

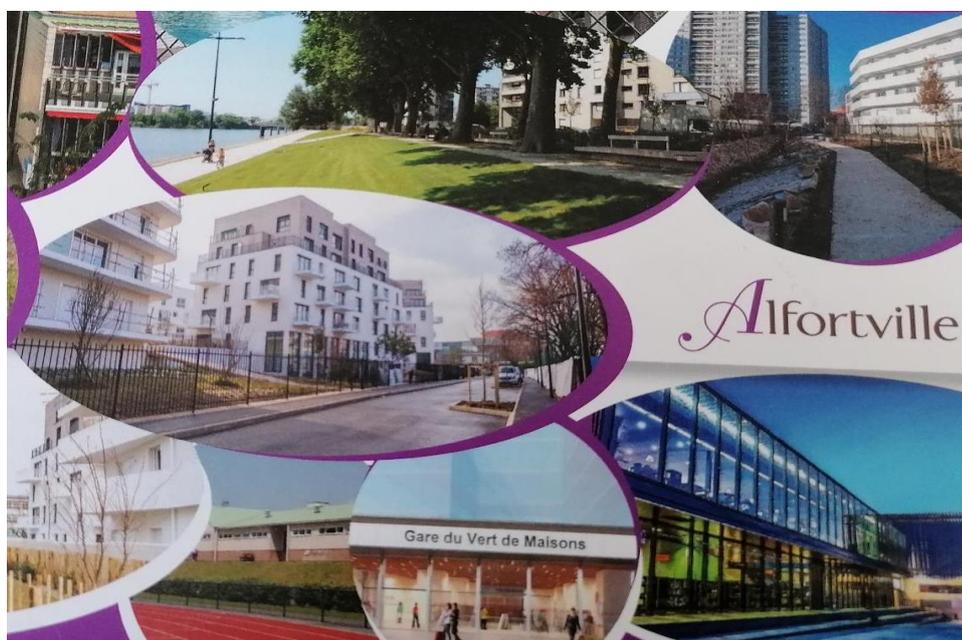
**DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE**

**Commune d'ALFORTVILLE**

**Enquête publique portant sur la modification n°2 du  
Plan Local d'Urbanisme de la commune  
d' ALFORTVILLE**

**(arrêté du Président Grand Paris Sudest avenir  
n° AP2022-031)**

**RAPPORT**



**Enquête publique du 6 septembre 2022 au 5 octobre 2022**

Commissaire enquêteur : Mme Sylvie COMBEAU

Dossier N° E22000031/77

# Sommaire

<b>1. GENERALITES .....</b>	<b>1</b>
1.1 Preamble.....	1
1.2 Objet de l'enquête .....	2
1.3 Cadre juridique .....	3
1.4 Nature du projet .....	3
<b>2. ORGANISATION DE L'ENQUETE .....</b>	<b>9</b>
2.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	9
2.2 Modalités de l'enquête .....	9
2.3 Publicité .....	10
<b>3. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE .....</b>	<b>11</b>
3.1 Composition du dossier.....	12
<b>4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>13</b>
4.1 Réunion publique .....	14
4.2 Fin d'enquête .....	14
4.2.1 Procès-verbal de synthèse.....	14
4.2.2 Mémoire en réponse.....	14
Madame le commissaire a réceptionné le mémoire en réponse par mail le 27 octobre 2022 et par voie postale le 2 novembre 2022.....	14
4.3 Permanences .....	14
4.3.1 Permanence du mardi 6 septembre 2022 (ouverture d'enquête) .....	15
4.3.2 Permanence du samedi 10 septembre 2022.....	15
La permanence a eu lieu de 9h00 à 11h30, horaire prévu dans l'arrêté, à la mairie d'Alfortville. ....	15
4.3.3 Permanence du jeudi 29 septembre 2022 .....	15
4.3.4 Permanence du mercredi 5 octobre 2022.....	16
(fin d'enquête).....	16
4.3.4 Recueil des registres.....	16
<b>5. OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>17</b>
5.1 5.1 Registres d'enquête .....	17
5.2 5.2 Courriers et courriels.....	17
5.3 PPA Consultés .....	17
<b>6. ANALYSE DES OBSERVATIONS.....</b>	<b>18</b>
6.1 Observations du public.....	18
6.1.1 Mr LOREAU Joseph, 15 rue de Pétrograd.....	19
6.1.1.1 Réponse du maître d'ouvrage.....	20
6.1.1.2 Appréciation du commissaire enquêteur.....	20
6.1.2 Mr WINTER O, 15 rue Paul Vaillant Couturier .....	20

6.1.2.1 Réponse du maître d'ouvrage .....	21
6.1.2.2 Appréciation du commissaire enquêteur .....	23
6.1.3 Moula Mohand, 12 rue Babeuf .....	24
6.1.3.1 Réponse du maître d'ouvrage .....	24
6.1.3.2 Appréciation du commissaire enquêteur .....	25
6.1.4 Mr TRONCHE François, 26 rue Marcellin Berthelot.....	25
6.1.4.1 Réponse du maître d'ouvrage .....	27
6.1.4.2 Appréciation du commissaire enquêteur .....	30
6.1.5 Mr FRANCISCO, 17 rue Babeuf .....	30
6.1.5.1 Réponse du maître d'ouvrage .....	31
6.1.5.2 Appréciation du commissaire enquêteur .....	32
6.1.6 - Mr MICHELOU, Mme Armelle NAMY, Mr NAMY Michel et Mme Emilie RICCIARDI .....	32
6.1.6.2 Appréciation du commissaire enquêteur .....	38
6.1.7 - Mr Ando Pareghian, 14 rue Babeuf .....	38
6.1.7.1 Réponse du maître d'ouvrage .....	38
6.1.7.2 Appréciation du commissaire enquêteur .....	39
6.1.8 - Mr Daniel DOUBLIER, 21 rue Babeuf .....	39
6.1.8.1 Réponse du maître d'ouvrage .....	40
6.1.8.2 Appréciation du commissaire enquêteur .....	41
6.1.9 - Mr Alain CORDESSE .....	41
6.1.9.1 Réponse du maître d'ouvrage .....	41
6.1.9.2 Appréciation du commissaire enquêteur .....	41
6.1.10 - Mr Philippe MOINAT, 70 quai Blanqui.....	42
6.1.10.1 Réponse du maître d'ouvrage .....	43
6.1.10.2 Appréciation du commissaire enquêteur .....	44
6.1.11 - Mr Arthur PARSEGHIAN, 14 rue Babeuf .....	44
6.1.11.1 Réponse du maître d'ouvrage .....	45
6.1.11.2 Appréciation du commissaire enquêteur .....	46
6.1.12 - Mr Raphael LEVEQUE et Mme Béatrice PROUCHANDY .....	46
6.1.12.1 Réponse du maître d'ouvrage .....	47
6.1.12.2 Appréciation du commissaire enquêteur .....	47
6.1.13 - Mr Matthias BEECKMANN, 7 avenue des tilleuls .....	47
6.1.13.1 Réponse du maître d'ouvrage .....	49
6.1.13.2 Appréciation du commissaire enquêteur .....	51
6.1.14 - Mme Anne DAVOST.....	51
6.1.14.1 Réponse du maître d'ouvrage .....	53
6.1.14.2 Appréciation du commissaire enquêteur .....	54
6.2 Observations des PPA .....	55
<b>7-EXAMEN DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>58</b>
<b>8- CONCLUSION.....</b>	<b>58</b>

## **ANNEXES**

- Décision du Tribunal Administratif de la désignation de Mme le commissaire enquêteur
- Arrêté GPSEA engageant la procédure de modification du P.L.U.
- Arrêté GPSEA portant organisation de l'enquête publique
- Registres d'enquête publique
- Procès-verbal de synthèse
- Mémoire en réponse
- Avis des PPA
- Certificat d'affichage
- Parutions dans la presse

# **1. GENERALITES**

## **1.1 Préambule**

Alfortville, située en Ile de France, aux portes de Paris, est une commune urbaine du Val-de-Marne. Elle s'étire sur une longueur de 4,5 km pour une largeur qui varie de 0,5km à 1 km.

Sa population avoisine les 45 000 habitants, gentils Alfortvillais.

La commune est délimitée par la Marne, au nord, la voie ferrée Paris-Lyon à l'est, l'A86 au sud et la Seine à l'ouest.

Alfortville est reliée aux communes voisines, Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Maisons-Alfort et Choisy-le-Roi par des routes départementales.

Elle est également reliée au réseau autoroutier, au nord par l'A4 et au sud par l'A86.

Elle est bien desservie par les transports en commun :

- avec une station de métro de la ligne 8, située sur Maisons-Alfort mais qui se trouve à proximité des quartiers nord d'Alfortville
- deux gares du RER D desservent directement la commune.
- Prochainement la ligne 15 de métro du grand Paris Express sera connectée à la ligne RER D au niveau de la gare du Vert de Maisons.
- Cinq lignes de bus du réseau RATP traversent la commune.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la commune d'Alfortville a intégré la nouvelle intercommunalité, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).

## 1.2 Objet de l'enquête

Enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Alfortville.

La procédure de modification du PLU a été engagée en vue de :

- Modifier le zonage sur plusieurs secteurs pour permettre leur évolution ;
- Modifier le règlement pour ajuster certains points règlementaires afin notamment de renforcer la trame verte au sein du tissu urbain ;
- Modifier et créer des emplacements réservés ;
- Supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Louis Blanc, modifier des prescriptions sur les orientations d'Aménagement et de Programmation Achதாக / boulevard Carnot et Quartiers Sud, et créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur Babeuf / Verdun ;
- Supprimer le Périmètre d'attente d'un projet global sur la zone UFb suite à son extinction à la date du 14 décembre 2021 ;
- Intégrer la « Charte Qualité de l'habitat Durable » dans le dossier des annexes du PLU.

Les changements apportés par cette modification du PLU ont amené à modifier les pièces suivantes :

- Le plan de zonage n°4-2 au 1/3000<sup>ème</sup> ;
- Le règlement écrit ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le plan des dispositions particulières n°4-3 ;
- Le dossier des annexes.

### **1.3 Cadre juridique**

Outre les textes généraux intéressant les enquêtes publiques, cette enquête entre dans le champ d'application des dispositions réglementaires relatives au code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 et au code de l'environnement, notamment les articles L.123-2 et R. 123-1 à R.123-23.

### **1.4 Nature du projet**

La modification n°2 du PLU de la commune d'Alfortville va apporter des évolutions au zonage, aux emplacements réservés, au règlement, aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, au plan des dispositions particulières et aux annexes du P.L.U.

#### **➤ Zonage.**

Quatre secteurs font l'objet de changement de zone :

- La zone UAa sur un îlot situé entre les rues de la Carpe, des Barbillons, de la Perche et le quai Jean-Baptiste Clément ;
- La zone UFc sur l'îlot compris entre les rues Babeuf et Verdun et la voie ferrée ;
- La zone UPb sur le site de l'O.A.P. Louis Blanc / Chemin de la Déportation ;
- La zone UE sur un îlot compris entre les rues Louis Blanc et Traversière.

*Pour de la zone UAa sur un îlot situé entre les rues de la Carpe, des Barbillons, de la Perche et le quai Jean-Baptiste Clément, basculée en UAb*

Les parcelles n°AC 125, 132, 133, 137 et 138 situées rue de la Carpe et quai Jean-Baptiste Clément de Lattre de Tassigny accueillent aujourd'hui trois bâtiments très hétéroclites occupés par différentes activités économiques. La construction actuelle étant de faible densité mais détenant un potentiel de mutation conséquent, la ville souhaite accroître légèrement leur potentiel de constructibilité en offrant la possibilité de construire un niveau supplémentaire.

Pour cela, la ville d'Alfortville préconise de garder cet îlot en zone UA mais de le basculer en UAb puisque ce secteur permet une hauteur plafond de 12 mètres dans le cas de toitures terrasses et 14 mètres pour les autres types de toitures contre respectivement 9 mètres et 11 mètres en UAa.

Les autres règles restant inchangées, les caractéristiques de la zone dans lequel s'inscrit cet îlot sont conservées.

*Pour la zone UFc sur l'îlot compris entre les rues Babeuf et Verdun et la voie ferrée basculée en UPa*

Les parcelles n°X 126 et Y 157, 164 et 163 situées le long des rues Babeuf et Verdun et de la voie ferrée, en limites de la commune de Maisons-Alfort, zonées en UFc font parties de l'ancienne gare de marchandises aujourd'hui désaffectée.

Cette zone UF correspond aux espaces à vocation principalement économique de la ville et comprend différents secteurs :

- Le parc d'activités Val de Seine en UFa
- Les jardins d'Alfortville en UFb
- Le site de la gare de marchandises en UFc
- Les zones d'activités situées au nord-ouest de la digue d'Alfortville en UFd
- Le port d'Alfortville en UFe.

Sur ces parcelles, aujourd'hui en grande partie vierge et en friches, seul un bâtiment accueille une activité et une partie de l'ancienne gare de marchandises désaffectée dont l'autre partie se situe sur la commune de Maisons-Alfort.

Ce secteur se situe face un habitat diversifié tant dans leur forme que leur hauteur avec un habitat collectif R+4 le long de la rue de Verdun et principalement des maisons individuelles R+1 – R+1+C le long de la rue Babeuf.

Bien desservi en transport en commun, puisque situé à quelques minutes de la gare RER D Maisons-Alfort / Alfortville, cet îlot détient un potentiel de mutation conséquent. Il se situe également près d'une offre commerciale diversifiée, à environ 5 minutes à pied. Afin de permettre la valorisation de cette friche urbaine, la ville d'Alfortville a donc souhaiter basculer en zone UPa cet îlot actuellement en zone UFc pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement cohérent et harmonieux à travers un zonage adapté.

Pour rappel, la zone UP regroupe des espaces destinés à évoluer dans leur organisation et leur morphologie urbaine.

Dans le PLU actuel, la zone UP comprend deux secteurs :

- Le secteur UPa, qui concerne les sites de Confluence et Achtarak ;
- Le secteur UPb, qui concerne les sites de Louis Blanc / Déportation, Port à l'Anglais et Langevin.

Tous les espaces de cette zone font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont l'une est proposée afin d'encadrer le projet d'aménagement de ce secteur.

*Pour la zone UPb sur le site de l'O.A.P. Louis Blanc / Chemin de la déportation basculée en UAb et UBb*

Les parcelles n°G G3, G4, G121, P122 et P101, P102, P103, P105, P107, P108, P109, P161, P162, P163 et P165 sont zonées en UPb.

Cette zone se situe sur l'O.A.P.Louis Blanc / Chemin de la Déportation.

La ville souhaite supprimer cette O.A.P. et modifier le zonage pour l'adapter au tissu urbain qui a évolué suite aux différentes opérations réalisées, (important projet d'habitat collectif) ou en cours (nouveau projet immobilier).

L'îlot compris au nord de la rue Louis Blanc et les parcelles n°0105, 0107, 0108, 0109 basculeront en UAb au vu des caractéristiques du bâti diversifié sur cette portion. Les parcelles n° 0101, 0102, 0103, 0161, 0162, 0163, 0164, et 0165 seront zonées en UBb au regard du type d'habitat collectif et de sa volumétrie sur ces parcelles.

*Pour la zone UE, entre les rues Louis Blanc et Traversière, basculée en Uap2*

Les parcelles n°00 2, 3 et 4 situées au 34, 36 et 38 rue Blanc et celles cadastrées n°00 35 et 36 situées au 29 et 29B rue Traversière, sont en zone UE. Ce sont de maisons de ville et des pavillons qui sont concernés par une marge de recul de 4 mètres au niveau de la rue Blanc.

Ces parcelles sont situées en limite du secteur UAp2 qui englobe deux parcelles n°001 et 37.

La commune souhaite agrandir le périmètre Uap2 et supprimer la marge de recul de 4 mètres sur les parcelles précitées sur ce linéaire de la rue Blanc, afin de permettre l'évolution de ce secteur et garantir la faisabilité d'une opération sur l'ensemble de ce site. Pour une bonne insertion du futur projet avec le tissu pavillonnaire limitrophe, un épannelage des hauteurs des constructions vers le secteur pavillonnaire est imposé dans le règlement.

Enfin, la commune souhaite retirer la marge de recul de 4 mètres le long de la rue Louis Blanc sur la portion comprise entre la rue Paul Vaillant Couturier et la rue Véron afin de conserver un profil de front urbain homogène, avec des constructions implantées à l'alignement.

*Suppression du périmètre d'attente d'un projet global sur la zone UFb*

Lors de l'approbation du P.L.U. le 14 décembre 2016, une servitude d'urbanisme particulière, dite périmètre d'attente d'un projet global, a été instituée en application de l'article L. 151.41 du code de l'urbanisme sur le sous-secteur UFb.

Cette servitude, instaurée pour une durée de cinq ans, limitait le périmètre de constructibilité à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La date d'échéance de validité s'étant éteinte le 14 décembre 2021 et n'étant plus applicable, cette servitude doit donc être retirée du plan de zonage.

➤ **Emplacements réservés.**

*Emplacement réservé N°1*

Situé entre la rue de Verdun et le boulevard Carnot, l'emplacement comprend la parcelle N°OY 164. Sa destination correspond à la réalisation d'un parking public.

Afin de le mettre en compatibilité avec les destinations des emplacements réservés définis à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, la commune souhaite modifier cette destination pour devenir « voie et ouvrage public »

Son périmètre a également été ajusté en supprimant l'espace situé sur l'emprise publique.

*Emplacement réservé N°2*

Situé rue Nelson Mandela, sur les parcelles N°AL 176, 178, 183 et 184, l'emplacement correspond à l'aménagement de voies de liaison réalisées.

La commune souhaite la suppression de cet emplacement.

➤ **Création :**

*Espace public*

Au 2 rue de Naples, sur la parcelle N°AF 101, de 597m<sup>2</sup>, la commune a décidé de créer un nouvel emplacement réservé pour accueillir un espace public. Il s'agira de l'emplacement réservé N°2, l'actuel ER N°2 étant supprimé.

La ville projette la réalisation d'un espace public paysagé face à l'accès de la gare RER du Vert de Maisons. L'entrée de ville sera qualitative depuis les transports en commun, notamment depuis le futur accès de la nouvelle gare du Grand Paris de la future ligne de métro N°15, (actuellement en chantier).

A noter, que la parcelle limitrophe, qui longe la rue de Vienne, appartient déjà à la commune.

### *Programmes de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU*

La commune a décidé de créer deux emplacements réservés à accueillir un programme de logements mixtes sur les parcelles :

- N°J 120, 163 rue Véron (ER N°8)
- N°D 73 et 74, 21/23 rue de Seine (ER N°9).

Ces deux sites permettront la reconstruction des logements démolis dans le cadre du Nouveau projet de Renouvellement Urbain du quartier Chantereine.

### *Aménagement d'une piste cyclable*

L'emplacement réservé N°10 est créé pour aménager une piste cyclable sur une partie des parcelles N°R 144 et 143, le long de la voie ferrée, à l'arrière de l'avenue du Général Malleret – Joinville.

Cette modification de P.L.U. comporte également une « Charte Qualité de l'Habitat Durable » qui a pour objectifs de poser les bases d'une collaboration pour améliorer la qualité globale des opérations de construction. Elle s'applique à l'ensemble des nouvelles constructions de logements collectifs à partir de 5 logements.

#### ➤ **OAP**

### *O.A.P. Louis Blanc / Chemin de la déportation*

Les objectifs de cette O.A.P. étant atteints, il n'apparaît plus nécessaire de conserver cette dernière.

#### *O.A.P. Acharak / boulevard Carnot*

Modification de la formulation « un épannelage progressif de l'ordre de 3 à 4 niveaux » par « un épannelage progressif jusqu'à 5 niveaux afin de fixer la hauteur maximale de manière plus explicite.

#### *O.A.P. quartier sud*

Suite au classement en secteur UE, le tracé de la liaison douce sur ce secteur inscrite dans le schéma d'aménagement de cette O.A.P. doit être modifié pour être en adéquation avec la nouvelle limite de la zone UE.

Suite à ces modifications le règlement a lui aussi évolué.

#### *Création O.A.P. Babeuf / Verdun*

Cette O.A.P. se situe sur l'ancienne gare de marchandises, aujourd'hui désaffectée et correspond aux parcelles N°X 126 et Y 157, 164 et 163, le long des rues Babeuf et Verdun et de la voie ferrée, en limite de la commune de Maisons-Alfort.

L'objectif est d'encadrer la mutation du site et la qualification urbaine du secteur dans une approche globale, cohérente et paysagère.

#### ➤ **Règlement**

Le règlement a été adapté aux différentes modifications apportées.

#### ➤ **Annexes**

La Charte Qualité de l'habitat Durable est intégrée dans les annexes du P.L.U.

## **2. ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision n° E 22000031/77 du 16 mars 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun a désigné Madame Sylvie COMBEAU en qualité de commissaire enquêteur pour diligenter cette enquête publique.

### **2.2 Modalités de l'enquête**

Suite à la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun, un contact a été pris avec le GPSEA afin d'organiser cette enquête et d'en fixer les modalités.

Une réunion de présentation du projet a été organisée le mercredi 22 juin 2022 dans les locaux de la direction de l'aménagement urbain et du développement du territoire de la ville d'Alfortville qui se situe au centre technique municipal, 3 rue du Capitaine Alfred Dreyfus.

Assistaient à cette réunion :

- Mme ADRAGNA, coordinatrice cellule PLU et Urbanisme
- Mme GAMPEL, directrice déléguée du pôle projets urbains
- Mr DERENNES, responsable service ADS
- Mme CHALOUPY, chargée d'opérations PLU
- Mme PELLERIN, chargée d'opérations PLU
- Urballiance, bureau d'études était absent et excusé.
- Mme COMBEAU, commissaire enquêteur.

A la fin de la réunion, une visite du site a été réalisée.

Modalités de l'enquête :

- *Dates et durée :*

**Du mardi 6 septembre 2022 au mercredi 5 octobre 2022 inclus.**

Soit une durée de 30 jours consécutifs.

- *Siège de l'enquête :*

Mairie d'Alfortville  
Hôtel de ville  
Place François Mitterrand  
94142 ALFORTVILLE CEDEX

- *Permanences :*

- Mardi 6 septembre 2022, de 9h00 à 12h00,
- Samedi 10 septembre 2022, de 9h00 à 11h30,
- Jeudi 29 septembre 2022, de 14h00 à 17h00,
- Mercredi 5 octobre 2022, de 14h00 à 17h00.

Les permanences des mardi 6 septembre, jeudi 29 septembre et mercredi 5 octobre 2022 ont été organisées à la mairie de proximité d'Alfortville, au sein de la Maison du Projet du Renouvellement Urbain (MPRU) Place San Benedetto Del Tronto et celle du samedi 10 septembre 2022 à l'hôtel de ville de la mairie d'Alfortville, Place François Mitterrand, salle Justice de Paix.

La permanence du samedi 10 septembre 2022 a été adaptée aux horaires d'ouverture de la mairie.

## **2.3 Publicité**

### **2.3.1 Affichage administratif**

- Le GPSEA a transmis un certificat d'affichage signé par Mme la directrice de la direction Relations et Appui aux Territoires de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir

- Mme le commissaire enquêteur a constaté qu'une affiche aux normes est restée pendant toute la durée de l'enquête sur la porte de la mairie
- L'affichage a effectivement été effectué dans les conditions prévues par la procédure.

### **2.3.2 Annonces dans la presse**

Les annonces dans la presse ont été effectuées dans deux journaux :

- Le Parisien 94
  - Vendredi 19 août 2022
  - Mercredi 7 septembre 2022
- les Echos
  - Vendredi 19 août 2022 / samedi 20 août 2022
  - Mercredi 7 septembre 2022

L'avis d'enquête publique a aussi été publié sur les sites internet de l'établissement public territorial GPSEA ([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)) et de la commune d'Alfortville ([www.alfortville.fr](http://www.alfortville.fr))

## **3. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE**

Pendant toute la durée de l'enquête, a été mis à la disposition du public au sein des locaux :

- De l'accueil du centre technique municipal (CTM) de la commune d'Alfortville, 3 rue du Capitaine Dreyfus, 94140, Alfortville, aux heures d'ouverture du CTM, soit du lundi au jeudi de 8h45 à 12 h00 et de 13h30 à 16h30 (sauf lors des permanences de Mme le commissaire enquêteur) ;

➤ De la direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier, 94000, Créteil, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;

- Le dossier d'enquête publique (cf. composition 3.1)
- Un registre d'enquête publique ouvert et paraphé par Madame le commissaire enquêteur
- L'arrêté du GPSEA portant ouverture et organisation de l'enquête
- L'avis d'enquête publique
- Les publications
- L'avis des PPA et de l'autorité environnementale

Le dossier était également consultable sur le site internet officiel de la commune d'Alfortville ainsi que sur le site internet de l'établissement territorial GPSEA.

Afin de permettre la consultation du dossier d'enquête publique, un poste informatique a été mis à la disposition du public à l'accueil du centre technique municipal de la mairie d'Alfortville, 3 rue du Capitaine Dreyfus aux heures d'ouverture.

### **3.1 Composition du dossier**

Le dossier comprend :

- Notice de présentation
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Règlement écrit
- Plan de zonage modifié
- Plan des dispositions particulières
- Charte Qualité de l'habitat durable
- Avis MRAE et mémoire en réponse
  
- Avis des P.P.A.

- Parutions dans les journaux
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique
- Arrêté engageant la procédure de modification du P.L.U.

#### **4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

Plusieurs échanges téléphoniques et par mails avec Mme ADRAGNA, coordinatrice GPSEA de la cellule P.L.U. et urbanisme, ont permis de fixer les dates de l'enquête, des permanences et de leurs horaires.

➤ **Le 22 juin 2022**, au service technique municipal, une réunion de présentation du dossier m'a été proposée en présence de :

- **Mme ADRAGNA**, coordinatrice cellule P.L.U. et urbanisme,
- **Mme GAMPEL**, directrice déléguée, pôle projets urbains,
- **Mr DERENNES**, responsable service ADS,
- **Mme CHALOUPY**, chargée d'opérations P.L.U.,
- **Mme PELLERIN**, chargée d'opérations P.L.U.,
- **Urballiance**, bureau d'études, était absent et excusé.

➤ **Même date**, visite accompagnée du site.

Lors de cette réunion du 22 juin 2022, le dossier m'a été remis.

Début septembre, après étude du dossier, je signale à Mme CHALOUPY que la numérotation des pièces du dossier est illogique.

L'explication est que seules les pièces modifiées du précédent P.L.U. sont présentes dans le dossier et portent leur numéro initial de la première modification.

## **4.1 Réunion publique**

Aucune réunion publique n'a été organisée au cours de cette enquête

## **4.2 Fin d'enquête**

A la fin de la dernière permanence qui s'est déroulée l'après-midi du dernier jour de l'enquête, soit le 5 octobre 2022, Mme le commissaire enquêteur a clôturé le registre papier qui était présent sur le lieu de permanence et en a pris possession.

Ensuite, Mme le commissaire enquêteur s'est rendue sur le second lieu où le dossier était consultable, à la direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier, 94000, Créteil, pour clôturer le deuxième registre papier et en prendre possession.

### **4.2.1 Procès-verbal de synthèse**

Madame le commissaire enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse à Mme SOLBES, remplaçante de Mme ADRAGNA, au GPSEA, le 13 octobre 2022.

### **4.2.2 Mémoire en réponse**

Madame le commissaire a réceptionné le mémoire en réponse par mail le 27 octobre 2022 et par voie postale le 2 novembre 2022.

## **4.3 Permanences**

Les quatre permanences prévues par l'arrêté du GPSEA se sont déroulées aux jours et heures prévus, à la mairie de proximité d'Alfortville au sein de la Maison de Projet du Renouvellement Urbain (MPRU), place San Benedetto Del Tronto et à la mairie d'Alfortville, Hôtel de ville, place François Mitterrand, en salle Justice de Paix, au rez-de-chaussée, sans aucun incident.

#### **4.3.1 Permanence du mardi 6 septembre 2022 (ouverture d'enquête)**

La permanence a eu lieu de 9h00 à 12h00 à la MDPU.

A la prise de permanence le dossier, remis par Mme Gampel, directrice déléguée, pôle projet urbain, était complet et le registre ouvert et paraphé par Mme le commissaire enquêteur.

Deux visiteurs se sont présentés pour prendre des renseignements, mais n'étaient pas concernés par l'enquête.

Aucune observation n'a été rédigée sur le registre papier

A la fin de la permanence, Mme le commissaire enquêteur a remis le dossier à Mme la responsable de la MDPU.

#### **4.3.2 Permanence du samedi 10 septembre 2022**

La permanence a eu lieu de 9h00 à 11h30, horaire prévu dans l'arrêté, à la mairie d'Alfortville.

Il est à signaler que la mairie n'ouvre au public qu'à 9h30 et ferme à 12h00.

A la prise de permanence, le dossier était complet.

Depuis la permanence précédente, aucune observation n'a été inscrite sur le registre.

Pendant la permanence :

- Trois personnes se sont présentées pour consulter le dossier, discuter de l'enquête et s'assurer que pour elles il n'y avait pas de changement mais elles n'ont pas rédigé d'observations sur le registre.

#### **4.3.3 Permanence du jeudi 29 septembre 2022**

La permanence s'est déroulée de 14h00 à 17h00 à la MDPU.

Suite à un mouvement de grève, la MDPU était fermée, mais un accueil a été assuré pour filtrer et laisser entrer les personnes qui se présentaient pour l'enquête publique.

Le dossier était complet.

Depuis la dernière permanence du 10 septembre 2022, aucune observation n'a été rédigée sur le registre.

Deux personnes se sont présentées.

Une seule a déposé une observation sur papier libre qui a été agrafé sur la page n°5 du registre papier.

Ce monsieur a précisé qu'il était regrettable que le dossier ne soit pas consultable à la MDPU en dehors des permanences.

#### **4.3.4 Permanence du mercredi 5 octobre 2022 (fin d'enquête)**

La permanence s'est déroulée de 14h00 à 17h00 à la M

Le dossier était complet.

Aucune observation inscrite depuis la dernière permanence du 29 septembre 2022.

Trois personnes se sont présentées.

La première, uniquement pour consulter le dossier sans déposer d'observation.

La seconde pour s'assurer que l'observation qu'elle avait rédigée sur le registre numérique avait bien été publiée. N'a pas laissé d'observation complémentaire.

La troisième, a rédigée une observation sur les pages n° 6 et 7 du registre papier.

**Les quatre permanences relatives à cette enquête se sont déroulées sans incident.**

#### **4.3.4 Recueil des registres**

Après avoir clôturé le registre, à la fin de la dernière permanence qui s'est déroulée l'après-midi du dernier jour de l'enquête, Madame le commissaire enquêteur s'est rendue sur le second lieu où le dossier était consultable, à la direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier, 94000, Créteil, pour clôturer le deuxième registre papier.

Après la clôture de l'enquête, le 5 octobre 2022, Mme le commissaire enquêteur était en possession des deux registres papiers.

Pendant toute la durée de l'enquête, Mme le commissaire enquêteur a consulté le registre numérique et le 6 octobre 2022, pris connaissance des dernières observations reçues jusqu'à l'heure de clôture de l'enquête.

## **5. OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **5.1 5.1 Registres d'enquête**

- Les registres d'enquête, version papier, ont fait l'objet de 2 observations.
- Sur le registre numérique, 17 observations, dont une faisant double emploi, ont été publiées.

### **5.2 5.2 Courriers et courriels**

Aucune observation n'est parvenue à Mme le commissaire enquêteur par mail ou par courrier postal.

### **5.3 PPA Consultés**

- Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Ile-de-France
- Chambre de commerce et d'industrie Val-de-Marne
- Chambre d'Agriculture IDF

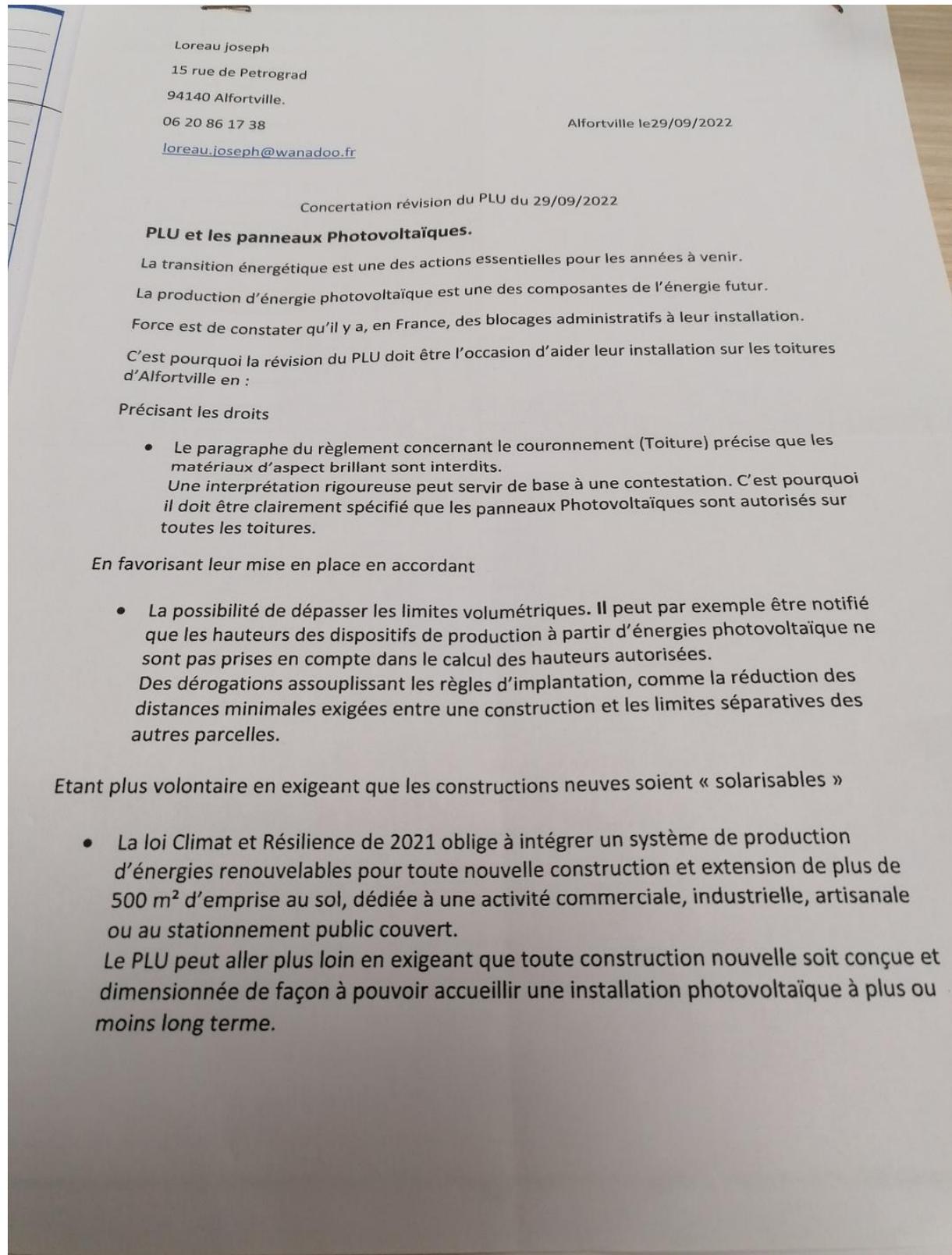
- Département du Val-de-Marne
- Ville de Créteil
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat

## **6. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

### **6.1 Observations du public**

Le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse, a répondu individuellement à chaque observation excepté celles qui étaient identiques et qu'il a regroupées.

## 6.1.1 Mr LOREAU Joseph, 15 rue de Pétrograd



### **6.1.1.1 Réponse du maître d'ouvrage**

*La ville d'Alfortville rappelle que le règlement du P.L.U. n'interdit pas la pose de panneaux photovoltaïques. Au contraire, le règlement encourage le recours aux énergies renouvelables dans le chapitre 3 qui porte sur la qualité urbaine, architecturale et environnementale. Néanmoins, la commune ne souhaite pas que leurs règles d'implantation soient assouplies. Mais pour éviter tout problème d'interprétation et clarifier ce qui est autorisé, GPSEA et la ville d'Alfortville proposent d'ajouter dans le règlement la phrase suivante : « Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur toutes les formes de toitures. Ces dernières ne doivent pas faire obstacles à la pose de panneaux photovoltaïques tout en restant dans le respect des gabarits et des règles d'implantation de la zone concernée ». Enfin, la ville d'Alfortville ne souhaite pas aller au-delà des prescriptions de la loi Climat et Résilience*

### **6.1.1.2 Appréciation du commissaire enquêteur**

La ville d'Alfortville donne les précisions nécessaires sur les panneaux photovoltaïques

### **6.1.2 Mr WINTER O, 15 rue Paul Vaillant Couturier**

- Questions sur concertation et publicité accessibilité des informations
- Questions sur la place des espaces verts ou imperméabilisation des sols
- Questions sur ratio population/espaces verts
- Question sur la politique foncière de la municipalité contradiction entre crise écologique et bétonnisation
- Question sur les espaces verts prévus sur le territoire de MA
- La population demande des espaces on nous propose plus d'étage
- Une ville entre deux cours d'eau doit elle augmenté sa population alors qu'elle est la 3 ème du Val de Marne en terme de densité
- Le plan de zonage n'est pas conforme à l'existant exemple : angle rue Louis Blanc et rue Bourdarias et angle rue Diderot rue Paul Vaillant Couturier

### **6.1.2.1 Réponse du maître d'ouvrage**

*La commune a mené une concertation sur le projet Babeuf / Verdun en organisant, dans le cadre des comités de quartier, deux réunions publiques qui ont eu lieu : - Le 9 juin sur le secteur 3 – Quartier de la Mairie - dans la salle du conseil municipal. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Déléguée Pôle projets urbains et l'entreprise partenaire NOVAXIA. - Le 20 juin sur le secteur 4 – Quartier du Port à l'Anglais - dans l'école élémentaire Dolet. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Générale Déléguée Cadre de vie urbain durable et citoyen et les entreprises partenaires NOVAXIA et NEXITY. Un diaporama a été rétroprojeté lors de ces réunions qui explique en détail le projet en exposant : - la programmation des espaces publics ; - la programmation urbaine par lot avec le type et le nombre de logements avec des plans, des schémas et des photos ; - la nature des équipements publics prévus ; - le projet des espaces verts et le nombre d'arbres qui seront plantés au niveau du parc et des rues. Le diaporama évoque également le projet de modification n°2 du P.L.U. avec la date de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur.*

*Un ensemble de questions a été posé par les habitants lors de ces deux réunions. Des réponses ont été apportées par les élus, les techniciens de la ville et les entreprises partenaires. Ces deux réunions ont fait l'objet d'un compte rendu chacune, qui sont disponibles sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.alfortville.fr/les-comites-de-quartier>. Ces comptes-rendus reprennent les questions posées et les réponses apportées ainsi que le diaporama projeté.*

- Questions sur la place des espaces verts ou imperméabilisation des sols

*La valorisation et la réintégration de la nature en ville est un enjeu majeur pour la commune d'Alfortville. A ce titre, le P.L.U. actuel protège déjà les cœurs d'îlots verts au sein du tissu pavillonnaire, les espaces verts des ensembles résidentiels et les espaces verts publics via un zonage particulier qui préserve ces espaces de toute construction.*

*La modification n°1 du P.L.U. approuvée le 2 octobre 2019 par le conseil territorial de GPSEA a permis de renforcer la végétalisation des marges de recul le long des voies, en exigeant que ces marges de recul fassent l'objet d'aménagement paysager végétal avec de la pleine terre afin que ces espaces soient plantés d'arbres pour permettre d'ombrager l'espace public en période estivale et de favoriser la perméabilité des sols.*

*La ville a souhaité aller plus loin avec la modification n°2 à travers notamment :*

*- La modification de la définition des espaces verts afin que l'ensemble des espaces verts reçoivent exclusivement un traitement végétal et ainsi renforcer la prégnance des espaces verts sur son territoire.*

*- La suppression de la possibilité de réaliser du stationnement en sous-sol dans les espaces verts de pleine terre afin de conserver la perméabilité des sols.*

*- L'obligation d'une épaisseur de terre minimale pour les toitures végétalisées afin de permettre à la végétation de se développer et d'avoir une capacité de rétention d'eau suffisante. - L'intégration de la charte qualité de l'habitat durable dans le P.L.U. afin notamment de valoriser et réintégrer de la nature en ville.*

- Questions sur ratio population/espaces verts

*Comme indiqué dans la charte qualité de l'habitat durable au niveau de l'engagement n°2 qui est de réintégrer la nature en ville, en 2021, la totalité des surfaces d'espaces verts à Alfortville est de 21,2 ha sur 367ha. Si aujourd'hui, ces espaces semblent insuffisants sur notre territoire avec 4.8.m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés par habitant contre, 15 m<sup>2</sup> à l'échelle régionale, ce ratio s'améliore pour tendre vers l'objectif du Schéma Directeur de la Région Ile de France qui est de 10 m<sup>2</sup>/habitant.*

- Question sur la politique foncière de la municipalité contradiction entre crise écologique et bétonnisation

*Sans objet*

- Question sur les espaces verts prévus sur le territoire de MA

*La ville compte actuellement 53 233 m<sup>2</sup> de parcs et de squares et 99 149 m<sup>2</sup> de sentes, allées et places végétalisées. Elle projette de réaliser 21 512 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés dans le cadre des projets urbains. Elle a également planté :*

*- 104 arbres en hiver 2019/2020 ;*

*- 110 arbres en hiver 2020/2021 ;*

*- 120 arbres en hiver 2021/2022.*

*Elle prévoit de planter 146 arbres en hiver 2022/2023.*

*Le projet Babeuf/Verdun va compléter l'offre d'espaces verts dans la ville car il comprendra un parc de 6 260 m<sup>2</sup> et une vingtaine de jardins de 100 m<sup>2</sup> chacun.*

- La population demande des espaces on nous propose plus d'étage

*Sans objet*

- Une ville entre deux cours d'eau doit-elle augmenter sa population alors qu'elle est la 3ème du Val de Marne en terme de densité

*La commune d'Alfortville est tenue, à travers son P.L.U., de respecter les obligations de densification prescrites par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France.*

*La quasi-totalité du territoire communal étant inscrite au S.D.R.I.F. comme "quartiers à densifier proche d'une gare", à l'horizon 2030, le P.L.U. de la commune doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, soit la réalisation de 2 990 logements au minimum à horizon 2030, ce qui correspond à un rythme de construction moyen de 187 logements par an entre 2014 et 2030.*

• Le plan de zonage n'est pas conforme à l'existant. Exemple : angle rue Louis Blanc et rue Bourdarias et angle rue Diderot rue Paul Vaillant Couturier

*Le plan de zonage d'un P.L.U. peut comprendre des immeubles collectifs dans des zones à dominantes pavillonnaire et inversement.*

### **6.1.2.2 Appréciation du commissaire enquêteur**

La commune :

- Rappelle les dates auxquelles des informations avaient été données lors de réunions de quartier ainsi que leur contenu, et a précisé qu'un diaporama avait évoqué le projet de modification du P.L.U. avec les dates de l'enquête.
- Détaille les modifications apportées pour préserver et améliorer les espaces verts.
- Tend vers l'objectif du Schéma Directeur de la Région Ile de France.
- Prévoit de planter 146 arbres supplémentaires en hiver 2022/2023.
- Justifie la réalisation de constructions de nouveaux logements afin de respecter les obligations du Schéma Directeur de la Région Ile de France.

Je constate que :

- Lors de réunions de quartiers, des informations ont été données et le projet de modification du P.L.U. évoqué,
- la commune d'Alfortville prend en considération l'amélioration et l'augmentation des espaces verts
- qu'elle respecte le Schéma Directeur de la Région Ile de France.

### **6.1.3 Moula Mohand, 12 rue Babeuf**

Madame, Le changement de PLU que vous avez décidé de modifier dans la zone sncf sur la commune d'alfortville au niveau de la rue Babeuf est inadmissible car nous serons entourés de bâtiments de 6 étages et nos maisons seront dévalorisées à cause de ces bâtiments sociaux que vous voulez construire et qui vont créer de l'insécurité dans ce quartier qui est plutôt calme aujourd'hui sans oublier les problèmes de circulation et de stationnement. Nous contestons formellement ce changement de PLU j'espère que le maire changera d'avis. Moula Mohand 12 bis rue Babeuf Envoyé de mon iPhone

#### **6.1.3.1 Réponse du maître d'ouvrage**

*Le projet Babeuf/Verdun porte sur la valorisation d'une friche ferroviaire en accueillant deux équipements d'intérêt collectif permettant de répondre aux besoins d'hébergement pour séniors sur la commune.*

*Concernant le programme de logements, il comprendra une majorité de logements en accession puisque sur environ 190 logements prévus, seulement 25 seront des logements sociaux, soit 13% de cette partie du programme à laquelle s'ajoutent environ 150 logements à destination des seniors. Il s'agit pour la ville de promouvoir la mixité sociale dans tous les projets urbains.*

*Au sujet des problèmes de circulation, une étude sur les déplacements et le stationnement a été réalisée dans le cadre de ce projet pour déterminer les nouveaux flux générés.*

*Les deux équipements pour les séniors engendreront des flux limités, essentiellement liés au personnel. De plus, les nouveaux flux de véhicules motorisés liés à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site seront limités grâce à la bonne desserte en transports en commun du site (bus et station du RER D). Néanmoins, pour une meilleure gestion de la circulation sur ce secteur, il est préconisé dans l'O.A.P. Babeuf/Verdun la création d'une voie reliant la rue de Verdun au boulevard Carnot afin d'améliorer la desserte et concourir au désenclavement du secteur en complétant le maillage viaire existant.*

*Concernant le stationnement, le projet devra respecter les dispositions édictées dans le chapitre 5 du règlement du P.L.U. A ce titre, des parkings souterrains seront réalisés pour permettre le stationnement des véhicules des différentes constructions du programme.*

### **6.1.3.2 Appréciation du commissaire enquêteur**

J'estime que le maître d'ouvrage a bien argumenté sa réponse.

### **6.1.4 Mr TRONCHE François, 26 rue Marcellin Berthelot**

I-Absence de bilan de concertation du public Cette modification du PLU n'est-elle pas soumise à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme qui précise?

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

A notre connaissance, seule une information sur le projet Babeuf / Verdun a été donnée dans le cadre du comité de quartier Port à l'Anglais le 20 Juin, sans qu'il ait été fait mention de modification du PLU ni de l'enquête d'utilité publique au cours de cette réunion.

L'avis de la MRAE dans son chapitre 1.2 Modalités d'association du public en amont du projet de PLU relève que « le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme. »

Il est à souligner que même si cette concertation n'était peut-être pas obligatoire au sens de la loi, elle eut été au moins légitime dans le cadre de la démocratie participative.

II. Absence des dernières études de pollution des sols de nuisances acoustiques et vibratoires. Dans l'avis de la MRAE, p8 « La MRAe recommande de produire pour l'enquête publique le diagnostic de pollution des sols, l'étude environnementale réalisée dans le cadre de l'OAP « Babeuf /Verdun) et les études acoustiques et vibratoires réalisées en 2017. » Le mémoire de réponse de la municipalité précise : Se référer aux trois documents annexés au mémoire de réponse : - Note acoustique : principes généraux de traitement des façades – février 2022. - Rapport de mesures : diagnostic vibratoire initial – février 2022. - Rapport de mesures : exigences acoustiques des façades – février 2022. Ces études ont permis au porteur de projet de faire évoluer son projet pour répondre au mieux aux problématiques rencontrées. Le dossier à notre disposition ne

comprend pas ces annexes. Cet aspect de nuisances acoustiques et vibratoires a fait l'objet d'études qui n'apparaissent pas dans le dossier de l'enquête d'utilité publique. Ces études ont été effectuées dans le cadre du projet Babeuf/Verdun donnant lieu à des recommandations pour la construction. Cependant, il eût été intéressant de faire les mêmes études tout au long de la voie ferrée du RERD et de la ligne Paris Lyon.

III. Absence de réponse aux Avis du département a) Gestion des eaux pluviales L'avis du département souligne que le règlement en projet exige « des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales en débit et volume dans le réseau public » La préconisation du département est de demander que la solution « zéro rejet d'eaux pluviales » soit étudiée en tout premier lieu pour tous les aménagements ». Aucune mention de cet aspect n'a été pris en compte dans le règlement projet. b) Mobilité Au vu des prévisions du département de besoin actuel de places de vélos :1000 places entre Maisons Alfort et Alfortville, aucun emplacement réservé n'est explicitement prévu pour des places de vélos sécurisées, en particulier rue de la déportation. En règle générale, rien n'est suffisamment précis concernant l'aménagement de pistes cyclables et de leur cohérence avec les itinéraires cyclables des villes limitrophes et du département.

IV. Densification en nombre d'habitant.e.s sans aucune libération de terrain. Les changements essentiels apportés au PLU sont les changements de zones, UFc en zone UPa, Upb en zones Uab et Ubb. Tous ces changements de zone amènent la possibilité d'augmenter la hauteur des constructions Zone UAa -> zone UAb 9 à 12 mètres et non 9 à 11 comme annoncé dans le mémoire de réponse à la MRAE 5 à 9 niveaux (#27m de façade) pour la zone de la place Achtarack la hauteur de la construction « émergente » possible n'est pas indiquée Dans les notices et les réponses à la MRAE à chaque fois est souligné que le nombre d'habitants nouveaux n'est pas connu. Cependant, on peut supposer qu'un des objectifs de ces mutations de bâti et de changement de zone réside en premier lieu en une augmentation du nombre d'habitant.e.s, ce qui a des implications en matière de consommation de distribution d'eau potable, d'assainissement, de places de parking, sans parler de la nécessité de prévoir écoles et autres services publics supplémentaires ou d'étudier obligatoirement le raccordement au réseau de géothermie d'Alfortville

V. L'unique création d'espace vert : le projet babeuf/verdun appartient à la ville de Maisons Alfort Malheureusement, l'espace alloué aux espaces verts dans ce projet de PLU est sur le territoire de Maisons Alfort. Dans sa réponse à la MRAE p10 il est dit : « Le projet présenté .../..prévoit (un espace) où la nature est réintroduite avec la création d'un grand espace vert et de jardins familiaux. » Or cet espace appartient à la ville de Maisons Alfort, sans aucune garantie que la

ville de Maisons Alfort transforme pour les alfortvillais cet espace en « parc paysagé » selon les désirs exprimés dans ce document (cf p25 de la présentation des OAP) Lors de la présentation du projet au comité de quartier du Port à l'Anglais, il a été précisé (p5 du compte rendu du comité de quartier) : « Les jardins seront installés sur une « petite » parcelle du parc paysagé (la moitié du site libéré par la SNCF) qui appartient à Maisons Alfort. Ils seront donc gérés par une association Maisonnaise, mais rien n'empêchera, bien entendu, les Alfortvillais d'y accéder. VI. Les cœurs d'îlots verts L'article 151-23 du code de l'urbanisme définit la notion d'îlot vert : Article L151-23 Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques .../... Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Dans le règlement, p39 il est dit : 4.3 Coeur d'îlot vert Les cœurs d'îlots verts délimités au plan de zonage (plan 4.2), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Cette protection ne fait pas obstacle à :

la possibilité d'y implanter une construction légère tel qu'un abri de jardin de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum, les locaux nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs ;

la possibilité de réaliser l'extension d'une construction à destination d'habitation existante\*, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> ;

la suppression partielle de cet espace dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de type lotissement ou permis groupe, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain et en continuité de l'espace formant le cœur d'îlot. Dans le plan de zonage (document 4-2 du dossier) il apparaît une constellation de « cœurs d'îlots verts » dans les zones résidentielles pavillonnaires UE (Cette zone regroupe les espaces à forte dominante pavillonnaire, marqués par un bâti implanté à l'alignement des voies ou en léger recul, dégagant des espaces libres en fond de terrain qui constituent des cœurs d'îlot verts) et UAa (tissu urbain mixte). Il devrait être précisé dans la notice de présentation quelle logique a présidé pour l'inscription en « cœur d'îlots verts » de certains fonds de parcelles et pas d'autres. (quid des parcelles de la rue des Marguerites, de la rue Raspail, de l'avenue des tilleuls etc...)

#### **6.1.4.1 Réponse du maître d'ouvrage**

*La commune a mené une concertation sur le projet Babeuf / Verdun en organisant, dans le cadre des comités de quartier, deux réunions publiques qui ont eu lieu : - Le 9 juin sur le secteur 3 – Quartier de la Mairie - dans la salle du conseil municipal. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été*

*présenté par la Directrice Déléguée Pôle projets urbains et l'entreprise partenaire NOVAXIA. - Le 20 juin sur le secteur 4 – Quartier du Port à l'Anglais - dans l'école élémentaire Dolet. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Générale Déléguée Cadre de vie urbain durable et citoyen et les entreprises partenaires NOVAXIA et NEXITY. Un diaporama a été rétroprojeté lors de ces réunions qui explique en détail le projet en exposant : - la programmation des espaces publics ; - la programmation urbaine par lot avec le type et le nombre de logements avec des plans, des schémas et des photos ; - la nature des équipements publics prévus ; - le projet des espaces verts et le nombre d'arbres qui seront plantés au niveau du parc et des rues. Le diaporama évoque également le projet de modification n°2 du P.L.U. avec la date de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur. Un ensemble de questions a été posé par les habitants lors de ces deux réunions. Des réponses ont été apportées par les élus, les techniciens de la ville et les entreprises partenaires. Ces deux réunions ont fait l'objet d'un compte rendu chacune, qui sont disponibles sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.alfortville.fr/les-comites-dequartier>. Ces comptes-rendus reprennent les questions posées et les réponses apportées ainsi que le diaporama projeté.*

*GSPEA a ajouté, dès connaissance de l'oubli, les trois études sur le site internet et le registre dématérialisé. Ces études ont également été ajoutées sur le site internet de la ville d'Alfortville : - la note acoustique : principes généraux de traitement des façades – février 2022. - le rapport de mesures : diagnostic vibratoire initial – février 2022. - le rapport de mesures : exigences acoustiques des façades – février 2022.*

*Dans le cadre de la procédure de modification d'un P.L.U., il n'y a pas de réponses à apporter aux remarques des personnes publiques associées en cours d'enquête publique. Les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. de la commune d'Alfortville ne doivent pas être modifiés avant l'enquête publique. C'est seulement après la restitution du rapport du commissaire enquêteur que les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. seront modifiés pour prendre en compte, selon leur nature, les remarques des personnes publiques associées, du commissaire enquêteur et des habitants.*

*Néanmoins, concernant les remarques du Département sur la gestion des eaux pluviales, GPSEA et la ville d'Alfortville ayant la même doctrine que le Département, le porteur de projet devra prendre en compte l'objectif de zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux. La ville d'Alfortville mène une politique de développement des places de stationnement vélo sur son territoire avec le principe pour toutes les voies accueillant une piste cyclable, d'installer des arceaux pour les vélos à chaque intersection desdites voies.*

*Il est actuellement prévu sur le projet Babeuf/Verdun la création de : - 90 logements sur le lot A - 100 logements sur le lot B - 150 logements seniors sur le lot C Ces chiffres peuvent encore évoluer au regard de l'avancée de la réflexion, mais la problématique sur les différents réseaux et les besoins en équipements est déjà pris en compte. La ville a, d'ailleurs, mis en place un plan Ecole 2030 afin de déterminer ses besoins et les investissements nécessaires à réaliser. Concernant la géothermie, la ville d'Alfortville rappelle que le règlement du P.L.U., dans le chapitre 6 qui porte sur les équipements et les réseaux, indique que dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction nouvelle, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.*

*Le terrain sur lequel va s'implanter le parc et les jardins n'appartiennent pas à la ville de Maisons-Alfort, mais au porteur de projet. Le parc et les jardins sont des éléments du projet à part entière. Un ensemble de liaisons pour connecter le parc aux rues Babeuf et Verdun sont inscrites dans l'O.A.P. et l'entrée du parc est conçu dans la perspective de la rue Flore. De plus, l'implantation des constructions est pensée pour s'ouvrir sur le parc. Enfin, la ville réfléchit actuellement à la procédure à engager pour une rétrocession du parc après son aménagement par le porteur de projet.*

*Les cœurs d'îlots ont été créés lors de la révision du P.L.U. qui a été approuvé le 14 décembre 2016. Il s'agit de jardins privés au sein du tissu pavillonnaire situés en fond de parcelle à l'arrière des constructions, qui spatialement sont regroupés et forment ainsi des secteurs d'espaces verts privés homogènes. Situés à l'intérieur des îlots pavillonnaires, ils sont ainsi appelés « cœur d'îlots*

verts ». Ces cœurs d'îlots verts ne font pas l'objet de modification dans le cadre de cette procédure.

#### **6.1.4.2 Appréciation du commissaire enquêteur**

Après avoir précisé les modes d'information à la population, GPSEA reconnaît l'oubli de joindre les études au dossier, mais a rapidement rectifié en insérant les pièces manquantes au dossier sur les sites internet et le registre dématérialisé. Cependant je déplore que ces documents n'aient pas été rajoutés au dossier papier. Il est à noter qu'aucun visiteur n'a exprimé ce manquement.

En ce qui concerne les avis des PPA ils figurent bien dans le dossier.

Les places de stationnement vélo sont prises en considération.

Si le nombre de nouveaux habitants n'est pas stipulé, je note que la ville a mis en place un plan Ecole 2030 pour déterminer les besoins et réaliser les investissements nécessaires.

Des réponses sont apportées aux questions concernant la géothermie et les espaces verts.

Je constate que l'ensemble des questions de Mr Tronche ont obtenu des réponses et explications.

#### **6.1.5 Mr FRANCISCO, 17 rue Babeuf**

ENQUÊTE PUBLIQUE OAP BABEUF VERDUN : M. ET MME FRANCISCO

Bonjour, Après consultation de l'enquête publique portant sur la modification du PLU (zone OAP BABEUF-VERDUN) et tant que propriétaires au 17, rue Babeuf, nous souhaitons vous faire part des remarques suivantes (voir également plan annoté ci-joint) :

- La rue Babeuf est constituée essentiellement d'un tissu pavillonnaire (R+1+C). Face à ce tissu de faible hauteur, le gabarit des volumes projetés devrait être plus réduit (R+2 à R+3) afin de permettre une meilleure intégration et de ne pas constituer un front bâti trop imposant et hors d'échelle. A minima, un épannelage (et non juste une « suggestion d'épannelage») devrait être imposé sur rue face à la zone pavillonnaire.
- Un retrait de 4 m devrait être imposé le long des rues Babeuf et Verdun ; ces

bandes de retrait, ainsi créées, pourraient être végétalisées face au bâti existant et constituer des îlots de fraîcheur. Le projet OAP ne privilégie que la végétalisation face aux voies ferrées qui, contrairement aux habitants que nous sommes, ne profiteront pas de la fraîcheur tant attendue pour les années à venir.

- Fractionner d'avantage les volumes face au pavillonnaire, toujours dans un souci d'intégration et de dialogue avec le tissu existant.
- Pas un mot sur le stationnement : ne faut-il pas limiter les emplacements (gare à proximité), ne pas les laisser en surface pour favoriser les espaces verts (pas d'Evergreen...), créer l'accès parking au bout de site, vers la zone la moins habitée (du côté de la place Carnot à l'emplacement du parking actuel) et favoriser les déplacements en mode doux ?
- Fermer les accès au site et espaces verts la nuit sur le même principe que les parcs publics pour éviter des « no man's lands » à l'abri des regards le long des voies ferrées.

Espérant que ces observations pourront être entendues et prises en compte.  
Bien cordialement. M. et Mme FRANCISCO

#### **6.1.5.1 Réponse du maître d'ouvrage**

*La volumétrie des constructions le long de la rue Babeuf est similaire à la volumétrie des immeubles collectifs existants dans ce secteur. Les futures constructions seront éloignées de près de 30 mètres par rapport au tissu pavillonnaire existant grâce au retrait de 4 mètres minimum des constructions par rapport à la rue Babeuf exigé par la ville, et la distance entre les pavillons le long de la rue Babeuf situés en contrebas du talus et les nouvelles constructions situées audessus du talus. Leurs présences seront également atténuées par les alignements des platanes existants de part et d'autre de la rue Babeuf et les futures plantations dans la bande retrait. Par ailleurs, ces nouvelles constructions serviront d'écran acoustique au bruit généré par le faisceau ferroviaire situé à l'arrière de l'îlot.*

*La ville d'Alfortville a demandé au porteur de projet de prévoir un recul de 4 à 6 mètres des futures constructions le long des rues Babeuf et Verdun par rapport à l'alignement pour végétaliser les pieds d'immeubles et planter ces bandes paysagères.*

*Pour une bonne intégration du projet dans le tissu urbain environnant, la ville a demandé au porteur de projet de fractionner le front urbain afin notamment de créer des ouvertures visuelles. A ce titre, une des prescriptions dans l'O.A.P. Babeuf/Verdun porte sur cet aspect. Ainsi, au niveau du schéma, un ensemble de flèches vertes sont disposées sur les îlots construits pour illustrer le principe de percées visuelles et de découpage. Les plans et schémas présentés lors des deux réunions publiques de quartier illustrent, de manière plus détaillée que le plan de l'O.A.P. Babeuf/Verdun, le découpage des constructions et sont*

*similaires à ceux dessin Le projet devra respecter les dispositions édictées sur le stationnement dans le chapitre 5 du règlement du P.L.U. A ce titre, des parkings souterrains seront réalisés pour permettre le stationnement des véhicules des différentes constructions du programme. La ville veillera à ce que l'offre de stationnement soit suffisante pour répondre aux différents besoins. Une réflexion est en cours sur les accès à ces parkings. La ville souhaite promouvoir les déplacements doux et développe au fur à mesure son réseau de liaisons douces. Sur le site de projet Babeuf, une liaison douce pour les vélos connectant la rue Emile Zola au boulevard Carnot sera aménagée sur cette partie du site. Cette prescription est inscrite dans l'O.A.P. Babeuf/Verdun.*

*La ville d'Alfortville prévoit de fermer les accès au parc la nuit*

#### **6.1.5.2 Appréciation du commissaire enquêteur**

Je note que les points exposés par Mr Francisco ont reçus des réponses argumentés.

#### **6.1.6 - Mr MICHELOU, Mme Armelle NAMY, Mr NAMY Michel et Mme Emilie RICCIARDI**

# Enquête d'Utilité Publique Modification du PLU d'Alfortville Observations

---

## **Absence de bilan de concertation du public**

Cette modification du PLU n'est elle pas soumise à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme ?

### Article L103-2

Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40

*Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*1° Les procédures suivantes :*

*a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*

*b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

Article L103-4

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.*

Dans la mesure où une évaluation environnementale a été effectuée par la MRAE, n'est on pas dans le cas b) *modification du PLU soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L 104-1 du code de l'urbanisme*

*Article L104-1*

*Version en vigueur depuis le 09 décembre 2020*

Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40

*Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :*

*1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*

*3° Les schémas de cohérence territoriale ;*

*3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;*

*4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article [L. 122-26](#) ;*

*5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article [L. 4433-7](#) du code général des collectivités territoriales ;*

*6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article [L. 4424-9](#) du code général des collectivités territoriales.*

A notre connaissance, seule une information sur le projet Babeuf / Verdun a été donnée dans le cadre du comité de quartier Port à l'Anglais le 20 Juin, sans qu'il ait été fait mention de modification du PLU ni de l'enquête d'utilité publique au cours de cette réunion.

L'avis de la MRAE dans son chapitre 1.2 *Modalités d'association du public en amont du projet de PLU* relève que « *le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme.* »

Il est à souligner que même si cette concertation n'était pas obligatoire au sens de la loi, elle eut été au moins légitime dans le cadre de la démocratie participative.

## **Absence des dernières études de pollution des sols de nuisances acoustiques et vibratoires.**

Dans l'avis de la MRAE, p8 « *La MRAE recommande de produire pour l'enquête publique le diagnostic de pollution des sols, l'étude environnementale réalisée dans le cadre de l'OAP « Babeuf /Verdun) et les études acoustiques et vibratoires réalisées en 2017.* »

*Le mémoire de réponse de la municipalité précise :*

*Se référer aux trois documents annexés au mémoire de réponse :*

- *Note acoustique : principes généraux de traitement des façades – février 2022.*
- *Rapport de mesures : diagnostic vibratoire initial – février 2022.*
- *Rapport de mesures : exigences acoustiques des façades – février 2022.*

*Ces études ont permis au porteur de projet de faire évoluer son projet pour répondre au mieux aux problématiques rencontrées.*

Le dossier à notre disposition ne comprend pas ces annexes.

Cet aspect de nuisances acoustiques et vibratoires a fait l'objet d'études **qui n'apparaissent pas** dans le dossier de l'enquête d'utilité publique. Ces études ont été effectuées dans le cadre du projet Babeuf/Verdun donnant lieu à des recommandations pour la construction.

Cependant, il eût été intéressant de faire les mêmes études tout au long de la voie ferrée du RER D et de la ligne Paris Lyon.

## Absence de réponse aux Avis du département

### Gestion des eaux pluviales

L'avis du département souligne que le règlement en projet exige « *des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales en débit et volume dans le réseau public* »

La préconisation du département est de demander que la solution « zéro rejet d'eaux pluviales » soit étudiée en tout premier pour tous les aménagements ».

Aucune mention de cet aspect n'a été prise en compte dans le règlement projet.

### Mobilité

Au vu des prévisions du département de besoin actuel de places de vélos :1000 places entre Maisons-Alfort et Alfortville, aucun emplacement réservé n'est explicitement prévu pour des places de vélos sécurisées, en particulier rue de la déportation.

En règle générale, rien n'est suffisamment précis concernant l'aménagement de pistes cyclables et de leur cohérence avec les itinéraires cyclables des villes limitrophes et du département.

## Densification en nombre d'habitant.e.s sans aucune libération de terrain.

Les changements essentiels apportés au PLU sont les changements de zones, UFc en zone UPa, Upb en zones Uab et Ubb.

Tous ces changements de zone amènent la possibilité d'augmenter la hauteur des constructions

Zone UAa -> zone UAb 9 à 12 mètres et non 9 à 11 comme annoncé dans le mémoire de réponse à la MRAE

5 à 9 niveaux (#27m de façade) pour la zone de la place Acharack la hauteur de la construction « émergente » possible n'est pas indiquée

Dans les notices et les réponses à la MRAE à chaque fois est souligné que le nombre d'habitants nouveaux n'est pas connu.

Cependant, on peut supposer qu'un des objectifs de ces mutations de bâti et de changement de zone réside en premier lieu en une augmentation du nombre d'habitant.e.s, ce qui a des implications en matière de consommation de distribution d'eau potable, d'assainissement, de places de parking, sans parler de la nécessité de prévoir écoles et autres services publics supplémentaires ou **d'étudier obligatoirement le raccordement au réseau de géothermie d'Alfortville**

## L'unique création d'espace vert : le projet babeuf/verdun appartient à la ville de Maisons Alfort

Malheureusement, l'espace alloué aux espaces verts dans ce projet de PLU est sur le territoire de Maisons-Alfort.

Dans sa réponse à la MRAE p10 il est dit : « *Le projet présenté .../..prévoit (un espace) où la nature est réintroduite avec la création d' un grand espace vert et de jardins familiaux. »*

Or cet espace appartient à la ville de Maisons Alfort, sans aucune garantie que la ville de Maisons Alfort transforme pour les alfortvillais cet espace en « parc paysagé » selon les désirs exprimés dans ce document (cf p25 de la présentation des OAP)

*Lors de la présentation du projet au comité de quartier du Port à l' Anglais, il a été précisé (p5 du compte rendu du comité de quartier) : « Les jardins seront installés sur une « petite » parcelle du parc paysagé (la moitié du site libéré par la SNCF) qui appartient à Maisons Alfort. Ils seront donc gérés par une inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

Dans le règlement, p39 il est dit :

#### *4.3 Coeur d'îlot vert*

*Les coeurs d' îlots verts délimités au plan de zonage (plan 4.2), au titre de l' article L.151-23 du code de l' urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.*

*Cette protection ne fait pas obstacle à :*

- la possibilité d' y implanter une construction légère tel qu' un abri de jardin de 15 m2 d' emprise au sol maximum, les locaux nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs ;*

- la possibilité de réaliser l'extension d' une construction à destination d' habitation*

*existante\*, dans la limite d' une emprise au sol de 20 m2 ;*

- la suppression partielle de cet espace dans le cadre d' un aménagement d' ensemble de type lotissement ou permis groupe, des lors qu' elle est compensée par la création d' un espace végétalisé de même contenance sur le terrain et en continuité de l' espace formant le coeur d' îlot.*

Dans le plan de zonage (document 4-2 du dossier) il apparaît une constellation de « coeurs d'îlots verts » dans les zones résidentielles pavillonnaires UE (Cette zone regroupe les espaces à forte dominante pavillonnaire, marqués par un bâti implanté à l'alignement des voies ou en léger recul, dégagant des espaces libres en fond de terrain qui constituent des coeurs d'îlot verts) et UAa tissu urbain mixte).

Il devrait être précisé dans la notice de présentation quelle logique a présidé pour l'inscription en « cœur d'îlots verts » de certains fond de parcelles et pas d'autres. (quid des parcelles de la rue des Marguerites, de la rue Raspail, de l'avenue des tilleuls etc...)

- **6.1.6.1 Réponse du maître d'ouvrage**

- *La commune a mené une concertation sur le projet Babeuf / Verdun en organisant, dans le cadre des comités de quartier, deux réunions publiques qui ont eu lieu :*

*- Le 9 juin sur le secteur 3 – Quartier de la Mairie - dans la salle du conseil municipal. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Déléguée Pôle projets urbains et l'entreprise partenaire NOVAXIA.*

*- Le 20 juin sur le secteur 4 – Quartier du Port à l'Anglais - dans l'école élémentaire Dolet. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Générale Déléguée Cadre de vie urbain durable et citoyen et les entreprises partenaires NOVAXIA et NEXITY.*

*Un diaporama a été rétroprojeté lors de ces réunions qui explique en détail le projet en exposant :*

*- la programmation des espaces publics ;*

*- la programmation urbaine par lot avec le type et le nombre de logements avec des plans, des schémas et des photos ;*

*- la nature des équipements publics prévus ;*

*- le projet des espaces verts et le nombre d'arbres plantés qui seront au niveau du parc et des rues.*

*Le diaporama évoque également le projet de modification n°2 du P.L.U. avec la date de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur.*

*Un ensemble de questions a été posé par les habitants lors de ces deux réunions. Des réponses ont été apportées par les élus, les techniciens de la ville et les entreprises partenaires.*

*Ces deux réunions ont fait l'objet d'un compte rendu chacune, qui sont disponibles sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.alfortville.fr/les-comites-dequartier>. Ces comptes-rendus reprennent les questions posées et les réponses apportées ainsi que le diaporama projeté.*

- *GSPEA a ajouté, dès connaissance de l'oubli, les trois études sur le site internet et le registre dématérialisé. Ces études ont également été ajoutées sur le site internet de la ville d'Alfortville : - la note acoustique : principes généraux de traitement des façades – février 2022. - le rapport de mesures : diagnostic vibratoire initial – février 2022. - le rapport de mesures : exigences acoustiques des façades – février 2022.*

- *Dans le cadre de la procédure de modification d'un P.L.U., il n'y a pas de réponses à apporter aux remarques des personnes publiques associées en cours d'enquête publique. Les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. de la commune d'Alfortville ne doivent pas être modifiés avant l'enquête publique. C'est seulement après la restitution du rapport du commissaire enquêteur que les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. seront modifiés pour prendre en compte, selon leur nature, les remarques des personnes publiques associées, du commissaire enquêteur et des habitants. Néanmoins, concernant les remarques du Département sur la gestion des eaux pluviales, GPSEA et la ville d'Alfortville ayant la même doctrine que le Département, le porteur de projet devra prendre en compte l'objectif de zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux.*
- *La ville d'Alfortville mène une politique de développement des places de stationnement vélo sur son territoire avec le principe pour toutes les voies accueillant une piste cyclable, d'installer des arceaux pour les vélos à chaque intersection desdites voies. La ville souhaite promouvoir les déplacements doux sur son territoire et développe au fur à mesure son réseau de liaisons douces. Sur le site de projet Babeuf, une liaison douce pour les vélos connectant la rue Emile Zola au boulevard Carnot sera aménagée sur cette partie du site. Cette prescription est inscrite dans l'O.A.P. Babeuf/Verdun.*
- *Il est actuellement prévu sur le projet Babeuf/Verdun la création de : - 90 logements sur le lot A - 100 logements sur le lot B - 150 logements seniors sur le lot C Ces chiffres peuvent encore évoluer au regard de l'avancée de la réflexion, mais la problématique sur les différents réseaux et les besoins en équipements est déjà pris en compte. La ville a, d'ailleurs, mis en place un plan Ecole 2030 afin de déterminer ses besoins et les investissements nécessaires à réaliser. Concernant la géothermie, la ville d'Alfortville rappelle que le règlement du P.L.U., dans le chapitre 6 qui porte sur les équipements et les réseaux, indique que dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction nouvelle, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.*
- *Les cœurs d'îlots ont été créés lors de la révision du P.L.U. qui a été approuvée le 14 décembre 2016. Il s'agit de jardins privatifs au sein du tissu pavillonnaire situés en fond de parcelle à l'arrière des constructions, qui spatialement sont regroupés et forment ainsi des secteurs d'espaces verts privatifs homogènes. Situés à l'intérieur des îlots pavillonnaires, ils sont ainsi appelés « cœur d'îlots verts ». Ces cœurs d'îlots verts ne font pas l'objet de modification dans le cadre de cette procédure.*

### **6.1.6.2 Appréciation du commissaire enquêteur**

Je note que les différentes remarques ont trouvé réponse point par point.

### **6.1.7 - Mr Ando Pareghian, 14 rue Babeuf**

#### **MODIFICATION DE PLU (ZONE BABEUF-VERDUN) EN FACE DE CHEZ MOI SUR LE TERRAIN DE LA SERNAM**

Bonjour,

Ce projet de modification de PLU, dont j'ai entendu parlé récemment me semble tout à fait inadapté à la situation du quartier. En effet nous sommes sur un quartier pavillonnaire qui va se retrouver tout à coup face à 9 nouveaux immeubles ! Cela aura pour effet de radicalement changer le quartier : - Diminution de l'ensoleillement avec des immeubles qui vont être construits sur une route déjà en hauteur par rapport aux pavillons situés sur la rue Babeuf ! - Augmentation de la circulation (c'est déjà un axe très fréquenté, surtout par les bus) - Diminution de la sécurité : je crois que cela ne soit inévitable vu la concentration, la taille des immeubles et le nombre de nouveaux habitants que cela va engendrer.

Je souhaiterais que soit prévu :- un élargissement des voies de circulation pour la chaussée les trottoirs- une réduction de la hauteur des immeubles R+6 et R+5 de toute la zone- un recul plus important des immeubles par rapport à la voie de circulation

Cordialement,

### **6.1.7.1 Réponse du maître d'ouvrage**

*Le projet prévoit des interstices entre les bâtiments qui permettront l'ensoleillement. Il ne s'agit pas d'un linéaire de façade.*

38

*Le projet prévoit l'élargissement de la rue Babeuf et Verdun afin d'assurer une chaussée roulante adaptée aux futurs flux, d'agrandir les trottoirs pour une déambulation sécurisée des piétons et permettre l'aménagement de places de stationnement sur certaines portions des rues.*

*La volumétrie des constructions le long de la rue Babeuf est similaire à la volumétrie des immeubles collectifs existants dans ce secteur. Le projet reste donc dans la logique des gabarits des projets urbains sur la ville.*

#### **6.1.7.2 Appréciation du commissaire enquêteur**

Il a bien été confirmé que l'élargissement de la rue Babeuf est prévu, les trottoirs agrandis.

Ces éléments sont rassurants pour Mr Ando Parseghian.

#### **6.1.8 - Mr Daniel DOUBLIER, 21 rue Babeuf**

Je soussigné, Daniel DOUBLIER, habitant 21 rue Babeuf depuis 1982 souhaite apporter les observations suivantes :

- Ces nouvelles constructions seront démesurées face à une zone pavillonnaire

-Trop grande hauteur des batiments R+6 et R+5 sans aucun retrait par rapport aux pavillons existants

-Trop grande proximité des batiments dont la vue va plonger directement dans notre séjour (plus aucune intimité)

-Les contructions démesurées vont engendrer l'arrivée massive de nouveaux habitants et créer une surpopulation dans le quartier

-Augmentation de la circulation sur la voie qui se rétrécit devant notre domicile, déjà souvent saturée aux heures de pointe et empruntée par les Bus de la RATP (nombreuses altercations entre les chauffeurs de Bus et les usagers)

-Malgré la signalisation en place, pour se croiser, de nombreux véhicules roulent sur le trottoir créant de l'insécurité, pour les nombreux piétons se rendant à la gare et les enfants allant à l'école. La situation va en être aggravée, aucune modification ne semble prévue quant à l'élargissement de la chaussée au niveau du 20, 21 et 22 rue Babeuf.

-Nuisance de la qualité de vie pendant toute la durée des travaux (bruit, poussière, va et vient incessants de camions etc...)

### **6.1.8.1 Réponse du maître d'ouvrage**

*La volumétrie des constructions le long de la rue Babeuf est similaire à la volumétrie des immeubles collectifs existants dans ce secteur. Les futures constructions seront éloignées de près de 30 mètres par rapport au tissu pavillonnaire existant grâce au retrait de 4 mètres minimum des constructions par rapport à la rue Babeuf exigé par la ville, et la distance entre les pavillons le long de la rue Babeuf situés en contrebas du talus et les nouvelles constructions situées audessus du talus. Leurs présences seront également atténuées par les alignements des platanes existants de part et d'autre de la rue Babeuf et les futures plantations dans la bande retrait.*

*Il est actuellement prévu sur le projet Babeuf/Verdun la création de : - 90 logements sur le lot A - 100 logements sur le lot B - 150 logements seniors sur le lot C*

*Une étude sur les déplacements et le stationnement a été réalisée dans le cadre de ce projet pour déterminer les nouveaux flux générés. Les deux équipements pour les seniors engendreront des flux limités, essentiellement liés au personnel. De plus, les nouveaux flux de véhicules motorisés liés à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site seront limités grâce à la bonne desserte en transports en commun du site (bus et station du RER D). Néanmoins, pour une meilleure gestion de la circulation sur ce secteur, il est préconisé dans l'O.A.P. Babeuf/Verdun la création d'une voie reliant la rue de Verdun au boulevard Carnot afin d'améliorer la desserte et concourir au désenclavement du secteur en complétant le maillage viaire existant.*

*Le projet prévoit l'élargissement de la rue Babeuf et Verdun afin notamment d'agrandir les trottoirs pour assurer une déambulation sécurisée des piétons.*

*La ville sera vigilante durant la phase de chantier pour que tout soit mis en œuvre pour limiter au maximum les désagréments liés à un ce projet et veillera à ce que la réglementation soit respectée.*

### **6.1.8.2 *Appréciation du commissaire enquêteur***

Dans l'ensemble, Mr Doublier trouve des réponses à ses questionnements mais, le maître d'ouvrage énonce le nombre de logements prévus sans évaluer la future population. J'estime que le commentaire pouvait être plus étoffé en précisant le type des appartements prévus. S'il s'agit de studios où de logements type 5, le nombre d'habitants ne sera pas le même.

### **6.1.9 - Mr Alain CORDESSE**

Après avoir participé aux différentes présentations du projet Babeuf/Verdun et entendu les questions et réponses, je souhaite apporter mon soutien à la modification du PLU proposée par la mairie d'Alfortville. Le point important me semble être le souci de développement maîtrisé à travers la charte qualité durable et ses douze engagements obligatoirement signée par tout porteur de projet de plus de cinq logements avant même de déposer un permis de construire. Cette charte sera la garantie de constructions durables avec un réel souci de développer des espaces verts dans une zone urbanisée ainsi que de maintenir et développer une ville solidaire entre tous ses habitants quel que soit leur âge ou condition comme l'a toujours été la commune d'Alfortville. Alain CORDESSE, habitant d'Alfortville depuis ma naissance en 1950

#### **6.1.9.1 *Réponse du maître d'ouvrage***

Aucun commentaire.

#### **6.1.9.2 *Appréciation du commissaire enquêteur***

Je note que cette observation n'appelle pas de commentaire.

### 6.1.10 - Mr Philippe MOINAT, 70 quai Blanqui

MANQUE DE CONCERTATION · La ville d'Alfortville n'a mené aucune concertation en amont de cette révision du PLU. A minima, les objectifs des modifications proposées et particulièrement des nouveaux projets d'urbanisation auraient pu être partagés au sein des bureaux des comités de quartier de la ville. La démocratie participative reste donc un slogan. DES REPONSES ATTENDUES AUX OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

- De la MRAE sur les évaluations de risques et d'impacts en lien avec les modifications proposées au PLU
- Du Département : sur la gestion des eaux pluviales, sur la mobilité (stationnement cyclable)

UNE INQUIETUDE FORTE QUANT AU MANQUE D'ESPACES VERTS SUR LA VILLE, RENFORCEE PAR LES MODIFICATIONS PROPOSEES AU PLU Plusieurs modifications sont proposées pour densifier la ville sur elle-même, en permettant plus de hauteur sur certains secteurs déjà artificialisés. Cette démarche paraît raisonnable pour autant que les services suivent, que le cadre de vie reste agréable et que les habitants aient accès à des espaces verts de qualité. Le manque d'espaces verts est particulièrement problématique à Alfortville. En 2021, chaque habitant d'Alfortville ne disposait que de 4,8 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés quand les objectifs du Schéma Directeur de la Région sont de 10 m<sup>2</sup> par habitant (par ailleurs l'OMS indique que chaque urbain devrait disposer d'un espace vert d'au moins 0,5 - 1 ha à 300m de chez lui). Les bénéfices des espaces verts pour la ville et ses habitants sont documentés dans différentes études qui pointent à l'inverse les effets néfastes d'un manque d'espaces verts. <https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/263-guide-isadora-une-demarche-d-accompagnement-a-l-integration-de-la-sante-dans-les-operations-d-amenagement-urbain-le.html>

[https://librairie.ademe.fr/changement-climatique-et-energie/20-vegetaliser-agir-pour-le-rafraichissement-urbain-9791029715655.html#/44-type\\_de\\_produit-format\\_electronique](https://librairie.ademe.fr/changement-climatique-et-energie/20-vegetaliser-agir-pour-le-rafraichissement-urbain-9791029715655.html#/44-type_de_produit-format_electronique) <https://apps.who.int/iris/handle/10665/344116> Développer des espaces verts, intégrer la nature en ville est un enjeu majeur pour le cadre de vie des habitants mais aussi pour bénéficier des services écosystémiques rendus par la nature et la biodiversité. Il s'agit de plus en plus d'un enjeu crucial de santé et d'adaptation au changement climatique. Réintégrer la nature en ville est l'engagement numéro 2 de la Charte Qualité de l'Habitat Durable qu'il est proposé de joindre au PLU. Cette charte semble être un outil de dialogue intéressant entre la collectivité et les promoteurs immobiliers afin d'améliorer la qualité des projets dans le sens de la durabilité. Cette charte donne des orientations positives pour les différents projets amenés à se développer sur la ville. Mais elle ne remplace pas des orientations d'urbanisme ambitieuses et une stratégie forte pour combler le déficit important d'espaces verts sur la ville.

Espérons au moins que cette charte évitera certains gâchis comme par exemple le développement récemment réalisé à l'angle Paul Vaillant-Couturier / Girodit qui a sacrifié un jardin et un verger ainsi que les arbres implantés en voirie (rappelons la valeur des sols et des arbres existants pour le stockage de carbone dans une période d'urgence climatique où il est indispensable d'améliorer très significativement nos bilans carbone). La stratégie de la ville d'Alfortville pour renforcer la nature en ville apparaît pour le moins obscure dans les modifications proposées au PLU. En particulier, le projet proposé pour la friche Babeuf / Verdun pose question. Alors que les opportunités foncières sont très rares sur Alfortville, alors que cet espace aurait pu être choisi pour accueillir le développement d'un espace vert d'envergure, indispensable à la ville et à ses habitants, le choix s'est porté sur un projet d'urbanisation. Outre les réserves portées notamment par la MRAE relatives à l'exposition au bruit de ce secteur, on ne peut que regretter une nouvelle occasion ratée de prendre la mesure du besoin d'espace et de verdure des habitants d'Alfortville. On note avec ironie que des espaces verts sont bien prévus mais sur la partie maisonnaise du site (la commune voisine fait-elle de meilleurs choix ?) et on se demande pourquoi Alfortville choisit d'artificialiser sa partie ! Il me semble important de reconsidérer les choix faits pour cette friche Babeuf / Verdun afin de développer un projet ambitieux de végétalisation plutôt que d'urbaniser un des derniers espaces libres de la ville.

#### **6.1.10.1 Réponse du maître d'ouvrage**

- *La commune a mené une concertation sur le projet Babeuf / Verdun en organisant, dans le cadre des comités de quartier, deux réunions publiques qui ont eu lieu : - Le 9 juin sur le secteur 3 – Quartier de la Mairie - dans la salle du conseil municipal. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Déléguée Pôle projets urbains et l'entreprise partenaire NOVAXIA. - Le 20 juin sur le secteur 4 – Quartier du Port à l'Anglais - dans l'école élémentaire Dolet. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Générale Déléguée Cadre de vie urbain durable et citoyen et les entreprises partenaires NOVAXIA et NEXITY. Un diaporama a été rétroprojeté lors de ces réunions qui explique en détail le projet en exposant : - la programmation des espaces publics ;*
  
- *Afin de répondre aux recommandations de la MRAE, GPSEA et la commune ont produit un mémoire qui a été annexé au P.L.U. ainsi qu'à l'enquête publique. Ce mémoire explicite l'ensemble des corrections qui seront à apporter aux documents composant la modification du P.L.U. pour prendre en compte ces recommandations.*

- *Dans le cadre de la procédure de modification d'un P.L.U., il n'y a pas de réponses à apporter aux remarques des personnes publiques associées en cours d'enquête publique. Les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. de la commune d'Alfortville ne doivent pas être modifiés avant l'enquête publique. C'est seulement après la restitution du rapport du commissaire enquêteur que les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. seront modifiés pour prendre en compte, selon leur nature, les remarques des personnes publiques associées, du commissaire enquêteur et des habitants. Néanmoins, concernant les remarques du Département sur la gestion des eaux pluviales, GPSEA et la ville d'Alfortville ayant la même doctrine que le Département, le porteur de projet devra prendre en compte l'objectif de zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux.*
  
- *La ville n'est pas propriétaire du terrain situé le long des rues Babeuf et Verdun qui correspond à une friche ferroviaire et d'activités depuis de nombreuses années. La ville a la volonté de permettre la valorisation de cette friche urbaine au fort potentiel afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement cohérent et harmonieux conçu par le porteur du projet.*

#### **6.1.10.2 Appréciation du commissaire enquêteur**

Comme pour les observations précédentes, il a été répondu à tous les points.

Je note que GPSEA et la commune d'Alfortville apporteront les corrections pour prendre en compte les recommandations de la MRAE.

#### **6.1.11 - Mr Arthur PARSEGHIAN, 14 rue Babeuf**

Messieurs,

J'habite à Alfortville depuis maintenant 50 ans. En 1995, je suis devenu propriétaire en achetant un pavillon au 14 rue Babeuf 94140 Alfortville. Je souhaitais acheter à Alfortville et j'ai choisi ce quartier pour son cadre, son calme et depuis je m'y sens très bien.

Cette modification du PLU (zone BABEUF-VERDUN) que vous imposez en face de chez moi sur le terrain de la SERNAM me préoccupe énormément.

Comment justifiez vous de construire des immeubles de 5 à 6 étages devant une zone pavillonnaire au risque d'obstruer totalement la vue et empêcher totalement l'ensoleillement des pavillons le matin. Alors que vous souhaitez construire les plus petits immeubles en face des immeubles en brique rouge plus bas dans la rue. Pourquoi ne pas proposer l'inverse? Ce choix de construction n'a aucun de sens.

J'ai bien peur aussi que la circulation devienne de plus en plus difficile dans le quartier, sans parler des problèmes de stationnement.

La qualité de vie dans notre quartier va s'effondrer.

Ainsi je vous demande de prendre ces arguments en considération et d'en tenir compte lors de vos réflexion de projet.

Dans l'attente d'une concertation avec les riverains.

Veuillez agréer, messieurs, l'expression de mes salutations distinguées,

-- M Arthur Parseghian 14 rue Babeuf 94140 Alfortville

#### **6.1.11.1 Réponse du maître d'ouvrage**

- Les pavillons situés le long de la rue Babeuf ne possèdent pas de vue sur le terrain qui accueillera le projet Babeuf/Verdun car ils sont situés en contrebas du talus.
- Au sujet des problèmes de circulation, une étude sur les déplacements et le stationnement a été réalisée dans le cadre de ce projet pour déterminer les nouveaux flux générés. Les deux équipements pour les seniors engendreront des flux limités, essentiellement liés au personnel. De plus, les nouveaux flux de véhicules motorisés liés à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site seront limités grâce à la bonne desserte en transports en commun du site (bus et station du RER D). Néanmoins, pour une meilleure gestion de la circulation sur ce secteur, il est préconisé dans l'O.A.P. Babeuf/Verdun la création d'une voie reliant la rue de Verdun au boulevard Carnot afin d'améliorer la desserte et concourir au désenclavement du secteur en complétant le maillage viaire existant. Concernant le stationnement, le projet devra respecter les dispositions édictées dans le chapitre 5 du règlement du P.L.U. A ce titre, des parkings souterrains seront réalisés pour permettre le stationnement des véhicules des différentes constructions du programme.

- Une concertation avec les habitants a eu lieu lors des deux réunions publiques de quartier : le 9 juin sur le secteur 3 – Quartier de la Mairie - dans la salle du conseil municipal et le 20 juin sur le secteur 4 – Quartier du Port à l'Anglais - dans l'école élémentaire Dolet. Un diaporama a été rétroprojeté lors de ces réunions qui explique en détail le projet en exposant : - la programmation des espaces publics ; - la programmation urbaine par lot avec le type et le nombre de logements avec des plans, des schémas et des photos ; - la nature des équipements publics prévus ; - le projet des espaces verts et le nombre d'arbres qui seront plantés au niveau du parc et des rues. Le diaporama évoque également le projet de modification n°2 du P.L.U. avec la date de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur. Un ensemble de questions a été posé par les habitants lors de ces deux réunions. Des réponses ont été apportées par les élus, les techniciens de la ville et les entreprises partenaires. Ces deux réunions ont fait l'objet d'un compte rendu chacune, qui sont disponibles sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.alfortville.fr/les-comites-dequartier>. Ces comptes-rendus reprennent les questions posées et les réponses apportées ainsi que le diaporama projeté.

#### **6.1.11.2 *Appréciation du commissaire enquêteur***

Les divers points évoqués par Mr PARSEGHIAN ont eu une réponse et je note qu'une étude est prévue au sujet des problèmes de circulation.

#### **6.1.12 - Mr Raphael LEVEQUE et Mme Béatrice PROUCHANDY**

Nous proposons une modification concernant les murets de jardins en zone pavillonnaire, interdisant le placement de pics limitant la divagation des chats et les blessant au passage.

D'autre part : - qu'en sera-t-il du ratio habitants / espaces verts après la modification du PLU ? / proposer d'interdire de la baisser- quel est le niveau de biodiversité sur la ville ? / proposer d'interdire de la baisser- demande de création d'un comité de suivi de la Charte Qualité Logement Durable—

### **6.1.12.1 Réponse du maître d'ouvrage**

*Ce thème ne fait pas l'objet de modification dans le cadre de cette procédure.*

### **6.1.12.2 Appréciation du commissaire enquêteur**

Cette observation n'entre pas dans le cadre de cette enquête.

### **6.1.13 - Mr Matthias BEECKMANN, 7 avenue des tilleuls**

- I. Absence de bilan de concertation du public A ma connaissance, seule une information sur l' Babeuf / Verdun a été donnée dans le cadre du comité de quartier Port à l'Anglais le 20 Juin, sans qu'il ait été fait mention de modification du PLU ni de l'enquête d'utilité publique au cours de cette réunion. L'avis de la MRAE dans son chapitre 1.2 Modalités d'association du public en amont du projet de PLU relève que « le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme. » Même si cette concertation n'était pas obligatoire au sens de la loi, elle aurait au moins été souhaitable compte tenu de l'importance de l'opération et dans un souci de démocratie participative.
- II. Etudes de pollution des sols de nuisances acoustiques et vibratoires. Dans l'avis de la MRAE, p8 « La MRAE recommande de produire pour l'enquête publique le diagnostic de pollution des sols, l'étude environnementale réalisée dans le cadre de l'OAP « Babeuf / Verdun) et les études acoustiques et vibratoires réalisées en 2017. » Le mémoire de réponse de la municipalité précise : Se référer aux trois documents annexés au mémoire de réponse :- Note acoustique : principes généraux de traitement des façades – février 2022.- Rapport de mesures : diagnostic vibratoire initial – février 2022.- Rapport de mesures : exigences acoustiques des façades – février 2022. Ces études ont permis au porteur de projet de faire évoluer son projet pour répondre au mieux aux problématiques rencontrées. Néanmoins ces études n'apparaissent pas dans les annexes de modifications du PLU, ce qui ne permet pas de se faire une idée précise sur l'adéquation des mesures supplémentaires prises par la municipalité.

Cet aspect de nuisances acoustiques et vibratoires a fait l'objet d'études qui n'apparaissent pas dans le dossier de l'enquête d'utilité publique. Ces études ont été effectuées dans le cadre du projet

Babeuf/Verdun donnant lieu à des recommandations pour la construction. Cependant, il eût été intéressant de faire les mêmes études tout au long de la voie ferrée du RER D et de la ligne Paris Lyon.

III. Absence de réponse aux Avis du département a) Gestion des eaux pluviales L'avis du département souligne que le règlement en projet exige « des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales en débit et volume dans le réseau public » La préconisation du département est de demander que la solution « zéro rejet d'eaux pluviales » soit étudiée en tout premier lieu pour tous les aménagements ». Aucune mention de cet aspect n'a été prise en compte dans le règlement projet. b) Mobilité Au vu des prévisions du département de besoin actuel de places de vélos : 1000 places entre Maisons Alfort et Alfortville, aucun emplacement réservé n'est explicitement prévu pour des places de vélos sécurisées, en particulier rue de la déportation. En règle générale, rien n'est suffisamment précis concernant l'aménagement de pistes cyclables et de leur cohérence avec les itinéraires cyclables des villes limitrophes et du département.

IV. Densification en nombre d'habitant.e.s sans aucune libération de terrain Les changements essentiels apportés au PLU sont les changements de zones, UFc en zone UPa, Upb en zones Uab et Ubb. Tous ces changements de zone amènent la possibilité d'augmenter la hauteur des constructions Zone UAa -> zone UAb 9 à 12 mètres et non 9 à 11 comme annoncé dans le mémoire de réponse à la MRAE 5 à 9 niveaux (#27m de façade) pour la zone de la place Acharak la hauteur de la construction « émergente » possible n'est pas indiquée Dans les notices et les réponses à la MRAE à chaque fois est souligné que le nombre d'habitants nouveaux n'est pas connu. Cependant, on peut supposer qu'un des objectifs de ces mutations de bâti et de changement de zone réside en premier lieu en une augmentation du nombre d'habitant.e.s, ce qui a des implications en matière de consommation de distribution d'eau potable, d'assainissement, de places de parking, sans parler de la nécessité de prévoir écoles et autres services publics supplémentaires ou d'étudier obligatoirement le raccordement au réseau de géothermie d'Alfortville. Développer la nature en ville :

Développer la nature en ville est un enjeu majeur pour Alfortville, ville très dense. C'est un enjeu pour le cadre de vie des habitants mais aussi de plus en plus un enjeu sanitaire et d'adaptation au changement climatique Réintégrer la nature en ville est l'engagement numéro 2 de la Charte Qualité de l'Habitat Durable qu'il est proposé de joindre au PLU. Cette charte semble être un outil de dialogue intéressant entre la collectivité et les promoteurs immobiliers afin d'améliorer la qualité des projets dans le sens de la durabilité; mais elle ne remplace pas des orientations d'urbanisme ambitieuses. Comme indiqué dans cette charte, chaque habitant d'Alfortville ne dispose que de 4,8 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés quand les objectifs du Schéma Directeur de la Région sont de 10 m<sup>2</sup> par habitant (par ailleurs l'OMS indique que chaque urbain devrait disposer d'un espace vert d'au moins 0,5 - 1 ha à 300m de chez lui). La densification qui se confirme encore au travers des modifications au PLU et la faible disponibilité

du foncier à Alfortville ne permettent pas d'espérer beaucoup d'améliorations. Et ce d'autant plus qu'un des rares terrains encore disponibles, la friche Babeuf / Verdun, fait l'objet d'un projet d'urbanisation: cet espace aurait pu accueillir le développement d'un espace vert d'envergure sur Alfortville.

VI. Les cœurs d'îlots verts Dans le plan de zonage (document 4-2 du dossier) il apparaît une constellation de « cœurs d'îlots verts » dans les zones résidentielles pavillonnaires UE (Cette zone regroupe les espaces à forte dominante pavillonnaire, marqués par un bâti implanté à l'alignement des voies ou en léger recul, dégageant des espaces libres en fond de terrain qui constituent des cœurs d'îlot verts) et UAa (tissu urbain mixte). Il devrait être précisé dans la notice de présentation quelle logique a présidé pour l'inscription en « cœur d'îlots verts » de certains fonds de parcelles et pas d'autres. (quid des parcelles de la rue des Marguerites, de la rue Raspail, de l'avenue des tilleuls etc...).

#### **6.1.13.1 Réponse du maître d'ouvrage**

- *La commune a mené une concertation sur le projet Babeuf / Verdun en organisant, dans le cadre des comités de quartier, deux réunions publiques qui ont eu lieu : - Le 9 juin sur le secteur 3 – Quartier de la Mairie - dans la salle du conseil municipal. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Déléguée Pôle projets urbains et l'entreprise partenaire NOVAXIA. - Le 20 juin sur le secteur 4 – Quartier du Port à l'Anglais - dans l'école élémentaire Dolet. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Générale Déléguée Cadre de vie urbain durable et citoyen et les entreprises partenaires NOVAXIA et NEXITY. Un diaporama a été rétroprojeté lors de ces réunions qui explique en détail le projet en exposant : - la programmation des espaces publics ; - la programmation urbaine par lot avec le type et le nombre de logements avec des plans, des schémas et des photos ; - la nature des équipements publics prévus ; - le projet des espaces verts et le nombre d'arbres plantés qui seront au niveau du parc et des rues. Le diaporama évoque également le projet de modification n°2 du P.L.U. avec la date de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur. Un ensemble de questions a été posé par les habitants lors de ces deux réunions. Des réponses ont été apportées par les élus, les techniciens de la ville et les entreprises partenaires. Ces deux réunions ont fait l'objet d'un compte rendu chacune, qui sont disponibles sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.alfortville.fr/les-comites-dequartier>. Ces comptes-rendus reprennent les questions posées et les réponses apportées ainsi que le diaporama projeté.*

- *GSPEA a ajouté, dès connaissance de l'oubli, les trois études sur le site internet et le registre dématérialisé. Ces études ont également été ajoutées sur le site internet de la ville d'Alfortville : - la note acoustique : principes généraux de traitement des façades – février 2022. - le rapport de mesures : diagnostic vibratoire initial – février 2022. - le rapport de mesures : exigences acoustiques des façades – février 2022.*
  
- *Dans le cadre de la procédure de modification d'un P.L.U., il n'y a pas de réponses à apporter aux remarques des personnes publiques associées en cours d'enquête publique. Les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. de la commune d'Alfortville ne doivent pas être modifiés avant l'enquête publique. C'est seulement après la restitution du rapport du commissaire enquêteur que les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. seront modifiés pour prendre en compte, selon leur nature, les remarques des personnes publiques associées, du commissaire enquêteur et des habitants. Néanmoins, concernant les remarques du Département sur la gestion des eaux pluviales, GPSEA et la ville d'Alfortville ayant la même doctrine que le Département, le porteur de projet devra prendre en compte l'objectif de zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux. La ville d'Alfortville mène une politique de développement des places de stationnement vélo sur son territoire avec le principe pour toutes les voies accueillant une piste cyclable, d'installer des arceaux pour les vélos à chaque intersection desdites voies.*
  
- *Il est actuellement prévu sur le projet Babeuf/Verdun la création de : - 90 logements sur le lot A - 100 logements sur le lot B - 150 logements seniors sur le lot C Ces chiffres peuvent encore évoluer au regard de l'avancée de la réflexion, mais la problématique sur les différents réseaux et les besoins en équipements est déjà pris en compte. La ville a, d'ailleurs, mis en place un plan Ecole 2030 afin de déterminer ses besoins et les investissements nécessaires à réaliser.*
  
- *Concernant la géothermie, la ville d'Alfortville rappelle que le règlement du P.L.U. dans le chapitre 6 qui porte sur les équipements et les réseaux, indique que dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction nouvelle, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.*
  
- *Le projet de valorisation d'une friche ferroviaire va permettre sur le plan environnemental :*
  - *Un enrichissement de la biodiversité grâce à l'aménagement d'espaces verts paysagers en rez-de-chaussée pour l'ensemble des constructions*

*et la plantation d'arbres sur l'espace public le long des rues Babeuf et Verdun.*

*- Un renforcement de la trame verte au sein du tissu urbain de la commune car la place du végétal est renforcée dans ce secteur en grande partie minéralisé avec une flore pauvre et banale.*

*- La suppression des espèces exotiques envahissantes qui se développent sur ce site en friche.*

- *Le terrain sur lequel va s'implanter le parc et les jardins n'appartient pas à la ville de Maisons-Alfort, mais au porteur de projet. Le parc et les jardins sont des éléments du projet à part entière. Un ensemble de liaisons pour connecter le parc aux rues Babeuf et Verdun sont inscrites dans l'O.A.P. et l'entrée du parc est conçu dans la perspective de la rue Flore. De plus, l'implantation des constructions est pensée pour s'ouvrir sur le parc. Enfin, la ville réfléchit actuellement à la procédure à engager pour une rétrocession du parc après son aménagement par le porteur de projet.*

#### **6.1.13.2 Appréciation du commissaire enquêteur**

Cette observation, même si sa présentation est différente, reprend les mêmes thèmes que ceux abordés par Mr Michelou, Mr et Mme Namy et Mme Ricciardi. (Observation 6.1.6).

GPSEA et la commune d'Alfortville ont répondu point par point à cette observation.

#### **6.1.14 - Mme Anne DAVOST**

- Absence de concertation avec les Alfortvillais : ni les bureaux de comités de quartier, ni les 3 associations auxquelles j'appartiens n'ont été consultés.

La MRAE, dans son chapitre 1.2 Modalités d'association du public en amont du projet de PLU relève que « le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme. » Une occasion perdue de démocratie participative...

- Absence de réponse aux Avis du département :

# sur la gestion des eaux pluviales. Pourtant, le département souligne judicieusement que le règlement en projet exige « des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales en débit et volume dans le réseau public ». Le changement climatique l'exige aussi. La préconisation du département est de demander que la solution « zéro rejet d'eaux pluviales » soit étudiée en tout premier lieu pour tous les aménagements ».

Aucune mention de cet aspect n'apparaît dans le PLU.

# sur les mobilités douces. Au vu des prévisions du département, le besoin actuel de places de vélos :1000 places entre Maisons Alfort et Alfortville, aucun emplacement réservé n'est explicitement prévu pour des places de vélos sécurisées, en particulier Chemin de la Déportation.

En règle générale, rien n'est suffisamment précis concernant l'aménagement de pistes cyclables et de leur cohérence avec les itinéraires cyclables des villes limitrophes et du département.

Étant cycliste moi-même 7j/7, je remarque quotidiennement le manque d'aménagement vélo. Là encore, les enjeux climatiques exigent beaucoup plus d'ambition et d'engagement pro-actif pour toutes les mobilités douces.

- Densification en nombre d'habitant.e.s sans aucune libération de terrain pour espaces verts, écoles et autres services publics supplémentaires, ni étude obligatoire de raccordement au réseau de géothermie d'Alfortville.

L'unique création d'espace vert : le projet Babeuf/Verdun appartient à la ville de Maisons-Alfort. Donc, il n'y a aucune garantie que la ville de Maisons Alfort transforme pour les alfortvillais cet espace en « parc paysagé »

- Les cœurs d'îlots verts: Leur protection semble trop fragile. Il devrait être précisé dans la notice de présentation quelle logique a présidé à l'inscription en «cœur d'îlots verts » de certains fonds de parcelles et pas d'autres. (Exemple: quid des parcelles de la rue des Marguerites, de la rue Raspail, de l'avenue des tilleuls etc...?)

Espérant que les observations des citoyen.ne.s Alfortvillais.e.s seront réellement prises en considération

### **6.1.14.1 Réponse du maître d'ouvrage**

- *La commune a mené une concertation sur le projet Babeuf / Verdun en organisant, dans le cadre des comités de quartier, deux réunions publiques qui ont eu lieu :*
- *Le 9 juin sur le secteur 3 – Quartier de la Mairie - dans la salle du conseil municipal. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Déléguée Pôle projets urbains et l'entreprise partenaire NOVAXIA.*
  - *Le 20 juin sur le secteur 4 – Quartier du Port à l'Anglais - dans l'école élémentaire Dolet. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Générale Déléguée Cadre de vie urbain durable et citoyen et les entreprises partenaires NOVAXIA et NEXITY.*

*Un diaporama a été rétroprojeté lors de ces réunions qui explique en détail le projet en exposant :*

- *la programmation des espaces publics ;*
- *la programmation urbaine par lot avec le type et le nombre de logements avec des plans, des schémas et des photos ;*
- *la nature des équipements publics prévus ;*
- *le projet des espaces verts et le nombre d'arbres qui seront plantés au niveau du parc et des rues.*

*Le diaporama évoque également le projet de modification n°2 du P.L.U. avec la date de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur.*

*Un ensemble de questions a été posé par les habitants lors de ces deux réunions. Des réponses ont été apportées par les élus, les techniciens de la ville et les entreprises partenaires.*

*Ces deux réunions ont fait l'objet d'un compte rendu chacune, qui sont disponibles sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.alfortville.fr/les-comites-dequartier>. Ces comptes-rendus reprennent les questions posées et les réponses apportées ainsi que le diaporama projeté.*

- *Dans le cadre de la procédure de modification d'un P.L.U., il n'y a pas de réponses à apporter aux remarques des personnes publiques associées en cours d'enquête publique. Les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. de la commune d'Alfortville ne doivent pas être modifiés avant l'enquête publique. C'est seulement après la restitution du rapport du commissaire enquêteur que les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. seront modifiés pour prendre en compte, selon leur nature, les remarques des personnes publiques associées, du commissaire enquêteur et des habitants. Néanmoins, concernant les remarques du Département sur la gestion des eaux*

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

*La ville souhaite promouvoir les déplacements doux et développe au fur à mesure son réseau de liaisons douces. Sur le site de projet Babeuf, une liaison douce pour les vélos connectant la rue Emile Zola au boulevard Carnot sera aménagée sur cette partie du site. Cette prescription est inscrite dans l'O.A.P. Babeuf/Verdun.*

- *Le terrain sur lequel va s'implanter le parc et les jardins n'appartient pas à la ville de Maisons-Alfort, mais au porteur de projet. Le parc et les jardins sont des éléments du projet à part entière. Un ensemble de liaisons pour connecter le parc aux rues Babeuf et Verdun sont inscrites dans l'O.A.P. et l'entrée du parc est conçu dans la perspective de la rue Flore. De plus, l'implantation des constructions est pensée pour s'ouvrir sur le parc. Enfin, la ville réfléchit actuellement à la procédure à engager pour une rétrocession du parc après son aménagement par le porteur de projet. Concernant la géothermie, la ville d'Alfortville rappelle que le règlement du P.L.U. dans le chapitre 6 qui porte sur les équipements et les réseaux, indique que dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction nouvelle, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.*
- *Les cœurs d'îlots ont été créés lors de la révision du P.L.U. qui a été approuvée le 14 décembre 2016. Il s'agit de jardins privés au sein du tissu pavillonnaire situés en fond de parcelle à l'arrière des constructions, qui spatialement sont regroupés et forment ainsi des secteurs d'espaces verts privés homogènes. Situés à l'intérieur des îlots pavillonnaires, ils sont ainsi appelés « cœur d'îlots verts ». Ces cœurs d'îlots verts ne font pas l'objet de modification dans le cadre de cette procédure.*

#### **6.1.14.2 Appréciation du commissaire enquêteur**

Je note que GPSEA et la commune d'Alfortville ont répondu point par point à cette dernière observation, en précisant que la ville souhaite promouvoir les déplacements doux.

**Sur le registre numérique une observation n'a pas été prise en compte car elle portait le statut « spam probable ».**

**D'autres observations n'ont pas été traitées pour le motif « message reçu après clôture.**

## **6.2 Observations des PPA**

### **- Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Ile-De-France,**

Liste des 9 recommandations :

- 1) La MRAE recommande d'évaluer, de manière proportionnée aux enjeux, les incidences de l'ensemble des évolutions du P.L.U., concernant notamment la création des emplacements réservés N°8 et 9, le changement des zones UAa en zonz UAb, UFc en zone UPa, Upb en zone Uab et Ubb et la suppression de l'OAP Louis Blanc / Chemin de la Déportation
- 2) la MRAE recommande de produire pour l'enquête publique le diagnostic de pollution des sols, l'étude environnementale réalisée dans le cadre de l'OAP « Babeuf / Verdun et les études acoustiques et vibratoires réalisées en 2017
- 3) la MRAE recommande de doter les indicateurs de suivi de valeurs initiales et de valeurs cibles et prévoir des mesures correctrices à mettre en œuvre le cas échéant
- 4) la MRAE recommande d'analyser l'articulation du P.L.U. avec le PPRI de la Seine et de la Marne et avec le PCAET de Grand Paris Sud Est Avenir
- 5) la MRAE recommande d'expliquer si d'autres sites moins exposés aux pollutions que celui de l'OAP « Babeuf / Verdun » ont été recherchés sur le territoire communal
- 6) la MRAE recommande de mieux évaluer le risque sanitaire lié au bruit pour les habitants et de démontrer que les mesures de réduction prévues dans le champ de compétences du P.L.U. seront suffisantes pour y répondre, à défaut de les renforcer en y incluant notamment un renforcement des exigences de réduction du bruit à la source ou de pose d'écrans susceptibles d'atténuer les effets néfastes

- 7) la MRAE recommande de garantir l'absence de risque sanitaires et la compatibilité du site (OAP Babeuf/Verdun) avec l'usage futur et de prévoir dans le champ de compétence du P.L.U. des mesures adaptées
- 8) la MRAE recommande de préciser la hauteur de plancher imposée aux constructions incluses dans le périmètre du plan de prévention des risques inondations
- 9) la MRAE recommande d'exposer les conditions de traitement et de résilience d'une inondation du secteur de l'OAP Babeuf/verdun en précisant notamment comment serait effectué les évacuations en cas de nécessité pour les pensionnaires de l'établissement pour personnes âgées dépendantes dont la construction est envisagée

- *La commune d'Alfortville a établi un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE.*

- **Chambre de commerce et d'industrie Val-de-Marne**

Emet un avis favorable à la révision du P.L.U.

- **Chambre d'Agriculture IDF**

Pas de remarque particulière

- **Chambre de Métiers et de l'Artisanat**

Pas d'observations particulières à formuler.

- **Département du Val-de-Marne**

Préconisations formulées par les services départementaux :

*Assainissement*

- Aller plus loin dans la rédaction de la partie du règlement, en indiquant que la solution « zéro rejet d'eau pluviale » soit étudiée en tout premier lieu et pour tous les aménagements

*Construction de logements sociaux*

- Le département ne pourra pas financer ces opérations de logements sociaux, ni celles de résidences autonomie car le taux SRU de la commune d'Alfortville est de 41.95 %.

#### *Mobilités et voirie*

- Le département rappelle que le Code de la Voirie Routière et le règlement départemental de voirie restent applicables sur son réseau. Toutes modifications ou création de bateau d'accès sur les routes départementales doivent faire l'objet d'une concertation avec les services de la voirie et des déplacements du Département et sont soumises à l'accord préalable du Département en tant que gestionnaire de ces voies.
- Sur l'emplacement réservé créé au 2 rue de Naples, les services départementaux préconisent l'implantation de stationnement vélo, si possible sécurisés, au plus près de la gare RER du Vert de Maisons.
- Sur l'emplacement réservé créé le long de la voie ferrée du RER D, les services départementaux précisent que ce tronçon sera parallèle à deux axes structurants du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables du Val-de-Marne (SDIC) et pointent la nécessité de renforcer le maillage cyclable par la création de liaisons douces Est-Ouest venant se connecter à ces itinéraires existants du SDIC.  
Il pourrait être créé une nouvelle catégorie pour prendre en compte le stationnement vélo, également généré par le coliving.

*Dans ses réponses aux diverses observations des habitants, GPSEA et la ville d'Alfortville ont précisé qu'ayant la même doctrine que le département, le porteur de projet devra prendre en compte l'objectif zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux. La ville d'Alfortville précise aussi qu'elle mène une politique de développement des places de stationnement vélo sur son territoire avec le principe pour toutes les voies accueillant une piste cyclable, d'installer des arceaux pour les vélos à chaque intersection desdites voies.*

#### - **Ville de CRETEIL**

Aucune observation particulière.

# **Aucune des réponses des PPA ne s'oppose au projet de la modification n°2 du PLU d'ALFORTVILLE.**

## **7-EXAMEN DE LA PROCEDURE**

En fonction des éléments dont Madame le commissaire enquêteur a disposés et de ce qu'elle a pu observer du déroulement d'enquête, il lui semble que la procédure a été menée correctement.

## **8- CONCLUSION**

L'enquête publique prescrite par arrêté n°2022-031 du Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) en date du 12 juillet 2022, portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alfortville s'est déroulée du mardi 6 septembre 2022 au mercredi 5 octobre 2022 inclus sans incident.

Quatre permanences ont été organisées.

Cette enquête publique était pertinente, les adaptations n'entrant pas dans le champ d'application de la procédure de révision. Une modification du PLU était donc nécessaire.

Les principaux objectifs du projet de modification du PLU sont :

- Modifier le zonage sur quatre secteurs, UAa, UFc, UPb et UE pour permettre leur évolution ;
- Modifier le règlement pour ajuster certains points réglementaires, notamment :
  - o Renforcer la trame verte au sein du tissu urbain ;

- Apporter des précisions sur la hauteur des clôtures, sur la définition des espaces verts, sur le traitement des espaces libres et sur les normes de stationnement ;
- Apporter des précisions sur la hauteur des constructions en zone UA ;
- Modifier l'emplacement réservé (ER) n°1 en ce qui concerne son emprise et sa vocation, supprimer l'ER n°2, créer quatre ER dont un pour la création d'un espace public, deux pour accueillir des programmes de logements sociaux dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et un pour aménager une piste cyclable ;
- Supprimer l'OAP « Louis Blanc », modifier des prescriptions sur les OAP dits « Acharak / boulevard Carnot » et « Quartiers Sud », et enfin, créer une nouvelle OAP sur le secteur « Babeuf / Verdun » ;
- Intégrer la « Charte Qualité de l'Habitat Durable » aux annexes du PLU ;

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la commune d'Alfortville a intégré la nouvelle intercommunalité, l'EPT Grand Paris Est Avenir, compétente en matière de plans locaux d'urbanisme.

Le Plan local d'Urbanisme de la commune d'Alfortville a été approuvé le 14 décembre 2016 par délibération du Conseil Territorial. Ce dernier a fait l'objet d'une première modification approuvée le 2 octobre 2019 par le Conseil Territorial.

La procédure de mise en œuvre de la seconde modification du P.L.U. de la commune d'Alfortville a été lancée le 23 février 2022 par arrêté du président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir.

L'ouverture d'une l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du P.L.U. de la commune d'Alfortville a été prescrit par le Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir en date du 12 juillet 2022.

Cette modification a pour but de :

- Créer une mixité fonctionnelle sur le site
- Diversifier l'offre de logements
- Favoriser la qualité environnementale des constructions, limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en terme d'isolation et d'inertie des bâtiments
- Aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération

- Structurer et organiser le stationnement
- Prendre en compte les risques et nuisances qui grèvent le site

Le contenu du dossier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête et il était suffisant pour permettre au public et autres intervenants d'appréhender le projet.

Je remarque que la majorité des diverses observations correspondent principalement aux préconisations formulées par les PPA.

Cependant la commune d'Alfortville, dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, a déjà pris en considération les différentes recommandations et a précisé que les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. seront modifiés pour prendre en compte, selon leur nature, les remarques des PPA, du commissaire enquêteur et des habitants.

En ce qui concerne le manque d'information préalable au projet, je constate que le GPASEA et la ville d'Alfortville n'ont pas organisé de réunion publique.

C'est au cours de concertations sur le projet Babeuf / Verdun organisées dans le cadre des comités de quartiers qu'un diaporama a évoqué le projet de modification n°2 du P.L.U. avec la date de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur.

En foi de quoi, a été dressé le présent rapport à

Limeil-Brévannes le 8 novembre 2022



Sylvie COMBEAU

Commissaire enquêteur

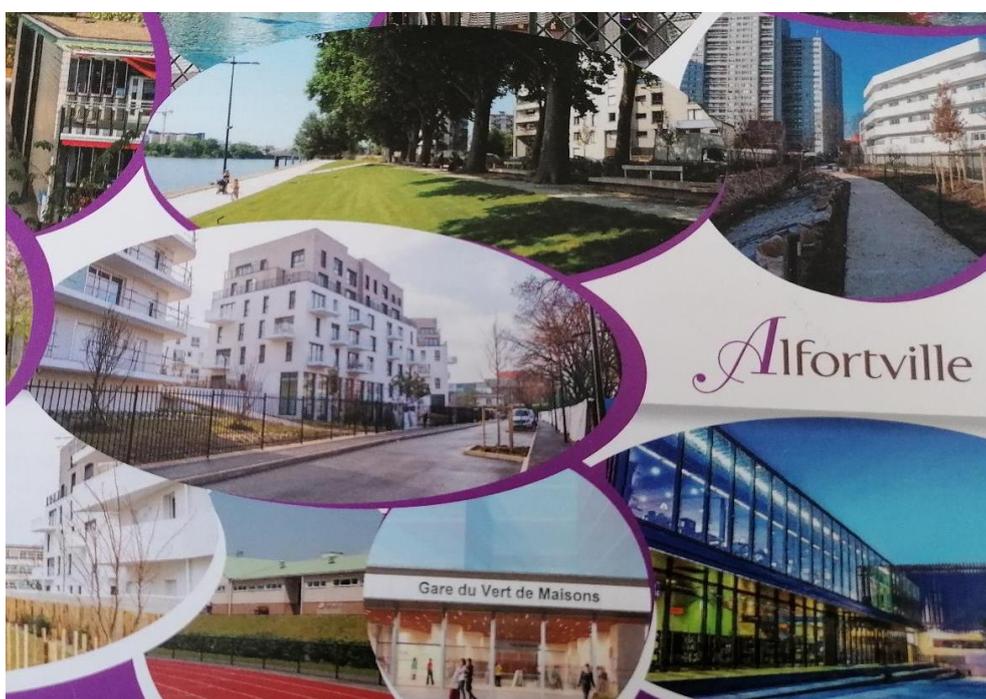
**DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE**

**Commune d'ALFORTVILLE**

**Enquête publique portant sur  
la modification n° 2 du  
Plan Local d'Urbanisme**

**De la commune d'ALFORTVILLE  
(arrêté du GPSEA n° AP2022-031)**

## **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**



Enquête publique du 6 septembre 2022 au 5 octobre 2022

Au terme d'une enquête publique qui s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs, du mardi 6 septembre 2022 au mercredi 5 octobre 2022 sur la commune d'ALFORTVILLE, les conclusions de Mme le commissaire enquêteur sont les suivantes :

## **1. Sur les conditions du déroulement de l'enquête**

- L'affichage administratif prévu dans l'arrêté GPSEA n°AP2022-031 du 12 juillet 2022 a dûment été effectué ;
- Les annonces dans la presse ont été effectuées dans deux journaux, Le Parisien (94) et Les Echos, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, le 19 août 2022 et dans les 8 premiers jours de l'enquête soit le 7 septembre 2022 pour les deux journaux.
  - Le Parisien 94
    - Vendredi 19 août 2022
    - Mercredi 7 septembre 2022
  - les Echos
    - Vendredi 19 août 2022 / samedi 20 août 2022
    - Mercredi 7 septembre 2022

L'avis d'enquête publique a aussi été publié sur les sites internet de l'établissement public territorial GPSEA ([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)) et de la commune d'Alfortville ([www.alfortville.fr](http://www.alfortville.fr))

- Les deux registres d'enquête, version papier, à feuilles non mobiles, côtés et parafés par Mme le commissaire enquêteur ainsi que le dossier d'enquête ont bien été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture du Centre Technique Municipal (CTM), 3 rue du Capitaine Dreyfus, à Alfortville et à la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine GPSEA, 14 rue Le Corbusier à Créteil, conformément à l'arrêté GPSEA.
- Le dossier d'enquête publique comportait :

- Notice de présentation
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Règlement écrit
- Plan de zonage modifié
- Plan des dispositions particulières
- Charte Qualité de l'habitat durable
- Avis MRAE et mémoire en réponse
  
- Avis des P.P.A.
- Parutions dans les journaux
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique
- Arrêté engageant la procédure de modification du P.L.U.

**En conséquence, Mme le commissaire enquêteur constate que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur.**

## **2. Sur les documents mis à la disposition du public**

Le dossier mis à la disposition du public, dont la composition est précisée au chapitre précédent, ainsi qu'au paragraphe 3.1 du rapport sur l'enquête,

correspond effectivement aux éléments règlementaires prévus pour une telle enquête et les conditions de leur présentation au public étaient claires.

Dès connaissance de l'oubli, GPSEA a ajouté les trois études manquantes, (note acoustique, rapport de mesures avec le diagnostic vibratoire initial et les exigences acoustiques des façades) sur le site internet et le registre dématérialisé ainsi que sur le site internet de la ville d'Alfortville.

Il est regrettable que ces documents n'aient pas également été rajoutés au dossier papier même si aucun visiteur ne les a réclamés.

**Cependant, Mme le commissaire enquêteur constate que les documents du dossier de cette enquête publique étaient, compréhensibles et suffisants du point de vue technique, pour permettre au public de s'informer correctement.**

### **3. Sur les observations**

#### **- 3.1 Du public**

Au cours des 30 jours d'enquête, 19 observations ont été recueillies, deux sur les registres papier et 17 sur le registre numérique.

#### **- 3.2 Des PPA**

PPA Consultés :

- **Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Ile-De-France,**

Liste des 9 recommandations :

- 1) La MRAE recommande d'évaluer, de manière proportionnée aux enjeux, les incidences de l'ensemble des évolutions du P.L.U., concernant notamment la création des emplacements réservés N°8 et 9, le changement des zones UAa en zone UAb, UFc en zone UPa, Upb en zone Uab et Ubb et la suppression de l'OAP Louis Blanc / Chemin de la Déportation
- 2) la MRAE recommande de produire pour l'enquête publique le diagnostic de pollution des sols, l'étude environnementale réalisée dans le cadre de l'OAP « Babeuf / Verdun et les études acoustiques et vibratoires réalisées en 2017
- 3) la MRAE recommande de doter les indicateurs de suivi de valeurs initiales et de valeurs cibles et prévoir des mesures correctrices à mettre en œuvre le cas échéant
- 4) la MRAE recommande d'analyser l'articulation du P.L.U. avec le PPRI de la Seine et de la Marne et avec le PCAET de Grand Paris Sud Est Avenir
- 5) la MRAE recommande d'expliquer si d'autres sites moins exposés aux pollutions que celui de l'OAP « Babeuf / Verdun » ont été recherchés sur le territoire communal
- 6) la MRAE recommande de mieux évaluer le risque sanitaire lié au bruit pour les habitants et de démontrer que les mesures de réduction prévues dans le champ de compétences du P.L.U. seront suffisantes pour y répondre, à défaut de les renforcer en y incluant notamment un renforcement des exigences de réduction du bruit à la source ou de pose d'écrans susceptibles d'atténuer les effets néfastes
- 7) la MRAE recommande de garantir l'absence de risque sanitaires et la compatibilité du site (OAP Babeuf/Verdun) avec l'usage futur et de prévoir dans le champ de compétence du P.L.U. des mesures adaptées
- 8) la MRAE recommande de préciser la hauteur de plancher imposée aux constructions incluses dans le périmètre du plan de prévention des risques inondations
- 9) la MRAE recommande d'exposer les conditions de traitement et de résilience d'une inondation du secteur de l'OAP Babeuf/Verdun en précisant notamment comment serait effectué les évacuations en cas de nécessité pour les pensionnaires de l'établissement pour personnes âgées dépendantes dont la construction est envisagée

- *La commune d'Alfortville a établi un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE.*

- **Chambre de commerce et d'industrie Val-de-Marne**

Emet un avis favorable à la révision du P.L.U.

- **Chambre d'Agriculture IDF**

Pas de remarque particulière

- **Chambre de Métiers et de l'Artisanat**

Pas d'observations particulières à formuler.

- **Département du Val-de-Marne**

Préconisations formulées par les services départementaux :

*Assainissement*

- Aller plus loin dans la rédaction de la partie du règlement, en indiquant que la solution « zéro rejet d'eau pluviale » soit étudiée en tout premier lieu et pour tous les aménagements

*Construction de logements sociaux*

- Le département ne pourra pas financer ces opérations de logements sociaux, ni celles de résidences autonomie car le taux SRU de la commune d'Alfortville est de 41.95 %.

*Mobilités et voirie*

- Le département rappelle que le Code de la Voirie Routière et le règlement départemental de voirie restent applicables sur son réseau. Toutes modifications ou création de bateau d'accès sur les routes départementales doivent faire l'objet d'une concertation avec les services de la voirie et des déplacements du Département et sont soumises à l'accord préalable du Département en tant que gestionnaire de ces voies.

- Sur l'emplacement réservé créé au 2 rue de Naples, les services départementaux préconisent l'implantation de stationnements vélo, si possible sécurisés, au plus près de la gare RER du Vert de Maisons.
- Sur l'emplacement réservé créé le long de la voie ferrée du RER D, les services départementaux précisent que ce tronçon sera parallèle à deux axes structurants du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables du Val-de-Marne (SDIC) et pointent la nécessité de renforcer le maillage cyclable par la création de liaisons douces Est-Ouest venant se connecter à ces itinéraires existants du SDIC.  
Il pourrait être créé une nouvelle catégorie pour prendre en compte le stationnement vélo, également généré par le coliving.

*Dans ses réponses aux diverses observations des habitants, GPSEA et la ville d'Alfortville ont précisé qu'ayant la même doctrine que le département, le porteur de projet devra prendre en compte l'objectif zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux. La ville d'Alfortville précise aussi qu'elle mène une politique de développement des places de stationnement vélo sur son territoire avec le principe pour toutes les voies accueillant une piste cyclable, d'installer des arceaux pour les vélos à chaque intersection desdites voies.*

- **Ville de CRETEIL**

Aucune observation particulière.

**Aucune des réponses des PPA ne s'oppose au projet de la modification n°2 du PLU d'ALFORTVILLE.**

**Mme le commissaire enquêteur a constaté que les Alfortvillais et les PPA se sont exprimés, que leurs observations ont été prises en compte, et que des réponses ont été apportées par GPSEA et la ville d'Alfortville.**

#### **4. Sur l'objet de l'enquête publique**

A l'issue de cette enquête, j'observe :

- Que les Personnes Publiques Associées ont été consultées et qu'elles ont émis leurs avis,
- Que l'affichage a été effectué dans les conditions prévues par la procédure.
- Que l'enquête a permis de mettre à la disposition du public,
  - à l'accueil du centre technique municipal (CTM) 3 rue du Capitaine Dreyfus à Alfortville et à la direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine GPSEA, 14 rue Le Corbusier à Créteil ;
  - sur les sites internet de l'établissement public territorial GPSEA et de la ville, d'Alfortville,un dossier suffisant pour expliquer le projet de modification du Plan Local d'urbanisme et permettre aux alfortvillais de s'exprimer pendant 30 jours consécutifs,
- Le registre dématérialisé a été ouvert du mardi 6 septembre 2022 à 8h45 au mercredi 5 octobre 2022 à 17h30
- Que cette enquête s'est déroulée sans incident,
- Que le commissaire enquêteur constate que la procédure de cette enquête publique a été complète et régulière et a permis au public de s'informer et de s'exprimer correctement,

- Que les PPA consultées ont émis :
- pour la majorité, un avis favorable ou n'expriment aucune remarque,
  - la MRAE a mentionné neuf recommandations, dont GPSEA a pris en considération dans son mémoire en réponse,
  - le département du Val-de-Marne a formulé des préconisations
  - il n'y a eu aucun avis défavorable

GPSEA et la ville d'Alfortville ont pris en compte les différentes observations, pour le projet de modification du PLU.

## **5- CONCLUSION**

L'enquête publique prescrite par l'arrêté GPSEA n°AP 2022-031 en date du 12 juillet 2022 portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alfortville s'est déroulée du mardi 6 septembre 2022 au mercredi 5 octobre 2022 inclus sans incident.

La commune d'Alfortville est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le conseil territorial du 14 décembre 2016.

Une première modification a été approuvée le 2 octobre 2019.

**Cette enquête publique pour la modification n°2 du PLU était pertinente.**

**En effet, j'estime que la modification n°2 du PLU concorde avec des besoins judicieux.**

Alfortville porte un projet ambitieux en matière de développement urbain, durable et solidaire, retranscrit dans une Charte Qualité de l'Habitat Durable.

La modification des différentes zones permettra une harmonisation des bâtiments.

La commune souhaite renforcer la prégnance des espaces verts et développer des îlots de fraîcheur, ce qui permettra, en quittant les transports, de mettre en valeur l'entrée de la commune,

Le coliving, nouveau type d'habitat partagé, se développe sur le territoire communal, mais rencontre des problèmes de stationnement. La commune prend en compte ce nouveau mode d'habitation.

La friche urbaine, sur l'ancienne gare de marchandises, va être valorisée avec un projet d'aménagement cohérent et harmonieux.

De plus je remarque que :

- La commune d'Alfortville ne possède pas de site Natura 2000.
- La modification du P.L.U. de la commune s'inscrit dans les objectifs du S.D.R.I.F.
- La modification n°2 du P.L.U. va permettre de développer une offre diversifiée de logements (logement privé et social, établissement d'hébergement de personnes âgées, habitat collectif à destination de personnes âgées) notamment sur la friche de l'ancienne gare de marchandises et répondra aux objectifs du Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation (S.R.H.H) et du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (P.M.H.H.)
- L'objet de la modification n°2 du P.L.U. n'a pas d'incidence sur les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.), du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.), ni du plan de Déplacements Urbains de l'Île de France (P.D.U.I.F.).

J'ai pu constater que:

- les documents étaient suffisants pour permettre au public et autres intervenants d'appréhender le projet

- le dossier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Cependant, je déplore qu'à la mairie d'Alfortville, le dossier n'était pas consultable. Les habitants étaient obligés de le consulter, au siège GPSEA à Créteil ou au centre technique municipal (CTM) les deux éloignés du centre-ville et nécessitant un moyen de locomotion.

A la mairie de proximité, au sein de la Maison de Projet du Rrenouvellement Urbain (MPRU), le dossier n'était disponible qu'uniquement pendant les permanences puisque c'était celui du CTM qui était apporté. Donc, pendant les permanences il n'y avait plus de dossier au CTM.

- après l'examen des avis des PPA, aucun avis n'est défavorable.
- les observations du public sont au nombre de 19 et ont toutes reçus une réponse individuelle

Ainsi,

- après avoir pris acte du bon déroulement de la procédure de l'enquête,
- après avoir vérifié la lisibilité du dossier mis à la disposition du public,
- après avoir fait l'analyse des observations déposées par le public et des réponses apportées aux propositions faites
- Après avoir relevé qu'aucun avis des PPA n'était défavorable,
- Après avoir tenu-compte des enjeux du projet,

En conséquence,

**Je considère que la modification n°2 du PLU d'Alfortville est judicieuse puisqu'elle a pour ambition de favoriser un développement urbain durable et solidaire**

Donc,

Mme le commissaire enquêteur donne un

## **Avis favorable**

### **Assorti de recommandations**

**Au projet de modification n°2 du Plan local d'Urbanisme  
de la commune d'Alfortville tel qu'il a été présenté à l'enquête  
publique dans les lieux prévus par l'arrêté N°AP2022-031 du  
GPSEA,  
du mardi 6 septembre 2022 au mercredi 5 octobre 2022 inclus.**

**En effet, le risque d'inondation étant réel sur la commune  
d'Alfortville, j'estime important et indispensable de s'assurer de  
l'articulation du PLU avec le PPRI de la Seine et de la Marne et de  
prévoir une organisation concrète d'une éventuelle évacuation des  
personnes âgées dépendantes hébergées dans l'établissement  
dont la construction est envisagée.**

A Limeil-Brévannes,

Avis motivé complété à la demande du Tribunal Administratif

Et remis le 28 novembre 2022



**Sylvie COMBEAU**

Commissaire enquêteur

**DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE**

**Commune d'ALFORTVILLE**

**Enquête publique portant sur  
la modification n° 2 du  
Plan Local d'Urbanisme**

**De la commune d' ALFORTVILLE**

**(arrêté du GPSEA n° AP2022-031)**

## **PROCES VERBAL DE SYNTHESE**



Enquête publique du 6 septembre 2022 au 5 octobre 2022

L'enquête publique, prescrite par arrêté n° AP2022-031 du Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), est relative au projet de la modification numéro 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ALFORTVILLE.

Les principaux objectifs du projet de modification du PLU sont :

- Modifier le zonage sur quatre secteurs, UAa, UFc, UPb et UE pour permettre leur évolution ;
- Modifier le règlement pour ajuster certains points règlementaires, notamment :
  - o Renforcer la trame verte au sein du tissu urbain ;
  - o Apporter des précisions sur la hauteur des clôtures, sur la définition des espaces verts, sur le traitement des espaces libres et sur les normes de stationnement ;
  - o Apporter des précisions sur la hauteur des constructions en zone UA ;
- Modifier l'emplacement réservé (ER) n°1 en ce qui concerne son emprise et sa vocation, supprimer l'ER n°2, créer quatre ER dont un pour la création d'un espace public, deux pour accueillir des programmes de logements sociaux dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et un pour aménager une piste cyclable ;
- Supprimer l'OAP « Louis Blanc », modifier des prescriptions sur les OAP dits « Acharak / boulevard Carnot » et « Quartiers Sud », et enfin, créer une nouvelle OAP sur le secteur « Babeuf / Verdun » ;
- Intégrer la « Charte Qualité de l'Habitat Durable » aux annexes du PLU ;

L'enquête publique sur la commune d'ALFORTVILLE s'est déroulée du mardi 6 Septembre 2022 au mercredi 5 octobre 2022, conduite par madame Sylvie COMBEAU, commissaire enquêteur.

Pendant la durée de l'enquête, les quatre permanences fixées par l'arrêté du GPSEA, cité ci-dessus, et prévues pour les permanences en semaine, à la mairie de

75

de proximité d'ALFORVILLE au sein de la Maison de Projet du Renouvellement Urbain (MPRU), Place San Benedetto Del Tronto et à la Mairie d'ALFORTVILLE, Hôtel de ville, Place François Mitterrand, en salle Justice de Paix, au rez-de-chaussée, pour la permanence du samedi, ont bien eu lieu les jours et heures prévus et se sont déroulées sans incident.

Le bilan quantitatif des observations écrites :

- Sur les deux registres d'enquête publique en format papier,
- Sur le registre électronique,
- Par courrier électronique,
- par voie postale,

**est de 19 observations.**

➤ **Sur les registres papier : 2 observations**

## 1) Mr LOREAU Joseph, 15 rue de Pétrograd

Loreau Joseph  
15 rue de Petrograd

94140 Alfortville.

06 20 86 17 38

[loreau.joseph@wanadoo.fr](mailto:loreau.joseph@wanadoo.fr)

Alfortville le 29/09/2022

Concertation révision du PLU du 29/09/2022

### **PLU et les panneaux Photovoltaïques.**

La transition énergétique est une des actions essentielles pour les années à venir.

La production d'énergie photovoltaïque est une des composantes de l'énergie futur.

Force est de constater qu'il y a, en France, des blocages administratifs à leur installation.

C'est pourquoi la révision du PLU doit être l'occasion d'aider leur installation sur les toitures d'Alfortville en :

Précisant les droits

- Le paragraphe du règlement concernant le couronnement (Toiture) précise que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.  
Une interprétation rigoureuse peut servir de base à une contestation. C'est pourquoi il doit être clairement spécifié que les panneaux Photovoltaïques sont autorisés sur toutes les toitures.

En favorisant leur mise en place en accordant

- La possibilité de dépasser les limites volumétriques. Il peut par exemple être notifié que les hauteurs des dispositifs de production à partir d'énergies photovoltaïque ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs autorisées.  
Des dérogations assouplissant les règles d'implantation, comme la réduction des distances minimales exigées entre une construction et les limites séparatives des autres parcelles.

Etant plus volontaire en exigeant que les constructions neuves soient « solarisables »

- La loi Climat et Résilience de 2021 oblige à intégrer un système de production d'énergies renouvelables pour toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert.

Le PLU peut aller plus loin en exigeant que toute construction nouvelle soit conçue et dimensionnée de façon à pouvoir accueillir une installation photovoltaïque à plus ou moins long terme.

## 2) Mr WITNER O, 15 rue PVC

- Questions sur concertation et publicité accessibilité des informations
- Questions sur la place des espaces verts ou imperméabilisation des sols
- Questions sur ratio population/espaces verts
- Question sur la politique foncière de la municipalité contradiction entre crise écologique et bétonnisation
- Question sur les espaces verts prévus sur le territoire de MA
- La population demande des espaces on nous propose plus d'étage
- Une ville entre deux cours d'eau doit elle augmenté sa population alors qu'elle est la 3 ème du Val de Marne en terme de densité
- Le plan de zonage n'est pas conforme à l'existant exemple : angle rue Louis Blanc et rue Bourdarias et angle rue Diderot rue Paul Vaillant Couturier

➤ **Sur le registre numérique : 17 observations dont 1 faisant double emploi**

- **1) Moula Mohand**, 12 bis rue Babeuf

Madame, Le changement de PLU que vous avez décidé de modifier dans la zone snCF sur la commune d'Alfortville au niveau de la rue Babeuf est inadmissible car nous serons entourés de bâtiments de 6 étages et nos maisons seront dévalorisées à cause de ces bâtiments sociaux que vous voulez construire et qui vont créer de l'insécurité dans ce quartier qui est plutôt calme aujourd'hui sans oublier les problèmes de circulation et de stationnement. Nous contestons formellement ce changement de PLU j'espère que le maire changera d'avis. Moula Mohand 12 bis rue Babeuf Envoyé de mon iPhone

- **2) Mr TRONCHE François**, 26 rue Marcelin Berthelot

I-Absence de bilan de concertation du public Cette modification du PLU n'est elle pas soumise à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme qui précise? « Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. » A notre connaissance, seule

une information sur le projet Babeuf / Verdun a été donnée dans le cadre du comité de quartier Port à l'Anglais le 20 Juin, sans qu'il ait été fait mention de modification du PLU ni de l'enquête d'utilité publique au cours de cette réunion. L'avis de la MRAE dans son chapitre 1.2 Modalités d'association du public en amont du projet de PLU relève que « le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme. » Il est à souligner que même si cette concertation n'était peut-être pas obligatoire au sens de la loi, elle eut été au moins légitime dans le cadre de la démocratie participative.

II. Absence des dernières études de pollution des sols de nuisances acoustiques et vibratoires. Dans l'avis de la MRAE, p8 « La MRAE recommande de produire pour l'enquête publique le diagnostic de pollution des sols, l'étude environnementale réalisée dans le cadre de l'OAP « Babeuf /Verdun) et les études acoustiques et vibratoires réalisées en 2017. » Le mémoire de réponse de la municipalité précise : Se référer aux trois documents annexés au mémoire de réponse : - Note acoustique : principes généraux de traitement des façades – février 2022. - Rapport de mesures : diagnostic vibratoire initial – février 2022. - Rapport de mesures : exigences acoustiques des façades – février 2022. Ces études ont permis au porteur de projet de faire évoluer son projet pour répondre au mieux aux problématiques rencontrées. Le dossier à notre disposition ne comprend pas ces annexes. Cet aspect de nuisances acoustiques et vibratoires a fait l'objet d'études qui n'apparaissent pas dans le dossier de l'enquête d'utilité publique. Ces études ont été effectuées dans le cadre du projet Babeuf/Verdun donnant lieu à des recommandations pour la construction. Cependant, il eût été intéressant de faire les mêmes études tout au long de la voie ferrée du RERD et de la ligne Paris Lyon.

III. Absence de réponse aux Avis du département

a) Gestion des eaux pluviales L'avis du département souligne que le règlement en projet exige « des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales en débit et volume dans le réseau public » La préconisation du département est de demander que la solution « zéro rejet d'eaux pluviales » soit étudiée en tout premier lieu pour tous les aménagements ». Aucune mention de cet aspect n'a été pris en compte dans le règlement projet.

b) Mobilité Au vu des prévisions du département de besoin actuel de places de vélos :1000 places entre Maisons Alfort et Alfortville, aucun emplacement réservé n'est explicitement prévu pour des places de vélos sécurisées, en particulier rue de la déportation. En règle générale, rien n'est suffisamment précis concernant l'aménagement de pistes cyclables et de leur cohérence avec les itinéraires cyclables des villes limitrophes et du département.

IV. Densification en nombre d'habitant.e.s sans aucune libération de terrain. Les changements essentiels apportés au PLU sont les changements de zones, UFc en zone UPa, Upb en zones Uab et Ubb. Tous ces changements de zone amènent la possibilité d'augmenter la hauteur des constructions Zone UAa -> zone UAb 9 à 12 mètres et non 9 à 11 comme annoncé dans le mémoire de réponse à la MRAE 5 à 9 niveaux (#27m de façade) pour la zone de la place Achtrack la hauteur de la construction « émergente » possible n'est pas indiquée Dans les notices et les réponses à la MRAE à chaque fois est souligné que le nombre d'habitants nouveaux n'est pas connu. Cependant, on peut supposer qu'un des objectifs de ces mutations de bâti et de changement de zone réside en premier lieu en une augmentation du nombre d'habitant.e.s, ce qui a des implications en matière

de consommation de distribution d'eau potable, d'assainissement, de places de parking, sans parler de la nécessité de prévoir écoles et autres services publics supplémentaires ou d'étudier obligatoirement le raccordement au réseau de géothermie d'Alfortville V. L'unique création d'espace vert : le projet Babeuf/Verdun appartient à la ville de Maisons Alfort Malheureusement, l'espace alloué aux espaces verts dans ce projet de PLU est sur le territoire de Maisons Alfort. Dans sa réponse à la MRAE p10 il est dit : « Le projet présenté .../..prévoit (un espace) où la nature est réintroduite avec la création d'un grand espace vert et de jardins familiaux. » Or cet espace appartient à la ville de Maisons Alfort, sans aucune garantie que la ville de Maisons Alfort transforme pour les alfortvillais cet espace en « parc paysagé » selon les désirs exprimés dans ce document (cf p25 de la présentation des OAP) Lors de la présentation du projet au comité de quartier du Port à l'Anglais, il a été précisé (p5 du compte rendu du comité de quartier) : « Les jardins seront installés sur une « petite » parcelle du parc paysagé (la moitié du site libéré par la SNCF) qui appartient à Maisons Alfort. Ils seront donc gérés par une association Maisonnaise, mais rien n'empêchera, bien entendu, les Alfortvillais d'y accéder. VI. Les cœurs d'îlots verts L'article 151-23 du code de l'urbanisme définit la notion d'îlot vert : Article L151-23 Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques .../... Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Dans le règlement, p39 il est dit : 4.3 Cœur d'îlot vert Les cœurs d'îlots verts délimités au plan de zonage (plan 4.2), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Cette protection ne fait pas obstacle à : □ la possibilité d'y implanter une construction légère tel qu'un abri de jardin de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum, les locaux nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs ; □ la possibilité de réaliser l'extension d'une construction à destination d'habitation existante\*, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> ; □ la suppression partielle de cet espace dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de type lotissement ou permis groupe, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain et en continuité de l'espace formant le cœur d'îlot. Dans le plan de zonage (document 4-2 du dossier) il apparaît une constellation de « cœurs d'îlots verts » dans les zones résidentielles pavillonnaires UE (Cette zone regroupe les espaces à forte dominante pavillonnaire, marqués par un bâti implanté à l'alignement des voies ou en léger recul, dégagant des espaces libres en fond de terrain qui constituent des cœurs d'îlot verts) et UAa tissu urbain mixte). Il devrait être précisé dans la notice de présentation quelle logique a présidé pour l'inscription en « cœur d'îlots verts » de certains fond de parcelles et pas d'autres. (quid des parcelles de la rue des Marguerites, de la rue Raspail, de l'avenue des tilleuls etc...)

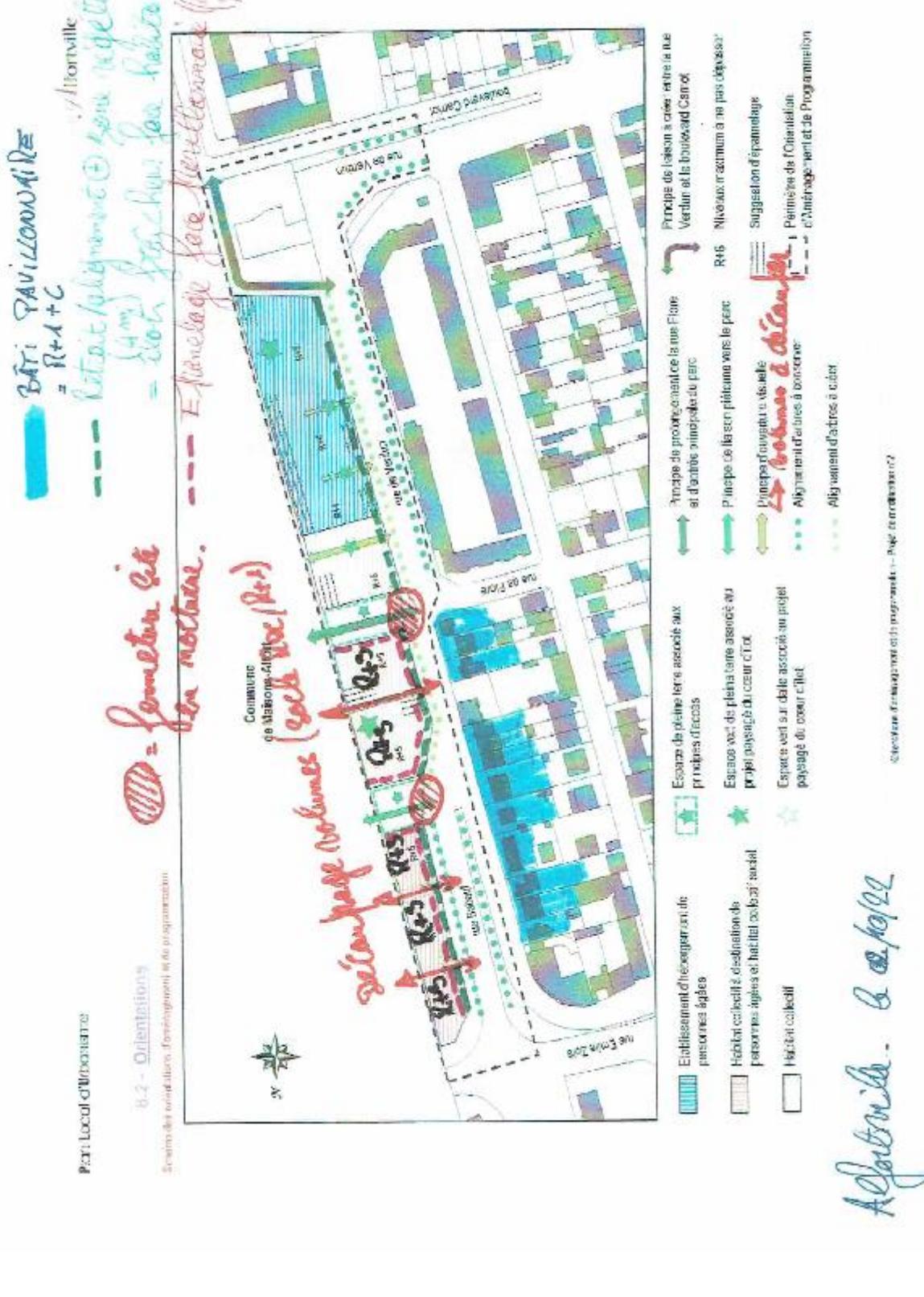
- **3) Mr FRANCISCO**, 17 rue Babeuf

## ENQUÊTE PUBLIQUE OAP BABEUF VERDUN : M. ET MME FRANCISCO

Bonjour, Après consultation de l'enquête publique portant sur la modification du PLU (zone OAP BABEUF-VERDUN) et tant que propriétaires au 17, rue Babeuf, nous souhaitons vous faire part des remarques suivantes (voir également plan annoté ci-joint) :

- La rue Babeuf est constituée essentiellement d'un tissu pavillonnaire (R+1+C). Face à ce tissu de faible hauteur, le gabarit des volumes projetés devrait être plus réduit (R+2 à R+3) afin de permettre une meilleure intégration et de ne pas constituer un front bâti trop imposant et hors d'échelle. A minima, un épannelage (et non juste une « suggestion d'épannelage») devrait être imposé sur rue face à la zone pavillonnaire.
- Un retrait de 4 m devrait être imposé le long des rues Babeuf et Verdun ; ces bandes de retrait, ainsi créées, pourraient être végétalisées face au bâti existant et constituer des îlots de fraîcheur. Le projet OAP ne privilégie que la végétalisation face aux voies ferrées qui, contrairement aux habitants que nous sommes, ne profiteront pas de la fraîcheur tant attendue pour les années à venir.
- Fractionner d'avantage les volumes face au pavillonnaire, toujours dans un souci d'intégration et de dialogue avec le tissu existant.
- Pas un mot sur le stationnement : ne faut-il pas limiter les emplacements (gare à proximité), ne pas les laisser en surface pour favoriser les espaces verts (pas d'Evergreen...), créer l'accès parking au bout de site, vers la zone la moins habitée (du côté de la place Carnot à l'emplacement du parking actuel) et favoriser les déplacements en mode doux ?
- Fermer les accès au site et espaces verts la nuit sur le même principe que les parcs publics pour éviter des « no man's lands » à l'abri des regards le long des voies ferrées.

Espérant que ces observations pourront être entendues et prises en compte. Bien cordialement. M. et Mme FRANCISCO



- **4) Mr Jacques MICHELOU**

# Enquête d'Utilité Publique

## Modification du PLU d'Alfortville

### Observations

---

#### Absence de bilan de concertation du public

Cette modification du PLU n'est elle pas soumise à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme ?

Article L103-2

Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40

*Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*1° Les procédures suivantes :*

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*

Article L103-4

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.*

Dans la mesure où une évaluation environnementale a été effectuée par la MRAE, n'est on pas dans le cas *b) modification du PLU soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L 104-1 du code de l'urbanisme*

Article L104-1

*Version en vigueur depuis le 09 décembre 2020*

Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40

*Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :*

*1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*

*3° Les schémas de cohérence territoriale ;*

*3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;*

*4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article [L. 122-26](#) ;*

*5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article [L. 4433-7](#) du code général des collectivités territoriales ;*

*6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article [L. 4424-9](#) du code général des collectivités territoriales.*

A notre connaissance, seule une information sur le projet Babeuf / Verdun a été donnée dans le cadre du comité de quartier Port à l'Anglais le 20 Juin, sans qu'il ait été fait mention de modification du PLU ni de l'enquête d'utilité publique au cours de cette réunion.

L'avis de la MRAE dans son chapitre 1.2 *Modalités d'association du public en amont du projet de PLU* relève que « *le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme.* »

Il est à souligner que même si cette concertation n'était pas obligatoire au sens de la loi, elle eut été au moins légitime dans le cadre de la démocratie participative.

## Absence des dernières études de pollution des sols de nuisances acoustiques et vibratoires.

Dans l'avis de la MRAE, p8 « *La MRAE recommande de produire pour l'enquête publique le diagnostic de pollution des sols, l'étude environnementale réalisée dans le cadre de l'OAP « Babeuf /Verdun) et les études acoustiques et vibratoires réalisées en 2017.* »

*Le mémoire de réponse de la municipalité précise :*

*Se référer aux trois documents annexés au mémoire de réponse :*

- *Note acoustique : principes généraux de traitement des façades – février 2022.*
- *Rapport de mesures : diagnostic vibratoire initial – février 2022.*
- *Rapport de mesures : exigences acoustiques des façades – février 2022.*

*Ces études ont permis au porteur de projet de faire évoluer son projet pour répondre au mieux aux problématiques rencontrées.*

Le dossier à notre disposition ne comprend pas ces annexes.

Cet aspect de nuisances acoustiques et vibratoires a fait l'objet d'études **qui n'apparaissent pas** dans le dossier de l'enquête d'utilité publique. Ces études ont été effectuées dans le cadre du projet Babeuf/Verdun donnant lieu à des recommandations pour la construction.

Cependant, il eût été intéressant de faire les mêmes études tout au long de la voie ferrée du RER D et de la ligne Paris Lyon.

## Absence de réponse aux Avis du département

### Gestion des eaux pluviales

L'avis du département souligne que le règlement en projet exige « *des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales en débit et volume dans le réseau public* »

La préconisation du département est de demander que la solution « *zéro rejet d'eaux pluviales* » soit étudiée en tout premier pour tous les aménagements ».

Aucune mention de cet aspect n'a été prise en compte dans le règlement projet.

### Mobilité

Au vu des prévisions du département de besoin actuel de places de vélos :1000 places entre Maisons-Alfort et Alfortville, aucun emplacement réservé n'est explicitement prévu pour des places de vélos sécurisées, en particulier rue de la déportation.

En règle générale, rien n'est suffisamment précis concernant l'aménagement de pistes cyclables et de leur cohérence avec les itinéraires cyclables des villes limitrophes et du département.

## Densification en nombre d'habitant.e.s sans aucune libération de terrain.

Les changements essentiels apportés au PLU sont les changements de zones, UFc en zone UPa, Upb en zones Uab et Ubb.

Tous ces changements de zone amènent la possibilité d'augmenter la hauteur des constructions

Zone UAa -> zone UAb 9 à 12 mètres et non 9 à 11 comme annoncé dans le mémoire de réponse à la MRAE

5 à 9 niveaux (#27m de façade) pour la zone de la place Achtarack la hauteur de la construction « émergente » possible n'est pas indiquée

Dans les notices et les réponses à la MRAE à chaque fois est souligné que le nombre d'habitants nouveaux n'est pas connu.

Cependant, on peut supposer qu'un des objectifs de ces mutations de bâti et de changement de zone réside en premier lieu en une augmentation du nombre d'habitant.e.s, ce qui a des implications en matière de consommation de distribution d'eau potable, d'assainissement, de places de parking, sans parler de la nécessité de prévoir écoles et autres services publics supplémentaires ou **d'étudier obligatoirement le raccordement au réseau de géothermie d'Alfortville**

## L'unique création d'espace vert : le projet babeuf/verdun appartient à la ville de Maisons Alfort

Malheureusement, l'espace alloué aux espaces verts dans ce projet de PLU est sur le territoire de Maisons-Alfort.

Dans sa réponse à la MRAE p10 il est dit : « *Le projet présenté .../. prévoit (un espace) où la nature est réintroduite avec la création d' un grand espace vert et de jardins familiaux. »*

Or cet espace appartient à la ville de Maisons Alfort, sans aucune garantie que la ville de Maisons Alfort transforme pour les alfortvillais cet espace en « parc paysagé » selon les désirs exprimés dans ce document (cf p25 de la présentation des OAP)

*Lors de la présentation du projet au comité de quartier du Port à l' Anglais, il a été précisé (p5 du compte rendu du comité de quartier) : « Les jardins seront installés sur une « petite » parcelle du parc paysagé (la moitié du site libéré par la SNCF) qui appartient à Maisons Alfort. Ils seront donc gérés par une **inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.***

Dans le règlement, p39 il est dit :

4.3 Coeur d'îlot vert

*Les coeurs d' îlots verts délimités au plan de zonage (plan 4.2), au titre de l' article L. 151-23 du code de l' urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Cette protection ne fait pas obstacle à :*

- la possibilité d'y implanter une construction légère tel qu'un abri de jardin de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum, les locaux nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs ;
- la possibilité de réaliser l'extension d'une construction à destination d'habitation existante\*, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> ;
- la suppression partielle de cet espace dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de type lotissement ou permis groupe, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain et en continuité de l'espace formant le cœur d'îlot.

Dans le plan de zonage (document 4-2 du dossier) il apparaît une constellation de « cœurs d'îlots verts » dans les zones résidentielles pavillonnaires UE (*Cette zone regroupe les espaces à forte dominante pavillonnaire, marqués par un bâti implanté à l'alignement des voies ou en léger recul, dégagant des espaces libres en fond de terrain qui constituent des cœurs d'îlot verts*) et UAa tissu urbain mixte).

Il devrait être précisé dans la notice de présentation quelle logique a présidé pour l'inscription en « cœur d'îlots verts » de certains fond de parcelles et pas d'autres. (quid des parcelles de la rue des Marguerites, de la rue Raspail, de l'avenue des tilleuls etc...)

- **5) Mme Armelle NAMY**
- **6) Mr NAMY Michel**
- **7) Mme NAMY Armelle**
- **8) Mme Emilie RICCIARDI**

Les observations N° 5 ; 6 ; 7 et 8 sont identiques à celle de Mr MICHELOU (N°4).

L'observation N° 7 fait double emploi avec le N°5.

- **9) Mr Ando Parseghian, 14 rue Babeuf**

## MODIFICATION DE PLU (ZONE BABEUF-VERDUN) EN FACE DE CHEZ MOI SUR LE TERRAIN DE LA SERNAM

Bonjour,

Ce projet de modification de PLU, dont j'ai entendu parlé récemment me semble tout à fait inadapté à la situation du quartier. En effet nous sommes sur un quartier pavillonnaire qui va se retrouver tout à coup face à 9 nouveaux immeubles ! Cela aura pour effet de radicalement changer le quartier : - Diminution de l'ensoleillement

avec des immeubles qui vont être construits sur une route déjà en hauteur par rapport aux pavillons situés sur la rue Babeuf ! - Augmentation de la circulation (c'est déjà un axe très fréquenté, surtout par les bus) - Diminution de la sécurité : je crois que cela ne soit inévitable vu la concentration, la taille des immeubles et le nombre de nouveaux habitants que cela va engendrer.

Je souhaiterais que soit prévu :- un élargissement des voies de circulation pour la chaussée les trottoirs- une réduction de la hauteur des immeubles R+6 et R+5 de toute la zone- un recul plus important des immeubles par rapport à la voie de circulation

Cordialement,

- **10) Mr Daniel DOUBLIER**, 21 rue Babeuf

Je soussigné, Daniel DOUBLIER, habitant 21 rue Babeuf depuis 1982 souhaite apporter les observations suivantes :

- Ces nouvelles constructions seront démesurées face à une zone pavillonnaire

-Trop grande hauteur des bâtiments R+6 et R+5 sans aucun retrait par rapport aux pavillons existants

-Trop grande proximité des bâtiments dont la vue va plonger directement dans notre séjour (plus aucune intimité)

-Les constructions démesurées vont engendrer l'arrivée massive de nouveaux habitants et créer une surpopulation dans le quartier

-Augmentation de la circulation sur la voie qui se rétrécit devant notre domicile, déjà souvent saturée aux heures de pointe et empruntée par les Bus de la RATP (nombreuses altercations entre les chauffeurs de Bus et les usagers)

-Malgré la signalisation en place, pour se croiser, de nombreux véhicules roulent sur le trottoir créant de l'insécurité, pour les nombreux piétons se rendant à la gare et les enfants allant à l'école. La situation va en être aggravée, aucune modification ne semble prévue quant à l'élargissement de la chaussée au niveau du 20, 21 et 22 rue Babeuf.

-Nuisance de la qualité de vie pendant toute la durée des travaux (bruit, poussière, va et vient incessants de camions etc...)

- **11) Mr Alain CORDESSE**

Après avoir participé aux différentes présentations du projet Babeuf/Verdun et entendu les questions et réponses, je souhaite apporter mon soutien à la modification du PLU proposée par la mairie d'Alfortville. Le point important me semble être le souci de développement maîtrisé à travers la charte qualité durable et ses douze engagements obligatoirement signée par tout porteur de projet de plus de cinq logements avant même de déposer un permis de construire. Cette charte sera la garantie de constructions durables avec un réel souci de développer des espaces verts dans une zone urbanisée ainsi que de maintenir et développer une ville solidaire entre tous ses habitants quel que soit leur âge ou condition comme l'a toujours été la commune d'Alfortville. Alain CORDESSE, habitant d'Alfortville depuis ma naissance en 1950

- **12) Mr Philippe MOINAT**, 70 Quai Blanqui

MANQUE DE CONCERTATION · La ville d'Alfortville n'a mené aucune concertation en amont de cette révision du PLU. A minima, les objectifs des modifications proposées et particulièrement des nouveaux projets d'urbanisation auraient pu être partagés au sein des bureaux des comités de quartier de la ville. La démocratie participative reste donc un slogan. DES REPNSES ATTENDUES AUX OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

- De la MRAE sur les évaluations de risques et d'impacts en lien avec les modifications proposées au PLU

- Du Département : sur la gestion des eaux pluviales, sur la mobilité (stationnement cyclable)

UNE INQUIETUDE FORTE QUANT AU MANQUE D'ESPACES VERTS SUR LA VILLE, RENFORCEE PAR LES MODIFICATIONS PROPOSEES AU PLU Plusieurs modifications sont proposées pour densifier la ville sur elle-même, en permettant plus de hauteur sur certains secteurs déjà artificialisés. Cette démarche paraît raisonnable pour autant que les services suivent, que le cadre de vie reste agréable

et que les habitants aient accès à des espaces verts de qualité. Le manque d'espaces verts est particulièrement problématique à Alfortville. En 2021, chaque habitant d'Alfortville ne disposait que de 4,8 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés quand les objectifs du Schéma Directeur de la Région sont de 10 m<sup>2</sup> par habitant (par ailleurs l'OMS indique que chaque urbain devrait disposer d'un espace vert d'au moins 0,5 - 1 ha à 300m de chez lui). Les bénéfices des espaces verts pour la ville et ses habitants sont documentés dans différentes études qui pointent à l'inverse les effets néfastes d'un manque d'espaces verts. <https://bibliothèque.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/263-guide-isadora-une-demarche-d-accompagnement-a-l-integration-de-la-sante-dans-les-operations-d-amenagement-urbain-le.html>  
[https://bibliothèque.ademe.fr/changement-climatique-et-energie/20-vegetaliser-agir-pour-le-rafraichissement-urbain-9791029715655.html#/44-type\\_de\\_produit-format\\_electronique](https://bibliothèque.ademe.fr/changement-climatique-et-energie/20-vegetaliser-agir-pour-le-rafraichissement-urbain-9791029715655.html#/44-type_de_produit-format_electronique) <https://apps.who.int/iris/handle/10665/344116> Développer des espaces verts, intégrer la nature en ville est un enjeu majeur pour le cadre de vie des habitants mais aussi pour bénéficier des services écosystémiques rendus par la nature et la biodiversité. Il s'agit de plus en plus d'un enjeu crucial de santé et d'adaptation au changement climatique. Réintégrer la nature en ville est l'engagement numéro 2 de la Charte Qualité de l'Habitat Durable qu'il est proposé de joindre au PLU. Cette charte semble être un outil de dialogue intéressant entre la collectivité et les promoteurs immobiliers afin d'améliorer la qualité des projets dans le sens de la durabilité. Cette charte donne des orientations positives pour les différents projets amenés à se développer sur la ville. Mais elle ne remplace pas des orientations d'urbanisme ambitieuses et une stratégie forte pour combler le déficit important d'espaces verts sur la ville. Espérons au moins que cette charte évitera certains gâchis comme par exemple le développement récemment réalisé à l'angle Paul Vaillant-Couturier / Girodit qui a sacrifié un jardin et un verger ainsi que les arbres implantés en voirie (rappelons la valeur des sols et des arbres existants pour le stockage de carbone dans une période d'urgence climatique où il est indispensable d'améliorer très significativement nos bilans carbone). La stratégie de la ville d'Alfortville pour renforcer la nature en ville apparaît pour le moins obscure dans les modifications proposées au PLU. En particulier, le projet proposé pour la friche Babeuf / Verdun pose question. Alors que les opportunités foncières sont très rares sur Alfortville, alors que cet espace aurait pu être choisi pour accueillir le développement d'un espace vert d'envergure, indispensable à la ville et à ses habitants, le choix s'est porté sur un projet d'urbanisation. Outre les réserves portées notamment par la MRAE relatives à l'exposition au bruit de ce secteur, on ne peut que regretter une nouvelle occasion ratée de prendre la mesure du besoin d'espace et de verdure des habitants d'Alfortville. On note avec ironie que des espaces verts sont bien prévus mais sur la partie maisonnaise du site (la commune voisine fait-elle de meilleurs choix ?) et on se demande pourquoi Alfortville choisit d'artificialiser sa partie ! Il me semble important de reconsidérer les choix faits pour cette friche Babeuf / Verdun afin de développer un projet ambitieux de végétalisation plutôt que d'urbaniser un des derniers espaces libres de la ville.

- **13) Mr Arthur PARSEGHIAN**, 14 rue Babeuf

Messieurs,

J'habite à Alfortville depuis maintenant 50 ans. En 1995, je suis devenu propriétaire en achetant un pavillon au 14 rue Babeuf 94140 Alfortville. Je souhaitais acheter à Alfortville et j'ai choisi ce quartier pour son cadre, son calme et depuis je m'y sens très bien.

Cette modification du PLU (zone BABEUF-VERDUN) que vous imposez en face de chez moi sur le terrain de la SERNAM me préoccupe énormément.

Comment justifiez vous de construire des immeubles de 5 à 6 étages devant une zone pavillonnaire au risque d'obstruer totalement la vue et empêcher totalement l'ensoleillement des pavillons le matin. Alors que vous souhaitez construire les plus petits immeubles en face des immeubles en brique rouge plus bas dans la rue. Pourquoi ne pas proposer l'inverse? Ce choix de construction n'a aucun de sens.

J'ai bien peur aussi que la circulation devienne de plus en plus difficile dans le quartier, sans parler des problèmes de stationnement.

La qualité de vie dans notre quartier va s'effondrer.

Ainsi je vous demande de prendre ces arguments en considération et d'en tenir compte lors de vos réflexion de projet.

Dans l'attente d'une concertation avec les riverains.

Veillez agréer, messieurs, l'expression de mes salutations distinguées,

-- M Arthur Parseghian 14 rue Babeuf 94140 Alfortville

- **15) Mr Raphael LEVEQUE et Mme Béatrice PROUCHANDY**

Nous proposons une modification concernant les murets de jardins en zone pavillonnaire, interdisant le placement de pics limitant la divagation des chats et les blessant au passage.

D'autre part : - qu'en sera-t-il du ratio habitants / espaces verts après la modification du PLU ? / proposer d'interdire de la baisser- quel est le niveau de biodiversité sur la ville ? / proposer l'interdire de la baisser- demande de création d'un comité de suivi de la Charte Qualité Logement Durable—

- **16) Mr Matthias BEECKMANN**, 7 avenue des tilleuls

I. Absence de bilan de concertation du public A ma connaissance, seule une information sur l' Babeuf / Verdun a été donnée dans le cadre du comité de quartier Port à l'Anglais le 20 Juin, sans qu'il ait été fait mention de modification du PLU ni de l'enquête d'utilité publique au cours de cette réunion. L'avis de la MRAE dans son chapitre 1.2 Modalités d'association du public en amont du projet de PLU relève que « le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme. » Même si cette concertation n'était pas obligatoire au sens de la loi, elle aurait au moins été souhaitable compte tenu de l'importance de l'opération et dans un souci de démocratie participative.

II. Etudes de pollution des sols de nuisances acoustiques et vibratoires. Dans l'avis de la MRAE, p8 « La MRAE recommande de produire pour l'enquête publique le diagnostic de pollution des sols, l'étude environnementale réalisée dans le cadre de l'OAP « Babeuf / Verdun) et les études acoustiques et vibratoires réalisées en 2017. » Le mémoire de réponse de la municipalité précise : Se référer aux trois documents annexés au mémoire de réponse :- Note acoustique : principes généraux de traitement des façades – février 2022.- Rapport de mesures : diagnostic vibratoire initial – février 2022.- Rapport de mesures : exigences acoustiques des façades – février 2022. Ces études ont permis au porteur de projet de faire évoluer son projet pour répondre au mieux aux problématiques rencontrées. Néanmoins ces études n'apparaissent pas dans les annexes de modifications du PLU, ce qui ne permet pas de se faire une idée précise sur l'adéquation des mesures supplémentaires prises par la municipalité.

Cet aspect de nuisances acoustiques et vibratoires a fait l'objet d'études qui n'apparaissent pas dans le dossier de l'enquête d'utilité publique. Ces études ont été effectuées dans le cadre du projet Babeuf/Verdun donnant lieu à des recommandations pour la construction. Cependant, il eût été intéressant de faire les mêmes études tout au long de la voie ferrée du RER D et de la ligne Paris Lyon.

III. Absence de réponse aux Avis du département a) Gestion des eaux pluviales L'avis du département souligne que le règlement en projet exige « des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales en débit et volume dans le réseau public » La préconisation du département est de demander que la solution « zéro rejet d'eaux pluviales » soit étudiée en tout premier lieu pour tous les aménagements ». Aucune mention de cet aspect n'a été prise en compte dans le règlement projet.

b) Mobilité Au vu des prévisions du département de besoin actuel de places de vélos : 1000 places entre Maisons Alfort et Alfortville, aucun emplacement réservé n'est explicitement prévu pour des places de vélos sécurisées, en particulier rue de la déportation. En règle générale, rien n'est suffisamment précis concernant l'aménagement de pistes cyclables et de leur cohérence avec les itinéraires cyclables des villes limitrophes et du département.

IV. Densification en nombre d'habitant.e.s sans aucune libération de terrain Les changements essentiels apportés au PLU sont les changements de zones, UFc en zone UPa, Upb en zones Uab et Ubb. Tous ces changements de zone amènent la possibilité d'augmenter la hauteur des constructions Zone UAa -> zone UAb 9 à 12 mètres et non 9 à 11 comme annoncé dans le mémoire de réponse à la MRAE 5 à 9 niveaux (#27m de façade) pour la zone de la place Acharak la hauteur de la construction « émergente »

possible n'est pas indiquée Dans les notices et les réponses à la MRAE à chaque fois est souligné que le nombre d'habitants nouveaux n'est pas connu. Cependant, on peut supposer qu'un des objectifs de ces mutations de bâti et de changement de zone réside en premier lieu en une augmentation du nombre d'habitant.e.s, ce qui a des implications en matière de consommation de distribution d'eau potable, d'assainissement, de places de parking, sans parler de la nécessité de prévoir écoles et autres services publics supplémentaires ou d'étudier obligatoirement le raccordement au réseau de géothermie d'Alfortville. Développer la nature en ville :

Développer la nature en ville est un enjeu majeur pour Alfortville, ville très dense. C'est un enjeu pour le cadre de vie des habitants mais aussi de plus en plus un enjeu sanitaire et d'adaptation au changement climatique Réintégrer la nature en ville est l'engagement numéro 2 de la Charte Qualité de l'Habitat Durable qu'il est proposé de joindre au PLU. Cette charte semble être un outil de dialogue intéressant entre la collectivité et les promoteurs immobiliers afin d'améliorer la qualité des projets dans le sens de la durabilité; mais elle ne remplace pas des orientations d'urbanisme ambitieuses. Comme indiqué dans cette charte, chaque habitant d'Alfortville ne dispose que de 4,8 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés quand les objectifs du Schéma Directeur de la Région sont de 10 m<sup>2</sup> par habitant (par ailleurs l'OMS indique que chaque urbain devrait disposer d'un espace vert d'au moins 0,5 - 1 ha à 300m de chez lui). La densification qui se confirme encore au travers des modifications au PLU et la faible disponibilité du foncier à Alfortville ne permettent pas d'espérer beaucoup d'améliorations. Et ce d'autant plus qu'un des rares terrains encore disponibles, la friche Babeuf / Verdun, fait l'objet d'un projet d'urbanisation: cet espace aurait pu accueillir le développement d'un espace vert d'envergure sur Alfortville. VI. Les cœurs d'îlots verts Dans le plan de zonage (document 4-2 du dossier) il apparaît une constellation de « cœurs d'îlots verts » dans les zones résidentielles pavillonnaires UE (Cette zone regroupe les espaces à forte dominante pavillonnaire, marqués par un bâti implanté à l'alignement des voies ou en léger recul, dégagant des espaces libres en fond de terrain qui constituent des cœurs d'îlot verts) et UAa (tissu urbain mixte). Il devrait être précisé dans la notice de présentation quelle logique a présidé pour l'inscription en « cœur d'îlots verts » de certains fonds de parcelles et pas d'autres. (quid des parcelles de la rue des Marguerites, de la rue Raspail, de l'avenue des tilleuls etc...).

#### - **17) Mme Anne DAVOST**

- Absence de concertation avec les Alfortvillais : ni les bureaux de comités de quartier, ni les 3 associations auxquelles j'appartiens n'ont été consultés.

La MRAE, dans son chapitre 1.2 Modalités d'association du public en amont du projet de PLU relève que « le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme. » Une occasion perdue de démocratie participative...

- Absence de réponse aux Avis du département :

# sur la gestion des eaux pluviales. Pourtant, le département souligne judicieusement que le règlement en projet exige « des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales en débit et volume dans le réseau public ». Le changement climatique l'exige aussi. La préconisation du département est de demander que la solution « zéro rejet d'eaux pluviales » soit étudiée en tout premier lieu pour tous les aménagements ».

Aucune mention de cet aspect n'apparaît dans le PLU.

# sur les mobilités douces. Au vu des prévisions du département, le besoin actuel de places de vélos : 1000 places entre Maisons Alfort et Alfortville, aucun emplacement réservé n'est explicitement prévu pour des places de vélos sécurisées, en particulier Chemin de la Déportation.

En règle générale, rien n'est suffisamment précis concernant l'aménagement de pistes cyclables et de leur cohérence avec les itinéraires cyclables des villes limitrophes et du département.

Étant cycliste moi-même 7j/7, je remarque quotidiennement le manque d'aménagement vélo. Là encore, les enjeux climatiques exigent beaucoup plus d'ambition et d'engagement pro-actif pour toutes les mobilités douces.

- Densification en nombre d'habitant.e.s sans aucune libération de terrain pour espaces verts, écoles et autres services publics supplémentaires, ni étude obligatoire de raccordement au réseau de géothermie d'Alfortville.

L'unique création d'espace vert : le projet Babeuf/Verdun appartient à la ville de Maisons-Alfort. Donc, il n'y a aucune garantie que la ville de Maisons Alfort transforme pour les alfortvillais cet espace en « parc paysagé »

- Les cœurs d'îlots verts: Leur protection semble trop fragile. Il devrait être précisé dans la notice de présentation quelle logique a présidé à l'inscription en « cœur d'îlots verts » de certains fonds de parcelles et pas d'autres. (Exemple: quid des parcelles de la rue des Marguerites, de la rue Raspail, de l'avenue des tilleuls etc...?)

Espérant que les observations des citoyen.ne.s Alfortvillais.e.s seront réellement prises en considération

Le Président du GPSEA dispose de la copie intégrale des registres d'enquête papier.

Madame le commissaire enquêteur n'a pas de question complémentaire à formuler.

Procès-verbal établi à Limeil-Brévannes le 13 octobre 2022

Mme le commissaire enquêteur  
Sylvie COMBEAU

Mr le Président du GPSEA  
Laurent CATHALA

**DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE**

**Commune d'ALFORTVILLE**

**Enquête publique portant sur  
la modification n° 2 du  
Plan Local d'Urbanisme  
De la commune d' ALFORTVILLE  
(arrêté du GPSEA n° AP2022-031)**

**REPONSES AU PROCES VERBAL DE  
SYNTHESE**



Enquête publique du 6 septembre 2022 au 5 octobre 2022

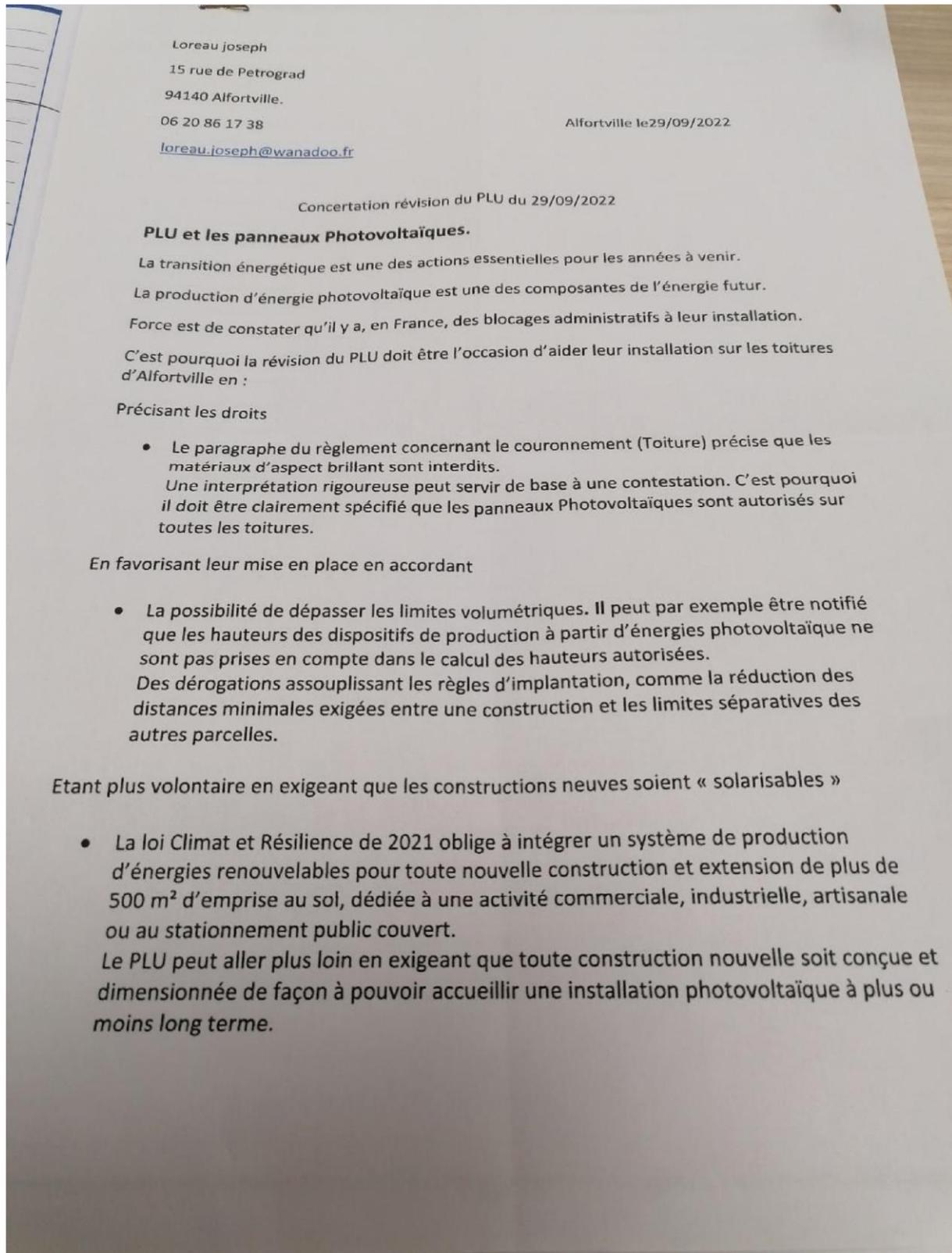
Le bilan quantitatif des observations écrites :

- Sur les deux registres d'enquête publique en format papier,
- Sur le registre électronique,
- Par courrier électronique,
- par voie postale,

**est de 19 observations.**

# Sur les registres papier: 2 observations

## 1) Mr LOREAU Joseph, 15 rue de Pétrograd



*La ville d'Alfortville rappelle que le règlement du P.L.U. n'interdit pas la pose de panneaux photovoltaïques. Au contraire, le règlement encourage le recours aux énergies renouvelables dans le chapitre 3 qui porte sur la qualité urbaine, architecturale et environnementale. Néanmoins, la commune ne souhaite pas que leurs règles d'implantation soient assouplies. Mais pour éviter tout problème d'interprétation et clarifier ce qui est autorisé, GPSEA et la ville d'Alfortville proposent d'ajouter dans le règlement la phrase suivante : « Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur toutes les formes de toitures. Ces dernières ne doivent pas faire obstacles à la pose de panneaux photovoltaïques tout en restant dans le respect des gabarits et des règles d'implantation de la zone concernée ».*

*Enfin, la ville d'Alfortville ne souhaite pas aller au-delà des prescriptions de la loi Climat et Résilience.*

## **2) Mr WITNER O, 15 rue PVC**

- Questions sur concertation et publicité accessibilité des informations

*La commune a mené une concertation sur le projet Babeuf / Verdun en organisant, dans le cadre des comités de quartier, deux réunions publiques qui ont eu lieu :*

- *Le 9 juin sur le secteur 3 – Quartier de la Mairie - dans la salle du conseil municipal. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Déléguée Pôle projets urbains et l'entreprise partenaire NOVAXIA.*
- *Le 20 juin sur le secteur 4 – Quartier du Port à l'Anglais - dans l'école élémentaire Dolet. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Générale Déléguée Cadre de vie urbain durable et citoyen et les entreprises partenaires NOVAXIA et NEXITY.*

*Un diaporama a été rétroprojeté lors de ces réunions qui explique en détail le projet en exposant :*

- *la programmation des espaces publics ;*
- *la programmation urbaine par lot avec le type et le nombre de logements avec des plans, des schémas et des photos ;*
- *la nature des équipements publics prévus ;*
- *le projet des espaces verts et le nombre d'arbres qui seront plantés au niveau du parc et des rues.*

*Le diaporama évoque également le projet de modification n°2 du P.L.U. avec la date de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur.*

*Un ensemble de questions a été posé par les habitants lors de ces deux réunions. Des réponses ont été apportées par les élus, les techniciens de la ville et les entreprises partenaires.*

*Ces deux réunions ont fait l'objet d'un compte rendu chacune, qui sont disponibles sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.alfortville.fr/les-comites-de-quartier>. Ces comptes-rendus reprennent les questions posées et les réponses apportées ainsi que le diaporama projeté.*

- Questions sur la place des espaces verts ou imperméabilisation des sols

*La valorisation et la réintégration de la nature en ville est un enjeu majeur pour la commune d'Alfortville. A ce titre, le P.L.U. actuel protège déjà les cœurs d'îlots verts au sein du tissu pavillonnaire, les espaces verts des ensembles résidentiels et les espaces verts publics via un zonage particulier qui préserve ces espaces de toute construction.*

*La modification n°1 du P.L.U. approuvée le 2 octobre 2019 par le conseil territorial de GPSEA a permis de renforcer la végétalisation des marges de recul le long des voies, en exigeant que ces marges de recul fassent l'objet d'aménagement paysager végétal avec de la pleine terre afin que ces espaces soient plantés d'arbres pour permettre d'ombrager l'espace public en période estivale et de favoriser la perméabilité des sols.*

*La ville a souhaité aller plus loin avec la modification n°2 à travers notamment :*

- *La modification de la définition des espaces verts afin que l'ensemble des espaces verts reçoivent exclusivement un traitement végétal et ainsi renforcer la prégnance des espaces verts sur son territoire.*
- *La suppression de la possibilité de réaliser du stationnement en sous-sol dans les espaces verts de pleine terre afin de conserver la perméabilité des sols.*
- *L'obligation d'une épaisseur de terre minimale pour les toitures végétalisées afin de permettre à la végétation de se développer et d'avoir une capacité de rétention d'eau suffisante.*
- *L'intégration de la charte qualité de l'habitat durable dans le P.L.U. afin notamment de valoriser et réintégrer de la nature en ville.*

- Questions sur ratio population/espaces verts

*Comme indiqué dans la charte qualité de l'habitat durable au niveau de l'engagement n°2 qui est de réintégrer la nature en ville, en 2021, la totalité des surfaces d'espaces verts à Alfortville est de 21,2 ha sur 367ha. Si aujourd'hui, ces espaces semblent insuffisants sur notre territoire avec 4.8.m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés par habitant contre, 15 m<sup>2</sup> à l'échelle régionale, ce ratio s'améliore pour tendre vers l'objectif du Schéma Directeur de la Région Ile de France qui est de 10 m<sup>2</sup>/habitant.*

- Question sur la politique foncière de la municipalité contradiction entre crise écologique et bétonnisation

Sans objet

- Question sur les espaces verts prévus sur le territoire de MA

*La ville compte actuellement 53 233 m<sup>2</sup> de parcs et de squares et 99 149 m<sup>2</sup> de sentes, allées et places végétalisées. Elle projette de réaliser 21 512 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés dans le cadre des projets urbains. Elle a également planté :*

- 104 arbres en hiver 2019/2020 ;
  - 110 arbres en hiver 2020/2021 ; - 120 arbres en hiver 2021/2022.
- Elle prévoit de planter 146 arbres en hiver 2022/2023.*

*Le projet Babeuf/Verdun va compléter l'offre d'espaces verts dans la ville car il comprendra un parc de 6 260 m<sup>2</sup> et une vingtaine de jardins de 100 m<sup>2</sup> chacun.*

- La population demande des espaces on nous propose plus d'étage

Sans objet

- Une ville entre deux cours d'eau doit-elle augmenter sa population alors qu'elle est la 3<sup>ème</sup> du Val de Marne en terme de densité

*La commune d'Alfortville est tenue, à travers son P.L.U., de respecter les obligations de densification prescrites par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France.*

*La quasi-totalité du territoire communal étant inscrite au S.D.R.I.F. comme*

*"quartiers à densifier proche d'une gare", à l'horizon 2030, le P.L.U. de la commune doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, soit la réalisation de 2 990 logements au minimum à horizon 2030, ce qui correspond à un rythme de construction moyen de 187 logements par an entre 2014 et 2030.*

- Le plan de zonage n'est pas conforme à l'existant. Exemple : angle rue Louis Blanc et rue Bourdarias et angle rue Diderot rue Paul Vaillant Couturier

*Le plan de zonage d'un P.L.U. peut comprendre des immeubles collectifs dans des zones à dominantes pavillonnaire et inversement*

## Sur le registre numérique : 17 observations dont 1 faisant double emploi

### - 1) Moula Mohand, 12 bis rue Babeuf

Madame, Le changement de PLU que vous avez décidé de modifier dans la zone sncf sur la commune d'alfortville au niveau de la rue Babeuf est inadmissible car nous serons entourés de bâtiments de 6 étages et nos maisons seront dévalorisées à cause de ces bâtiments sociaux que vous voulez construire et qui vont créer de l'insécurité dans ce quartier qui est plutôt calme aujourd'hui sans oublier les problèmes de circulation et de stationnement. Nous contestons formellement ce changement de PLU j'espère que le maire changera d'avis. Moula Mohand 12 bis rue Babeuf Envoyé de mon iPhone

*Le projet Babeuf/Verdun porte sur la valorisation d'une friche ferroviaire en accueillant deux équipements d'intérêt collectif permettant de répondre aux besoins d'hébergement pour seniors sur la commune.*

*Concernant le programme de logements, il comprendra une majorité de logements en accession puisque sur environ 190 logements prévus, seulement 25 seront des logements sociaux, soit 13% de cette partie du programme à laquelle s'ajoutent environ 150 logements à destination des seniors. Il s'agit pour la ville de promouvoir la mixité sociale dans tous les projets urbains.*

*Au sujet des problèmes de circulation, une étude sur les déplacements et le stationnement a été réalisée dans le cadre de ce projet pour déterminer les nouveaux flux générés.*

*Les deux équipements pour les seniors engendreront des flux limités, essentiellement liés au personnel. De plus, les nouveaux flux de véhicules motorisés liés à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site seront limités grâce à la bonne desserte en transports en commun du site (bus et station du RER D). Néanmoins, pour une meilleure gestion de la circulation sur ce secteur, il est préconisé dans l'O.A.P. Babeuf/Verdun la création d'une voie reliant la rue de Verdun au boulevard Carnot afin d'améliorer la desserte et concourir au désenclavement du secteur en complétant le maillage viaire existant.*

*Concernant le stationnement, le projet devra respecter les dispositions édictées dans le chapitre 5 du règlement du P.L.U. A ce titre, des parkings souterrains seront réalisés pour permettre le stationnement des véhicules des différentes constructions du programme.*

### - 2) Mr TRONCHE François, 26 rue Marcelin Berthelot

I-Absence de bilan de concertation du public Cette modification du PLU n'est elle pas soumise à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme qui précise?

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux

informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

A notre connaissance, seule une information sur le projet Babeuf / Verdun a été donnée dans le cadre du comité de quartier Port à l'Anglais le 20 Juin, sans qu'il ait été fait mention de modification du PLU ni de l'enquête d'utilité publique au cours de cette réunion.

L'avis de la MRAE dans son chapitre 1.2 Modalités d'association du public en amont du projet de PLU relève que « le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme. »

Il est à souligner que même si cette concertation n'était peut-être pas obligatoire au sens de la loi, elle eut été au moins légitime dans le cadre de la démocratie participative.

*La commune a mené une concertation sur le projet Babeuf / Verdun en organisant, dans le cadre des comités de quartier, deux réunions publiques qui ont eu lieu :*

- *Le 9 juin sur le secteur 3 – Quartier de la Mairie - dans la salle du conseil municipal. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Déléguée Pôle projets urbains et l'entreprise partenaire NOVAXIA.*
- *Le 20 juin sur le secteur 4 – Quartier du Port à l'Anglais - dans l'école élémentaire Dolet. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Générale Déléguée Cadre de vie urbain durable et citoyen et les entreprises partenaires NOVAXIA et NEXITY.*

*Un diaporama a été rétroprojeté lors de ces réunions qui explique en détail le projet en exposant :*

- *la programmation des espaces publics ;*
- *la programmation urbaine par lot avec le type et le nombre de logements avec des plans, des schémas et des photos ;*
- *la nature des équipements publics prévus ;*
- *le projet des espaces verts et le nombre d'arbres qui seront plantés au niveau du parc et des rues.*

*Le diaporama évoque également le projet de modification n°2 du P.L.U. avec la date de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur.*

*Un ensemble de questions a été posé par les habitants lors de ces deux réunions. Des réponses ont été apportées par les élus, les techniciens de la ville et les entreprises partenaires.*

*Ces deux réunions ont fait l'objet d'un compte rendu chacune, qui sont disponibles sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.alfortville.fr/les-comites-dequartier>. Ces comptes-rendus reprennent les questions posées et les réponses apportées ainsi que le diaporama projeté.*

- II. Absence des dernières études de pollution des sols de nuisances acoustiques et vibratoires. Dans l'avis de la MRAE, p8 « La MRAE recommande de produire pour l'enquête publique le diagnostic de pollution des sols, l'étude environnementale réalisée dans le cadre de l'OAP « Babeuf /Verdun) et les études acoustiques et vibratoires réalisées en 2017. »

Le mémoire de réponse de la municipalité précise : Se référer aux trois documents annexés au mémoire de réponse : - Note acoustique : principes généraux de traitement des façades – février 2022. - Rapport de mesures : diagnostic vibratoire initial – février 2022. - Rapport de mesures : exigences acoustiques des façades – février 2022.

Ces études ont permis au porteur de projet de faire évoluer son projet pour répondre au mieux aux problématiques rencontrées. Le dossier à notre disposition ne comprend pas ces annexes. Cet aspect de nuisances acoustiques et vibratoires a fait l'objet d'études qui n'apparaissent pas dans le dossier de l'enquête d'utilité publique. Ces études ont été effectuées dans le cadre du projet Babeuf/Verdun donnant lieu à des recommandations pour la construction. Cependant, il eût été intéressant de faire les mêmes études tout au long de la voie ferrée du RERD et de la ligne Paris Lyon.

*GSPEA a ajouté, dès connaissance de l'oubli, les trois études sur le site internet et le registre dématérialisé. Ces études ont également été ajoutées sur le site internet de la ville d'Alfortville :*

- *la note acoustique : principes généraux de traitement des façades – février 2022.*
- *le rapport de mesures : diagnostic vibratoire initial – février 2022.*
- *le rapport de mesures : exigences acoustiques des façades – février 2022.*

### III. Absence de réponse aux Avis du département

a) Gestion des eaux pluviales L'avis du département souligne que le règlement en projet exige « des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales en débit et volume dans le réseau public » La préconisation du département est de demander que la solution « zéro rejet d'eaux pluviales » soit étudiée en tout premier lieu pour tous les aménagements ». Aucune mention de cet aspect n'a été pris en compte dans le règlement projet.

b) Mobilité Au vu des prévisions du département de besoin actuel de places de vélos :1000 places entre Maisons Alfort et Alfortville, aucun emplacement réservé n'est explicitement prévu pour des places de vélos sécurisées, en particulier rue de la déportation. En règle générale, rien n'est suffisamment précis concernant l'aménagement de pistes cyclables et de leur cohérence avec les itinéraires cyclables des villes limitrophes et du département.

*Dans le cadre de la procédure de modification d'un P.L.U., il n'y a pas de réponses à apporter aux remarques des personnes publiques associées en cours d'enquête publique. Les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. de la commune d'Alfortville ne doivent pas être modifiés avant l'enquête publique. C'est seulement après la restitution du rapport du commissaire enquêteur que les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. seront modifiés pour prendre en compte, selon leur nature, les remarques des personnes publiques associées, du commissaire enquêteur et des habitants.*

*Néanmoins, concernant les remarques du Département sur la gestion des eaux pluviales, GPSEA et la ville d'Alfortville ayant la même doctrine que le Département, le porteur de projet devra prendre en compte l'objectif de zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux.*

*La ville d'Alfortville mène une politique de développement des places de stationnement vélo sur son territoire avec le principe pour toutes les voies accueillant une piste cyclable, d'installer des arceaux pour les vélos à chaque intersection desdites voies.*

IV. Densification en nombre d'habitant.e.s sans aucune libération de terrain. Les changements essentiels apportés au PLU sont les changements de zones, UFc en zone UPa, Upb en zones Uab et Ubb.

Tous ces changements de zone amènent la possibilité d'augmenter la hauteur des constructions Zone UAa -> zone UAb 9 à 12 mètres et non 9 à 11 comme annoncé dans le mémoire de réponse à la MRAE 5 à 9 niveaux (#27m de façade) pour la zone de la place Acharack la hauteur de la construction « émergente » possible n'est pas indiquée

Dans les notices et les réponses à la MRAE à chaque fois est souligné que le nombre d'habitants nouveaux n'est pas connu. Cependant, on peut supposer qu'un des objectifs de ces mutations de bâti et de changement de zone réside en premier lieu en une augmentation du nombre d'habitant.e.s, ce qui a des implications en matière de consommation de distribution d'eau potable, d'assainissement, de places de parking, sans parler de la nécessité de prévoir écoles et autres services publics supplémentaires ou d'étudier obligatoirement le raccordement au réseau de géothermie d'Alfortville

*Il est actuellement prévu sur le projet Babeuf/Verdun la création de :*

- 90 logements sur le lot A
- 100 logements sur le lot B
- 150 logements seniors sur le lot C

*Ces chiffres peuvent encore évoluer au regard de l'avancée de la réflexion, mais la problématique sur les différents réseaux et les besoins en équipements est déjà pris en compte. La ville a, d'ailleurs, mis en place un plan Ecole 2030 afin de déterminer ses besoins et les investissements nécessaires à réaliser.*

*Concernant la géothermie, la ville d'Alfortville rappelle que le règlement du P.L.U., dans le chapitre 6 qui porte sur les équipements et les réseaux, indique que dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction nouvelle, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.*

V. L'unique création d'espace vert : le projet babeuf/verdun appartient à la ville de Maisons Alfort Malheureusement, l'espace alloué aux espaces verts dans ce projet de PLU est sur le territoire de Maisons Alfort.

Dans sa réponse à la MRAE p10 il est dit : « Le projet présenté .../..prévoit (un espace) où la nature est réintroduite avec la création d'un grand espace vert et de jardins familiaux. » Or cet espace appartient à la ville de Maisons Alfort, sans aucune garantie que la ville de Maisons Alfort transforme pour les alfortvillais cet espace en « parc paysagé » selon les désirs exprimés dans ce document (cf p25 de la présentation des OAP) Lors de la présentation du projet au comité de quartier du Port à l'Anglais, il a été précisé (p5 du compte rendu du comité de quartier) : « Les jardins seront installés sur une « petite » parcelle du parc paysagé (la moitié du site libéré par la SNCF) qui appartient à Maisons Alfort. Ils seront donc gérés par une association Maisonnaise, mais rien n'empêchera, bien entendu, les Alfortvillais d'y accéder.

*Le terrain sur lequel va s'implanter le parc et les jardins n'appartiennent pas à la ville de Maisons-Alfort, mais au porteur de projet. Le parc et les jardins sont des éléments du projet à part entière. Un ensemble de liaisons pour connecter le parc aux rues Babeuf et Verdun sont inscrites dans l'O.A.P. et l'entrée du parc est conçu dans la perspective de la rue Flore. De plus, l'implantation des constructions est pensée pour s'ouvrir sur le parc.*

*Enfin, la ville réfléchit actuellement à la procédure à engager pour une rétrocession du parc après son aménagement par le porteur de projet.*

VI. Les cœurs d'îlots verts L'article 151-23 du code de l'urbanisme définit la notion d'îlot vert : Article L151-23 Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques .../... Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Dans le règlement, p39 il est dit : 4.3 Cœur d'îlot vert Les cœurs d'îlots verts délimités au plan de zonage (plan 4.2), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Cette protection ne fait pas obstacle à :

la possibilité d'y implanter une construction légère tel qu'un abri de jardin de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum, les locaux nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs ;

la possibilité de réaliser l'extension d'une construction à destination d'habitation existante\*, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> ;

la suppression partielle de cet espace dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de type lotissement ou permis groupe, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain et en continuité de l'espace formant le cœur d'îlot.

Dans le plan de zonage (document 4-2 du dossier) il apparaît une constellation de « cœurs d'îlots verts » dans les zones résidentielles pavillonnaires UE (Cette zone regroupe les espaces à forte dominante pavillonnaire, marqués par un bâti implanté à l'alignement des voies ou en léger recul, dégagant des espaces libres en fond de terrain qui constituent des cœurs d'îlot verts) et UAa tissu urbain mixte). Il devrait être précisé dans la notice de présentation quelle logique a présidé pour l'inscription en « cœur d'îlots verts » de certains fond de parcelles et pas d'autres. (quid des parcelles de la rue des Marguerites, de la rue Raspail, de l'avenue des tilleuls etc...)

*Les cœurs d'îlots ont été créés lors de la révision du P.L.U. qui a été approuvé le 14 décembre 2016. Il s'agit de jardins privés au sein du tissu pavillonnaire situés en fond de parcelle à l'arrière des constructions, qui spatialement sont regroupés et forment ainsi des secteurs d'espaces verts privés homogènes. Situés à l'intérieur des îlots pavillonnaires, ils sont ainsi appelés « cœur d'îlots verts ».*

*Ces cœurs d'îlots verts ne font pas l'objet de modification dans le cadre de cette procédure.*

- **3) Mr FRANCISCO**, 17 rue Babeuf

ENQUÊTE PUBLIQUE OAP BABEUF VERDUN : M. ET MME FRANCISCO

Bonjour, Après consultation de l'enquête publique portant sur la modification du PLU (zone OAP BABEUF-VERDUN) et tant que propriétaires au 17, rue Babeuf, nous souhaitons vous faire part des remarques suivantes (voir également plan annoté ci-joint) :

- La rue Babeuf est constituée essentiellement d'un tissu pavillonnaire (R+1+C). Face à ce tissu de faible hauteur, le gabarit des volumes projetés devrait être plus réduit (R+2 à R+3) afin de permettre une meilleure intégration et de ne pas constituer un front bâti trop imposant et hors d'échelle. A minima, un épannelage (et non juste une « suggestion d'épannelage») devrait être imposé sur rue face à la zone pavillonnaire.

*La volumétrie des constructions le long de la rue Babeuf est similaire à la volumétrie des immeubles collectifs existants dans ce secteur.*

*Les futures constructions seront éloignées de près de 30 mètres par rapport au tissu pavillonnaire existant grâce au retrait de 4 mètres minimum des constructions par rapport à la rue Babeuf exigé par la ville, et la distance entre les pavillons le long de la rue Babeuf situés en contrebas du talus et les nouvelles constructions situées audessus du talus.*

*Leurs présences seront également atténuées par les alignements des platanes existants de part et d'autre de la rue Babeuf et les futures plantations dans la bande retrait.*

*Par ailleurs, ces nouvelles constructions serviront d'écran acoustique au bruit généré par le faisceau ferroviaire situé à l'arrière de l'îlot.*

- Un retrait de 4 m devrait être imposé le long des rues Babeuf et Verdun ; ces bandes de retrait, ainsi créées, pourraient être végétalisées face au bâti existant et constituer des îlots de fraîcheur. Le projet OAP ne privilégie que la végétalisation face aux voies ferrées qui, contrairement aux habitants que nous sommes, ne profiteront pas de la fraîcheur tant attendue pour les années à venir.

*La ville d'Alfortville a demandé au porteur de projet de prévoir un recul de 4 à 6 mètres des futures constructions le long des rues Babeuf et Verdun par rapport à l'alignement pour végétaliser les pieds d'immeubles et planter ces bandes paysagères.*

- Fractionner d'avantage les volumes face au pavillonnaire, toujours dans un souci d'intégration et de dialogue avec le tissu existant.

*Pour une bonne intégration du projet dans le tissu urbain environnant, la ville a demandé au porteur de projet de fractionner le front urbain afin notamment de créer des ouvertures visuelles. A ce titre, une des prescriptions dans l'O.A.P. Babeuf/Verdun porte sur cet aspect. Ainsi, au niveau du schéma, un ensemble de flèches vertes sont disposées sur les îlots construits pour illustrer le principe de percées visuelles et de découpage.*

*Les plans et schémas présentés lors des deux réunions publiques de quartier illustrent, de manière plus détaillée que le plan de l'O.A.P. Babeuf/Verdun, le découpage des constructions et sont similaires à ceux dessinés sur le plan transmis par le pétitionnaire.*

- Pas un mot sur le stationnement : ne faut-il pas limiter les emplacements (gare à proximité), ne pas les laisser en surface pour favoriser les espaces verts (pas d'Evergreen...), créer l'accès parking au bout de site, vers la zone la moins habitée (du côté de la place Carnot à l'emplacement du parking actuel) et favoriser les déplacements en mode doux ?

*Le projet devra respecter les dispositions édictées sur le stationnement dans le chapitre 5 du règlement du P.L.U. A ce titre, des parkings souterrains seront réalisés pour permettre le stationnement des véhicules des différentes constructions du programme.*

*La ville veillera à ce que l'offre de stationnement soit suffisante pour répondre aux différents besoins. Une réflexion est en cours sur les accès à ces parkings.*

*La ville souhaite promouvoir les déplacements doux et développe au fur à mesure son réseau de liaisons douces.*

*Sur le site de projet Babeuf, une liaison douce pour les vélos connectant la rue Emile Zola au boulevard Carnot sera aménagée sur cette partie du site. Cette prescription est inscrite dans l'O.A.P. Babeuf/Verdun.*

- Fermer les accès au site et espaces verts la nuit sur le même principe que les parcs publics pour éviter des « no man's lands » à l'abri des regards le long des voies ferrées.

*La ville d'Alfortville prévoit de fermer les accès au parc la nuit.*

Espérant que ces observations pourront être entendues et prises en compte. Bien cordialement. M. et Mme FRANCISCO



*Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : 1° Les procédures suivantes :*

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*

**Article L103-4**

**Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015**

*Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.*

Dans la mesure où une évaluation environnementale a été effectuée par la MRAE, n'est on pas dans le cas *b) modification du PLU soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L 104-1 du code de l'urbanisme*

**Article L104-1**

**Version en vigueur depuis le 09 décembre 2020**

**Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40**

***Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :***

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;***
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;***
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;***
- 3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;***
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;***
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;***
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 44249 du code général des collectivités territoriales.***

A notre connaissance, seule une information sur le projet Babeuf / Verdun a été donnée dans le cadre du comité de quartier Port à l'Anglais le 20 Juin, sans qu'il ait été fait mention de modification du PLU ni de l'enquête d'utilité publique au cours de cette réunion.

L'avis de la MRAE dans son chapitre 1.2 *Modalités d'association du public en amont du projet de PLU* relève que « *le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme.* »

Il est à souligner que même si cette concertation n'était pas obligatoire au sens de la loi, elle eut été au moins légitime dans le cadre de la démocratie participative.

*La commune a mené une concertation sur le projet Babeuf / Verdun en organisant, dans le cadre des comités de quartier, deux réunions publiques qui ont eu lieu :*

- *Le 9 juin sur le secteur 3 – Quartier de la Mairie - dans la salle du conseil municipal. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Déléguée Pôle projets urbains et l'entreprise partenaire NOVAXIA.*
- *Le 20 juin sur le secteur 4 – Quartier du Port à l'Anglais - dans l'école élémentaire Dolet. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Générale Déléguée Cadre de vie urbain durable et citoyen et les entreprises partenaires NOVAXIA et NEXITY.*

*Un diaporama a été rétroprojeté lors de ces réunions qui explique en détail le projet en exposant :*

- *la programmation des espaces publics ;*
- *la programmation urbaine par lot avec le type et le nombre de logements avec des plans, des schémas et des photos ;*
- *la nature des équipements publics prévus ;*
- *le projet des espaces verts et le nombre d'arbres plantés qui seront au niveau du parc et des rues.*

*Le diaporama évoque également le projet de modification n°2 du P.L.U. avec la date de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur.*

*Un ensemble de questions a été posé par les habitants lors de ces deux réunions. Des réponses ont été apportées par les élus, les techniciens de la ville et les entreprises partenaires.*

*Ces deux réunions ont fait l'objet d'un compte rendu chacune, qui sont disponibles sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.alfortville.fr/les-comites-dequartier>. Ces comptes-rendus reprennent les questions posées et les réponses apportées ainsi que le diaporama projeté.*

## **II. Absence des dernières études de pollution des sols de nuisances acoustiques et vibratoires.**

Dans l'avis de la MRAE, p8 « *La MRAe recommande de produire pour l'enquête publique le diagnostic de pollution ses sols, l'étude environnementale réalisée dans le cadre de l'OAP « Babeuf /Verdun) et les études acoustiques et vibratoires réalisées en 2017.* »

*Le mémoire de réponse de la municipalité précise :*

*Se référer aux trois documents annexés au mémoire de réponse :*

- *Note acoustique : principes généraux de traitement des façades – février 2022.*
- *Rapport de mesures : diagnostic vibratoire initial – février 2022.*
- *Rapport de mesures : exigences acoustiques des façades – février 2022.*

*Ces études ont permis au porteur de projet de faire évoluer son projet pour répondre au mieux aux problématiques rencontrées.*

Le dossier à notre disposition ne comprend pas ces annexes.

Cet aspect de nuisances acoustiques et vibratoires a fait l'objet d'études **qui n'apparaissent pas** dans le dossier de l'enquête d'utilité publique. Ces études ont été effectuées dans le cadre du projet Babeuf/Verdun donnant lieu à des recommandations pour la construction.

Cependant, il eût été intéressant de faire les mêmes études tout au long de la voie ferrée du RER D et de la ligne Paris Lyon.

*GSPEA a ajouté, dès connaissance de l'oubli, les trois études sur le site internet et le registre dématérialisé. Ces études ont également été ajoutées sur le site internet de la ville d'Alfortville :*

- *la note acoustique : principes généraux de traitement des façades – février 2022.*
- *le rapport de mesures : diagnostic vibratoire initial – février 2022.*
- *le rapport de mesures : exigences acoustiques des façades – février 2022.*

### III. Absence de réponse aux Avis du département

#### a) Gestion des eaux pluviales

L'avis du département souligne que le règlement en projet exige « *des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales en débit et volume dans le réseau public* »

La préconisation du département est de demander que la solution « *zéro rejet d'eaux pluviales* » soit étudiée en tout premier pour tous les aménagements ».

Aucune mention de cet aspect n'a été prise en compte dans le règlement projet.

*Dans le cadre de la procédure de modification d'un P.L.U., il n'y a pas de réponses à apporter aux remarques des personnes publiques associées en cours d'enquête publique. Les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. de la commune d'Alfortville ne doivent pas être modifiés avant l'enquête publique. C'est seulement après la restitution du rapport du commissaire enquêteur que les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. seront modifiés pour prendre en compte, selon leur nature, les remarques des personnes publiques associées, du commissaire enquêteur et des habitants.*

*Néanmoins, concernant les remarques du Département sur la gestion des eaux pluviales, GPSEA et la ville d'Alfortville ayant la même doctrine que le Département, le porteur de projet devra prendre en compte l'objectif de zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux.*

#### b) Mobilité

Au vu des prévisions du département de besoin actuel de places de vélos :1000 places entre Maisons-Alfort et Alfortville, aucun emplacement réservé n'est explicitement prévu pour des places de vélos sécurisées, en particulier rue de la déportation.

En règle générale, rien n'est suffisamment précis concernant l'aménagement de pistes cyclables et de leur cohérence avec les itinéraires cyclables des villes limitrophes et du département.

*La ville d'Alfortville mène une politique de développement des places de stationnement vélo sur son territoire avec le principe pour toutes les voies accueillant une piste cyclable, d'installer des arceaux pour les vélos à chaque intersection desdites voies.*

*La ville souhaite promouvoir les déplacements doux sur son territoire et développe au fur à mesure son réseau de liaisons douces.*

*Sur le site de projet Babeuf, une liaison douce pour les vélos connectant la rue Emile Zola au boulevard Carnot sera aménagée sur cette partie du site. Cette prescription est inscrite dans l'O.A.P. Babeuf/Verdun.*

## IV. Densification en nombre d'habitant.e.s sans aucune libération de terrain.

Les changements essentiels apportés au PLU sont les changements de zones, UFc en zone UPa, Upb en zones Uab et Ubb.

Tous ces changements de zone amènent la possibilité d'augmenter la hauteur des constructions

Zone UAa -> zone UAb 9 à 12 mètres et non 9 à 11 comme annoncé dans le mémoire de réponse à la MRAE

5 à 9 niveaux (#27m de façade) pour la zone de la place Achtarack la hauteur de la construction « émergente » possible n'est pas indiquée

Dans les notices et les réponses à la MRAE à chaque fois est souligné que le nombre d'habitants nouveaux n'est pas connu.

Cependant, on peut supposer qu'un des objectifs de ces mutations de bâti et de changement de zone réside en premier lieu en une augmentation du nombre d'habitant.e.s, ce qui a des implications en matière de consommation de distribution d'eau potable, d'assainissement, de places de parking, sans parler de la nécessité de prévoir écoles et autres services publics supplémentaires ou **d'étudier obligatoirement le raccordement au réseau de géothermie d'Alfortville**

*Il est actuellement prévu sur le projet Babeuf/Verdun la création de :*

- 90 logements sur le lot A
- 100 logements sur le lot B
- 150 logements seniors sur le lot C

*Ces chiffres peuvent encore évoluer au regard de l'avancée de la réflexion, mais la problématique sur les différents réseaux et les besoins en équipements est déjà pris en compte. La ville a, d'ailleurs, mis en place un plan Ecole 2030 afin de déterminer ses besoins et les investissements nécessaires à réaliser.*

*Concernant la géothermie, la ville d'Alfortville rappelle que le règlement du P.L.U., dans le chapitre 6 qui porte sur les équipements et les réseaux, indique que dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction nouvelle, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.*

## V. L'unique création d'espace vert : le projet babeuf/verdun appartient à la ville de Maisons Alfort

Malheureusement, l'espace alloué aux espaces verts dans ce projet de PLU est sur le territoire de Maisons-Alfort.

Dans sa réponse à la MRAE p10 il est dit : « *Le projet présenté .../..prévoit (un espace) où la nature est réintroduite avec la création d'un grand espace vert et de jardins familiaux.* »

Or cet espace appartient à la ville de Maisons Alfort, sans aucune garantie que la ville de Maisons Alfort transforme pour les alfortvillais cet espace en « parc paysagé » selon les désirs exprimés dans ce document (cf p25 de la présentation des OAP)

***Lors de la présentation du projet au comité de quartier du Port à l'Anglais, il a été précisé (p5 du compte rendu du comité de quartier) : « Les jardins seront installés sur une « petite » parcelle du parc paysagé (la moitié du site libéré par la SNCF) qui appartient à Maisons Alfort. Ils seront donc gérés par une inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*** Dans le règlement, p39 il est dit :

#### 4.3 Coeur d'îlot vert

*Les coeurs d'îlots verts délimités au plan de zonage (plan 4.2), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.*

*Cette protection ne fait pas obstacle à : la possibilité d'y implanter une construction*

*légère tel qu'un abri de jardin de 15 m<sup>2</sup>*

*d'emprise au sol maximum, les locaux nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs ; la possibilité de réaliser l'extension d'une construction à destination*

*habitation*

*existante\*, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> ; la suppression partielle de cet*

*espace dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de type*

*lotissement ou permis groupe, des lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain et en continuité de l'espace formant le coeur d'îlot.*

Dans le plan de zonage (document 4-2 du dossier) il apparaît une constellation de « coeurs d'îlots verts » dans les zones résidentielles pavillonnaires UE (*Cette zone regroupe les espaces à forte dominante pavillonnaire, marqués par un bâti implanté à l'alignement des voies ou en léger recul, dégagant des espaces libres en fond de terrain qui constituent des coeurs d'îlot verts*) et UAa (tissu urbain mixte).

Il devrait être précisé dans la notice de présentation quelle logique a présidé pour l'inscription en « coeur d'îlots verts » de certains fond de parcelles et pas d'autres. (quid des parcelles de la rue des Marguerites, de la rue Raspail, de l'avenue des tilleuls etc...

*Les coeurs d'îlots ont été créés lors de la révision du P.L.U. qui a été approuvée le 14 décembre 2016. Il s'agit de jardins privés au sein du tissu pavillonnaire situés en fond de parcelle à l'arrière des constructions, qui spatialement sont regroupés et forment ainsi des secteurs d'espaces verts privés homogènes. Situés à l'intérieur des îlots pavillonnaires, ils sont ainsi appelés « coeur d'îlots verts ».*

*Ces coeurs d'îlots verts ne font pas l'objet de modification dans le cadre de cette procédure.*

- **5) Mme Armelle NAMY**

- **6) Mr NAMY Michel**

- **7) Mme NAMY Armelle**
- **8) Mme Emilie RICCIARDI**

Les observations N° 5 ; 6 ; 7 et 8 sont identiques à celle de Mr MICHELOU (N°4).

L'observation N° 7 fait double emploi avec le N°5.

- **9) Mr Ando Parseghian**, 14 rue Babeuf

## MODIFICATION DE PLU (ZONE BABEUF-VERDUN) EN FACE DE CHEZ MOI SUR LE TERRAIN DE LA SERNAM

Bonjour,

Ce projet de modification de PLU, dont j'ai entendu parlé récemment me semble tout à fait inadapté à la situation du quartier. En effet nous sommes sur un quartier pavillonnaire qui va se retrouver tout à coup face à 9 nouveaux immeubles ! Cela aura pour effet de radicalement changer le quartier : - Diminution de l'ensoleillement avec des immeubles qui vont être construits sur une route déjà en hauteur par rapport aux pavillons situés sur la rue Babeuf ! - Augmentation de la circulation (c'est déjà un axe très fréquenté, surtout par les bus) - Diminution de la sécurité : je crois que cela ne soit inévitable vu la concentration, la taille des immeubles et le nombre de nouveaux habitants que cela va engendrer.

Je souhaiterais que soit prévu :- un élargissement des voies de circulation pour la chaussée les trottoirs- une réduction de la hauteur des immeubles R+6 et R+5 de toute la zone- un recul plus important des immeubles par rapport à la voie de circulation Cordialement,

*Le projet prévoit des interstices entre les bâtiments qui permettront l'ensoleillement. Il ne s'agit pas d'un linéaire de façade.*

*Le projet prévoit l'élargissement de la rue Babeuf et Verdun afin d'assurer une chaussée roulante adaptée aux futurs flux, d'agrandir les trottoirs pour une déambulation sécurisée des piétons et permettre l'aménagement de places de stationnement sur certaines portions des rues.*

*La volumétrie des constructions le long de la rue Babeuf est similaire à la volumétrie des immeubles collectifs existants dans ce secteur. Le projet reste donc dans la logique des gabarits des projets urbains sur la ville.*

- **10) Mr Daniel DOUBLIER**, 21 rue Babeuf

Je soussigné, Daniel DOUBLIER, habitant 21 rue Babeuf depuis 1982 souhaite apporter les observations suivantes :

- Ces nouvelles constructions seront démesurées face à une zone pavillonnaire

-Trop grande hauteur des bâtiments R+6 et R+5 sans aucun retrait par rapport aux pavillons existants

-Trop grande proximité des bâtiments dont la vue va plonger directement dans notre séjour (plus aucune intimité)

*La volumétrie des constructions le long de la rue Babeuf est similaire à la volumétrie des immeubles collectifs existants dans ce secteur.*

*Les futures constructions seront éloignées de près de 30 mètres par rapport au tissu pavillonnaire existant grâce au retrait de 4 mètres minimum des constructions par rapport à la rue Babeuf exigé par la ville, et la distance entre les pavillons le long de la rue Babeuf situés en contrebas du talus et les nouvelles constructions situées audessus du talus.*

*Leurs présences seront également atténuées par les alignements des platanes existants de part et d'autre de la rue Babeuf et les futures plantations dans la bande retrait.*

-Les constructions démesurées vont engendrer l'arrivée massive de nouveaux habitants et créer une surpopulation dans le quartier

Il est actuellement prévu sur le projet Babeuf/Verdun la création de :

- 90 logements sur le lot A
- 100 logements sur le lot B
- 150 logements séniors sur le lot C

-Augmentation de la circulation sur la voie qui se rétrécit devant notre domicile, déjà souvent saturée aux heures de pointe et empruntée par les Bus de la RATP (nombreuses altercations entre les chauffeurs de Bus et les usagers)

*Une étude sur les déplacements et le stationnement a été réalisée dans le cadre de ce projet pour déterminer les nouveaux flux générés.*

*Les deux équipements pour les séniors engendreront des flux limités, essentiellement liés au personnel. De plus, les nouveaux flux de véhicules motorisés liés à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site seront limités grâce à la bonne desserte en transports en commun du site (bus et station du RER D).*

*Néanmoins, pour une meilleure gestion de la circulation sur ce secteur, il est préconisé dans l'O.A.P. Babeuf/Verdun la création d'une voie reliant la rue de Verdun au boulevard Carnot afin d'améliorer la desserte et concourir au désenclavement du secteur en complétant le maillage viaire existant.*

-Malgré la signalisation en place, pour se croiser, de nombreux véhicules roulent sur le trottoir créant de l'insécurité, pour les nombreux piétons se rendant à la gare et les enfants allant à l'école. La situation va en être aggravée, aucune modification ne semble prévue quant à l'élargissement de la chaussée au niveau du 20, 21 et 22 rue Babeuf.

*Le projet prévoit l'élargissement de la rue Babeuf et Verdun afin notamment d'agrandir les trottoirs pour assurer une déambulation sécurisée des piétons.*

-Nuisance de la qualité de vie pendant toute la durée des travaux (bruit, poussière, va et vient incessants de camions etc....)

*La ville sera vigilante durant la phase de chantier pour que tout soit mis en œuvre pour limiter au maximum les désagréments liés à un ce projet et veillera à ce que la réglementation soit respectée.*

- **11) Mr Alain CORDESSE**

Après avoir participé aux différentes présentations du projet Babeuf/Verdun et entendu les questions et réponses, je souhaite apporter mon soutien à la modification du PLU proposée par la mairie d'Alfortville. Le point important me semble être le souci de développement maîtrisé à travers la charte qualité durable et ses douze engagements obligatoirement signée par tout porteur de projet de plus de cinq logements avant même de déposer un permis de construire. Cette charte sera la garantie de constructions durables avec un réel souci de développer des espaces verts dans une zone urbanisée ainsi que de maintenir et développer une ville solidaire entre tous ses habitants quel que soit leur âge ou condition comme l'a toujours été la commune d'Alfortville. Alain CORDESSE, habitant d'Alfortville depuis ma naissance en 1950

- **12) Mr Philippe MOINAT**, 70 Quai Blanqui

MANQUE DE CONCERTATION · La ville d'Alfortville n'a mené aucune concertation en amont de cette révision du PLU. A minima, les objectifs des modifications proposées et particulièrement des nouveaux projets d'urbanisation auraient pu être partagés au sein des bureaux des comités de quartier de la ville. La démocratie participative reste donc un slogan. DES REPONSES ATTENDUES AUX OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

*La commune a mené une concertation sur le projet Babeuf / Verdun en organisant, dans le cadre des comités de quartier, deux réunions publiques qui ont eu lieu :*

- *Le 9 juin sur le secteur 3 – Quartier de la Mairie - dans la salle du conseil municipal. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Déléguée Pôle projets urbains et l'entreprise partenaire NOVAXIA.*
- *Le 20 juin sur le secteur 4 – Quartier du Port à l'Anglais - dans l'école élémentaire Dolet. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Générale Déléguée Cadre de vie urbain durable et citoyen et les entreprises partenaires NOVAXIA et NEXITY.*

*Un diaporama a été rétroprojeté lors de ces réunions qui explique en détail le projet en exposant :*

- *la programmation des espaces publics ;*
- *la programmation urbaine par lot avec le type et le nombre de logements avec des plans, des schémas et des photos ;*
- *la nature des équipements publics prévus ;*
- *le projet des espaces verts et le nombre d'arbres plantés qui seront au niveau du parc et des rues.*

*Le diaporama évoque également le projet de modification n°2 du P.L.U. avec la date de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur.*

*Un ensemble de questions a été posé par les habitants lors de ces deux réunions. Des réponses ont été apportées par les élus, les techniciens de la ville et les entreprises partenaires.*

*Ces deux réunions ont fait l'objet d'un compte rendu chacune, qui sont disponibles sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.alfortville.fr/les-comites-dequartier>. Ces comptes-rendus reprennent les questions posées et les réponses apportées ainsi que le diaporama projeté.*

- De la MRAE sur les évaluations de risques et d'impacts en lien avec les modifications proposées au P.L.U.

*Afin de répondre aux recommandations de la MRAE, GPSEA et la commune ont produit un mémoire qui a été annexé au P.L.U. ainsi qu'à l'enquête publique. Ce mémoire explicite l'ensemble des corrections qui seront à apporter aux documents composant la modification du P.L.U. pour prendre en compte ces recommandations.*

- Du Département : sur la gestion des eaux pluviales, sur la mobilité (stationnement cyclable)

*Dans le cadre de la procédure de modification d'un P.L.U., il n'y a pas de réponses à apporter aux remarques des personnes publiques associées en cours d'enquête publique. Les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. de la commune d'Alfortville ne doivent pas être modifiés avant l'enquête publique. C'est seulement après la restitution du rapport du commissaire enquêteur que les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. seront modifiés pour prendre en compte, selon leur nature, les remarques des personnes publiques associées, du commissaire enquêteur et des habitants.*

*Néanmoins, concernant les remarques du Département sur la gestion des eaux pluviales, GPSEA et la ville d'Alfortville ayant la même doctrine que le Département, le porteur de projet devra prendre en compte l'objectif de zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux.*

UNE INQUIETUDE FORTE QUANT AU MANQUE D'ESPACES VERTS SUR LA VILLE, RENFORCEE PAR LES MODIFICATIONS PROPOSEES AU PLU Plusieurs modifications sont proposées pour densifier la ville sur elle-même, en permettant plus de hauteur sur certains secteurs déjà artificialisés. Cette démarche paraît raisonnable pour autant que les services suivent, que le cadre de vie reste agréable et que les habitants aient accès à des espaces verts de qualité. Le manque d'espaces verts est particulièrement problématique à Alfortville.

En 2021, chaque habitant d'Alfortville ne disposait que de 4,8 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés quand les objectifs du Schéma Directeur de la Région sont de 10 m<sup>2</sup> par habitant (par ailleurs l'OMS indique que chaque urbain devrait disposer d'un espace vert d'au moins 0,5 - 1 ha à 300m de chez lui). Les bénéfices des espaces verts pour la ville et ses habitants sont documentés dans différentes études qui pointent à l'inverse les effets néfastes d'un manque d'espaces verts.

<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/263-guide-isadora-une-demarche-daccompagnement-a-l-integration-de-la-sante-dans-les-operations-d-amenagementurbain-le.html>

[https://librairie.ademe.fr/changement-climatique-et-energie/20vegetaliser-agir-pour-le-rafraichissement-urbain-9791029715655.html#/44type\\_de\\_produit-format\\_electronique](https://librairie.ademe.fr/changement-climatique-et-energie/20vegetaliser-agir-pour-le-rafraichissement-urbain-9791029715655.html#/44type_de_produit-format_electronique)  
<https://apps.who.int/iris/handle/10665/344116>

Développer des espaces verts, intégrer la nature en ville est un enjeu majeur pour le cadre de vie des habitants mais aussi pour bénéficier des services écosystémiques rendus par la nature et la biodiversité. Il s'agit de plus en plus d'un enjeu crucial de santé et d'adaptation au changement climatique. Réintégrer la nature en ville est l'engagement numéro 2 de la Charte Qualité de l'Habitat Durable qu'il est proposé de joindre au PLU. Cette charte semble être un outil de dialogue intéressant entre la collectivité et les promoteurs immobiliers afin d'améliorer la qualité des projets dans le sens de la durabilité. Cette charte donne des orientations positives pour les différents projets amenés à se développer sur la ville.

Mais elle ne remplace pas des orientations d'urbanisme ambitieuses et une stratégie forte pour combler le déficit important d'espaces verts sur la ville. Espérons au moins que cette charte évitera certains gâchis comme par exemple le développement récemment réalisé à l'angle Paul Vaillant-Couturier / Girodit qui a sacrifié un jardin et un verger ainsi que les arbres implantés en voirie (rappelons la valeur des sols et des arbres existants pour le stockage de carbone dans une période d'urgence climatique où il est indispensable d'améliorer très significativement nos bilans carbone).

La stratégie de la ville d'Alfortville pour renforcer la nature en ville apparaît pour le moins obscure dans les modifications proposées au PLU. En particulier, le projet proposé pour la friche Babeuf / Verdun pose question. Alors que les opportunités foncières sont très rares sur Alfortville, alors que cet espace aurait pu être choisi pour accueillir le développement d'un espace vert d'envergure, indispensable à la ville et à ses habitants, le choix s'est porté sur un projet d'urbanisation. Outre les réserves portées notamment par la MRAE relatives à l'exposition au bruit de ce secteur, on ne peut que regretter une nouvelle occasion ratée de prendre la mesure du besoin d'espace et de verdure des habitants d'Alfortville.

On note avec ironie que des espaces verts sont bien prévus mais sur la partie maisonnable du site (la commune voisine fait-elle de meilleurs choix ?) et on se demande pourquoi Alfortville choisit d'artificialiser sa partie ! Il me semble important de reconsidérer les choix faits pour cette friche Babeuf / Verdun afin de développer un projet ambitieux de végétalisation plutôt que d'urbaniser un des derniers espaces libres de la ville.

*La ville n'est pas propriétaire du terrain situé le long des rues Babeuf et Verdun qui correspond à une friche ferroviaire et d'activités depuis de nombreuses années. La ville a la volonté de permettre la valorisation de cette friche urbaine au fort potentiel afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement cohérent et harmonieux conçu par le porteur du projet.*

- **13) Mr Arthur PARSEGHIAN**, 14 rue Babeuf

Messieurs,

J'habite à Alfortville depuis maintenant 50 ans. En 1995, je suis devenu propriétaire en achetant un pavillon au 14 rue Babeuf 94140 Alfortville. Je souhaitais acheter à Alfortville et j'ai choisi ce quartier pour son cadre, son calme et depuis je m'y sens très bien.

Cette modification du PLU (zone BABEUF-VERDUN) que vous imposez en face de chez moi sur le terrain de la SERNAM me préoccupe énormément.

Comment justifiez vous de construire des immeubles de 5 à 6 étages devant une zone pavillonnaire au risque d'obstruer totalement la vue et empêcher totalement l'ensoleillement des pavillons le matin. Alors que vous souhaitez construire les plus petits immeubles en face des immeubles en brique rouge plus bas dans la rue. Pourquoi ne pas proposer l'inverse? Ce choix de construction n'a aucun de sens.

*Les pavillons situés le long de la rue Babeuf ne possèdent pas de vue sur le terrain qui accueillera le projet Babeuf/Verdun car ils sont situés en contrebas du talus.*

J'ai bien peur aussi que la circulation devienne de plus en plus difficile dans le quartier, sans parler des problèmes de stationnement.

*Au sujet des problèmes de circulation, une étude sur les déplacements et le stationnement a été réalisée dans le cadre de ce projet pour déterminer les nouveaux flux générés.*

*Les deux équipements pour les seniors engendreront des flux limités, essentiellement liés au personnel. De plus, les nouveaux flux de véhicules motorisés liés à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site seront limités grâce à la bonne desserte en transports en commun du site (bus et station du RER D). Néanmoins, pour une meilleure gestion de la circulation sur ce secteur, il est préconisé dans l'O.A.P. Babeuf/Verdun la création d'une voie reliant la rue de Verdun au boulevard Carnot afin d'améliorer la desserte et concourir au désenclavement du secteur en complétant le maillage viaire existant.*

*Concernant le stationnement, le projet devra respecter les dispositions édictées dans le chapitre 5 du règlement du P.L.U. A ce titre, des parkings souterrains seront réalisés pour permettre le stationnement des véhicules des différentes constructions du programme.*

La qualité de vie dans notre quartier va s'effondrer.

Ainsi je vous demande de prendre ces arguments en considération et d'en tenir compte lors de vos réflexion de projet.

Dans l'attente d'une concertation avec les riverains.

*Une concertation avec les habitants a eu lieu lors des deux réunions publiques de quartier : le 9 juin sur le secteur 3 – Quartier de la Mairie - dans la salle du conseil municipal et le 20 juin sur le secteur 4 – Quartier du Port à l'Anglais - dans l'école élémentaire Dolet.*

*Un diaporama a été rétroprojeté lors de ces réunions qui explique en détail le projet en exposant :*

- *la programmation des espaces publics ;*
- *la programmation urbaine par lot avec le type et le nombre de logements avec des plans, des schémas et des photos ;*
- *la nature des équipements publics prévus ;*
- *le projet des espaces verts et le nombre d'arbres qui seront plantés au niveau du parc et des rues.*

*Le diaporama évoque également le projet de modification n°2 du P.L.U. avec la date de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur.*

*Un ensemble de questions a été posé par les habitants lors de ces deux réunions. Des réponses ont été apportées par les élus, les techniciens de la ville et les entreprises partenaires.*

*Ces deux réunions ont fait l'objet d'un compte rendu chacune, qui sont disponibles sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.alfortville.fr/les-comites-dequartier>. Ces comptes-rendus reprennent les questions posées et les réponses apportées ainsi que le diaporama projeté.*

Veillez agréer, messieurs, l'expression de mes salutations distinguées, -- M Arthur

Parseghian14 rue Babeuf 94140 Alfortville

La remarque n°14 n'est pas reprise.

- **15) Mr Raphael LEVEQUE et Mme Béatrice PROUCHANDY**

Nous proposons une modification concernant les murets de jardins en zone pavillonnaire, interdisant le placement de pics limitant la divagation des chats et les blessant au passage.  
*Ce thème ne fait pas l'objet de modification dans le cadre de cette procédure.*

D'autre part : - qu'en sera-t-il du ratio habitants / espaces verts après la modification du PLU ? / proposer d'interdire de la baisser- quel est le niveau de biodiversité sur la ville ? / proposer 'interdire de la baisser- demande de création d'un comité de suivi de la Charte Qualité Logement Durable—

- **16) Mr Matthias BEECKMANN**, 7 avenue des tilleuls

I. Absence de bilan de concertation du public A ma connaissance, seule une information sur l' Babeuf / Verdun a été donnée dans le cadre du comité de quartier

Port à l'Anglais le 20 Juin, sans qu'il ait été fait mention de modification du PLU ni de l'enquête d'utilité publique au cours de cette réunion.

L'avis de la MRAE dans son chapitre 1.2 Modalités d'association du public en amont du projet de PLU relève que « le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme. »Même si cette concertation n'était pas obligatoire au sens de la loi, elle aurait au moins été souhaitable compte tenu de l'importance de l'opération et dans un souci de démocratie participative.

*La commune a mené une concertation sur le projet Babeuf / Verdun en organisant, dans le cadre des comités de quartier, deux réunions publiques qui ont eu lieu :*

- *Le 9 juin sur le secteur 3 – Quartier de la Mairie - dans la salle du conseil municipal.*

*Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Déléguée Pôle projets urbains et l'entreprise partenaire NOVAXIA.*

- *Le 20 juin sur le secteur 4 – Quartier du Port à l'Anglais - dans l'école élémentaire Dolet. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Générale Déléguée Cadre de vie urbain durable et citoyen et les entreprises partenaires NOVAXIA et NEXITY.*

*Un diaporama a été rétroprojeté lors de ces réunions qui explique en détail le projet en exposant :*

- *la programmation des espaces publics ;*
- *la programmation urbaine par lot avec le type et le nombre de logements avec des plans, des schémas et des photos ;*
- *la nature des équipements publics prévus ;*
- *le projet des espaces verts et le nombre d'arbres plantés qui seront au niveau du parc et des rues.*

*Le diaporama évoque également le projet de modification n°2 du P.L.U. avec la date de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur.*

*Un ensemble de questions a été posé par les habitants lors de ces deux réunions. Des réponses ont été apportées par les élus, les techniciens de la ville et les entreprises partenaires.*

*Ces deux réunions ont fait l'objet d'un compte rendu chacune, qui sont disponibles sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.alfortville.fr/les-comites-dequartier>. Ces comptes-rendus reprennent les questions posées et les réponses apportées ainsi que le diaporama projeté.*

II. Etudes de pollution des sols de nuisances acoustiques et vibratoires. Dans l'avis de la MRAE, p8 « La MRAE recommande de produire pour l'enquête publique le diagnostic de pollution des sols, l'étude environnementale réalisée dans le cadre de l'OAP « Babeuf / Verdun) et les études acoustiques et vibratoires réalisées en 2017. » Le mémoire de réponse de la municipalité précise : Se référer aux trois documents annexés au mémoire de réponse :- Note acoustique : principes généraux de traitement des façades – février 2022.- Rapport de mesures : diagnostic vibratoire initial – février 2022.- Rapport de mesures : exigences acoustiques des façades – février 2022. Ces études ont permis au porteur de projet de faire évoluer son projet pour répondre au mieux aux problématiques rencontrées. Néanmoins ces études n'apparaissent pas dans les annexes de modifications du PLU, ce qui ne permet pas de se faire une idée précise sur l'adéquation des mesures supplémentaires prises par la municipalité.

Cet aspect de nuisances acoustiques et vibratoires a fait l'objet d'études qui n'apparaissent pas dans le dossier de l'enquête d'utilité publique. Ces études ont été effectuées dans le cadre du projet Babeuf/Verdun donnant lieu à des recommandations pour la construction. Cependant, il eût été intéressant de faire les mêmes études tout au long de la voie ferrée du RER D et de la ligne Paris Lyon.

*GSPEA a ajouté, dès connaissance de l'oubli, les trois études sur le site internet et le registre dématérialisé. Ces études ont également été ajoutées sur le site internet de la ville d'Alfortville :*

- *la note acoustique : principes généraux de traitement des façades – février 2022.*
- *le rapport de mesures : diagnostic vibratoire initial – février 2022.*
- *le rapport de mesures : exigences acoustiques des façades – février 2022.*

III. Absence de réponse aux Avis du départementa) Gestion des eaux pluviales L'avis du département souligne que le règlement en projet exige « des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales en débit et volume dans le réseau public » La préconisation du département est de demander que la solution « zéro rejet d'eaux pluviales » soit étudiée en tout premier lieu pour tous les aménagements ». Aucune mention de cet aspect n'a été prise en compte dans le règlement projet.b) Mobilité Au vu des prévisions du département de besoin actuel de places de vélos : 1000 places entre Maisons Alfort et Alfortville, aucun emplacement réservé n'est explicitement prévu pour des places de vélos sécurisées, en particulier rue de la déportation. En règle générale, rien n'est suffisamment précis concernant l'aménagement de pistes cyclables et de leur cohérence avec les itinéraires cyclables des villes limitrophes et du département.

*Dans le cadre de la procédure de modification d'un P.L.U., il n'y a pas de réponses à apporter aux remarques des personnes publiques associées en cours d'enquête publique. Les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. de la commune d'Alfortville ne doivent pas être modifiés avant l'enquête publique. C'est seulement après la restitution du rapport du commissaire enquêteur que les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. seront modifiés pour prendre en compte, selon leur nature, les remarques des personnes publiques associées, du commissaire enquêteur et des habitants.*

*Néanmoins, concernant les remarques du Département sur la gestion des eaux pluviales, GPSEA et la ville d'Alfortville ayant la même doctrine que le Département, le porteur de projet devra prendre en compte l'objectif de zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux.*

*La ville d'Alfortville mène une politique de développement des places de stationnement vélo sur son territoire avec le principe pour toutes les voies accueillant une piste cyclable, d'installer des arceaux pour les vélos à chaque intersection des dites voies.*

IV. Densification en nombre d'habitant.e.s sans aucune libération de terrain Les changements essentiels apportés au PLU sont les changements de zones, UFc en zone UPa, Upb en zones Uab et Ubb. Tous ces changements de zone amènent la possibilité d'augmenter la hauteur des constructions Zone UAa -> zone UAb 9 à 12 mètres et non 9 à 11 comme annoncé dans le mémoire de réponse à la MRAE5 à 9 niveaux (#27m de façade) pour la zone de la place Acharak la hauteur de la construction « émergente » possible n'est pas indiquée Dans les notices et les réponses à la MRAE à chaque fois est souligné que le nombre d'habitants nouveaux n'est pas connu. Cependant, on peut supposer qu'un des objectifs de ces mutations de bâti et de changement de zone réside en premier lieu en une augmentation du nombre d'habitant.e.s, ce qui a des implications en matière de consommation de distribution d'eau potable, d'assainissement, de places de parking, sans parler de la nécessité de prévoir écoles et autres services publics supplémentaires ou d'étudier obligatoirement le raccordement au réseau de géothermie d'Alfortville.

*Il est actuellement prévu sur le projet Babeuf/Verdun la création de :*

- *90 logements sur le lot A*
- *100 logements sur le lot B*

- 150 logements seniors sur le lot C

*Ces chiffres peuvent encore évoluer au regard de l'avancée de la réflexion, mais la problématique sur les différents réseaux et les besoins en équipements est déjà pris en compte. La ville a, d'ailleurs, mis en place un plan Ecole 2030 afin de déterminer ses besoins et les investissements nécessaires à réaliser.*

*Concernant la géothermie, la ville d'Alfortville rappelle que le règlement du P.L.U. dans le chapitre 6 qui porte sur les équipements et les réseaux, indique que dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction nouvelle, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.*

Développer la nature en ville :

Développer la nature en ville est un enjeu majeur pour Alfortville, ville très dense.

C'est un enjeu pour le cadre de vie des habitants mais aussi de plus en plus un enjeu sanitaire et d'adaptation au changement climatique Réintégrer la nature en ville est l'engagement numéro 2 de la Charte Qualité de l'Habitat Durable qu'il est proposé de joindre au PLU. Cette charte semble être un outil de dialogue intéressant entre la collectivité et les promoteurs immobiliers afin d'améliorer la qualité des projets dans le sens de la durabilité; mais elle ne remplace pas des orientations d'urbanisme ambitieuses. Comme indiqué dans cette charte, chaque habitant d'Alfortville ne dispose que de 4,8 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés quand les objectifs du Schéma Directeur de la Région sont de 10 m<sup>2</sup> par habitant (par ailleurs l'OMS indique que chaque urbain devrait disposer d'un espace vert d'au moins 0,5 - 1 ha à

300m de chez lui). La densification qui se confirme encore au travers des modifications au PLU et la faible disponibilité du foncier à Alfortville ne permettent pas d'espérer beaucoup d'améliorations. Et ce d'autant plus qu'un des rares terrains encore disponibles, la friche Babeuf / Verdun, fait l'objet d'un projet d'urbanisation: cet espace aurait pu accueillir le développement d'un espace vert d'envergure sur

Alfortville.

*Le projet de valorisation d'une friche ferroviaire va permettre sur le plan environnemental :*

- *Un enrichissement de la biodiversité grâce à l'aménagement d'espaces verts paysagers en rez-de-chaussée pour l'ensemble des constructions et la plantation d'arbres sur l'espace public le long des rues Babeuf et Verdun.*
- *Un renforcement de la trame verte au sein du tissu urbain de la commune car la place du végétal est renforcée dans ce secteur en grande partie minéralisé avec une flore pauvre et banale.*
- *La suppression des espèces exotiques envahissantes qui se développent sur ce site en friche.*

VI. Les cœurs d'îlots verts Dans le plan de zonage (document 4-2 du dossier) il apparaît une constellation de « cœurs d'îlots verts » dans les zones résidentielles pavillonnaires UE (Cette zone regroupe les espaces à forte dominante pavillonnaire, marqués par un bâti implanté à l'alignement des voies ou en léger recul, dégagant des espaces libres en fond de terrain qui constituent des cœurs d'îlot verts) et UAa tissu urbain mixte). Il devrait être précisé dans la notice de présentation quelle logique a présidé pour l'inscription en « cœur d'îlots verts » de certains fonds de parcelles et pas d'autres. (quid des parcelles de la rue des Marguerites, de la rue Raspail, de l'avenue des tilleuls etc...).

*Le terrain sur lequel va s'implanter le parc et les jardins n'appartient pas à la ville de Maisons-Alfort, mais au porteur de projet. Le parc et les jardins sont des éléments du projet à part entière. Un ensemble de liaisons pour connecter le parc aux rues Babeuf et Verdun sont inscrites dans l'O.A.P. et l'entrée du parc est conçu dans la perspective de la rue Flore. De plus, l'implantation des constructions est pensée pour s'ouvrir sur le parc.*

*Enfin, la ville réfléchit actuellement à la procédure à engager pour une rétrocession du parc après son aménagement par le porteur de projet.*

- **17) Mme Anne DAVOST**

- Absence de concertation avec les Alfortvillais : ni les bureaux de comités de quartier, ni les 3 associations auxquelles j'appartiens n'ont été consultés.

La MRAE, dans son chapitre 1.2 Modalités d'association du public en amont du projet de PLU relève que « le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet de document d'urbanisme. » Une occasion perdue de démocratie participative...

*La commune a mené une concertation sur le projet Babeuf / Verdun en organisant, dans le cadre des comités de quartier, deux réunions publiques qui ont eu lieu :*

- *Le 9 juin sur le secteur 3 – Quartier de la Mairie - dans la salle du conseil municipal. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Déléguée Pôle projets urbains et l'entreprise partenaire NOVAXIA.*
- *Le 20 juin sur le secteur 4 – Quartier du Port à l'Anglais - dans l'école élémentaire Dolet. Le projet Village Senior sur le site de Babeuf / Verdun a été présenté par la Directrice Générale Déléguée Cadre de vie urbain durable et citoyen et les entreprises partenaires NOVAXIA et NEXITY.*

*Un diaporama a été rétroprojeté lors de ces réunions qui explique en détail le projet en exposant :*

- *la programmation des espaces publics ;*
- *la programmation urbaine par lot avec le type et le nombre de logements avec des plans, des schémas et des photos ;*
- *la nature des équipements publics prévus ;*
- *le projet des espaces verts et le nombre d'arbres qui seront plantés au niveau du parc et des rues.*

*Le diaporama évoque également le projet de modification n°2 du P.L.U. avec la date de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur.*

*Un ensemble de questions a été posé par les habitants lors de ces deux réunions. Des réponses ont été apportées par les élus, les techniciens de la ville et les entreprises partenaires.*

*Ces deux réunions ont fait l'objet d'un compte rendu chacune, qui sont disponibles sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.alfortville.fr/les-comites-dequartier>. Ces comptes-rendus reprennent les questions posées et les réponses apportées ainsi que le diaporama projeté.*

- Absence de réponse aux Avis du département :

# sur la gestion des eaux pluviales. Pourtant, le département souligne judicieusement que le règlement en projet exige « des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales en débit et volume dans le réseau public ». Le changement climatique l'exige aussi. La préconisation du département est de demander que la solution « zéro rejet d'eaux pluviales » soit étudiée en tout premier lieu pour tous les aménagements ».

Aucune mention de cet aspect n'apparaît dans le PLU.

*Dans le cadre de la procédure de modification d'un P.L.U., il n'y a pas de réponses à apporter aux remarques des personnes publiques associées en cours d'enquête publique. Les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. de la commune d'Alfortville ne doivent pas être modifiés avant l'enquête publique. C'est seulement après la restitution du rapport du commissaire enquêteur que les documents du projet de modification n°2 du P.L.U. seront modifiés pour prendre en compte, selon leur nature, les remarques des personnes publiques associées, du commissaire enquêteur et des habitants.*

*Néanmoins, concernant les remarques du Département sur la gestion des eaux pluviales, GPSEA et la ville d'Alfortville ayant la même doctrine que le Département, le porteur de projet devra prendre en compte l'objectif de zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux.*

# sur les mobilités douces. Au vu des prévisions du département, le besoin actuel de places de vélos :1000 places entre Maisons Alfort et Alfortville, aucun emplacement réservé n'est explicitement prévu pour des places de vélos sécurisées, en particulier Chemin de la Déportation.

En règle générale, rien n'est suffisamment précis concernant l'aménagement de pistes cyclables et de leur cohérence avec les itinéraires cyclables des villes limitrophes et du département.

Étant cycliste moi-même 7j/7, je remarque quotidiennement le manque d'aménagement vélo. Là encore, les enjeux climatiques exigent beaucoup plus d'ambition et d'engagement pro-actif pour toutes les mobilités douces.

*La ville souhaite promouvoir les déplacements doux et développe au fur à mesure son réseau de liaisons douces.*

*Sur le site de projet Babeuf, une liaison douce pour les vélos connectant la rue Emile Zola au boulevard Carnot sera aménagée sur cette partie du site. Cette prescription est inscrite dans l'O.A.P. Babeuf/Verdun.*

- Densification en nombre d'habitant.e.s sans aucune libération de terrain pour espaces verts, écoles et autres services publics supplémentaires, ni étude obligatoire de raccordement au réseau de géothermie d'Alfortville.

L'unique création d'espace vert : le projet Babeuf/Verdun appartient à la ville de Maisons-Alfort. Donc, il n'y a aucune garantie que la ville de Maisons Alfort transforme pour les alfortvillais cet espace en « parc paysagé »

*Le terrain sur lequel va s'implanter le parc et les jardins n'appartient pas à la ville de Maisons-Alfort, mais au porteur de projet. Le parc et les jardins sont des éléments du projet à part entière. Un ensemble de liaisons pour connecter le parc aux rues Babeuf et Verdun sont inscrites dans l'O.A.P. et l'entrée du parc est conçu dans la perspective de la rue Flore. De plus, l'implantation des constructions est pensée pour s'ouvrir sur le parc.*

*Enfin, la ville réfléchit actuellement à la procédure à engager pour une rétrocession du parc après son aménagement par le porteur de projet.*

*Concernant la géothermie, la ville d'Alfortville rappelle que le règlement du P.L.U. dans le chapitre 6 qui porte sur les équipements et les réseaux, indique que dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction nouvelle, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.*

- Les cœurs d'îlots verts: Leur protection semble trop fragile. Il devrait être précisé dans la notice de présentation quelle logique a présidé à l'inscription en «cœur d'îlots verts » de certains fonds de parcelles et pas d'autres. (Exemple: quid des parcelles de la rue des Marguerites, de la rue Raspail, de l'avenue des tilleuls etc...?)

*Les cœurs d'îlots ont été créés lors de la révision du P.L.U. qui a été approuvée le 14 décembre 2016. Il s'agit de jardins privés au sein du tissu pavillonnaire situés en fond de parcelle à l'arrière des constructions, qui spatialement sont regroupés et forment ainsi des secteurs d'espaces verts privés homogènes. Situés à l'intérieur des îlots pavillonnaires, ils sont ainsi appelés « cœur d'îlots verts ».*

*Ces cœurs d'îlots verts ne font pas l'objet de modification dans le cadre de cette procédure.*

Espérant que les observations des citoyen.ne.s Alfortvillais.e.s seront réellement prises en considération