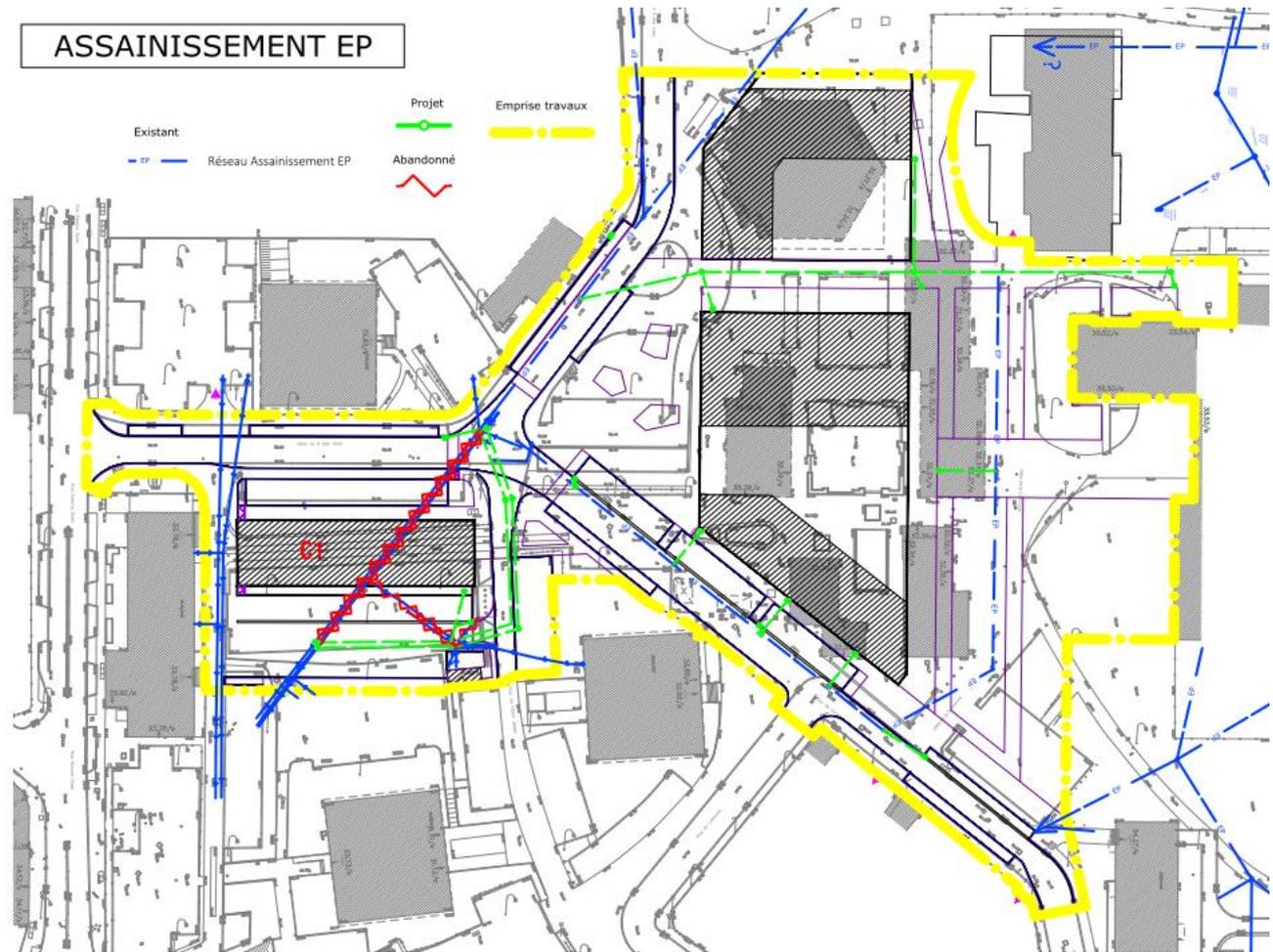


### III. Réseaux techniques

#### H. Réseaux d'Assainissement – eaux pluviales

Le projet consiste à dévier les réseaux passant sous les futures emprises bâties, à les réintégrer de manière rationnelle sous les futurs aménagements publics et à effectuer les branchements des nouveaux programmes.

On note la nécessité de dévier un réseau communal très important au niveau du bâtiment C1.



## IV. Bornes d'apport volontaire par conteneurs enterrés

Situées à l'extérieur des bâtiments et à proximité immédiate de ces derniers, les bornes d'apport volontaire par conteneurs enterrés permettent de faciliter la pré-collecte et la collecte des emballages et papiers-journaux-magazines en mélange, du verre et des déchets ménagers résiduels. Elles permettent également d'améliorer la propreté des ensembles concernés et donc le cadre de vie des habitants.

Les bornes d'apport volontaire sont une alternative à la collecte classique par bacs roulants. Dotées de très grandes cuves, elles ont une capacité de stockage supérieure aux containers classiques, ce qui a pour effet de réduire la fréquence de passage de véhicules et par conséquent, de fluidifier la circulation.

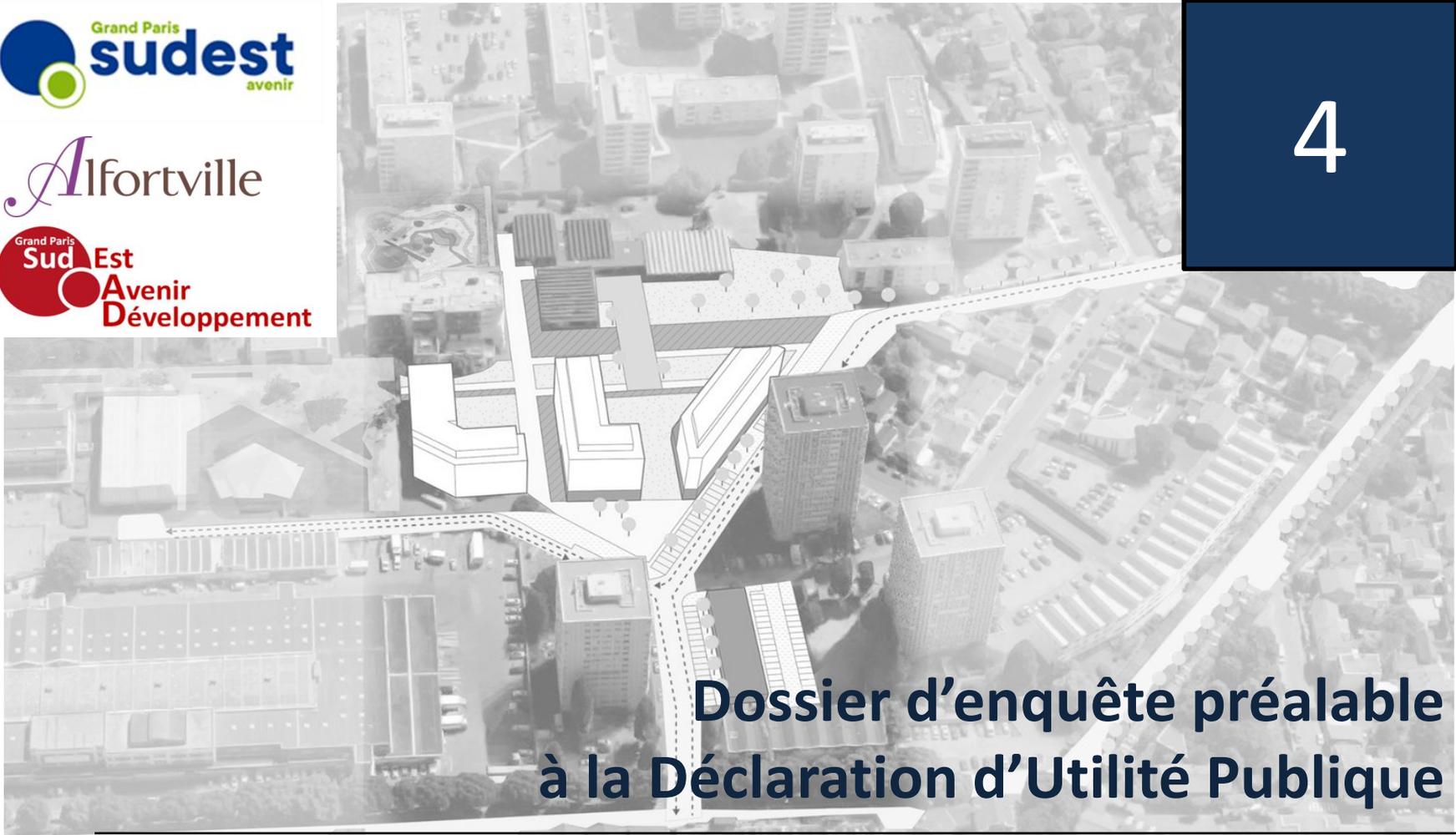
Implantées pour la première fois à Alfortville en mars 2013, la ZAC du Centre commercial du Grand Ensemble sera également équipée de bornes d'apport volontaire.



Alfortville



4



# Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Zone d'Aménagement Concerté  
Centre commercial du Grand Ensemble

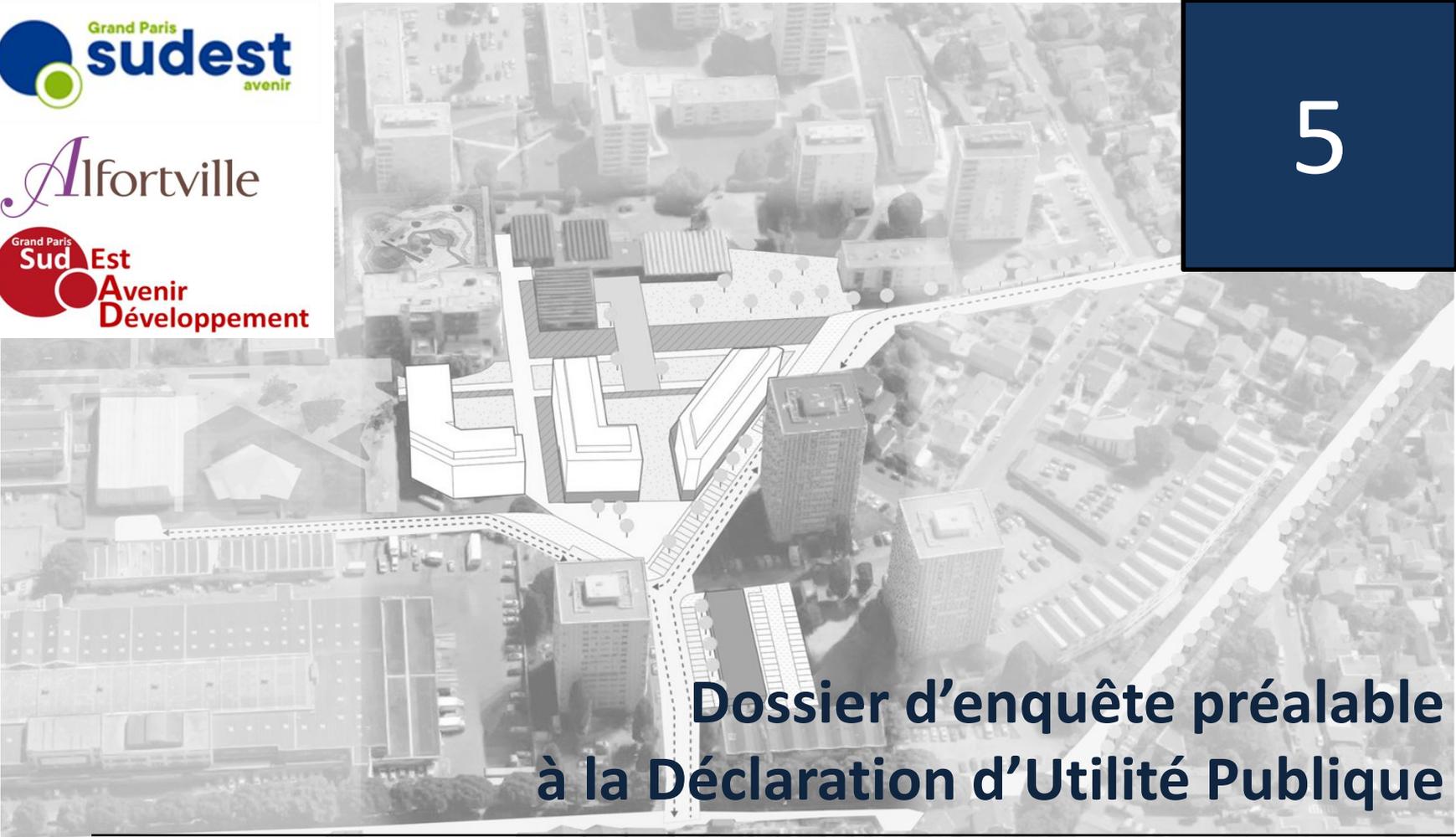
Appréciation sommaire des dépenses

## II. Estimation prévisionnelle de l'opération

➤ Etudes pré-opérationnelles	<b><u>160 000 euros</u></b>
➤ Coût des acquisitions foncières déjà réalisées ou à réaliser en vue de l'opération projetée (y compris notamment les indemnités de transfert et d'éviction, la servitude parking et les frais divers) (non soumis à TVA)	<b><u>3 685 517 euros</u></b>
<b>Dont 2 873 000 € pour les acquisitions foncières qui restent à réaliser, composés comme suit :</b>	
• Indemnité de dépossession qui correspond à la valeur vénale des biens : <b>1 700 000 €</b>	
• Indemnité d'éviction commerciale (fonds de commerce ou droit au bail) : <b>510 000 €</b>	
• Indemnité de remploi : <b>221 000 €</b>	
• Aléas divers : <b>442 000 €</b>	
(valeurs indiquées dans l'avis des domaines du 14 juin 2019)	
➤ Coût des travaux de mise en état des sols	<b><u>602 940 euros</u></b>
(comprenant notamment les coûts des études, expertise juridique, coût de démolition, de désamiantage, archéologie...)	
➤ Coût des travaux VRD et aménagement	<b><u>3 100 852 euros</u></b>
(comprenant notamment la création et la requalification de voiries, les aménagements paysagers, les réseaux divers, honoraires techniques...)	
➤ Frais aménageurs	<b><u>1 359 058 euros</u></b>
(comprenant notamment les frais divers et généraux, frais aménageur...)	
➤ Frais financiers	<b><u>176 242 euros</u></b>

Soit un coût global prévisionnel de :

**9 084 609 Euros HT**

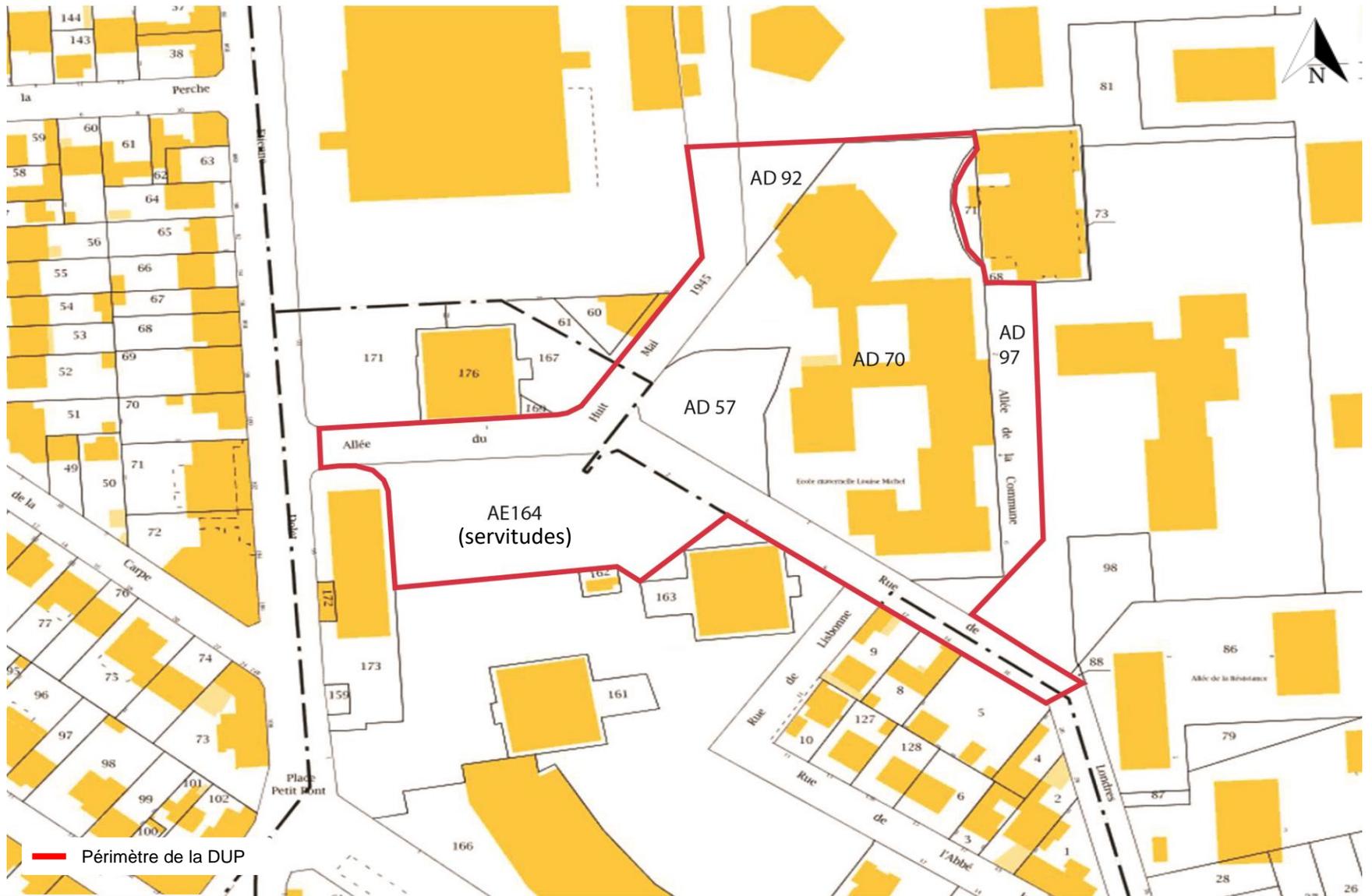


**Dossier d'enquête préalable  
à la Déclaration d'Utilité Publique**

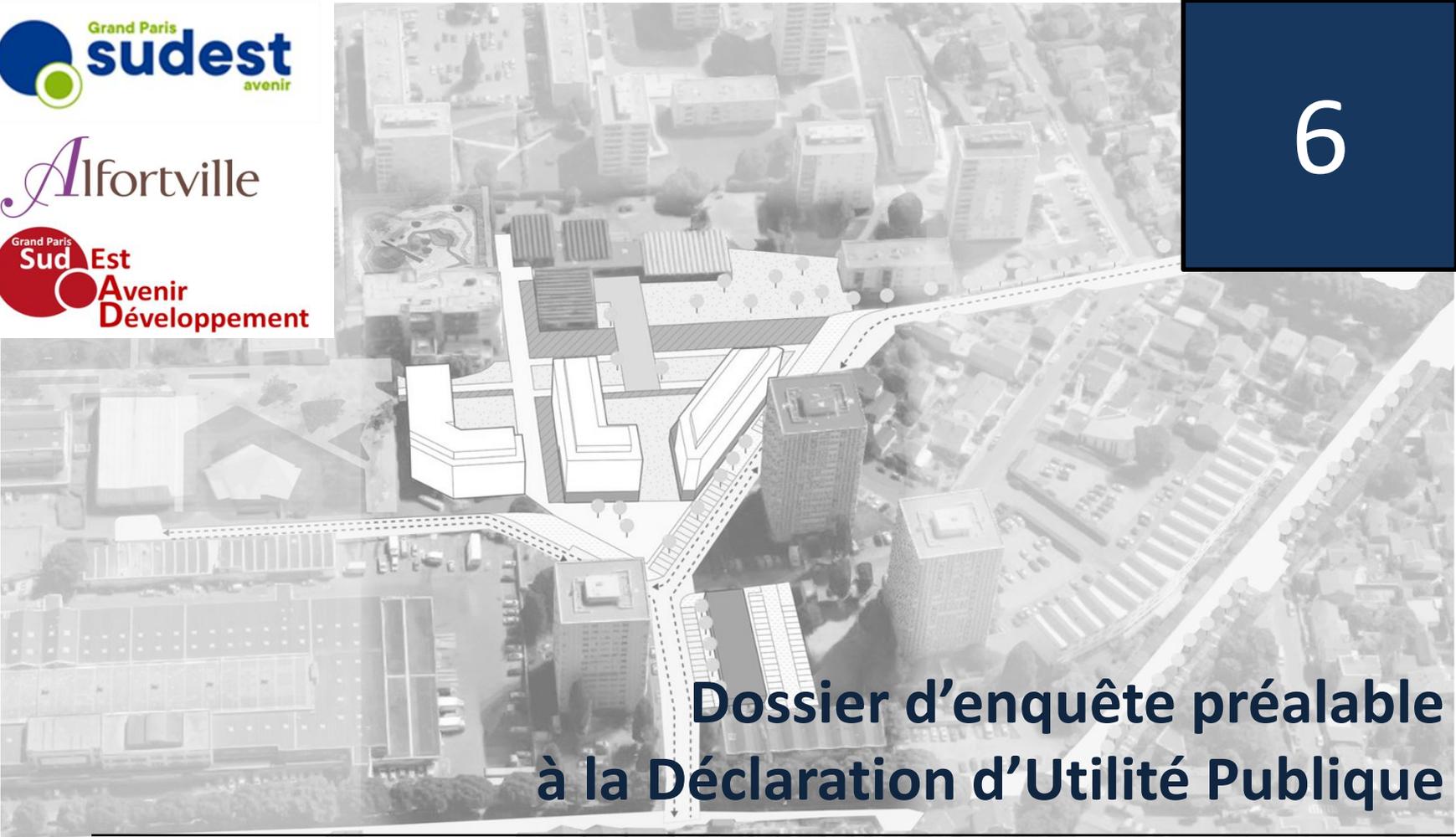
**Zone d'Aménagement Concerté  
Centre commercial du Grand Ensemble**

**Plan périmétral de la DUP**

**Plan périmétral de la DUP**



— Périmètre de la DUP



**Dossier d'enquête préalable  
à la Déclaration d'Utilité Publique**

**Zone d'Aménagement Concerté  
Centre commercial du Grand Ensemble**

---

**Bilan de la concertation de la création de la ZAC**

Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir  
Commune d'Alfortville

# Z.A.C. du Centre Commercial du Grand Ensemble.

RAPPORT SUR LE BILAN DE LA CONCERTATION  
Mars 2017

## PREAMBULE

**Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'ex-Communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne constituée des communes d'Alfortville, Créteil et Limeil-Brévannes, a intégré l'Etablissement Public Territorial n°11 de la Métropole du Grand Paris (EPT Grand Paris Sud Est Avenir).**

Les différentes délibérations prises dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté du centre commercial du Grand Ensemble ont été approuvées jusqu'alors par la CAPC du Val-de-Marne.

**Elles relèveront dorénavant de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir.**

Par délibération du 2 avril 2015, le Conseil Communautaire de Plaine Centrale a approuvé les objectifs poursuivis par la commune d'Alfortville pris par délibération du Conseil municipal du 12 février 2015, en vue de la requalification du centre commercial du Grand Ensemble, ainsi que les modalités d'une concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté sur ce secteur.

A cet égard, les objectifs poursuivis de l'opération sont les suivants :

- Restructurer le centre commercial du Grand Ensemble en le désenclavant et en améliorant sa visibilité ;
- Redynamiser et pérenniser l'activité commerciale au sein du quartier du Grand Ensemble;
- Développer une nouvelle offre de logements.

**Ces objectifs visent à assurer une mixité sociale et fonctionnelle au sein du quartier.**

Dans ce cadre, des études ont été engagées et ont permis d'esquisser des orientations d'aménagement, à savoir :

- une opération de démolition-reconstruction permettant de reloger des commerçants avant la démolition de leur commerce ;
- le prolongement de la rue de Londres devant permettre la reconstitution d'un linéaire commercial ;
- la création d'un espace vert central (intégré au Projet de rénovation urbaine (PRU) du Grand Ensemble) par la ville d'Alfortville.

**La concertation a eu lieu tout au long de l'élaboration du projet d'aménagement et s'est adressée à toute la population alfortvillaise.**

## PREAMBULE

Le présent bilan de concertation se compose comme suit :

- **une première partie rappelant les principes de la concertation,**
- **une deuxième partie exposant de manière détaillée les outils de communication et de concertation** qui ont été mis en œuvre tout au long de l'élaboration du projet d'aménagement,
- **une troisième partie restituant de manière synthétique les échanges** qui ont eu lieu,
- **une quatrième partie apportant des réponses aux questions** issues de la concertation.

Il est cependant précisé que le bilan de la concertation ne peut apporter de réponses à titre individuel, mais uniquement de façon thématique et transversale.

# I. LES PRINCIPES DE LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

## 1.1 La présentation du projet soumis à concertation

Malgré sa localisation à proximité immédiate d'une future gare du Grand Paris Express, le site du centre commercial du Grand Ensemble présente aujourd'hui, d'importants dysfonctionnements: la configuration du site, son imperméabilité et la nature de son bâti rendent difficile l'intégration urbaine à l'échelle du territoire.

Le bâti vieillissant non réhabilité et l'architecture opaque et compacte du centre ne suscitent pas de véritable attractivité pour le complexe commercial.

Les espaces extérieurs sont vétustes et faiblement qualifiés.

A cet égard, la Ville d'Alfortville conduit, depuis plus de 15 ans, une politique volontariste de reconquête de son territoire Sud dans le cadre d'un important programme de rénovation urbaine, incluant le réaménagement du quartier du Grand Ensemble.

La création de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble s'inscrit dans ce projet, dans un souci de développement de l'offre résidentielle mais aussi commerciale.

A noter que, par **délibération du 12 décembre 2012 (CC2012.5/139) le Conseil Communautaire de l'ex-CAPCVM a reconnu d'intérêt communautaire l'opération de revitalisation/requalification du centre commercial du Grand Ensemble.**

En accord avec les objectifs poursuivis par la commune d'Alfortville et GPSEA, les principaux enjeux du projet sont les suivants :

- **La restructuration du centre commercial du Grand Ensemble** en désenclavant l'équipement commercial par la création d'une vitrine commerciale sur rue au moyen d'une restructuration totale et d'une qualification des abords.
- **La poursuite du projet ANRU** : la restructuration du centre commercial du Grand Ensemble s'inscrit dans le périmètre du projet de rénovation urbaine du sud d'Alfortville lancé depuis 2007.
- **La redynamisation et la pérennisation de l'activité commerciale** au sein du quartier du Grand Ensemble avec pour double objectifs :
  - de recréer une dynamique urbaine visant à relier les quartiers ;
  - de recréer une centralité à l'échelle même du quartier Grand Ensemble.
- **Le développement d'une nouvelle offre de logements** en vue de permettre une mixité sociale et fonctionnelle.

# I. LES PRINCIPES DE LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

## 1.2 Les modalités de la concertation

Par **délibération du Conseil Municipal d'Alfortville n°2015/28 du 12 février 2015**, les objectifs du projet de requalification du centre commercial du Grand Ensemble ainsi que les modalités de la concertation en vue de la création d'une zone d'aménagement concerté ont été fixés.

Compte tenu de l'intégration de la Ville d'Alfortville au sein de l'ex-CAPCVM du Val-de-Marne (dorénavant l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir) et du transfert de sa compétence en matière d'aménagement à cette intercommunalité, les modalités de concertation et les objectifs du projet doivent faire l'objet d'une approbation du Conseil Communautaire après avis du Conseil Municipal.

Ainsi et par **délibération n° CC2006 du 2 avril 2015**, le Conseil Communautaire a prescrit le lancement d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville et a défini les modalités de la concertation de la population qu'elle souhaitait mettre en œuvre tout au long de l'élaboration du projet :

- **La diffusion d'informations dans les journaux et sur les sites Internet** de Plaine Centrale et de la Ville d'Alfortville ;
- **L'organisation d'une réunion publique** qui se déroulera à Alfortville ;
- **La mise à disposition du public d'un registre** au siège de la CAPCVM, à l'hôtel de ville d'Alfortville et au Pavillon de la Rénovation Urbaine à Alfortville ;
- **Et toute autre action complémentaire éventuelle de concertation.**

Parallèlement à ces modalités de la concertation, une présentation du projet de requalification du Centre commercial du Grand Ensemble a été faite lors d'un comité de quartier le 12 décembre 2016 (Quartier du Vert de Maisons) et de deux réunions commerçants-propriétaires ont eu lieu le 27 mai 2015 et le 27 novembre 2016.

Des réunions « bilatérales » auprès d'une partie des commerçants ont également été organisées le 23 novembre 2016.

Conformément aux articles L. 5219-2 à L. 5219-12 du code général des collectivités territoriales, l'approbation du présent dossier de création de la ZAC s'effectue par le Conseil Territorial de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir.

## II. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

*Dans le cadre de la délibération initiale et des objectifs liés à la concertation, des outils d'information et de communication ont été développés, afin de permettre au plus grand nombre de personnes d'exprimer leur avis et de prendre connaissance du projet de requalification du centre commercial du Grand ensemble au fur et à mesure de son avancement.*

### 2.1 Les réunions publiques

#### *2.1.1 La réunion publique du projet de requalification du centre commercial*

La Ville d'Alfortville a approuvé par délibération du 25 juin 2015, la Charte de la Démocratie locale afin d'installer sur la Ville, de nouvelles structures de concertation.

Parmi elles, cinq Comités de quartier, répartis en cinq secteurs, ont été créés afin de favoriser l'exercice d'une citoyenneté active.

Ces Comités de quartier se réunissent au minimum deux fois par an.

**Une réunion publique d'échanges a eu lieu le 12 décembre 2016** dans le cadre du Comité de Quartier du Secteur 5 – Quartier du Vert de Maisons, portant en partie sur le projet de requalification du centre commercial du Grand ensemble.

Lors de cette réunion, un document récapitulatif et synthétisant l'état d'avancement du projet de requalification a travers la mise en œuvre d'une ZAC a été projeté et présenté par l'agence La Fabrique Urbaine, architectes et urbanistes.

Environ une trentaine d'habitants ont pu assister à ce Comité et prendre connaissance des enjeux du projet et du planning prévisionnel de mise en œuvre. Un élu de la municipalité a été en charge d'animer ce rendez-vous afin de faciliter la remontée des informations.

Etaient présents à cette réunion :

**La Ville d'Alfortville** représentée par :

- François Vitse - Adjoint au Maire commerces de proximité et PME et Vice-président à la CA Plaine centrale en charge des commerces ;
- Richard Ananian – adjoint au Maire, Urbanisme et services techniques ;
- Caroline Bielsa – adjointe au Maire, Emploi et insertion professionnelle ;
- Jonathan Kienzlen - Directeur de la Vie de la Cité.

**L'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (ex-Communauté d'Agglomération Plaine Centrale du Val-de-Marne)** représenté par :

- Marion Bobenriether – Directrice de l'Aménagement, du Développement Economique et des Déplacements ;
- Oussama Lamouri - Responsable Aménagement ;

**L'équipe « assistant à Maitrise d'ouvrage » de la Ville d'Alfortville.**

Un compte-rendu de séance a ainsi été rédigé et diffusé sur le site Internet de la Ville.

## II. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

Illustrations du compte-rendu et de la séance du Comité de quartier

UNE NOUVELLE ÉTAPE POUR LA DÉMOCRATIE LOCALE



### Compte-rendu des Comités de quartier



### SECTEUR 5 Vert-de-Maisons Décembre 2016

Plus d'informations, renseignements et réservations  
[democratielocale@mairie-alfortville.fr](mailto:democratielocale@mairie-alfortville.fr)

  [alfortville.fr](http://alfortville.fr)



### PLANNING PREVISIONNEL DU PROJET

- 1/ CONCERTATION PREALABLE – En cours
- 2/ CREATION DE LA ZAC (Zone d'Activité Commerciale) – 1er trimestre 2017
- 3/ SELECTION D'UN AMENAGEUR – Fin 2017
- 4/ DEBUT NEGOCIATION DES TRANSFERTS DES COMMERCANTS – 1ère trimestre 2018

Les acquisitions foncières amiables des murs peuvent être menées par la Commune et l'Etablissement Public Territorial (anciennement Agglomération) dès 2017.

- Exposition autour du projet au Pavillon de la Rénovation Urbaine (20 rue de Rome) à partir de janvier 2017
- Des registres sont à la disposition de la population afin de collecter les remarques :
  - Direction de l'Aménagement, du Développement Economique et des Déplacements de Grand Paris Sud Est Avenir, 14 rue Le Corbusier, 94000 Créteil
  - Pavillon de la Rénovation Urbaine, 20 rue de Rome
  - Hôtel de Ville d'Alfortville, 1 Place François Mitterrand

**Habitant :** En cas d'inondation, que se passe-t-il pour ces commerces ?

**Habitant :** Ne va-t-il pas y avoir plus de voiture ? N'est ce pas dangereux avec la proximité d'une école maternelle ?

**Habitant :** Quel genre de construction de logement est-ce ?

**Habitant :** Il faut protéger le parcours des habitants, notamment du pôle gériatrique à la pharmacie. Les personnes qui ont des difficultés de déplacements sont en danger avec la circulation des véhicules.

**Habitant :** Il va y avoir une augmentation du trafic.

**Habitant :** Y aura-t-il plus de commerces ?

**Habitant :** La construction de logement va augmenter le nombre de véhicules.

**Cédric TARTAUD GINESTE (Conseiller municipal) :** Pour quand est prévu le déploiement de la vidéo protection ?

**Habitante :** La rue entre la place du petit pont et la rue de Lisbonne existera-t-elle toujours ?

## II. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

### Extraits du PowerPoint réunion publique 2016

RENOUVELER LE CENTRE COMMERCIAL DU GRAND ENSEMBLE

#### LE CENTRE COMMERCIAL AUJOURD'HUI

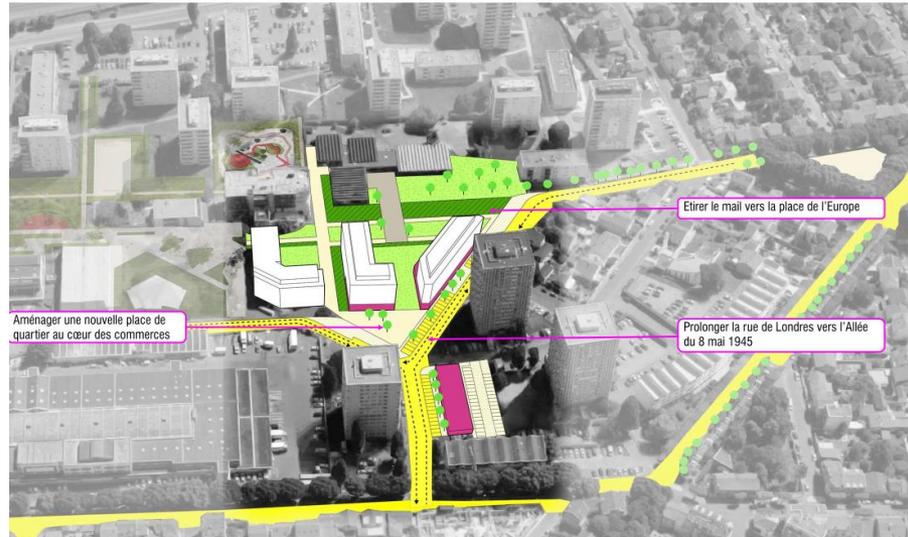
Les emprises disponibles doivent permettre le renouvellement du centre commercial dans une opération « tiroir ».

une opération « tiroir » nécessite la construction d'un bâtiment pour reloger les cellules commerciales avant démolition.



RENOUVELER LE CENTRE COMMERCIAL DU GRAND ENSEMBLE

#### VOLUMETRIE DU PROJET



## II. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

### Extraits du PowerPoint réunion publique 2016

RENOUVELER LE CENTRE COMMERCIAL DU GRAND ENSEMBLE

#### PLANNING PREVISIONNEL DU PROJET

- 1/ CONCERTATION PREALABLE – En cours
- 2/ CREATION DE LA ZAC – 1<sup>er</sup> trimestre 2017
- 3/ SELECTION D'UN AMENAGEUR – Fin 2017
- 4/ DEBUT NEGOCIATION DES TRANSFERT DES COMMERCANTS –  
1<sup>ère</sup> trimestre 2018

*Les acquisitions foncières amiables des murs peuvent être menées par la Commune et l'Etablissement Public Territorial dès 2017.*

RENOUVELER LE CENTRE COMMERCIAL DU GRAND ENSEMBLE

#### PROCHAINES ÉTAPES DE LA CONCERTATION

- . Exposition autour du projet au Pavillon de la Rénovation Urbaine (20 rue de Rome) à partir de janvier 2017
- . Des registres sont à votre disposition afin de collecter vos remarques au sein :
  - de la Direction de l'Aménagement, du Développement Economique et des Déplacements de Grand Paris Sud Est Avenir, 14 rue Le Corbusier, 94000 Créteil
  - du Pavillon de la Rénovation Urbaine, 20 rue de Rome, 94140 Alfortville
  - de l'Hôtel de Ville d'Alfortville, 1 Place François Mitterrand, 94140 Alfortville »

## II. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

### 2.1.2 Les réunions commerçants-propriétaires

**Deux réunions ont été proposées, la première en 2015, la seconde au cours de l'année 2016.**

#### a) La réunion du 27 mai 2015

L'objectif de cette rencontre était de réunir les propriétaires également exploitants de leur commerce afin d'une part de présenter la démarche d'ensemble dont fait partie le projet de requalification du centre commercial du Grand Ensemble et d'autre part de préparer une future assemblée générale de la copropriété portant sur la dissolution de l'ASGE et la levée des servitudes (non aedificandi, de prospect, de cour commune...).

Etaient présents à cette réunion :

**La Ville d'Alfortville** représentée par :

- François Vitse - Adjoint au Maire commerces de proximité et PME et Vice-président à la CA Plaine centrale en charge des commerces ;
- Slimane Aziez - Chef de cabinet adjoint ;
- Karim Amokrane - Directeur de l'Aménagement et du développement urbain.

**La Communauté d'Agglomération Plaine Centrale** représentée par :

- Coralie Solbes - Responsable Aménagement;
- Jean Manuel Munoz - Responsable pôles commerciaux;

**Les commerçants-propriétaires** représentés par :

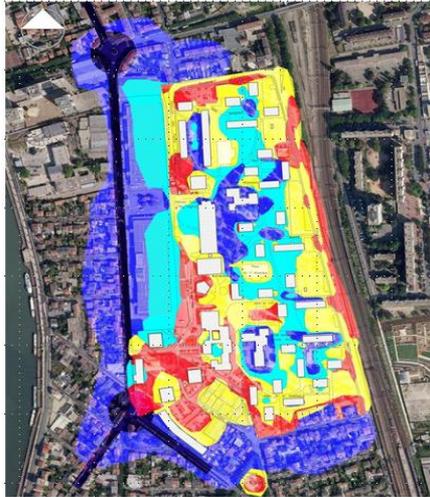
- Marc Dahan - Propriétaire SARJEL IMMO et Exploitant Sté Artel (Franprix) ;
- Jaman El Khodja – Boucherie ;
- Ahmed et Fadila Lamoudene - Boulangerie « pain Royal » ;
- Latamene Ait Habib - Brasserie « le Gulliver »;
- Philippe Caizergues - Pharmacie

**L'équipe « assistant à Maitrise d'ouvrage » de la Ville d'Alfortville.**

## II. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

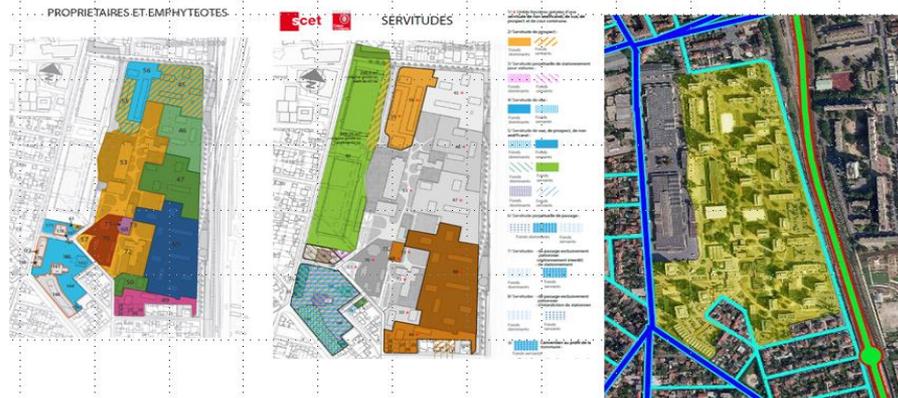
Extraits du PowerPoint réunion commerçants-propriétaires 2015

Objectifs généraux de la démarche de requalification du quartier :



- requalifier des espaces extérieurs,
- reconquérir l'espace public,
- redynamiser le centre commercial,
- faciliter la gestion et l'entretien des résidences, du centre commercial et des espaces publics

Un quartier Grand Ensemble caractéristique



Un foncier morcelé

des servitudes

ASGE: outil de gestion

## II. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

Extraits du PowerPoint réunion commerçants-propriétaires 2015

**La requalification du centre commercial de Grand Ensemble :**  
**Les grands objectifs du projet validés en conseil municipal du 12/02/15 et conseil communautaire du 2/04/15.**

- Restructurer le centre commercial du Grand Ensemble en le désenclavant et en améliorant sa visibilité ;
- Redynamiser et pérenniser l'activité commerciale au sein du quartier du Grand Ensemble ;
- Développer une nouvelle offre de logements.



**La requalification du Centre commercial du Grand Ensemble: de nouveaux espaces publics**

- Prolongement de la rue de Londres jusqu'à l'allée du 8 mai 45 afin de désenclaver le site.
- Requalification d'une partie de la rue de Londres existante au moins
- Poursuite du mail central paysager jusqu'à la rue de Londres



## II. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

### c) La réunion du 27 novembre 2016

L'objectif de cette rencontre était de réunir les propriétaires également exploitants de leur commerce afin d'exposer :

- les objectifs poursuivis ;
- la stratégie de composition urbaine ;
- les scénarios de projet ;
- le phasage de l'opération.

Etaient présents à cette réunion :

**La Ville d'Alfortville** représentée par :

- Slimane Aziez - Chef de cabinet adjoint ;
- Cécile Dang – Directrice générale adjointe ;
- Erwann Reveillant – Chef de projet Rénovation Urbaine ;

**L'EPT Grand Paris Sud-est Avenir** représenté par :

- Marion Bobenriether – Directrice de l'Aménagement, du Développement Economique et des Déplacements ;
- M. Zermati – Directeur adjoint de l'Aménagement, du Développement Economique et des Déplacements ;
- Oussama Lamouri - Responsable Aménagement;

**Les commerçants-propriétaires** représentés par :

- Said Lamari – Pizzeria « la Londonienne » ;
- Ahmed et Fadila Lamoudene - Boulangerie « pain Royal » ;
- Latamene Ait Habib - Brasserie « le Gulliver » ;
- Philippe Caizergues - Pharmacie

**L'équipe « assistant à Maitrise d'ouvrage » de la Ville d'Alfortville.**

## II. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

### Extraits du PowerPoint réunion commerçants-propriétaires 2016

RENOUVELER LE CENTRE COMMERCIAL DU GRAND ENSEMBLE

#### LE PROJET DANS SON CONTEXTE

- . Aménager une nouvelle place de quartier au cœur des commerces
- . Prolonger la rue de Londres vers l'Allée du 8 mai 1945 et reconfigurer le stationnement
- . Etirer le mail vers la place de l'Europe



RENOUVELER LE CENTRE COMMERCIAL DU GRAND ENSEMBLE

#### ILLUSTRATION DU PROJET

- . Vue depuis la rue Etienne Dolet



## II. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

### 2.1.3 Les réunions « bilatérales »

Deux réunions ont été proposées le 23 novembre 2016 avec les commerçants du centre commercial Grand Ensemble.

Ces entretiens font suite à des courriers envoyés par les commerçants à la Ville d'Alfortville.

L'objectif de ces rencontres était de présenter les objectifs du projet, de discuter les principes de réaménagement du secteur et de transfert de leur commerce.

Étaient présents à cette réunion :

**La Ville d'Alfortville** représentée par :

- Slimane Aziez - Chef de cabinet adjoint ;
- Erwann Reveillant – Chef de projet Rénovation Urbaine ;

**L'ex - Communauté d'Agglomération Plaine Centrale (EPT 11)** représentée par :

- Oussama Lamouri - Responsable Aménagement;

**Les commerçants-propriétaires** représentés par :

- Latamene Ait Habib - Brasserie « le Gulliver »;
- Philippe Caizergues - Pharmacie

**L'équipe « assistant à Maitrise d'ouvrage » de la Ville d'Alfortville.**

## II. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

### 2.2 L'exposition

Une mini-exposition autour du projet se tient au Pavillon de la Rénovation Urbaine (20, rue de Rome, Alfortville) depuis le mois de janvier 2017.

**6 panneaux** présentant les cartes de synthèse du diagnostic, définissant les enjeux du projet et illustrant les aménagements envisagés sur le centre commercial du Grand ensemble ont ainsi été réalisés.

Ces panneaux, constitués de textes, d'illustrations et de cartes, ont été produits dans un souci pédagogique afin qu'ils soient le moins techniques possible et accessibles à tous.

Les visites au Pavillon de la Rénovation Urbaine ont commencé dès la publication de l'article rédigé sur l'exposition paru dans le journal « *Alfortville – Le Mag* » le 27 janvier 2017.

**Une vingtaine de visiteurs (dont des commerçants du centre commercial Grand Ensemble)** ont été reçus et ont pu prendre connaissance des principes d'aménagement retenus pour le projet notamment.

Les visiteurs venus avant l'installation de l'exposition pouvaient prendre connaissance du support présenté lors du **Comité de Quartier du Vert de Maisons de décembre 2016**.

## II. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

Extraits des panneaux d'exposition présentés



## II. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

### 2.3 Les registres de la concertation

*Le registre de la concertation est l'outil privilégié pour permettre à la population et à toute personne intéressée par un projet de formuler des remarques et des demandes particulières.*

Trois registres ont été proposés :

- Un premier registre de la concertation, disponible au siège de Plaine Centrale,
- Un deuxième registre à l'Hôtel de ville d'Alfortville,
- Un dernier registre au Pavillon de la Rénovation Urbaine à Alfortville (20, rue de Rome)

Ces différents supports, disponibles aux heures et jours d'ouverture au public, ont été mis en place à partir du **mois décembre 2016**.

L'information a été faite sur le site Internet de la CAPCVM, de la Communauté d'Agglomération du Haut-Val-de-Marne, de la Communauté de Communes Plateau Briard et de la Ville d'Alfortville.

Lors de la mise à disposition de registres, les habitants ont également pu prendre connaissance du document de présentation qui avait été projeté lors de la réunion publique du 12 décembre 2016 afin d'avoir une bonne compréhension du projet.

**Seul le registre proposé au Pavillon de la Rénovation Urbaine a fait l'objet de remarques, et ce, exclusivement par des habitants du quartier**

### 2.4 Les sites Internet

*La Ville et la CAPCVM ont utilisé le support Internet pour améliorer l'accès à l'information du public sur le projet de renouvellement du centre commercial Grand Ensemble.*

Une présentation du projet a été diffusée sur **plusieurs sites depuis le 6 Février 2017** pour les sites de de la Ville d'Alfortville, de la CAPCVM et de la Communauté d'Agglomération du Haut-Val-de-Marne.

Depuis le 3 mars 2017 sur le site de la Communauté de Communes Plateau Briard.

Les différents liens de ces sites sont recensés ci-après :

- <http://www.agglo-plainecentrale94.fr/lancement-du-projet-de-requalification-du-centre-commercial-du-grand-ensemble-a-alfortville>
- <http://www.agglo-hautvaldemarne.fr/>
- [http://www.plateaubriard.fr/interne.php?page=53&num\\_actu=148&css=1](http://www.plateaubriard.fr/interne.php?page=53&num_actu=148&css=1)
- <https://www.alfortville.fr/concertation-le-projet-de-renovation-du-centre-commercial-du-grand-ensemble>

## II. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

### Exemple d'article Internet sur le lancement du projet de requalification du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville – site Plaine Centrale Communauté d'Agglomération

 Lancement du projet de requalification du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville



Le centre commercial du Grand Ensemble, qui se situe à la croisée de la rue de Londres et de l'allée du 8 mai 1945, a été construit entre 1965 et 1970, à la suite de l'implantation de grands ensembles de logements dans le sud de la ville.

Les quartiers du Grand Ensemble et de Chateverine font l'objet depuis plusieurs années d'une transformation globale via les fonds accordés par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).

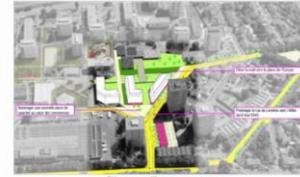
Alors que la Ville d'Alfortville a récemment inauguré les nouveaux espaces publics du quartier du Grand Ensemble qui comprennent désormais plusieurs espaces de jeux, de sport, et de convivialité pour les habitants, la rénovation du centre commercial constitue la dernière grande priorité de la requalification du quartier.

Elle doit répondre à plusieurs objectifs qui sont une meilleure visibilité depuis la rue Etienne Dolet, un parcours commercial cohérent, ainsi que la valorisation des commerces de proximité au cœur du quartier.

Le projet de requalification du centre commercial du Grand Ensemble mené par Grand Paris Sud Est Avenir a été présenté en conseil de quartier du 12 décembre 2016. Il comprendra la création de nouveaux espaces commerciaux, limitant l'impact sur l'activité des commerces existants. On parle d'opération à tiroir pour désigner la rélocalisation des cellules commerciales dans un autre bâtiment avant démolition.

Ainsi le projet prévoit la construction d'un bâtiment en rez-de-chaussée le long de l'allée du 8 mai 1945 pour relocaliser les premiers commerces, puis la construction de trois opérations mixtes de logements avec des rez-de-chaussée commerciaux à l'endroit de l'actuel centre commercial pour permettre la rélocalisation de commerces complémentaires.

En complément, une nouvelle place sera aménagée au cœur des commerces. La rue de Londres sera prolongée vers l'allée du 8 mai 1945 et le stationnement reconfiguré. Enfin le mail sera étiré vers la place de l'Europe.



Cliquez sur l'image pour zoomer

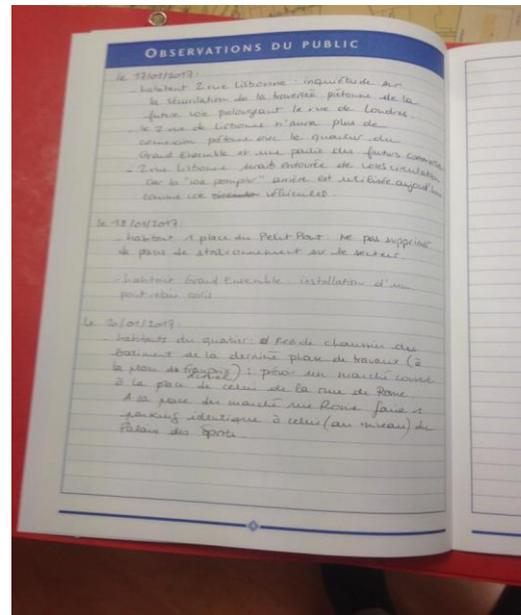
Une zone d'aménagement concertée sera créée au premier trimestre 2017 par Grand Paris Sud Est Avenir, maître d'ouvrage, pour mettre en musique ces projets. Les transferts des premiers commerces devraient débuter courant 2018.

Pour plus d'information sur le projet d'aménagement du centre commercial du Grand Ensemble, une mise en exposition autour du projet se tient au Pavillon de la Rénovation Urbaine (20, rue de Rome, Alfortville) depuis le mois de janvier. Des registres sont également à votre disposition, à l'Hôtel de Ville, au Pavillon de la Rénovation Urbaine et au sein de la Direction de l'aménagement de Grand Paris Sud Est Avenir (14 rue Le Corbusier, Creteil), afin de recevoir vos observations et propositions sur ce projet.

Dernière mise à jour le lundi 6 février 2017

[HAUT DE PAGE](#)

### Extrait d'un des trois registres de la concertation, pavillon de la rénovation urbaine.



## II. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

### 2.5 Les articles dans le journal municipal

Tout au long de la démarche d'élaboration du projet d'aménagement du Centre commercial Grand Ensemble, des articles ont été régulièrement publiés dans le journal municipal de la Ville d'Alfortville : « *Alfortville – Le Mag* ».

Le journal municipal est distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la Ville (et non uniquement dans le seul quartier du Grand Ensemble) et, est en outre consultable en continu sur le site Internet de la Ville.

**Aucune publication n'a pu être faite dans le journal de l'ex Communauté d'Agglomération Plaine Centrale du Val-de-Marne, ce dernier n'étant plus édité depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2016.**

Pour rappel, les différents articles s'attachaient :

- **à rappeler les grands objectifs de l'opération de requalification du centre commercial** et du programme de renouvellement urbain à l'échelle du quartier dans lequel il s'inscrit,
- **à détailler les principes d'aménagement du projet** ainsi que les nouveaux espaces publics du quartier du Grand Ensemble ;
- **à informer sur les outils de la concertation mise en place** dans le cadre du projet de requalification du centre commercial.

## II. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

### Alfortville – Le Mag n° 27 (janvier 2017)



Le centre commercial du Grand Ensemble, qui se situe à la croisée de la rue de Londres et de l'allée du 8-mai-1945, a été construit entre 1975 et 1979, à la suite de l'implantation de grands ensembles de logements dans le sud de la ville. Les quartiers du Grand Ensemble et de Chambronne font l'objet depuis plusieurs années d'une transformation globale via les fonds accordés par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).

Un projet de requalification

Ainsi que nous avons récemment inauguré les nouveaux espaces publics du quartier du Grand Ensemble, qui comprennent désormais plusieurs espaces de jeux, de sport, et de convivialité pour les habitants, la rénovation du centre commercial constitue la dernière grande priorité de la requalification du quartier.

Il se doit répondre à plusieurs objectifs que sont une meilleure visibilité depuis la rue Etienne-Dolé, un parcours commercial cohérent, ainsi que la valorisation des commerces de proximité au cœur du quartier.

De nouveaux espaces commerciaux

Le projet de requalification du centre commercial du Grand Ensemble qui a été présenté en conseil de quartier du 12 décembre 2016 comprendra la création de nouveaux espaces commerciaux, limitant l'impact sur l'activité des commerces existants. On parle d'opposition à trois pour désigner la relocalisation des cellules commerciales dans un autre

bâtiment avant démolition. Ainsi, le projet prévoit la construction d'un bâtiment en rez-de-chaussée le long de l'allée du 8-mai-1945 pour relocaliser les premiers commerces, puis la construction de trois opérations mixtes de logements avec des rez-de-chaussées commerciales à l'instar de l'actuel centre commercial pour permettre la rélocalisation de commerces complémentaires. En complément, une nouvelle place sera aménagée au cœur des commerces, la rue de Londres sera prolongée vers l'allée du 8-mai-1945 et le stationnement reconfiguré. Enfin le mail sera étiré vers la place de l'Europe.

Une zone d'aménagement concertée sera créée au premier trimestre 2019 par Grand Paris Sud Est Avenir, maître d'ouvrage de cette opération reconstruite d'intérêt territorial, pour mettre en musique ces projets. Les transferts des premières commerces devraient débuter courant 2018.

Connaissez votre avis

Pour plus d'informations sur le projet d'aménagement du centre commercial du Grand Ensemble, une mini-exposition autour du projet se tient actuellement au Pavillon de la rénovation urbaine (Les, rue de Rome). Ces registres sont également à votre disposition, à l'hôtel-de-Ville, au Pavillon de la rénovation urbaine et au sein de la direction de l'aménagement de Grand Paris Sud Est Avenir (rue de Corbeville, Citelec) afin de recueillir vos observations et propositions sur ce projet.

### Alfortville – Le Mag n° 11 (juillet 2015)



## De nouveaux espaces publics au Grand Ensemble

Les espaces publics centraux du Grand Ensemble vont faire l'objet d'importants travaux d'aménagement. Les premiers coups de pioche débuteront cet été.

Le Grand Ensemble est un des quartiers les plus verts et arborés de notre ville, les espaces publics sont vieillissants et les commerces peu visibles. Aujourd'hui, la ville engage des travaux d'embellissement au cœur du quartier, où se trouvent des équipements publics de la Ville (Ecole, valeurs, espace Jean Macé, etc.).

Le projet d'aménagement est articulé autour de la création d'une allée piétonne, qui s'étendra sur 400 m du nord au sud du quartier, du boulevard Fleury à l'entrée du centre commercial. Cette allée centrale sera ponctuée de quatre places, chacune dotées d'une identité paysagère. De nouveaux espaces de loisirs sont créés, un équipement multi-sports, un terrain de football et une aire de jeux pour les enfants (en complément de l'arabesque des bambins destinée aux moins de

quatre ans). Ce projet est aussi l'occasion de redéfinir les limites de propriété entre la Ville et les bailleurs sociaux présents sur le Grand Ensemble. L'objectif est de faciliter la gestion quotidienne des espaces publics et privés (propre, nettoyage, etc.). La durée des travaux de l'allée centrale est estimée à 10 mois. Les chantiers se déroulent en plusieurs phases afin de limiter les nuisances occasionnées les absents des écoles seront en travaux pendant la période estivale.

En parallèle des travaux de la ville, la réhabilitation des immeubles va s'achèver avec les travaux des bailleurs EL et ICF la Sablière : amélioration du lab, réaménagement des ponds d'immeubles (parking, plantations, etc.). La rénovation du centre commercial est également à l'étude par la communauté d'agglomération Plaine Centrale.

### Alfortville – Le Mag n° 9 (mai 2015)

DOSSIER PROJET DE VILLE

## La Ville se fait belle

Soucieuse d'améliorer le cadre de vie des Alfortvillais, la Municipalité a initié en juillet 2013 un projet de ville sur l'ensemble de la commune visant à atteindre 5 objectifs : reconquérir la Seine, poursuivre le renouvellement du Sud de la ville, régulariser l'entrée de ville au Nord, affirmer l'attractivité du centre-ville et réinvestir la rive Est le long de la voie de chemin de fer.

Il aura fallu plus d'un an à nos élus pour concevoir cet ambitieux projet de ville, définir ses grands axes et engager la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville permettant la mise en œuvre de toutes les actions définies. La volonté municipale est claire : améliorer le cadre de vie de nos concitoyens, quel que soit leur quartier de résidence, dans un souci permanent de cohérence. La Ville est entrée de plain-pied dans cette aventure dans la phase active du projet. Un peu partout, les Alfortvillais constatent des changements au travers de multiples opérations de travaux tant au niveau des Parcs-Allandais, de la voirie, du stationnement et de la circulation qu'au niveau de l'aménagement urbain.

Richard Anahim, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme, nous présente la Phase 1 de ce projet de ville, qui s'étendra jusqu'en 2020 : « Notre ville change, les Alfortvillais en sont fiers. Chaque jour les Aménagements de la ville s'adaptent aux impératifs de son temps et capent une métamorphose attendue par ses habitants. Ce projet de service public que nous entendons mener à bien sur l'ensemble du territoire, du Nord au Sud. A chaque objectif défini correspondent des actions concrètes et visibles. »

Objectif n°1 : reconquérir la Seine. C'est créer un nouveau lieu de vie au bord de l'eau avec la construction au Nord de la ville de 205 logements en accession libre et en espace collectif paysager de qualité. C'est aussi réaménager les quais de Seine et de

Atome et réhabiliter la passerelle vers Chambronne-le-Plain. Enfin, c'est également l'inauguration prochaine de la piscine des sénioreuses du quartier Charteraine et annoncer la mutation du quartier L'angouin. Cela se traduit par la création de 5 nouvelles voies de circulation, la construction de 230 logements et la création d'un parc d'activités courant 2018. C'est également créer un espace vert en cœur de quartier au Grand Ensemble et réaménager le centre commercial.

Objectif n°2 : poursuivre le renouvellement urbain du Sud de la ville, c'est achever la transformation du quartier Charteraine et annoncer la mutation du quartier L'angouin. Cela se traduit par la création de 5 nouvelles voies de circulation, la construction de 230 logements et la création d'un parc d'activités courant 2018. C'est également créer un espace vert en cœur de quartier au Grand Ensemble et réaménager le centre commercial.

Objectif n°3 : amorcer la requalification de l'entrée de ville au Nord. C'est entamer la transformation du quartier de la ZAC des Bords de Chambronne. L'ouverture prochaine de la nouvelle station Pierre-Benoît pour la construction d'un immeuble de 20 logements et la création d'un espace de co-working.

Objectif n°4 : affirmer l'attractivité du centre-ville, c'est fluidifier la circulation en centre-ville mais aussi réaménager la place-Allandais et l'espace Commercial.

Objectif n°5 : réinvestir la rive Est, c'est réaménager en abri de la gare de Maisons-Alfort/Charenton et finaliser la mise en accessible. C'est aussi permettre l'entrée du Grand Paris Express en aménageant un Parc devant la gare du Vert de Maisons.



Richard ANAHIM  
Adjoint au Maire  
Urbanisme  
Services techniques  
Conseiller  
communautaire

### Info légale

Mention de la Séance-Maire d'Alfortville a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. Le dossier mis à disposition du public sera consultable du 20 avril au 20 mai inclus à la Direction de l'Aménagement et du Développement Urbain en 08, rue de Chambronne, une fois et heures habituelles d'ouverture au public.

### III. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES QUESTIONS ABORDEES PAR LES PARTICIPANTS AU COURS DE LA CONCERTATION

Cette troisième partie du bilan de la concertation a pour objectif de récapituler de manière non exhaustive les principaux thèmes et questions apparus au cours de la concertation.

Il est à préciser que :

- Les demandes d'intérêt particulier qui ne rentraient pas dans le projet collectif n'ont pas été prises en compte,
- Les propositions et questionnements qui ne relèvent pas du projet de réaménagement du Centre commercial du Grand Ensemble ne sont pas reprises.

#### 3.1 Les registres de la concertation

L'ensemble des remarques émises dans le cadre du projet sont recensées ci-après :

Préoccupations et attentes	Réponses apportées
<b>Circulation-Stationnement</b>	
<i>Quelle sera la nature de la voie pompier arrière, utilisée aujourd'hui comme voie de circulation supplémentaire pour les véhicules dans le cadre du projet ?</i>	Le réaménagement du secteur s'organisera à travers le prolongement de la rue de Londres (améliorant notamment la desserte du centre commercial à l'aide de mobilier urbain et de marquage au sol) .  La rue sera maintenue dans le cadre du projet (voie pompier actuellement).
<i>Le projet doit veiller à conserver les places de stationnement déjà présentes sur le secteur.</i>	Le projet prévoit la reconstitution de l'offre de stationnement telle qu'elle existe aujourd'hui. Le nombre total de places de stationnement actuel (soit 84 places) sera maintenu (85 places de stationnement projetées).
<b>Sécurité publique</b>	
<i>Une sécurisation de la future voie prolongeant la rue de Londres devra être recherchée.</i>	Des moyens de sécurité seront aménagés autour des écoles et des outils de pacification des rues seront proposés (signalisations particulières, zone à 30...).
<b>Paysage/tissu urbain</b>	
<i>La rue de Lisbonne présente, au sein du projet, une absence de connexion piétonne entre le quartier du Grand Ensemble/les futurs commerces.</i>	Un traitement particulier de la rue de Lisbonne permettra de traverser cette dernière de manière sécurisée et veillera à faciliter ainsi la circulation piétonne future.
<b>Programmation</b>	
<i>Le projet pourrait prévoir l'installation d'un point relais colis.</i>	En phase opérationnelle, l'aménageur approfondira la programmation commerciale. Cet affinage permettra de vérifier la faisabilité d'implantation d'un point relais colis.
<i>Le projet pourrait prévoir un point relais colis, une poissonnerie, un point presse, une teinturerie-retouches, une cordonnerie (à maintenir) et surtout une boucherie-charcuterie.</i>	En phase opérationnelle, l'aménageur approfondira la programmation commerciale. L'objectif de l'opération reste la redynamisation du centre commercial à travers un embellissement de l'espace, la lutte contre les faits d'insécurité et le renforcement de son rayonnement dans le quartier par une programmation commerciale de proximité.
<i>Idée de la mise en œuvre d'une marché couvert à la place de celui de la rue de Rome (à la place du Franprix actuel) et à la place du marché rue de Rome, faire un parc de stationnement.</i>	Les commerçants du marché Rue de Rome ne souhaitent pas bénéficier particulièrement d'une nouvelle localisation.  Par ailleurs, l'enjeu financier lié à leur déplacement pourrait s'avérer trop onéreux.

### III. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES QUESTIONS ABORDEES PAR LES PARTICIPANTS AU COURS DE LA CONCERTATION

#### 3.2 Les réunions publiques

Il est ressorti principalement des **différentes réunions publiques**, des questions et remarques sur les thèmes suivants :

- Demande de précisions en cas d'inondation des commerces ;
- Souhait de ne pas augmenter les flux de circulation au droit du site ;
- Crainte que les flux de circulation liés au projet de revalorisation du centre commercial du Grand Ensemble présentent des risques accidentogènes pour les riverains (notamment les résidents de l'EHPAD) et les utilisateurs du centre commercial ;
- Crainte exprimée sur le stationnement ;
- Crainte exprimée sur le caractère sécuritaire du secteur notamment en soirée ;
- Souhait d'éviter des commerces en doublon (limiter la concurrence) ;
- Souhait de voir émerger un projet sur le secteur du centre commercial ;
- Demande de précisions sur le type de constructions et de commerces projetés ;
- Demande d'informations sur le maintien de certaines voies existantes dans le cadre du projet ;
- Crainte sur la possibilité de déplacement de certains commerces compte tenu de la réglementation ;
- Question sur la possibilité de rester locataire, pour les commerçants, des futurs lots commerciaux ;
- Question sur le possible recours de la géothermie dans le cadre du projet ;
- Souhait de maintenir l'esprit de convivialité existant actuellement sur l'espace public du centre commercial du Grand ensemble ;
- Interrogation quant à d'éventuelle modification des lignes de bus dans le cadre du Grand Paris Express (cette remarque ne porte pas à proprement parler du projet de requalification du centre commercial du Grand Ensemble mais s'intéresse à un projet d'aménagement dans lequel ce dernier s'inscrit) ;
- Demande de précisions au regard des réseaux existants dans le cadre du projet ;
- Demande de précisions sur le raccordement du projet à la rue Etienne Dolet ;
- Demande de précisions sur le planning de réalisation du projet ;

#### IV. REPONSES APPORTEES DANS LE CADRE DU PROJET

Préoccupations et attentes	Réponses apportées
<b>Risque d'inondation</b>	
<i>Commerces et risque d'inondation</i>	Les nouvelles constructions respecteront les principes du PPRI en vigueur .
<b>Circulation-Stationnement</b>	
<i>Augmentation du nombre de véhicule</i>	Flux de circulation maîtrisé par : - Stationnement uniquement au niveau des commerces ; - Des parkings souterrains seront en outre prévus pour les logements ;
<i>Modification des lignes de bus avec la gare Grand Paris Express</i>	Les questions d'intermodalité et d'accessibilité seront étudiées dans le cadre d'un comité de pôle à l'horizon de l'arrivée de la gare GPE (une offre complémentaire à la ligne 103 ainsi qu'une analyse sur l'ensemble des modes doux existants et futurs pourront être proposés).
<b>Sécurité publique</b>	
<i>Augmentation de véhicule dangereux pour l'école à proximité</i>	Des moyens de sécurité seront aménagés autour des écoles et des outils de pacification des rues seront proposés (signalisations particulières, zone à 30...).
<i>Utilisation du Centre commercial pour des populations sensibles (personnes âgées, enfants...)</i>	
<i>Favoriser la sécurité sur le secteur</i>	Le projet prévoit une organisation commerciale en linéaire le long de la rue de Londres prolongée afin de favoriser le désenclavement du secteur et la sécurité des lieux.
<b>Paysage/tissu urbain</b>	
<i>Type de construction retenu</i>	Les logements seront de type accession.
	Les immeubles projetés seront au maximum en R+4+C correspondant à un gabarit à taille humaine et facilitant l'insertion du projet dans son tissu avoisinant.
<i>Possibilité de déplacer certain commerce (notamment la pharmacie)</i>	Dans le cadre de l'étude de faisabilité, il est prévu de s'assurer de cette possibilité.
<i>Concurrence entre les anciens / futurs commerces (doublons)</i>	Le projet veille au maintien de commerces leaders (supérette, boulangerie, brasserie) et en lien avec les besoins réels du quartier.
<i>Maintien de la convivialité de l'espace public du centre commercial (parc pour enfants)</i>	Le projet urbain n'est pas encore, à ce jour, validé mais la préservation d'un espace convivial sera recherchée dans les nouveaux espaces publics qui seront créés (via par exemple une placette).

#### IV. REPONSES APPORTEES DANS LE CADRE DU PROJET

Préoccupations et attentes	Réponses apportées
<b>Paysage/tissu urbain</b>	
<i>Un effort sur l'entrée du quartier au regard du projet en lien avec la rue E. Dolet doit être proposé</i>	La conception de l'espace public favorisera la lisibilité du nouveau pôle commercial et l'attractivité du quartier par rapport au flux de la rue Etienne Dolet.
<i>Qualité des nouvelles cellules commerciales</i>	Un travail de façade sera proposé et ce, sur des cellules commerciales neuves et équipées (climatisation, extracteur et gestion de l'air...) mais respectant l'épure générale des constructions avoisinantes et l'identité de la commune.  L'un des objectifs du projet reste la redynamisation du centre commercial de manière à ce que chaque commerce puisse retrouver une activité suffisante.
<i>Possibilité pour les commerçants actuels de rester simplement locataires de leur locaux</i>	Le projet prévoit une possible location pour certains locaux commerciaux.
<i>Maintien de la rue entre la place du petit pont et rue de Lisbonne</i>	Le réaménagement du secteur s'organisera à travers le prolongement de la rue de Londres (améliorant notamment la desserte du centre commercial à l'aide de mobilier urbain et de marquage au sol).  La rue sera maintenue dans le cadre du projet (voie pompier actuellement).
<i>Les réseaux devront ils être refaits?</i>	Dans le cadre du projet, les réseaux existants seront requalifiés.
<b>Energie/Environnement</b>	
<i>Recours à la géothermie (actuellement gaz/électricité)</i>	Souhait de la municipalité de développer cette énergie alternative.
<b>Planning de réalisation</b>	
<i>Quel est le timing du projet</i>	Le planning prévisionnel est le suivant :  -La phase 1 est prévue sur 12 mois de travaux (soit 18 mois à compter du dépôt du permis de construire et ce, après acquisition de l'ensemble du foncier nécessaire à la phase 1) ;  -Les phases 2, 3 et 4 : 24 mois de travaux à compter de l'acquisition de l'ensemble du foncier nécessaire à chacune des phases (2, 3 et 4).

## IV. REPONSES APPORTEES DANS LE CADRE DU PROJET

Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de concertation définies par la délibération de lancement de la concertation préalable du projet de requalification du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville du 2 avril 2015 ont été mises en œuvre tout au long de l'élaboration du projet.

La concertation a associé l'ensemble des acteurs du territoire : **la population, les élus, les techniciens et les partenaires extérieurs dans le cadre du développement du projet.**

Cette concertation a permis :

- **Aux habitants et aux commerçants** de comprendre les enjeux de requalification et de mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme qu'est la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ainsi que l'ambition de l'équipe Municipale et Territoriale pour le centre commercial du Grand Ensemble ;
- **D'apporter des éléments constructifs** au projet de renouvellement urbain.

Ce bilan est destiné à être entériné par délibération du Conseil Territorial du 29 mars 2017 lors duquel le dossier de création de la ZAC du Centre commercial du Grand Ensemble doit également être approuvé.