

Commune d'Alfortville

94142 (Val - de- Marne)

ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE

du mardi 12 septembre au jeudi 12 octobre 2023 inclus

Ayant pour objet la

MODIFICATION DU PLU d'ALFORTVILLE



Vue ancienne d'une rue alfortvillaise

DOCUMENT 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ET A LA SUITE

DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DOCUMENT 3 : ANNEXES

DOCUMENT 4 : PIECES JOINTES

**JACKY HAZAN
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**A NOGENT-SUR-MARNE
LE LUNDI 13 NOVEMBRE 2023**

PRESENTATION

Ce rapport d'enquête comprend 4 documents :

DOCUMENT 1 : RAPPORT du commissaire enquêteur

CHAPITRE 1 : GENERALITES

CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

CHAPITRE 3 : ANALYSE DES AVIS EMIS ET DES OBSERVATIONS

CHAPITRE 4 : APPRECIATIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET

DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS du commissaire enquêteur

(les documents 1 et 2 bien que séparés, sont reliés à la suite l'un de l'autre).

DOCUMENT 3 : ANNEXES

document séparé : Les annexes font partie intégrante du rapport .

DOCUMENT 4 : PIECES JOINTES

document séparé : Les pièces jointes ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 PRESENTATION DE L'ENQUETE.....	12
<i>1 Présentation de l'enquête :</i>	<i>13</i>
<i>1.1 Situation de la commune:</i>	<i>13</i>
<i>1.2 Préambule et Objet de l'enquête :</i>	<i>14</i>
<i>1.3 Origines du projet et mise en œuvre :</i>	<i>14</i>
<i>1.3.1 Origine du projet et chronologie</i>	<i>14</i>
<i>1.3.2 Les acteurs de la mise en œuvre :</i>	<i>14</i>
<i>1.3.2.1 L 'autorité organisatrice de l'enquête :</i>	<i>14</i>
<i>1.3.2.2 Le pétitionnaire et Maître d'ouvrage (MO).....</i>	<i>15</i>
<i>1.3.2.3 La Maîtrise d'œuvre :</i>	<i>15</i>
<i>1.3.2.4 Les Bureaux d'études ou ateliers ayant participé au dossier :</i>	<i>15</i>
<i>1.4 Les éléments de la modification du PLU :</i>	<i>15</i>
<i>1.4.1 Les modifications envisagées :</i>	<i>15</i>
<i>1.4.1 Evolutions apportées aux zonages :</i>	<i>16</i>
<i>1.4.2 Evolutions apportées au règlement :</i>	<i>16</i>
<i>1.5.1 Le territoire communal :</i>	<i>17</i>
<i>1.5.3 La situation administrative :</i>	<i>18</i>
<i>1.5.4 Desserte de la commune</i>	<i>19</i>
<i>1.5.4.1 Desserte par la route et l'autoroute : :</i>	<i>20</i>
<i>1.5.4.2 Par le RER D :</i>	<i>20</i>
<i>1.5.4.3 Par les transports en commun :</i>	<i>20</i>
<i>1.5.4.4 La circulation sur la commune :</i>	<i>21</i>
<i>1.5.4.5 Pour ce qui concerne le vélo :</i>	<i>21</i>
<i>1.5.4.6 Les réseaux de mobilité douce :</i>	<i>21</i>
<i>1.5.4.7 Sur l'hydrographie :</i>	<i>22</i>
<i>1.5.4.8 Le patrimoine et les richesses communales :</i>	<i>22</i>
<i>1.5.4.9 Le commerce et les entreprises :</i>	<i>22</i>
<i>1.5.4.10 Le contexte écologique, les ZNIEFF , ZPS et Natura 2000.....</i>	<i>23</i>
<i>1.5.4.11 Sur les ressources naturelles de la commune :</i>	<i>23</i>
<i>1.5.4.12 Sur l'agriculture urbaine :</i>	<i>23</i>
<i>1.6 Cadre législatif et procédure :</i>	<i>23</i>
<i>1.7 Composition du dossier mis à disposition du public :</i>	<i>25</i>
<i>1.7.1 Le Projet Modificatif No 2 du PLU avec:</i>	<i>25</i>
<i>1.7.2 Un second dossier :</i>	<i>25</i>
<i>1.8 Documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du commissaire enquêteur :26</i>	
<i>1.9 Le PLU de la commune et les modifications envisagées</i>	<i>26</i>
<i>1.9.1 Les modifications de zonages :</i>	<i>26</i>
<i>1.9.1.1 Modification 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.....</i>	<i>27</i>
<i>1.9.1.2 Modification de la zone UFc sur l'îlot compris entre les rues Babeuf et Verdun et la voie ferrée basculée en UPa :</i>	<i>27</i>

1.9.1.3 Modification de la zone UPb sur le site de l'O.A.P. Louis Blanc / Chemin de la Déportation basculée en UAb et UBb	29
1.9.1.4 Modification de la zone UE, entre les rues Louis Blanc et Traversière, basculée en UAp230	
1.9.1.5 Création d'un cœur d'îlot vert en zone UAb :	31
1.9.1.6 Suppression du Périmètre d'attente d'un projet global sur la zone UFb :	32
1.9.2 Les modifications apportées au règlement :	33
1.9.2.1 Modification du Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	34
1.9.2.3 Modification du Chapitre 3 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale	34
1.9.2.4 Modification du Chapitre 4 : Nature en ville	34
1.9.2.5 Modification du Chapitre 5 : Déplacement et stationnement des véhicules motorisés pour les constructions neuves :	35
1.9.3 Les modifications des emplacements réservés :	36
1.9.3.1 Modification de l'emplacement réservé n°1 :	37
1.9.3.2 Suppression de l'emplacement réservé n°2	37
1.9.3.4 Création de l'emplacement réservé n°9	40
1.9.3.5 considération commune aux emplacements réservés projetés 8 et 9 :	40
1.9.3.6 Création d'un emplacement réservé n°10 pour aménager une piste cyclable :	41
1.9.4 Les modifications portant sur les OAP :	41
1.9.4.1 La suppression de l'O.A.P. Blanc Louis / Chemin de la Déportation	41
1.9.4.2 La modification de l'O.A.P. Achtarak / boulevard Carnot :	42
1.9.4.3 La modification de l'O.A.P. Quartier Sud :	43
1.9.4.4 La création de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun :	43
1.9.4.5 La création de l'O.A.P. thématique « Préservation et la valorisation du tissu pavillonnaire alfortvillais »	45
1.9.4.6 le Projet d' O.A.P. « Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie alfortvillais :	45
1.9.5: Les modifications apportées aux annexes du P.L.U.....	45
CHAPITRE 2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE	46
2 .Déroulement de l'enquête :	47
2.1 Affichage et publicités :	47
2.1.1 Les affichages légaux :	47
2.1.2 Les parutions dans les journaux :	47
2.1.3 Le Certificat d'affichage initial :	47
2.1.4 le certificats d'affichage après la fin de l'enquête :	47
2.1.5 Les panneaux d'affichage :	47
2.1.6 Les autres mesures de publicité :	47
2.2 La concertation préalable.....	47
2.2.1 La saisine de l'Autorité Environnementale :	49
2.2.3 Liste des Administration et Organismes :	50
2.3 Examen de la procédure	52
2.4 Rencontres avec la maîtrise d'œuvre et les élus :	53
2.4.1 La réunion de présentation :	53
2.4.2 Autres entretiens et/ou rencontres avec les élus :	53
2.5. Organisation des permanences :	53

2.6 Visite des lieux par le commissaire enquêteur : :.....	54
2.7 Déroulement des permanences au CTM ou en mairie :	60
2.7.1 : 1 ^{ère} permanence : le mardi 12 septembre 2023, de 9h00 à 12h00 :.....	60
2.7.2 : Seconde permanence : le samedi 23 septembre 2023 de 9h00 à 11h30 :	60
2.7.3 Troisième permanence.....	61
2.8.2 Recueil du Registre du siège de l'EPT :	61
2.9 Réunion publique :.....	61
2.10 Remise du Procès Verbal de synthèse :	62
2.11 Mémoire en réponse :	62
2.12 Réunion de Synthèse :	62
CHAPITRE 3 RECUEIL DES OBSERVATIONS ET AVIS FORMULES :	63
3. Analyse des observations et/ou courriers recueillis	64
3.1 Remarques préliminaires :	64
3.2 Avis de la MRAe du 2 août 2023 :	64
3.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :.....	68
3.3.1 Avis du Département :	68
3.3.1.1 Remarques 1 concernant les OAP :	68
3.3.1.2 Remarques concernant le Règlement :	70
3.3.2 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie départementale du Val-de-Marne (CCI) : 75	
3.3.3 Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Ile-de-France	75
3.3.4 Avis du SAGE Marne Confluence :	76
3.3.5 Avis de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement , de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France (DRIEAT).	76
3.4 Observations du public au registre papier :.....	76
3.4.1 Registre papier en mairie d'Alfortville et CTM :	76
3.4.2 Registre papier au siège de l'EPT :.....	77
3.5 Observations recueillies au registre électronique :.....	77
3.5.1 Observation n°1 Anonyme/Laura	77
3.5.2 Observation n°2 de SAS ALTFORVILLE BABEUF :	80
3.6 Questions du commissaire enquêteur :.....	81
3.6.1 sur l'OAP Babeuf/Verdun:	81
3.6.2 sur l'incidence des modifications du règlement sur la constructibilité :.....	89
3.6.3 Concernant les espaces verts :	90
CHAPITRE 4 EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE D'ALFORTVILLE	92
4. Examen du dossier d'enquête et Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet.....	93
4.1 Préambule :	93
4.2 Sur le choix de la Modification :	94
4.3 Sur les textes d'ordre supérieur : :.....	94
4.3.1 Sur le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) et au regard du SCOTm approuvé le 13 juillet 2023 :.....	94
4.3.2 Sur le PDUIF (Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France) :.....	96

4.3.4 Sur le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) :.....	97
4.3.5 Sur le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et la Trame Verte et Bleue	98
4.3.6 Sur le PCAET de GPSEA :	99
4.3.8 Sur le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) :	100
4.3.9 Sur le Schéma Régional Éolien (S.R.E.) :.....	100
4.3.9 Sur le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation (S.R.H.H) :.....	100
4.3.10 Concernant le PPRI de la Seine et de la Marne :.....	101
4.3.11 Sur le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation):.....	102
4.3.12 Sur le SLGRI (Stratégie Locale de la Gestion du Risque Inondation :	102
4.4 Sur les modes de déplacements alternatifs :.....	103
4.5 Concernant les risques naturels	103
4.5.1 Sur le PPRI	103
4.5.2 Sur les PPRMT (Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain):.....	104
4.5.3 Sur les sites potentiellement pollués ::	104
4.6 Concernant les risques technologiques :	105
4.7 Concernant le PPI (Plan Particulier de Prévention) :.....	Erreur ! Signet non défini.
4.8 Sur le bruit :.....	Erreur ! Signet non défini.
4.8 Sur le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) :.....	Erreur ! Signet non défini.
4.9 Tableau comparatif des avantages et inconvénients du projet :	106

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE
PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE..... 111**

ANNEXES

(Les annexes font partie intégrante du rapport)

Elles font l'objet du Document 3

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

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

Annexe 3 : Lettre type de consultation des PPA

Annexe 4 : Plan de la commune

PIECES JOINTES

(Les pièces jointes ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête)

Elles font l'objet du Document 4

Pièce 0 Arrêté du Président de GPSEA engageant la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alfortville.

Pièce 1 : Décision N° E 23000041/77 du 23 mai 2023 de Monsieur le Premier Vice Président du Tribunal Administratif de Melun désignant
M. Jacky HAZAN , en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet « La modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alfortville ».

Pièce 2 : Arrêté du Président de GPSEA n°AP2023 029 du 14 juillet 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au Projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alfortville

Pièce 3 : Arrêté du Président de GPSEA n°AP2023 034 du 19 juillet 2023 rectifiant une erreur matérielle concernant l' Arrêté du Président n°AP2023 029 du 14 juillet 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au Projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune

Pièces 4 : Avis d'enquête au format A 4

Pièce 5 : Photo de l' avis d'enquête sur le panneau municipal de la Mairie d'Alfortville

Pièce 6 : Photo de l' avis d'enquête à l'entrée du CTM

Pièces 7 : Photocopies de la première parution avant le début de l'enquête

- 7a dans « Le Parisien » édition 94 » du lundi 28 août 2023
- 7b dans « Les Echos » du lundi 28 août 2023

Pièces 8 : Photocopies de la seconde parution dans les 8 premiers jours de l'enquête

- 8a dans « Le Parisien » édition 94 » du mardi 12 septembre 2023
 - 8b dans « Les Echos » , du mardi 12 septembre 2023
- donc bien pendant les 8 premiers jours de l'enquête.

Pièce 9 : Certificat d'affichage de fin d'enquête de GPSEA du 17 octobre 2023

Pièce 10 : Extraits de la Revue municipale n° 96 de mai 2023

- Sur les comités de quartiers
- Sur : « nouvelle modification (du PLU) pour protéger ,préserver, embellir »

Pièce 11 : Extrait de la Revue municipale n° 98 ETE 2023

- Sur « Enquête publique, donnez votre avis ».

Pièce 12 : Extraits du Conseil du Territoire du 21 juin 2023 ;

- Sur les modalités de la concertation
- Sur le bilan de la concertation.



Glossaire : Abréviations et acronymes utilisés par le commissaire enquêteur dans ce rapport

AE :	Autorité Environnementale (voir MRAe : Mission Régionale d'Autorité
ANRU :	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
ARS :	Agence Régionale de Santé
AOE :	Autorité Organisatrice de l'Enquête
CE :	Commissaire enquêteur
CC :	Communauté de Communes
DRIEAT :	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France
DGS :	Direction Générale de la Santé.
EBC :	Espace Boisé Classé.
EBR :	Espace Boisé Remarquable
ENS :	Espace Naturel Sensible
EPCI :	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPT :	Etablissement Public Territorial
ER :	Emplacement Réservé
EVP :	Espace Vert Protégé.
GPSEA :	Grand Paris Sud Est Avenir
IFM:	Ile-de-France Mobilités : (ex STIF)
INPN :	Inventaire National du Patrimoine Naturel
INSEE :	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
MAPTAM	Modernisation de l'Action Publique Territoriale et Affirmation des Métropoles.
MRAe :	Mission Régionale d'Autorité environnementale :
OAP :	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PAP :	Programme d'Actions de Prévention des Inondations :
PAPAG :	Périmètre d'attente de projet global
PCAET :	Plan Climat Air Energie Territorial
PDUIF :	Plan des Déplacements Urbains d' Ile de France.
PHEC :	Plus Hautes Eaux Connues
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PMR :	Personnes à Mobilité Réduite
PPA :	Personne Publique Associée
PPBE :	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.
PPC :	Personne Publique Consultée
PPR :	Plan de Prévention des Risques

PPRI :	Plan de Prévention du Risque Inondation
PPRMT :	Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain):
PPRT :	Plan de Prévention des Risques Technologiques
PVS :	Procès Verbal de Synthèse
RD :	Route Départementale
RP :	Rapport de Présentation.
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDRIF	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SNPN :	Société Nationale de Protection de la Nature
SRCAE :	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
SRADDET :	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire
SUP :	Servitude d'Utilité Publique
TVB :	Trame Verte et Bleue
ZAP :	Zone d'Action Prioritaire
ZNIEFF :	Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.
ZPS :	Zone de Protection Spéciale
ZSC :	Zone Spéciale de Conservation



CHAPITRE 1

Présentation de l'enquête

1 Présentation de l'enquête :

La présente enquête a fait l'objet d'une décision N° E 23000041/77 du 23 mai 2023

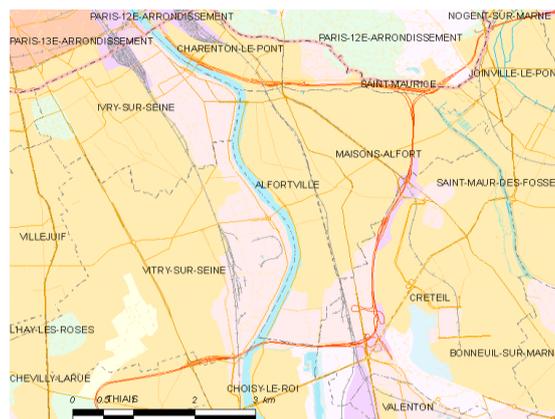
de Monsieur le Premier Vice Président du Tribunal Administratif de Melun désignant M. Jacky HAZAN , en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet « La modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alfortville ».

Monsieur Jean Pierre CHAULET est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant (ce document est mis en pièce 1).

1.1 Situation de la commune:



Plan de situation



Plan local et communes avoisinantes

La commune d'Alfortville a été créée par la loi du 1^{er} avril 1885 signée « Waldeck Rousseau- M. Jules Grey étant ministre de l'intérieur - par démembrement de la commune de Maisons-Alfort et incorporée au canton de Charenton-le-Pont, la ligne du chemin de fer PLM (Paris Lyon Marseille) devant fixer la limite entre les deux communes

1.2 Préambule et Objet de l'enquête :

La présente enquête porte sur la seconde modification du PLU d'Alfortville conformément à l'article L153-41 du code de l'Urbanisme.

La commune d'Alfortville a intégré, au 1^{er} janvier 2016, la nouvelle intercommunalité dénommée EPT Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) 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.

1.3 Origines du projet et mise en œuvre :

1.3.1 Origine du projet et chronologie

le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alfortville , approuvé le 14 décembre 2016 dernier a fait l'objet d'une première modification approuvée le 2 octobre 2019 par le Conseil Territorial.

Le Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir par arrêté du 16 mars 2023 (n°AP2023-006) a lancé la procédure de modification de du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alfortville.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir pour rendre un avis sur le PLU d'Alfortville (94) à l'occasion de sa modification No 2 et sur son rapport de présentation.

Le Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir par arrêté du 14 juillet 2023

(n°AP2023-029) a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au Projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alfortville.

Cet arrêté a été modifié par l' Arrêté du Président de GPSEA n°AP2023 034 du 19 juillet 2023 rectifiant une erreur matérielle concernant l' Arrêté du Président n°AP2023 029 du 14 juillet 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au Projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune

Avis de la MRAe du 2 août 2023 :

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

1.3.2 Les acteurs de la mise en œuvre :

1.3.2.1 L 'autorité organisatrice de l'enquête :

Il s'agit de, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, (GPSEA) compétente en matière de plans locaux d'urbanisme.

Adresse postale : Europarc - 14 rue le Corbusier - 94046 Créteil cedex

Bureau : 11 rue du Faubourg Saint Marceau – 94440 Marolles en Brie

Elle est représentée par :

- Madame Coralie SOLBES ; Coordinatrice cellule PLU et Urbanisme, Directrice adjointe à la Direction Relations et Appui aux Territoires
- et Mme Florie- Anne PELLERIN , chargée appui.

1.3.2.2 Le pétitionnaire et Maître d'ouvrage (MO)

M. Luc CARVOUNAS , Maire d'Alfortville est le pétitionnaire et Maître d'ouvrage.

Mairie d'Alfortville , Hôtel de ville, Place François MITTTERAND

Le Pôle Projets Urbains a pour Directrice déléguée Mme Marion GAMPEL qui assure le suivi du dossier :

1.3.2.3 La Maîtrise d'œuvre :

La Maîtrise d'Œuvre a été assurée par GPSEA

1.3.2.4 Les Bureaux d'études ou ateliers ayant participé au dossier :

Il s'agit notamment :

- NOVAXIA/NEXITY , concernant l'Opération Immobilière de la rue Babeuf ;
- la société SOLPOL, pour NOVAXIA., pour le diagnostic de pollution des sols, concernant l'opération Immobilière de la rue Babeuf ;
- la Sté STRATEGEO (Stratégie et Gestion de l'eau) pour la mise à jour de l'étude des niveaux des Plus Hautes Eaux

1.4 Les éléments de la modification du PLU :

1.4.1 Les modifications envisagées :

Il s'agit de :

- modifier le zonage sur plusieurs secteurs pour permettre leur évolution ; le plan de zonage n°4-2 au 1/3000^{ème} du PLU actuel est donc modifié , ainsi que le plan des dispositions particulières n°4-3 .
- modifier le règlement pour ajuster certains points règlementaires afin notamment de préserver une unité des volumes et maintenir une homogénéité architecturale du tissu pavillonnaire, renforcer la trame verte au sein du tissu urbain, lutter contre les îlots de chaleur et renforcer la perméabilité des espaces non construits ;
- modifier et créer des emplacements réservés
- modifier le dossier des OAP (Orientations d'Aménagements et de Programmes) :

Et plus précisément :

- la modification des prescriptions sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation Achதாக / boulevard Carnot et Quartiers Sud ;
- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun (OAP n°9 Babeuf/Verdun) ;

L'autorité environnementale dans la synthèse de son avis note par ailleurs les principaux

- ✚ l'artificialisation des sols ;
- ✚ la prévention des inondations ;
- ✚ la protection de la santé au regard de l'exposition des futurs habitants de ce site aux pollutions sonores et aux pollutions des sols

- la création de deux d'Orientations d'Aménagements et de Programmations thématiques : l'une sur la préservation et la valorisation du tissu pavillonnaire et l'autre sur la valorisation et le développement de la nature dans la ville.
- 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 P.L.U. Cette Charte Qualité de l'Habitat Durable est jointe au dossier d'enquête, dont la composition est détaillée ci-après au §1.7

Il convient d'ajouter aux objectifs l'engagement n° 2 "réintégrer la nature en ville", par la création d'une trentaine de jardins familiaux de 90/100 m2.

1.4.1 Evolutions apportées aux zonages :

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.

Deux secteurs font également l'objet de modification avec :

- ✓ la création d'un cœur d'îlot vert en zone UAb, rue Victor Hugo ;
- ✓ la suppression du Périmètre d'attente d'un projet global sur la zone UFb.

Les plans avant/après sont détaillés ci-après au § 1.9.1

1.4.2 Evolutions apportées au règlement :

pour le règlement il s'agit d'un rappel général au regard de l'importance de leur développement qui intègre les adaptations réglementaires apportées aux différentes zones. (cf § 1.9.2)

1.5 Présentation de la commune

1.5.1 Le territoire communal :

La commune d'Alfortville est une ville du Val-de-Marne en région Ile-de-France, dans

l'arrondissement de Créteil, située au sud est de Paris , à 3 km environ de la Porte de Bercy

Elle se trouve au confluent de la Seine et de la Marne, proche du Bois de Vincennes

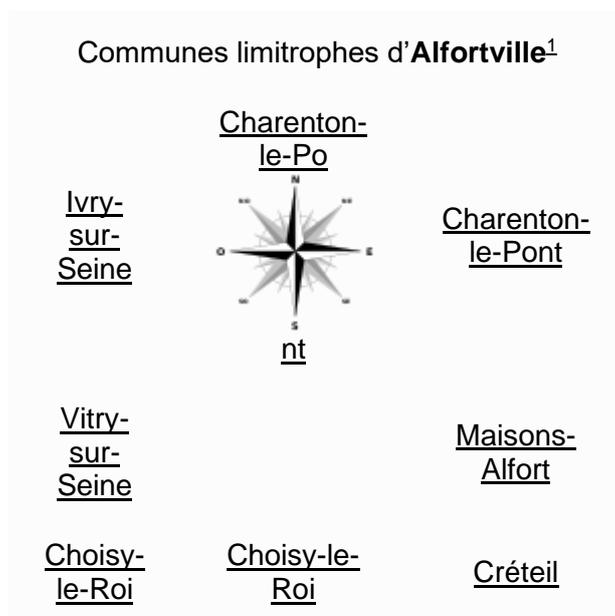
Elle s'étire le long de la Seine sur 4,5 km environ avec une largeur variant de 0,5 à 1 km

Elle comptait 44 446 habitants en 2018 – alfortvillais, alfortvillaises sur 367 km² (44805 environ aujourd'hui)

La commune est délimitée par la Marne au nord, qui la sépare de Charenton-le-Pont, la voie ferrée Paris-Lyon à l'est qui la sépare de Maisons-Alfort, l'A86 au sud, qui la sépare de Choisy-le-Roi et Créteil et la Seine à l'ouest qui la sépare de Vitry-sur-Seine et d'Ivry-sur-Seine.

Elle est limitée :

- au nord-ouest par la commune d'Ivry-sur-Seine
- au nord et au nord-est par Charenton-le-Pont
- à l'est par Maisons Alfort
- au sud-est par Créteil
- au sud et au sud-ouest par Choisy-le-Roi
- à l'ouest par Vitry-sur-Seine.



1.5.2 Les secteurs de la commune :

La commune se décompose en trois grands secteurs :

- La partie nord de la ville, correspondant au début de l'histoire urbaine d'Alfortville, présente un tissu dense et continu le long des axes structurants d'orientation dominante Nord-Sud (Paul Vaillant Couturier, rue Véron) ;
- la partie centrale, s'organise à partir d'un faisceau dense de voies transversales (orientation Est-Ouest), perpendiculaires à la rue Paul Vaillant Couturier, qui irriguent des quartiers pavillonnaires (et au sein de laquelle s'inscrit le centre commercial du Grand Ensemble) ;
- la partie sud, au tissu urbain irrégulier, constituée autour d'un maillage de voies « lâche », est composée d'unités urbaines singulières (grands ensembles, zones d'activités), sans réel lien entre elles.

Ces trois grands secteurs sont cernés à l'ouest par la rive de la Seine, le long de laquelle se constitue progressivement un front bâti, et à l'est par la voie ferrée et son talus

1.5.3 La situation administrative :

Dans le cadre de la mise en œuvre de la volonté gouvernementale de favoriser le développement du centre de l'agglomération parisienne comme pôle mondial est créée, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole du Grand Paris (MGP), dont la commune est membre.

La commune a donc également été intégrée le 1^{er} janvier 2016 à l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir, qui succède notamment à la communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne.

Alfortville appartient au syndicat Paris Métropole.

Dans le cadre du redécoupage cantonal de 2014 en France, le canton d'Alfortville a été recréé par le décret du 17 février 2014



1.5.4 Desserte de la commune

La commune est particulièrement bien desservie comme le montre le plan ci-dessous

(un Plan de la commune est mis en annexe 4)



1.5.4.1 Desserte par la route et l'autoroute :

Alfortville est reliée au réseau autoroutier :

- au nord, à l'autoroute A 4 par la sortie n°3 à Charenton-le-Pont
- au sud, à l'autoroute A 86, par les sorties n°23 à Créteil et n°24 à Vitry-sur-Seine,

et à la route par les départementales :

- la D 19 (ancienne RN 19) relie la commune à Maisons Alfort et Ivry ; elle permet de rejoindre Paris rapidement.
- la D 148

1.5.4.2 Par le RER D :

- les deux gares du RER D : Maisons-Alfort - Alfortville et Vert de Maisons desservent directement la commune ; (La gare de RER Maisons-Alfort Alfortville est équipée d'un espace de stationnement fermé et abrité Véligo).

À l'avenir, Alfortville sera également desservie par une des lignes du métro du Grand Paris Express se connectant à la ligne RER D au niveau de la gare « Le Vert de Maisons ».

1.5.4.3 Par les transports en commun :

- Par le Métro

Sur la ligne 8, la station de métro École vétérinaire de Maisons-Alfort située à Maisons-Alfort se trouve à proximité des quartiers nord d'Alfortville

Par les autobus

cinq lignes de bus du réseau de la RATP traversent la commune :

103 (École vétérinaire de Maisons-Alfort ↔ Rungis – Marché international),

125 (Paris — Porte d'Orléans ↔ École vétérinaire de Maisons-Alfort),

172 (Bourg-la-Reine ↔ Créteil – L'Échat),

217 (Vitry-sur-Seine RER ↔ Hôtel de ville de Créteil),

325 (Paris – Quai de la Gare ↔ Château de Vincennes).

1.5.4.4 La circulation sur la commune :

Elle emprunte essentiellement :

- ✓ à l'Est, la D 38 (quais Blanqui et Jules Guesde) suit le cours de la Seine, du Pont d'Ivry au nord vers la A 86 au sud ;
- ✓ à l'ouest, se succèdent , le Chemin Latéral, l'avenue Mailleret Joinville, la rue Joffrin, le Cours Beethoven, la rue de Naples et la rue de Genève
- ✓ au centre, la rue Paul Vaillant Couturier joint l'ex N 19 (rue Ch. De Gaulle) au barreau que constitue la D 48 (rue Emile Zola) à la hauteur du Pont à l'Anglais permettant de rejoindre Créteil par Maisons-Alfort
- ✓ au sud de la D 48 la voirie se diversifie pour rejoindre le Parc d'activités Val de Seine.

1.5.4.5 Pour ce qui concerne le vélo :

La ville compte 5 stations Velib' :

- Marne - Charles de Gaulle ;
- Victor Hugo-École ;
- Gare RER - Malleret-Joinville ;
- Carnot - Pâquerettes ;
- Place de l'Europe.

1.5.4.6 Les réseaux de mobilité douce :

Alfortville qui compte plus de 64 hectares de zones naturelles, (soit 17% de la superficie communale), bénéficie de nombreux parcs et squares qui sont dédiés à la promenade, aux jeux et à la détente. et de jardins familiaux qui sont de véritables espaces verts naturels participant pleinement à l'intégration de la nature dans la Ville

Les aménagements qualitatifs et sécuritaires permettant des déambulations piétonnes et cyclables fluides sont, sans aucun doute, un gage de bien-être. C'est pourquoi la commune

développe ces éléments et notamment les venelles ou sentes piétonnes afin de réaliser un véritable maillage de la Ville au sein des opérations urbaines afin de concevoir un maillage de circulations douces à l'échelle de la ville et ainsi promouvoir des déplacements apaisés ;

1.5.4.7 Sur l'hydrographie :

La commune d'Alfortville longe la Seine du nord au sud.

1.5.4.8 Le patrimoine et les richesses communales :

On peut citer pour mémoire :

- Le Pont du Port à l'Anglais. Ce pont suspendu à haubans, commencé en 1912, n'a été achevé qu'en 1928 en raison de la guerre. Il enjambe la Seine entre Alfortville et Vitry-sur-Seine.
- L'Église Notre-Dame : Les grandes orgues de l'église Notre-Dame sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
- L'Église arménienne apostolique Saint-Paul-et-Saint-Pierre[; située au sud de la ville, c'est un lieu majeur pour la communauté arménienne qui est très importante à Alfortville
- La Mosaïque de Fernand Léger[: cette mosaïque monumentale représentant le feu, œuvre du peintre Fernand Léger, se trouve sur le bâtiment administratif (Gaz de France en avait passé commande en 1954). L'œuvre a été réalisée après la mort de Léger par sa femme Nadia. La maquette de cette mosaïque est exposée au musée national Fernand-Léger de Biot ;
- Les Fresques de l'Hôtel de ville : Les murs de la salle des mariages et celle du conseil municipal sont décorés par un ensemble de fresques peintes en 1931 par Henri Dieupart

1.5.4.9 Le commerce et les entreprises :

En l'absence d'hypermarché sur la commune, de nombreuses petites et moyennes surfaces (commerces et services) se sont réparties le territoire mais intéressent 3 rues essentiellement (Paul Vaillant-Couturier, Véron et Dolet) et 3 axes - d'Est en Ouest- sont privilégiés d'un point de vue commercial :

- la Rue Charles de Gaulle
- la Rue Victor Hugo
- le Boulevard Carnot

Le centre commercial dit du Grand Ensemble a été construit dans les années 60-70, au cœur d'un quartier d'habitat à dominante sociale, est desservi par un arrêt du bus 103 (Place du Petit Pont à environ 150 m) et à proximité immédiate (moins de 600 m) de la gare RER D du Vert de Maisons et de la future gare du Grand Paris Express. Il fait l'objet de diverses dégradations et devenu vétuste ; ses commerces autour de deux patios intérieurs sont actuellement peu attractifs.

L'emprise foncière propre au centre commercial est d'environ 6 900 m² et la surface bâtie est d'environ 2 100 m²

- 4 parcelles sont sous maîtrise foncière de la commune d'Alfortville (parcelles AD57, AD92, AD97 et AE164) ;
- seule une parcelle est sous maîtrise foncière privée, représentant environ 6 010 m²

(parcelle AD70) : en effet, le centre commercial du Grand Ensemble relèverait du statut de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965.

1.5.4.10 Le contexte écologique, les ZNIEFF, ZPS et Natura 2000

La ZNIEFF est une « Zone Naturelles d'intérêts Ecologique Faunistique et Floristique » mis en place par le ministère de l'environnement en 1982. Elles sont créées lors d'inventaires naturalistes dans le cadre d'inventaire national du patrimoine naturel. Les ZNIEFF forment une base pour la connaissance des zones de conservation de la biodiversité et sont prises en compte lors de projets d'aménagement (trame verte, construction immobilières, autoroutes,)

Le territoire de la commune n'est pas directement concerné par une ZNIEFF, ni par un site Natura 2000. Le projet de l'ancien site SNCF Rue Babeuf Alfortville est à plus de 2 km de la ZNIEFF (Bois de Vincennes) et 3km du Parc des Lilas et des friches du lac de Créteil ; les sites Natura 2000 sont à une distance de plus de 6 km du projet.

Alfortville n'est pas à proximité d'une réserve naturelle (Parc Naturel régional et/ou national). Aucune ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) n'est à proximité du projet.

1.5.4.11 Sur les ressources naturelles de la commune :

Aucune ressource naturelle n'est à signaler.

1.5.4.12 Sur l'agriculture urbaine :

les jardins partagés ouvrent à la pratique agricole et réinvente l'agriculture urbaine avec une sensibilisation à la consommation d'eau et au recyclage des déchets verts. Le cycle vertueux de la gestion de l'eau et de la valorisation de la terre est enclenché.

1.6 Cadre législatif et procédure :

Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-41 à L153-44 du code de l'Urbanisme. Cette procédure pouvait être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ✓ ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- ✓ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ✓ ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- ✓ n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Ainsi, après élaboration du dossier de modification du P.L.U., de l'évaluation environnementale et de la concertation préalable et transmission de ce dossier. aux personnes publiques associées (PPA) et à la DRIEAT Île-de-France, l'enquête publique pouvait être organisée selon les dispositions du code de l'Environnement et de l'arrêté du Territoire GPSEA compétente en matière d'urbanisme.

La saisine volontaire de la MRAe, conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, a été réceptionnée par le pôle d'appui à la MRAe le 15 mai 2023. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme,

Avis de la MRAe du 9 août 2023 :

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

Les recommandations formulées et les réponses apportées sont développées au § 3.2 ci-après

L'arrêté N°AP 2023-029 du Président de GPSEA du 11 juillet 2023 rectifié au 19 juillet 2023 pour erreur matérielle de date, est joint en pièce 2 ; rappelons en simplement les deux articles suivants :

Article 2 Il sera procédé, du mardi 12 septembre à 9h00 au jeudi 12 octobre 2023 à 17h00, pendant 32 jours consécutifs, à une enquête publique portant sur le projet de modification du PLU de la commune d'Alfortville.

Article 9 Le commissaire-enquêtrice se tiendra à la disposition du public, au Centre Technique Municipal (CTM) 3 rue du Capitaine Dreyfus et à la Mairie d'Alfortville, Hôtel de ville, Place François Mitterrand, en salle Justice de Paix au rez-de-chaussée, les jours et heures suivants :

- Mardi 12 septembre 2023 de 9h00 à 12h00 au CTM (Centre Technique Municipal)
-
- Samedi 23 septembre 2022 de 9h à 11h30 (Hôtel de ville, Place François Mitterrand, en salle Justice de Paix au rez-de-chaussée) ;
-
- Jeudi 12 octobre 2023 de 14h00 à 17h00 au CTM 3 rue du Capitaine Dreyfus;

1.7 Composition du dossier mis à disposition du public :

Le dossier des pièces écrites mis à la disposition du public comporte deux chemises à sangle comportant :

1.7.1 Le Projet Modificatif No 2 du PLU avec:

- Un registre papier ;
- Pièce 1 Une notice de présentation de la Modificatif du PLU No 2 ;
- Pièce 3 - Les Orientations d'Aménagement et de programmation
- Pièce 4-1 Règlement écrit ;
- Pièce 4-2 Plan de zonage modifié (au 1/3000) ;
- Pièce 4-3 Plan des dispositions particulières (au 1/3000) ;
- Un petit guide intitulé « Charte qualité de l'habitat durable (CQHD).
- Une chemise de pièces administratives contenant :
 - Arrêtés du Président de GPSEA
 - La concertation
 - Séance du Conseil de Territoire du 12 avril 2023
 - Séance du Conseil de Territoire du 21 juin 2023
 - Bilan (relié) de la concertation
 - Les avis des PPA ;
 - L'Avis de la MRAe et le Mémoire en réponse ;
 - Les parutions dans les journaux (au fur et à mesure de leur obtention) ;avec le MAG n+98 de l'été 2023, comportant une page- article sur l'enquête publique avec pour objet « comment donner votre avis ? ».

(le n+ 99 de septembre 2023 ne comporte aucun article sur l'enquête publique et n'informe donc pas sur l'enquête publique et ses dates de permanences).

1.7.2 Un second dossier :

Cette seconde chemise à sangle contenant règlementairement :

- L'Avis de la MRAe en date du 2 août 2023 ; (déjà en première chemise à sangle)
- Le Mémoire en réponse à l'Avis de la MRAe déjà en première chemise à sangle) :
- 10 annexes reliées :
 - Annexe 1-2-3 Mise à jour de l'étude des niveaux des Plus Hautes Eaux

Par la Sté STRATEGEO (Stratégie et Gestion de l'eau)

Pour NOVAXIA , concernant l'Opération Immobilière de la rue Babeuf

comportant en annexe 2 le rapport des mesures du Village Séniors-rue de Verdun-rue Joffrin, et en annexe 3 les tableaux synthétiques des résultats d'analyses dans les sols et les eaux souterraines.

- Annexes 4 et 5 : Diagnostic de pollution des sols, concernant l'Opération Immobilière de la rue Babeuf, par la société SOLPOL, pour NOVAXIA.

Et Etude environnementale, évaluation des risques sanitaires.

- Annexes 6-7-8 et 9 concernant la réalisation de bâtiments collectifs

« Le Jardin des Rives d'Alfortville- Rue Babeuf/rue de Verdun »

Avec Etude écologique (annexe 7), rapport de mesures acoustiques de façades (annexe 8) et principes de traitement des façades (annexe 9).

- Annexe 10 valant diagnostic complémentaire de pollution des sols, rue Babeuf.
 - Annexe 11 Etude environnementale- Plan de Gestion (EQRS) rue Babeuf.
- 1.8 Documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du commissaire enquêteur :

Il s'agit essentiellement des documents suivants :

- ✓ Plan de la commune :
- ✓ Magazines d'informations municipales comportant des articles consacrés à l'enquête :

1.9 Le PLU de la commune et les modifications envisagées

Ces modifications concernent les zonages, le règlement, les adaptations règlementaires aux différents zonages, les OAP et les modifications apportées aux annexes du P.L.U

Nous les avons regroupées différemment de la notice de présentation, avec leurs représentations graphiques résumées

Pour les zonages , ces modifications sont rappelées ci-après (§ 1.9.1) avec leur visualisations en avant/après ; pour le règlement il s'agit d'un rappel général au regard de l'importance de leur développement qui intègre les adaptations règlementaires apportées aux différentes zones. (cf § 1.9.2)

1.9.1 Les modifications de zonages :

Comme indiqué au § 1.3.1, 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.

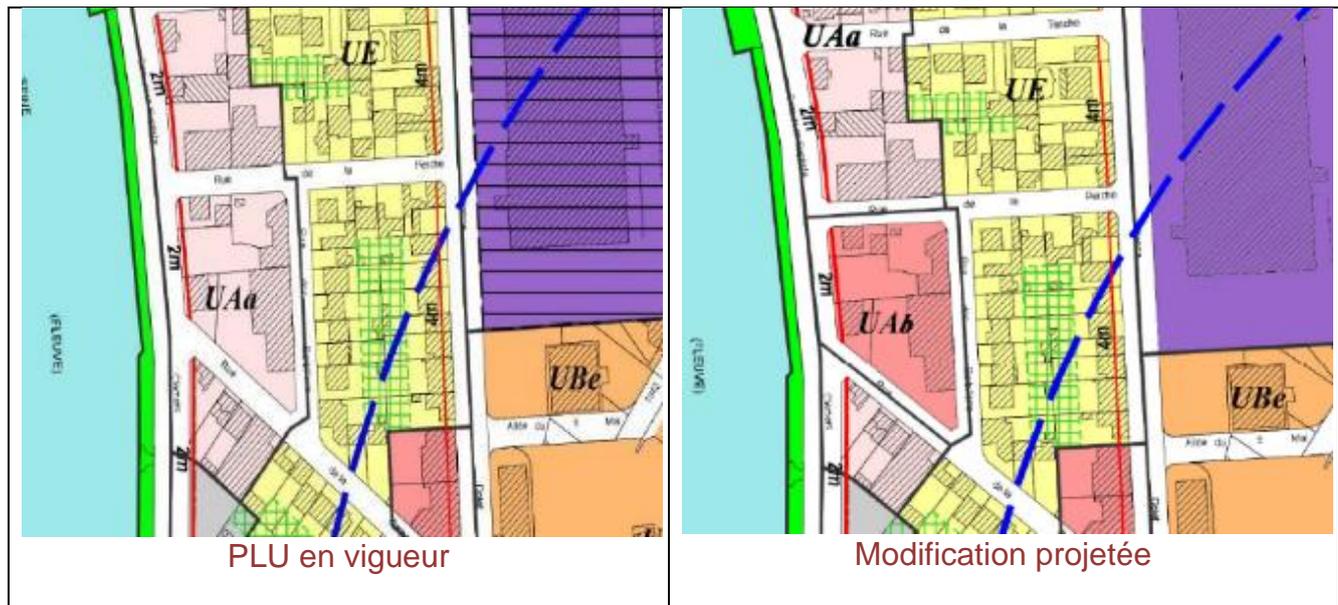
Deux secteurs font également l'objet de modification avec :

- ✓ la création d'un cœur d'îlot vert en zone UAb, rue Victor Hugo ;
- ✓ la suppression du Périmètre d'attente d'un projet global sur la zone UFb.

Elles sont reprises ci-dessous avec leur représentation avant/après.

1.9.1.1 Modification 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

Le sous secteur UAb vise à permettre une modification des hauteurs par rapport à celles du secteur UA général



1.9.1.2 Modification de la zone UFc sur l'îlot compris entre les rues Babeuf et Verdun et la voie ferrée basculée en UPa :

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

- le parc d'activités Val de Seine, UFa ;
- les jardins d'Alfortville, UFb ;
- le site de la gare de marchandises, UFc ;
- les zones d'activités situées au nord-ouest de la digue d'Alfortville, UFd ;
- le port d'Alfortville, UFe.

(Les parcelles Nos X 126 et OY 157, 164 et 163 situées le long des rues Babeuf et Verdun et de la voie ferrée, en limite de la commune de Maisons-Alfort, sont zonées en UFc. Elles font parties de l'ancienne gare de marchandises aujourd'hui désaffectée).

Ces parcelles sont aujourd'hui en grande partie vierges et en friches. Elles comprennent seulement un bâtiment et une partie de l'ancienne gare de marchandises désaffectée dont l'autre partie se situe sur la commune de Maisons-Alfort.

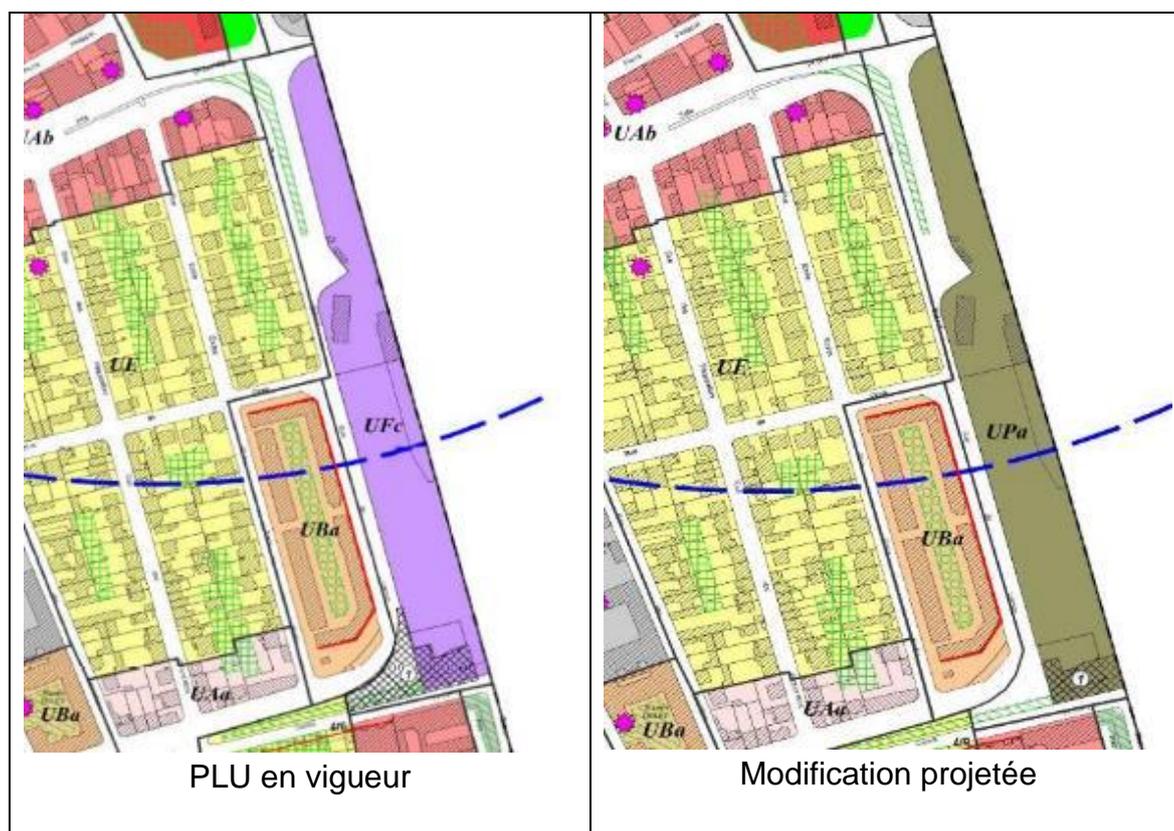
Ce secteur se situe face un habitat diversifié tant dans leur forme que leur hauteur avec un habitat collectif R+4 le long de la rue de Verdun et principalement des maisons individuelles R+1 / R+1+C le long de la rue Babeuf.

Cet îlot détient un potentiel de mutation conséquent de par sa situation graphique. Il possède une bonne desserte en transport en commun, puisque situé à quelques minutes de la gare RER D Maisons-Alfort / Alfortville. Il se situe également près d'une offre commerciale diversifiée, à environ 5 minutes à pied.

la zone UP regroupe des espaces destinés à évoluer dans leur organisation et leur morphologie urbaine. La zone UP concerne des espaces qui font tous l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ; elle comprend deux secteurs dans le P.L.U. en vigueur :

le secteur UPa, qui concerne les sites de Confluence et Achtarack

le secteur UPb, qui concerne les sites de Louis Blanc/Déportation, Port à l'Anglais et Langevin.



1.9.1.3 Modification de la zone UPb sur le site de l'O.A.P. Louis Blanc / Chemin de la Déportation basculée en UAb et UBb.

la zone UP regroupe des espaces destinés à évoluer ; elle comprend deux secteurs :

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

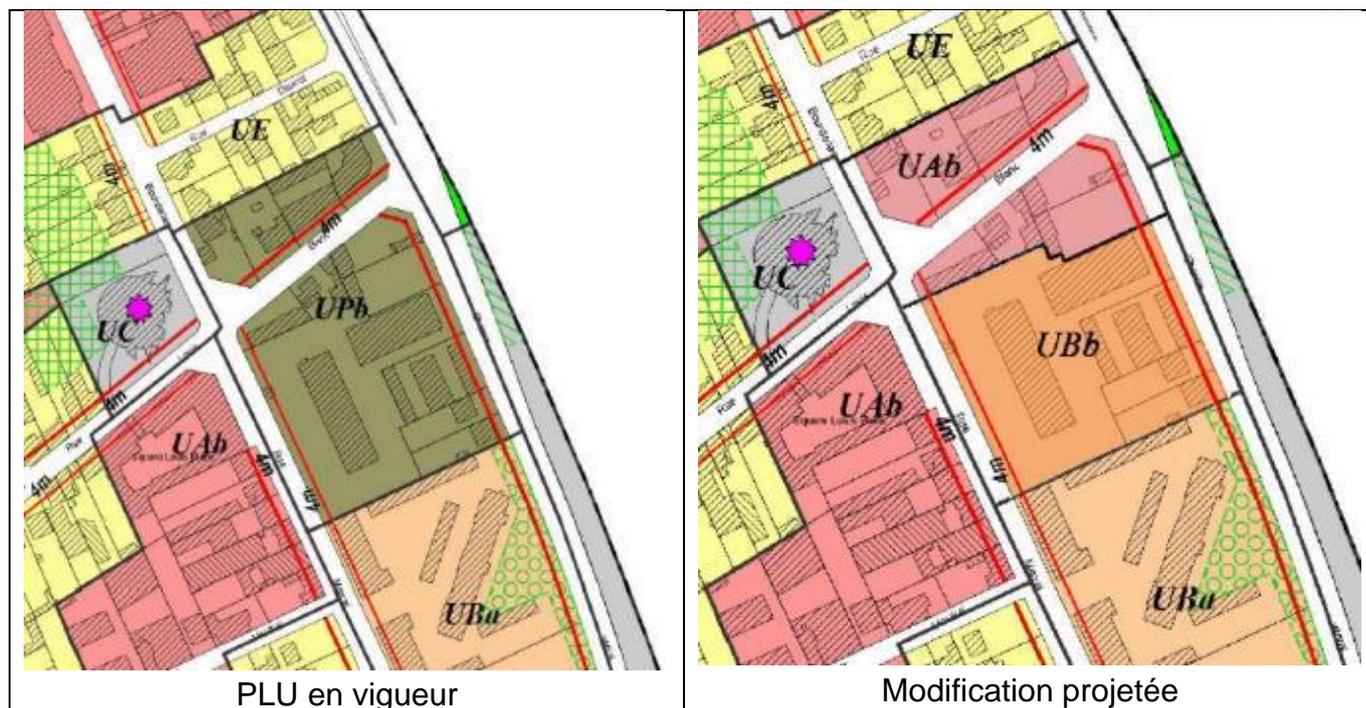
Les parcelles cadastrées G3, G4, G121, P122 et P 101, P102, P103, P105, P107, P108, P109, P161, P162, P163 et P165 se situent de part et d'autre de la rue Louis Blanc. Zonées en UPb, elles correspondent au site de l'O.A.P. Louis Blanc / Chemin de la Déportation dont les objectifs étant atteints, ne mérite plus d'être conservée..

[Ces parcelles accueillent une activité et une partie de l'ancienne gare de marchandises désaffectée (dont l'autre partie se situe sur la commune de Maisons-Alfort).

Il est proposé de faire basculer les parcelles cadastrées section OP Nos 105, 107, 108 et 109 en zone UAb et les parcelles cadastrées section OP Nos 101, 102, 103, 161, 162, 163, 164 et 165 en zone UBb].

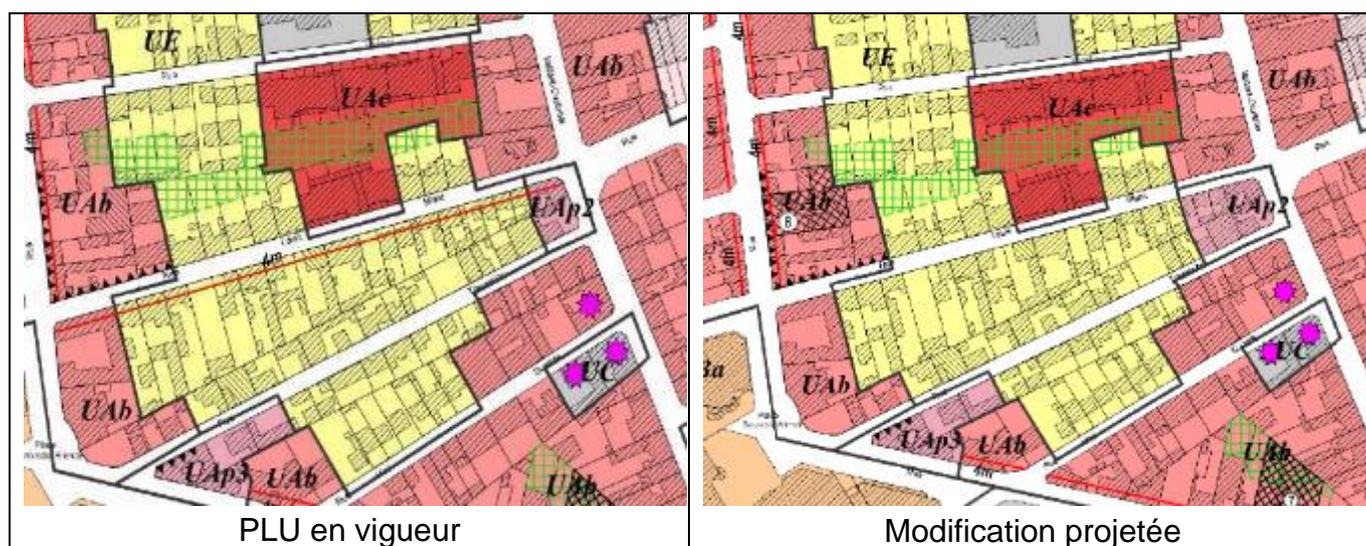
La zone UB correspond à des espaces à dominante d'habitat collectif. Cette zone comprend cinq secteurs :

- un secteur UBa dans lequel les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu avec de grands espaces libres accessibles ;
- un secteur UBb dans lequel les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre continu ;
- un secteur UBc au sein duquel les dispositions réglementaires permettent la restructuration du quartier Chanteraine ;
- un secteur UBd correspondant au secteur Ilot Seine dans lequel les dispositions réglementaires organisent une morphologie urbaine appropriée au site ;
- un secteur UBe correspondant au secteur sud-ouest du Grand ensemble, dans lequel les dispositions réglementaires organisent la rénovation urbaine



1.9.1.4 Modification de la zone UE, entre les rues Louis Blanc et Traversière, basculée en UAp2 la zone UE 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.

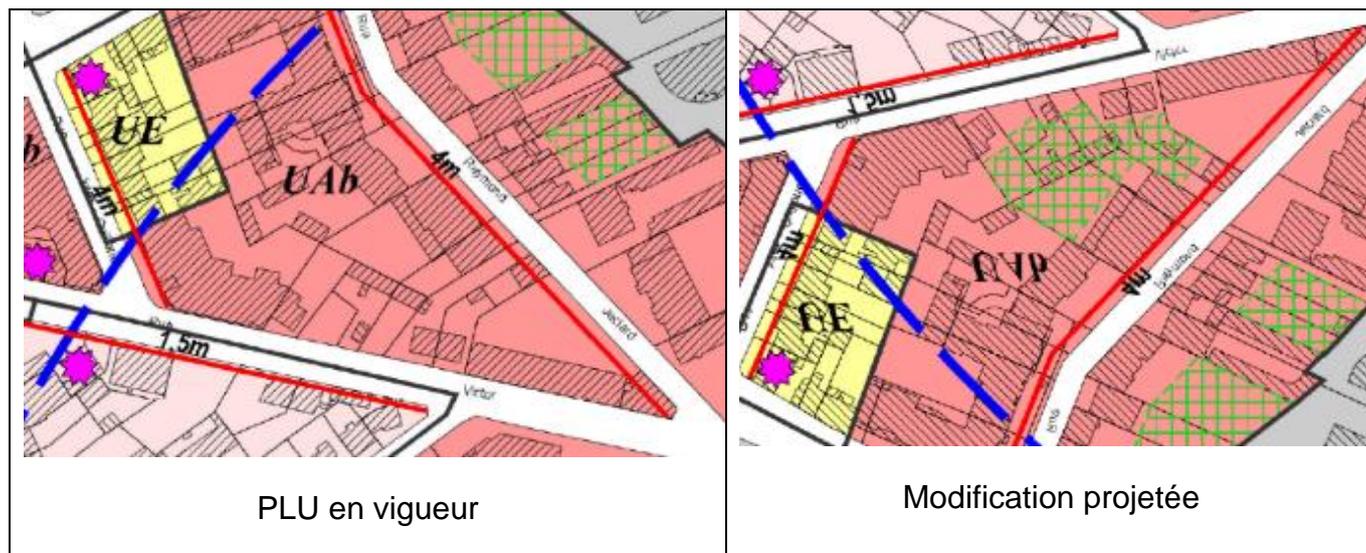
la commune souhaite retirer la marge de recul de 4 m le long de la rue Louis Blanc sur la portion comprise entre la rue Paul Vaillant Couturier et la rue Véron afin de conserver un profil de front urbain homogène, avec des constructions implantées à l'alignement.



1.9.1.5 Création d'un cœur d'îlot vert en zone UAb :

Plusieurs parcelles des rues Victor Hugo et Raymond Jaclard situées en zone UAb correspondent à un cœur d'îlot d'habitat mixte de collectifs et de maisons individuelles avec jardin.

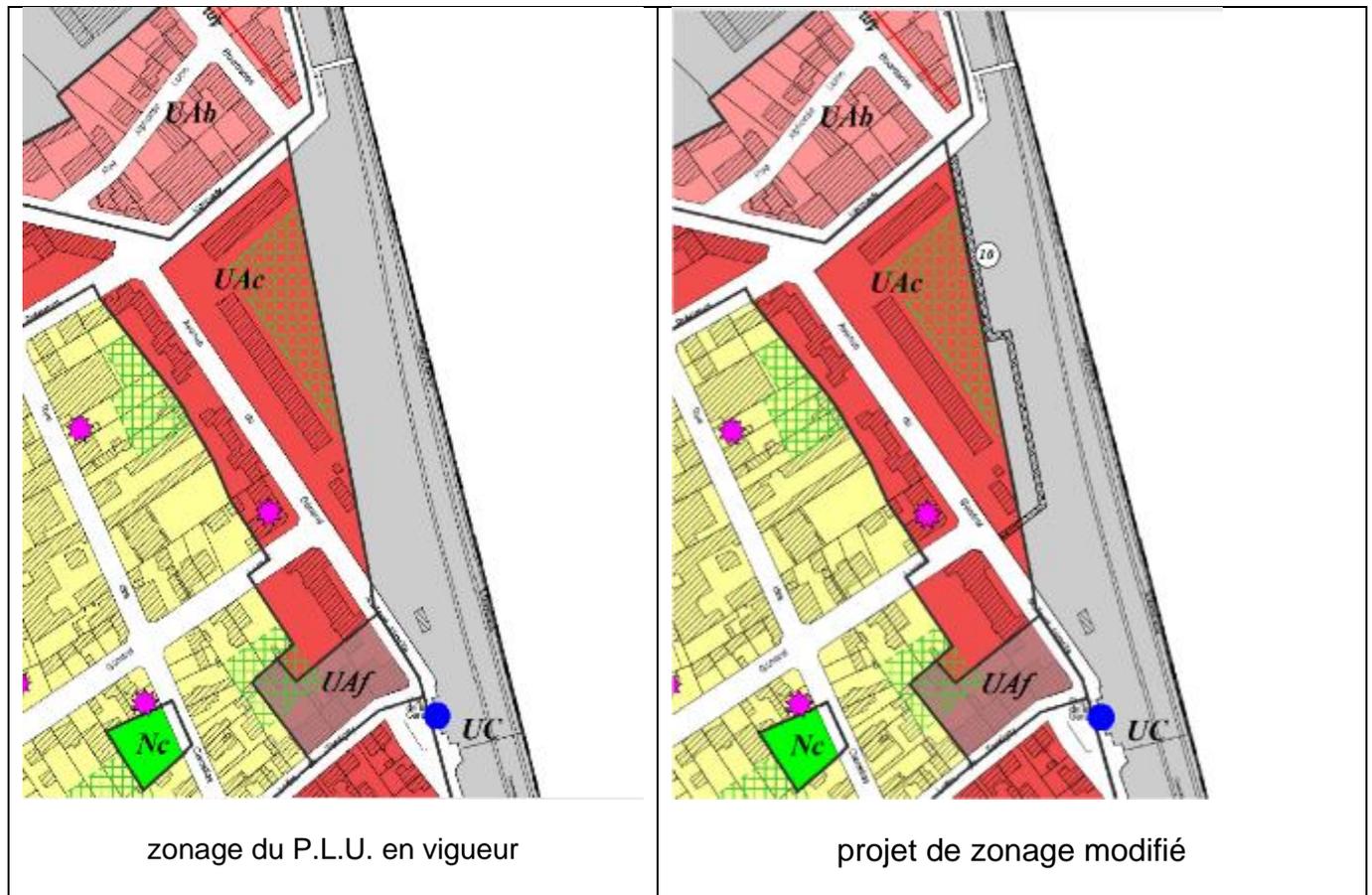
Pour renforcer la trame verte de la commune il est souhaité de créer un cœur d'îlot vert sur une partie de ces parcelles.



1.9.1.6 Suppression du Périmètre d'attente d'un projet global sur la zone UFb :
Dans le cadre d'un PAG (Périmètre d'Attente d'un projet Global) une servitude au PLU actuel, (du 14 décembre 2016), grève pendant 5 ans le sous secteur UFb, y limitant les droits à construire. Cette servitude n'étant plus applicable depuis le 14 décembre 2021, cette servitude s'est éteinte. Elle est donc retirée du plan de zonage.



1.9.17 Création d'un emplacement réservé pour aménager une piste cyclable



1.9.2 Les modifications apportées au règlement :

La commune a approuvé en 2015 une Charte qualité pour sensibiliser les porteurs de projets à une démarche plus durable et en phase avec la transition énergétique, pour faire d'Alfortville, une ville verte, durable et solidaire.

3 objectifs ont été retenus :

- Systématiser une démarche durable dans l'acte de construire.
- Intensifier l'identité paysagère et la qualité des espaces verts.
- Promouvoir une ville solidaire

Dans le cadre de cette démarche, la commune a souhaité également intégrer cette nouvelle charte dans les annexes du P.L.U. Le règlement en fait donc référence dans la Partie 1 : Pour les définitions et dispositions communes au règlement qui traite des annexes du P.L.U. Il est ainsi ajouté :

« Les annexes du PLU comporte(nt) 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 opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements. Ainsi, tout porteur de projets qui souhaite développer un projet de construction neuve sur le territoire est invité à prendre connaissance de la présente charte et la signer avant le dépôt de permis de construire afin de se conformer à ses engagements ».

Les modifications sont détaillées dans la Notice de Présentation jointe au dossier.

Les raisons amenant à la modification sont exposées pour chaque chapitre et sous chapitres.

Des tableaux doubles comparent la version du règlement du PLU en vigueur et la nouvelle version du règlement. Les parties nouvelles sont distinguées par une teinte rouge. Il s'agit de modifier soit une définition, soit une valeur numérique, soit une référence d'article de code etc...

1.9.2.1 Modification du Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Elle concerne le PAG déjà décrit ci-dessus au § 1.9.1.6 La servitude est rappelée éteinte.

1.9.2.2 Modification du chapitre 2 sur la volumétrie et l'implantation des constructions :

Pour ce qui concerne le chapitre 2 on peut rappeler :

- Sur le point « 2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies »
- Sur le point « 2.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »
- Sur le point « 2.5 La hauteur des constructions »

1.9.2.3 Modification du Chapitre 3 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Pour ce qui concerne le chapitre 3 on peut rappeler :

- Sur le point « 3.3. Qualité architecturale - Conception des constructions à destination d'habitation » ;

Dans le cadre de la démarche « Charte Qualité de l'Habitat Durable » il est ajouté qu'elle « s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements, (qui) vient compléter les règles d'urbanisme définies dans le P.L.U. Ainsi, tout porteur de projet pourra s'appuyer sur les objectifs définis dans l'engagement n°6 : Anticiper les nouvelles façons d'habiter, qui vise à développer des logements faciles à vivre, adaptables et sobres, participant à la nécessaire transition énergétique ».

- Sur un nouveau point « 3.4 Clôtures » :

« En bordure de voies publiques ou privées, les clôtures en mur plein sont interdites

En limite séparative, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune avec de petits espaces de passage de 10 cm de diamètre environ ».

1.9.2.4 Modification du Chapitre 4 : Nature en ville

Pour ce qui concerne le chapitre 4 on peut rappeler :

- Sur les points « 4.1 Définitions » :

« la définition des espaces verts est modifiée avec la suppression du terme "à dominante" végétale et l'ajout du terme "sur dalle" afin que l'ensemble des espaces verts (qu'ils soient de pleine terre ou sur dalle) reçoivent exclusivement un traitement végétal ».

ET :

➤ Les espaces verts de pleine terre ou sur dalle, correspondent à la superficie des espaces libres recevant un traitement paysager à dominante végétale non compris les aires nécessaires au stationnement même végétales (de type dalles alvéolaires engazonnées).

➤ Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation en surface comme en sous-sol.

- Sur le point « 4.2 Traitement qualitatif des espaces libres »

« L'espace compris dans la marge de recul* ainsi que l'espace correspondant au recul* d'une construction implantée en retrait de l'alignement doivent être réalisés en pleine terre et faire l'objet d'un aménagement paysager végétale de qualité... »

- Sur le point « « 4.3 Cœur d'îlot » : il est ajouté :

« Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les arbres implantés dans les cœurs d'îlots sont soumis à déclaration

La coupe ou l'abattage des arbres implantés dans ces espaces verts ne peuvent être autorisés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Les arbres abattus devront être remplacés par des essences adaptées au réchauffement climatique ou au contexte environnemental local. Cette protection ne fait pas obstacle à la possibilité d'y planter un abri de jardin de 10 m² d'emprise au sol maximum et les composteurs ».

- Sur le point « « 4.4 Espace vert des ensembles résidentiels » :

Dito § précédent : *La coupe ou l'abattage des arbres..... ou au contexte environnemental local ».*

- Sur un nouveau point « 4.6 Traitement des aires de stationnement aériennes » :

Pour renforcer le végétal et limiter les îlots de chaleur sur les aires de stationnement, la commune souhaite imposer, sur l'ensemble des zones, la plantation d'un arbre à partir de 4 places de stationnement et par tranche de 4 places.

1.9.2.5 Modification du Chapitre 5 : Déplacement et stationnement des véhicules motorisés pour les constructions neuves :

la commune a souhaité ajouter cette nouvelle catégorie pour prendre en compte le stationnement de nouveaux modes d'habitation (exemple le Coliving) afin éviter tout problème d'interprétation avec le règlement

Il est proposé pour ces modes d'habitation (exemple le Coliving) d'inscrire la règle suivante :

- 1 place pour 3 chambres dans les périmètres de bonne desserte en transports en commun ;
- 1 place pour 2 chambres en dehors des périmètres de bonne desserte en transports en commun.

Ce que l'on retrouve dans le tableau de la nouvelle version du règlement ci-dessous :

Constructions neuves à destination d'habitation		
Sous-destinations	Dans les périmètres de bonne desserte en transports en commun	En dehors des périmètres de bonne desserte en transports en commun
Logement	1 place minimum par logement	1,1 place minimum par logement
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	0,5 place minimum par logement	1 place minimum par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées, logement-foyer	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres	1 place minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées, foyers financés avec un prêt aidé de l'Etat	Aucune norme minimale n'est imposée	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres
<i>Coliving (Locaux d'habitation individuels ou collectifs meublés, qui se décomposent en espaces privés (chambres, sdb, ...) et partagés (cuisine, salon, salle de sport, bibliothèque, SPA, espace de co-working, terrasse, ...)).</i>	1 place pour 3 chambres	1 place pour 2 chambres

1.9.3 Les modifications des emplacements réservés :

Elles se résument par les tableaux comparatifs ci-dessous et détaillées ci-après:

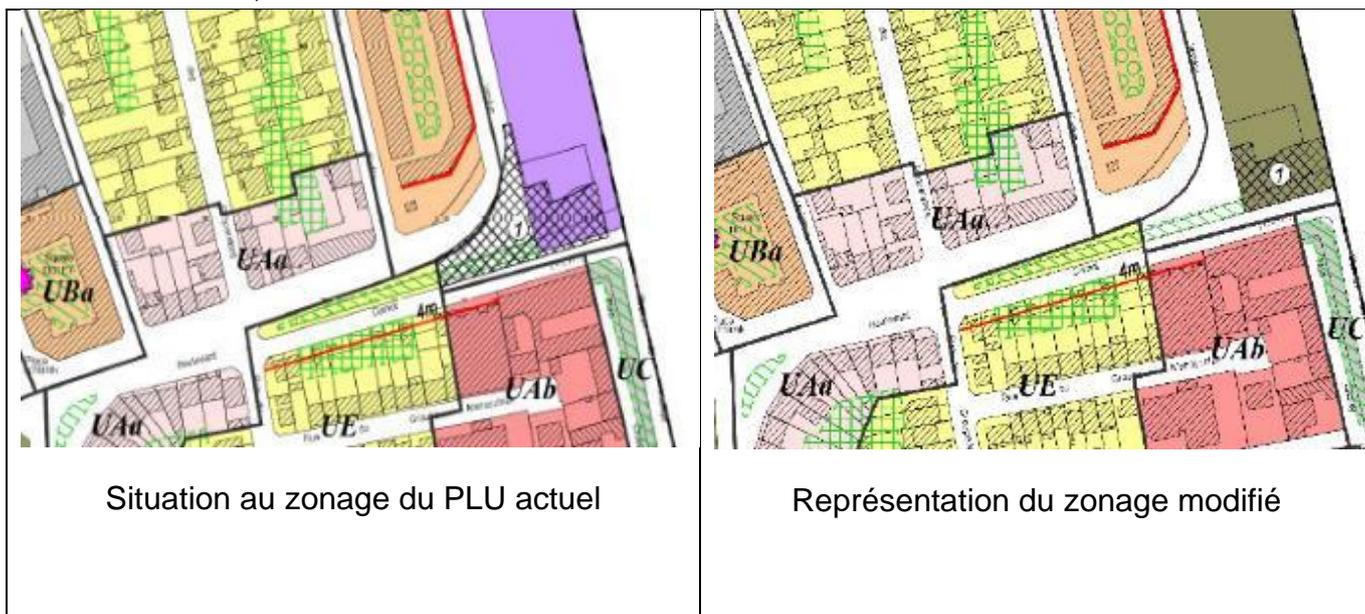
Emplacements réservés (article L.151-41,1° et 2° du CU)			Emplacements réservés (article L.151-41,1° et 2° du CU)		
N°	Bénéficiaire	Destination	N°	Bénéficiaire	Destination
1	Commune	Parking public	1	Commune	Voie et ouvrage public
2	Commune	Voie de liaison	2	Commune	Espace public
3	Etablissement Public Territorial	Voie de liaison	3	Etablissement Public Territorial	Voie de liaison
4	Etablissement Public Territorial	Voie de liaison	4	Etablissement Public Territorial	Voie de liaison
5	Société du Grand Paris	Espace public	5	Société du Grand Paris	Espace public
7	Commune	Programme de logements	7	Commune	Programme de logements
			8	Commune	Programme de logements
			9	Commune	Programme de logements
			10	Commune	Piste cyclable

L'ER 6 est supprimé

1.9.3.1 Modification de l'emplacement réservé n°1 :

Il s'agit de renoncer à un projet de parking public au profit d'une voie et ouvrage public

La parcelle concernée, cadastrée section OY n°164 est située entre la rue de Verdun et le boulevard Carnot,



1.9.3.2 Suppression de l'emplacement réservé n°2

Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les voies de liaison prévues impactant la rue Nelson Mandela ont été réalisées, ce qui induit la suppression de cet emplacement réservé :



Parcelle montrant la réalisation des voies concernées



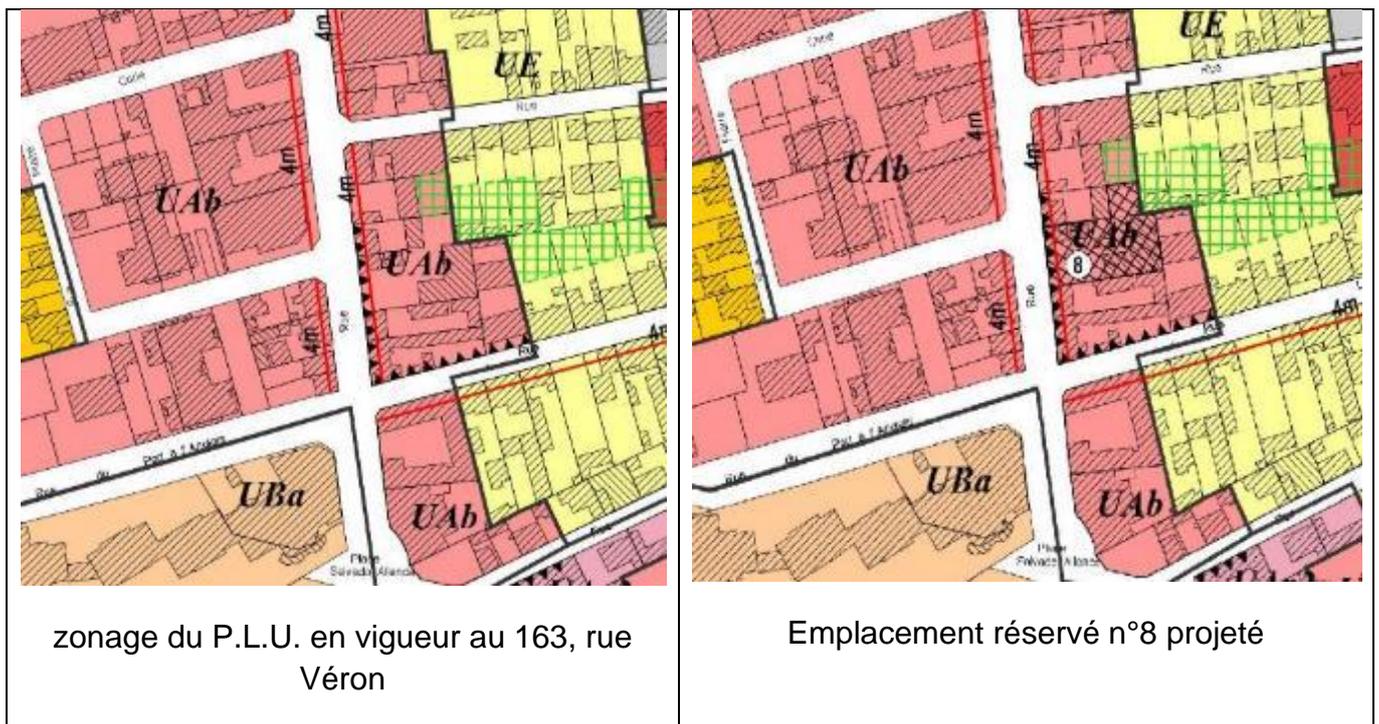
Zonage du PLU actuel, avec réserve 2



Zonage du PLU après suppression

1.9.3.3 Création de l' emplacement réservé n°8 : parcelle cadastrée section J n°120 au 163 rue Véron (pour 992 m2)

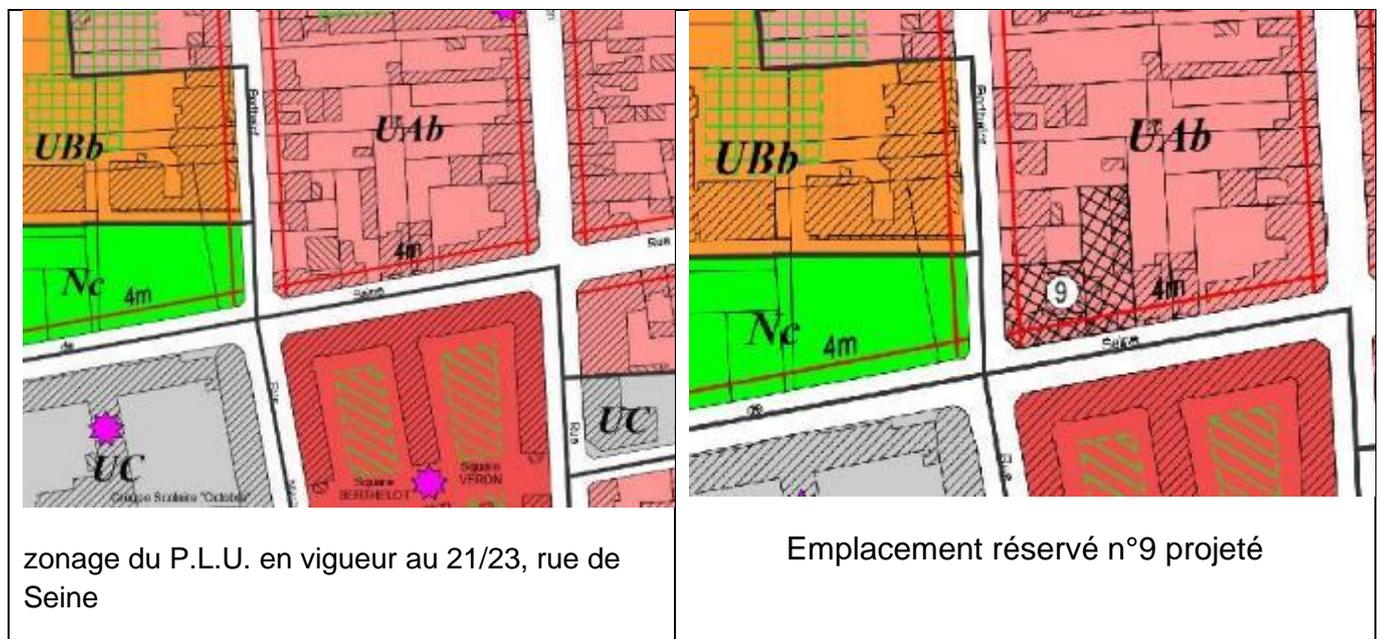
Il s'agit de la Création d'un emplacement réservé pour accueillir des programmes de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU au 163, rue Véron



1.9.3.4 Création de l' emplacement réservé n°9

Il s'agit de la Création d'un emplacement réservé pour accueillir des programmes de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU au 21/23, rue de Seine.

Il concerne les parcelles cadastrées section J , Nos 73 et 74 aux 21/23 rue de Seine (pour 1023 m2)



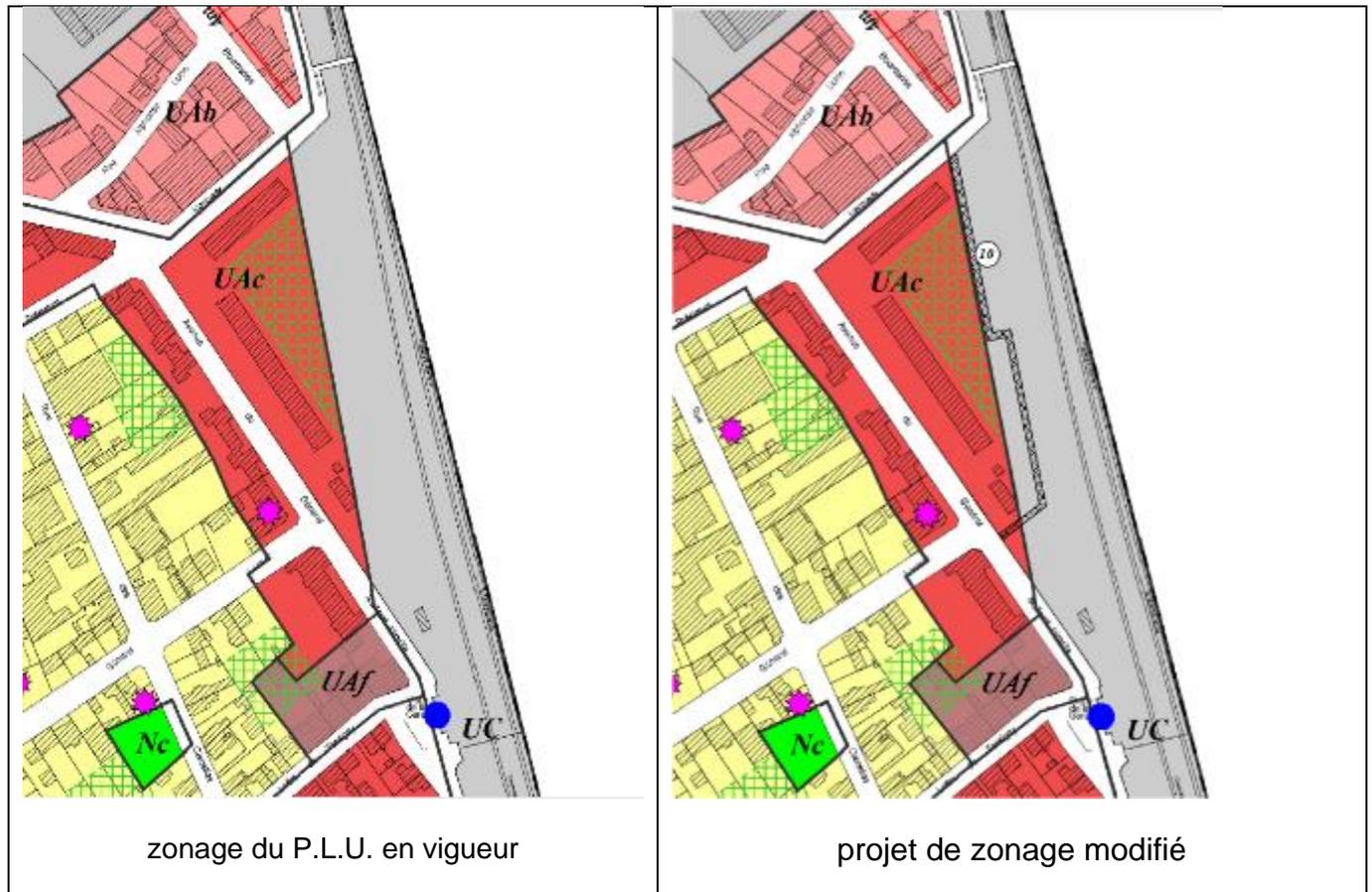
1.9.3.5 considération commune aux emplacements réservés projetés 8 et 9 :

Il s'agit de créations, dans le cadre d'un nouveau Projet de Renouvellement Urbain, ce qui impacte 351 logements à démolir,

Il convient de rappeler que le protocole de l'ANRU exige que chaque logement démolit soit reconstruit et que les projets immobiliers soient répartis sur l'ensemble du territoire communal ou territorial. Ainsi, sur les 351 logements démolis, il est déjà programmé la reconstitution d'environ 285 logements sur un ensemble de sites identifiés , et ces nouveaux emplacements doivent permettre de compenser pour partie le déficit de $351 - 285 = 66$ logements. Ceci reste à définir , aucun projet n'étant à ce jour arrêté.

1.9.3.6 Création d'un emplacement réservé n°10 pour aménager une piste cyclable :
Il s'agit de créer cet emplacement réservé (environ 400 m²) le long de la voie ferrée à l'arrière de l'avenue du Général Malleret – Joinville, sur l'assiette d'une partie des parcelles cadastrées section R Nos143 et 144, afin d'aménager une piste cyclable.

Cette piste cyclable de 3m de large devrait compléter le maillage de mobilités douces en se raccordant à la piste réalisée en 2020 par GPSEA le long du Cours Beethoven.



1.9.4 Les modifications portant sur les OAP :

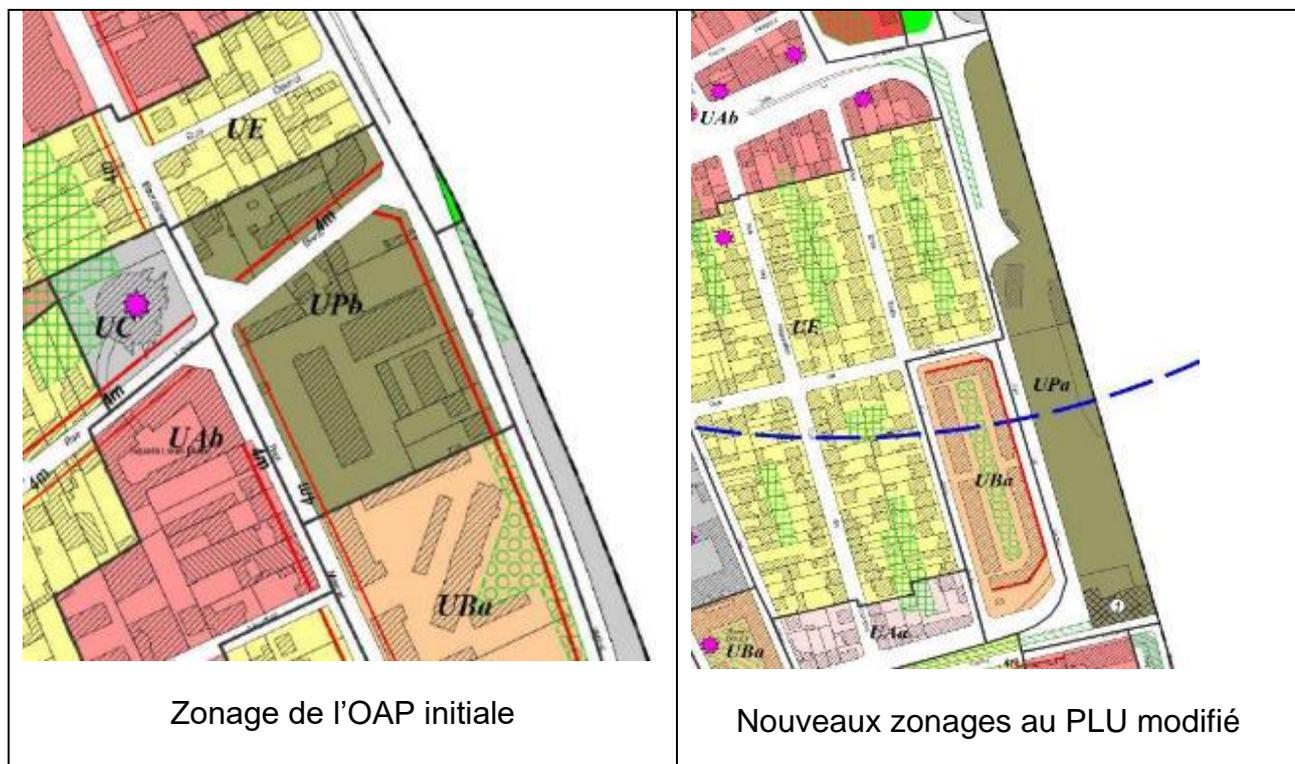
1.9.4.1 La suppression de l'O.A.P. Blanc Louis / Chemin de la Déportation
L'O.A.P. Blanc Louis / Chemin de la Déportation porte sur un secteur situé à l'Est de la commune, à proximité des emprises ferroviaires, à l'angle des rues Louis Blanc, Marcel Bourdarias et du chemin de la Déportation.

Les objectifs visent à améliorer le cadre urbain et paysager du secteur par

- :la création de transitions urbaines qui permettent d'augmenter l'offre de logements ;

- une organisation du bâti et des aménagements qui mettent en valeur le potentiel paysager du secteur ;
- un traitement des espaces libres et des espaces publics qui renforce la trame verte par la présence du végétal et qui favorise les modes de déplacements doux, notamment en lien avec la proximité de la gare RER.

Suite à plusieurs permis de construire en cours de réalisation le long des deux voies (Louis Blanc / Chemin de la Déportation avec l'aménagement d'une percée vers le cœur d'îlot depuis le Chemin de la Déportation et l'aménagement de cœurs d'îlots paysagers, le maintien de cette OAP ne se justifiait plus et une modification du zonage UP s'imposait en zonage UAb et UBa au regard du nouveau tissu urbain réalisé. Rappel de cette modification portée au § 1.9.1.3



Zonage de l'OAP initiale

Nouveaux zonages au PLU modifié

1.9.4.2 La modification de l'O.A.P. Achtaarak / boulevard Carnot :

Elle concerne la définition de la règle d'épannelage à l'Est de la rue Etienne Colet

la terminologie actuelle :

« , la hauteur des constructions est marquée par un épannelage progressif de l'ordre de 3 à 4 niveaux. » :

devient : « A l'est de la rue Etienne Dolet, la hauteur des constructions est marquée par un épannelage progressif jusqu'à 5 niveaux » ce qui est plus explicite

1.9.4.3 La modification de l'O.A.P. Quartier Sud :

Concernant l'O.A.P. Quartier Sud, la commune souhaite modifier un élément de l'OAP dite Quartier Sud pour corriger une erreur au vu de la modification n°1 du P.L.U. approuvée le 2 octobre 2019 par le Conseil territorial.

Suite au classement en secteur UE (zone dite pavillonnaire) des fonds de parcelles accueillant des jardins privatifs ou des pavillons en limite du centre de loisirs au niveau de la rue de Toulon lors de la modification n°1, il apparait nécessaire de tenir compte cette évolution dans l'O.A.P. du Quartier Sud. Le tracé de la liaison douce sur ce secteur inscrite dans le schéma d'aménagement de cette O.A.P. doit, en effet, être modifié pour être en adéquation avec la nouvelle limite de la zone UE.

Par ailleurs, il est nécessaire de supprimer le principe de liaison douce reliant les rues de Toulon et de Rome inscrite dans le schéma d'aménagement de cette O.A.P. Celle-ci ne permet pas la réalisation de l'extension du Palais de sports côté Sud.

1.9.4.4 La création de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun :

Elle porte sur l'ancienne gare de marchandises aujourd'hui désaffectée, correspondant aux parcelles cadastrées section X 126 et Y 157, 164 et 163 situées le long des rues Babeuf et Verdun et de la voie ferrée, en limite de la commune de Maisons-Alfort

La représentation en est faite ci-dessous :

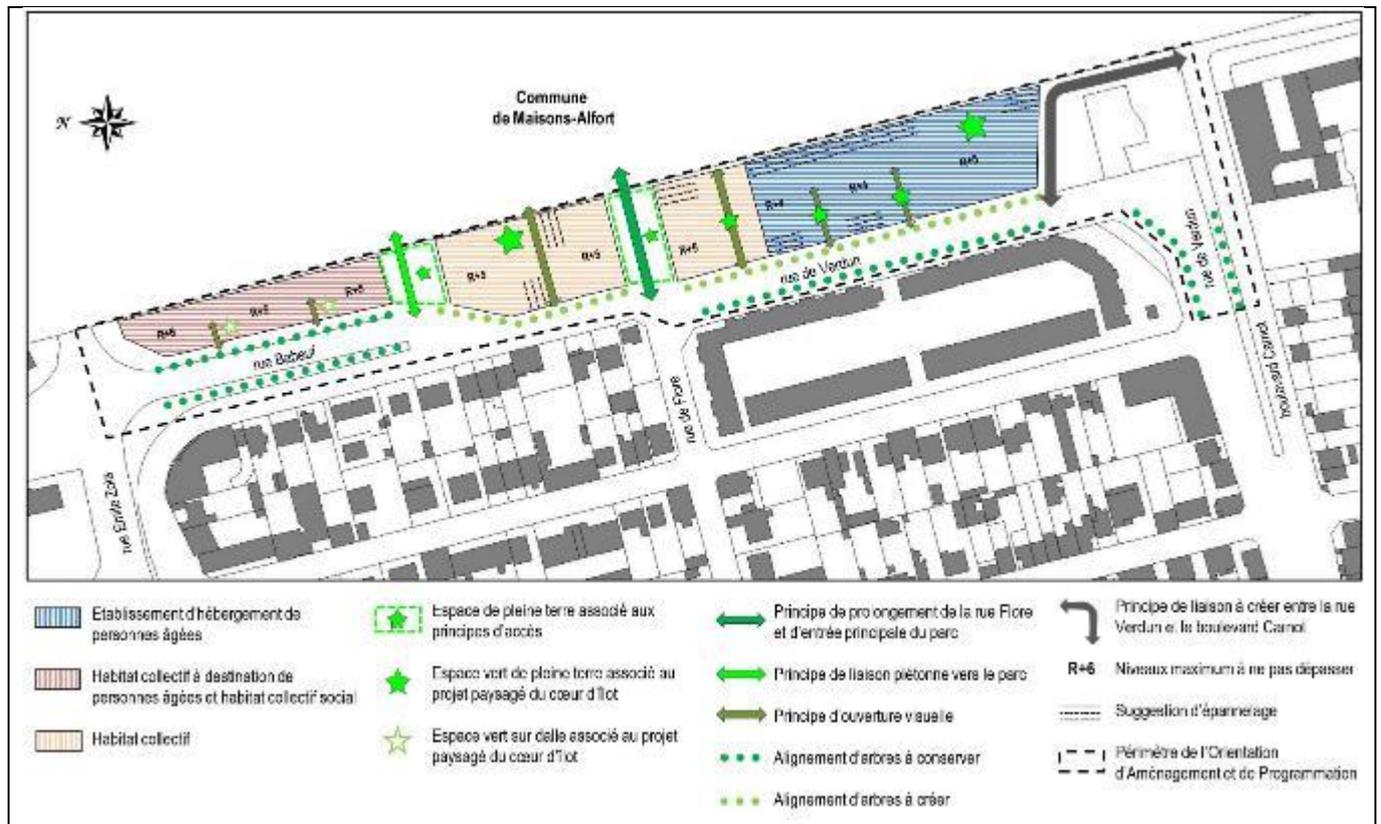


Schéma de principe de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun

⇒  Les constructions sont à destination d'habitat collectif libre. Cette destination dominante ne s'oppose pas, ponctuellement, à une mixité fonctionnelle (commerces, activités de services, équipements). Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des commerces de proximité, des équipements et des activités de services. La hauteur et la profondeur des rez-de-chaussée doivent être suffisantes pour permettre leur bon fonctionnement.

⇒  Les constructions sont destinées à un établissement d'hébergement de personnes âgées.

⇒  Les constructions sont destinées à un habitat collectif à destination de personnes âgées et à de l'habitat collectif social. Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des commerces de proximité et des activités de services. La hauteur et la profondeur des rez-de-chaussée doivent être suffisantes pour permettre leur bon fonctionnement.

1.9.4.5 La création de l'O.A.P. thématique « Préservation et la valorisation du tissu pavillonnaire alfortvillais »

Le tissu pavillonnaire recouvre près de 20% de la superficie de la commune d'Alfortville et participe donc activement à son identité. De par ses jardins privés, il contribue grandement à la trame verte de la ville. Aujourd'hui, face à une urbanisation croissante qui entraîne la raréfaction de ce type d'habitat, la protection de ces secteurs pavillonnaires constitue un enjeu fort de la commune.

Cette OAP a pour objectif la protection de ce patrimoine qui est une priorité pour la commune, avec le souhait de maintenir et valoriser son caractère architectural et environnemental, préserver son cadre de vie tout en permettant un développement équilibré et durable du territoire.

1.9.4.6 le Projet d' O.A.P. « Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie alfortvillais :

Il a pour objectif de placer la responsabilité environnementale au cœur des projets d'aménagement en protégeant les espaces verts tant publics que privés pour favoriser la biodiversité, renforcer la perméabilité des sols, limiter les îlots de chaleur et préserver la qualité du cadre de vie.

L'intérêt de cette nouvelle Orientation d'Aménagement est d'allier de manière réglementaire le renforcement de la végétalisation de la ville, la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques tout en multipliant les bienfaits que procure la nature en ville pour ses habitants.

1.9.5: Les modifications apportées aux annexes du P.L.U

Alfortville porte un projet ambitieux en matière de développement urbain, durable et solidaire qui se traduit dans la Charte Qualité 2, nommée la Charte Qualité de l'Habitat Durable. En phase avec les orientations politiques, cette Charte doit permettre de réaffirmer les engagements à porter sur les nouvelles opérations pour conforter les ambitions d'une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

Elle comporte 11 engagements ; les le porteur de projet devront s'engager à les prendre en compte. De son côté, la ville d'Alfortville s'engage à accompagner les porteurs de projets depuis la phase faisabilité jusqu'à la livraison de l'opération et à dispenser ses conseils autant que nécessaire.

La commune a souhaité intégrer cette nouvelle charte dans le P.L.U. en l'intégrant dans les annexes du P.L.U. Il s'agit d'un document écrit à part explicitant les objectifs de chaque engagement qui sera joint au dossier constituant les annexes.

CHAPITRE 2

Déroulement de l'enquête

2 .Déroulement de l'enquête :

2.1 Affichage et publicités :

2.1.1 Les affichages légaux :

J'observe que l'édition de l'affiche est conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement

L'affichage a bien été effectué sur les 5 panneaux d'affichage municipaux (énumérés ci-après au § 2.1.5) tels qu'en atteste le certificat d'affichage du 17 octobre 2023.

2.1.2 Les parutions dans les journaux :

S'agissant de l'organisation de cette enquête une première parution a eu lieu :avant le début de l'enquête

dans « Le Parisien » édition 94 » du lundi 28 août 2023 (cf pièce 7a)

dans « Les Echos » du lundi 28 août 2023, (cf pièce 7b)

Soit bien 15 jours au moins avant le début de l'enquête du 12 septembre 2023.

Une seconde parution a eu lieu :

dans « Le Parisien » édition 94 » du mardi 12 septembre 2023 (cf pièce 8a)

dans « Les Echos » , du mardi 12 septembre 2023 (cf pièce 8b)

donc pendant les 8 premiers jours de l'enquête.

Ainsi ces mesures de publicité ont bien respecté la réglementation en vigueur.

2.1.3 Le Certificat d'affichage initial :

Il n'a pas été établi de certificat d'affichage initial

2.1.4 le certificats d'affichage après la fin de l'enquête :

Le certificat d'affichage du 17 octobre 2023 après la fin de l'enquête, signé pour le Président de GPSEA par la Directrice adjointe Relations et appui aux Territoires est en pièce 9 .

2.1.5 Les panneaux d'affichage :

Les 5 panneaux administratifs sont situés :

- Rue P. V. Couturier l'arrêt de bus de la mairie (face à la boulangerie Fabre) ;
- Hôtel de ville 2 rue Joseph Franceschi ;
- Angle rue de Constantinople et 55 rue de Naples
- Rue Victor Hugo (face au 39 rue V. Hugo à côté de l'arrêt de bus) ;
- rue Etienne Dolet (en face de la mairie de proximité)

2.1.6 Les autres mesures de publicité :

Elles sont précisées dans le § 2.2 ci-après.

2.2 La concertation préalable

En premier lieu, une évaluation environnementale a été réalisée pour tenir compte d'une incidence possible de cette modification de PLU sur l'environnement.

Conformément à l'article L.103-2 (premier alinéa - b) du code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme soumis à évaluation environnementale devait faire l'objet d'une concertation préalable, régie par le code de l'Environnement.

Elle a été organisée par GPSEA et la commune avant l'enquête publique, et s'est traduite par :

- La parution d'un article dans le magazine de la ville d'Alfortville (le Mag n°93 d'avril 2023 et sur les sites Internet de la ville d'Alfortville (www.alfortville.fr) et de GPSEA (www.sudestavenir.fr) ;
- la revue municipale n° 96 de mai 2023 comporte une double page intitulée « Nouvelle Modification pour protéger, préserver embellir » (mis en annexe 10).
- Le N°98 « Eté 2023 » , mis en pièce 11, avait présenté une page intitulée : « Enquête publique : donnez votre avis ! » et mentionnait les 3 permanences prévues, mais le lieu de ces permanences était le MPRU (Maison de Projet du Renouvellement Urbain). Mais suites aux dégradations importantes de ces locaux lors de manifestations, les permanences ont été transférées au CTM (Centre Technique Municipal) et l'arrêté initial du Président de GPSEA a été modifié en conséquence. (mis en pièce 3)
- La mise en œuvre de comités de quartiers au nombre de 5 (Quartier du confluent, Quartier Blanc-Seine , Quartier de la Mairie, Quartier du Pont du Port-à-l 'anglais et Quartier du Vert-de-Maisons , entre le 17 et le 20 avril 2023.



(paru dans la revue municipale n° 96 de mai 2023)

- La mise en œuvre, pour informer le public, de 4 « réunions publiques » qui se sont tenues sous forme de comités de quartiers, les :
 - Lundi 17 avril 2023 - secteur 5 –Vert de Maisons ;
 - Mardi 18 avril 2023 –secteur 4-- Pont du Port à l'Anglais ;
 - Mercredi 17 avril 2023- secteur1- Confluent ;
 - Jeudi 20 avril 2023- -secteur 3- Mairie.

Les compte rendus de ces réunions ont été mis en ligne sur le site internet de la commune d'Alfortville permettant à tous, y compris à ceux qui n'ont pas pu venir aux réunions, de les consulter.

Les extraits Conseil du Territoire du 21 juin 2023 (sur les modalités de la concertation et sur le bilan de la concertation) sont mis en pièce12.

- Boîitage général d'un flyer informant des réunions par comités de quartiers ;
- Des affichages informant des réunions par comités de quartiers ;
- La mise en ligne - tout au long de la concertation - sur les sites internet de la commune d'Alfortville (<http://www.alfortville.fr>) et de GPSEA (www.sudestavenir.fr), d'articles relatifs au projet de modification du P.L.U. d'Alfortville

2.2.1 La saisine de l'Autorité Environnementale :

La saisine volontaire de la MRAe, conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, a été réceptionnée par le pôle d'appui à la MRAe le 15 mai 2023. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

La MRAe a formulé son avis le 2 août 2023.

Une première saisie avait fait l'objet d'un avis au 9 juin 2022.

2.2.2 Autres Consultations : Les Personnes Publiques Associées, (PPA)

Les destinataires ont été consultés par courrier du 9 mai 2023 (une copie de la lettre type est en annexe 3), afin de recueillir leurs avis sur le projet de modification du PLU d'Alfortville ; ils disposaient d'un délai de 3 mois, à réception de leur saisine, pour faire part de leur avis, observations ou propositions.

Avec une réception à mi mai 2023, ce délai de 3 mois est non seulement largement dépassé pour la DREIAT, mais cette réponse n'a pas pu être insérée au dossier d'enquête présenté au public depuis le mardi 10 septembre 2023, date du début de l'enquête publique.

Les avis parvenus hors délais sont considérés comme ayant émis un avis favorable

Les remarques de la DRIEAT n'ont donc pas été prises en compte.

Le tableau des PPA a été allégé des qualités des répondeurs et compléments ; il a été ajouté une colonne comportant les dates des réponses

2.2.3 Liste des Administration et Organismes :

- CONSEIL REGIONAL D'Ile-De-France
- PRÉFECTURE DU VAL DE MARNE
- CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE
- CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE
- CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE
- CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DU VAL-DE-MARNE
- ILE-DE-FRANCE MOBILITÉS
- ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL « GRAND-ORLY SEINE BIEVRE »
- MAIRIE DE MAISONS-ALFORT
- MAIRIE DE CHOISY-LE-ROI
- MAIRIE De VITRY-SUR-SEINE
- MAIRIE DE IVRY-SUR-SEINE
- MAIRIE DE CRETEIL
- MAIRIE DE SAINT-MAURICE
- DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DES TRANSPORTS D'IDF (DRIEAT)
- DÉLÉGATION TERRITORIALE DE L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ D'ILE-DE-FRANCE (ARS)
- CAUE 94
- UDAP VAL DE MARNE
- SNCF
- SYNDICAT MIXTE MARNE VIVE
- DRIA AF

Administration - Organisme	Adresse	CP	Ville	Date de reception
CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE	2 rue Simone Veil	93400	SAINT OUEN SUR SEINE	10/12/2023
PRÉFECTURE DU VAL DE MARNE	21/29 avenue du Général de Gaulle	94038	CRETEIL CEDEX	
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE	Immeuble le Corbusier - 1 rue le Corbusier	94010	CRETEIL CEDEX	17/07/2023
CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE	8 Place Salvador Allende	94011	CRETEIL CEDEX	26/06/2023
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE	2 avenue Jeanne d'Arc - BP 111	78153	LE CHESNAY CEDEX	6/07/2023
CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DU VAL-DE-MARNE	27 Avenue Raspail	94100	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	11/07/2023
ILE-DE-FRANCE MOBILITÉS	39 bis-41 rue de Chateaudun	75009	PARIS	néant
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIEVRE	11 avenue Henri Farman	94398	ORLY AEROGARE Cedex	néant
MAIRIE DE MAISONS-ALFORT	118 avenue du Général de Gaulle	94706	MAISONS-ALFORT CEDEX	néant
MAIRIE DE CHOISY-LE-ROI	Place Gabriel Péri	94607	CHOISY-LE-ROI CEDEX	néant
MAIRIE De VITRY-SUR-SEINE	2 avenue Youri Gagarine	94400	VITRY SUR SEINE	néant
MAIRIE DE IVRY-SUR-SEINE	Esplanade Georges Marrane	94205	IVRY-SUR-SEINE	néant
MAIRIE DE CRETEIL	1 Place Salvador Allende	94010	CRETEIL	néant
MAIRIE DE SAINT-MAURICE	55 rue du Marechal Leclerc	94410	SAINT-MAURICE	néant

Administration - Organisme	Adresse	CP	Ville	Date de reception
DÉLÉGATION TERRITORIALE DE L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ D'ILE-DE-FRANCE (ARS)	25 chemin des bassins	94010	CRETEIL CEDEX	néant
CAUE 94	36 rue Edmond Nocard	94700	MAISONS-ALFORT	- néant
UDAP VAL DE MARNE	Tour du Bois - Château de Vincennes	94300	VINCENNES	néant
SNCF	Service connaissance du patrimoine 10 rue Camille Moke - CS 20012	93212	LA PLAINE SAINT DENIS	néant
SYNDICAT MIXTE MARNE VIVE (Marne Confluence)	Place Charles de Gaulle	94100	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	01/08/2023
DRIAAF	5 rue Louis Blanc	75911	PARIS CEDEX 15	néant
DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DES TRANSPORTS D'IDF (DRIEAT)	12-14 rue des Archives	94011	CRETEIL CEDEX	Hors délais

2.3 Examen de la procédure

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté d'organisation de cette enquête publique il apparaît que la procédure ait été bien respectée dans son ensemble.

L'ensemble de ce dossier apparaît avoir été correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur

2.4 Rencontres avec la maîtrise d'œuvre et les élus :

2.4.1 La réunion de présentation :

Cette présentation sollicitée par le commissaire enquêteur, a eu lieu le lundi 11 septembre 2023, dans la salle de réunion n°2 du Centre Technique Municipal (CTM), 3 rue du Capitaine Dreyfus. Et devait être suivie d'une visite sur la commune de points particuliers à convenir.

La présentation du dossier a été essentiellement faite par Mme GAMPEL Directrice déléguée du Pôle projets urbains. Y assistaient également :

Mme Coralie SOLBES Coordinatrice cellule PLU et Urbanisme, Directrice adjointe

Mme Florie Anne PELLERIN, Chargée d'appui ;

M. Patrick DERENNES responsable atelier urbain

M. Thibault MCNULTY, Stagiaire

le commissaire enquêteur

Cette présentation s'étant développée, il a été convenu que la visite se ferait ultérieurement en ciblant les points d'intérêt apparus, par exemple, au cours des deux premières permanences.

Le commissaire n'a rencontré aucun élu avant l'enquête..

2.4.2 Autres entretiens et/ou rencontres avec les élus :

Le commissaire n'a rencontré aucun élu durant toute l'enquête ; il n'a rien sollicité.

2.5. Organisation des permanences :

Elle résulte de l'application de l'arrêté du Président de GPSEA n° AP2023-029 du 11 juillet 2023 (cf pièce 2)

Le choix des dates de permanences, leur lieu, les modalités du registre papier ou/et par courriels, avaient fait l'objet d'une concertation préalable n'ayant soulevé aucune difficulté

Il a donc été convenu d'assurer 3 permanences compatibles avec les horaires habituels de réception du public de la mairie d'Alfortville, comportant le premier et le dernier jour de l'enquête, avec une permanence intermédiaire un samedi matin, soit :

- Le mardi 12 septembre 2023, jour d'ouverture de l'enquête,
- Le samedi 23 septembre 2023;
- Le jeudi 12 octobre 2023, dernier jour d'enquête.

Permanences	jours	horaires	Lieux
1 ^{ère} permanence	mardi 12 septembre	9 h 00 à 12 h00	CTM d'Alfortville
2 ^{ème} permanence	samedi 23 septembre 2023	9 h 00 à 11 h30	Mairie d'Alfortville
3 ^{ème} permanence	14h00 à 17 h30	14h00 à 17 h30	CTM d'Alfortville

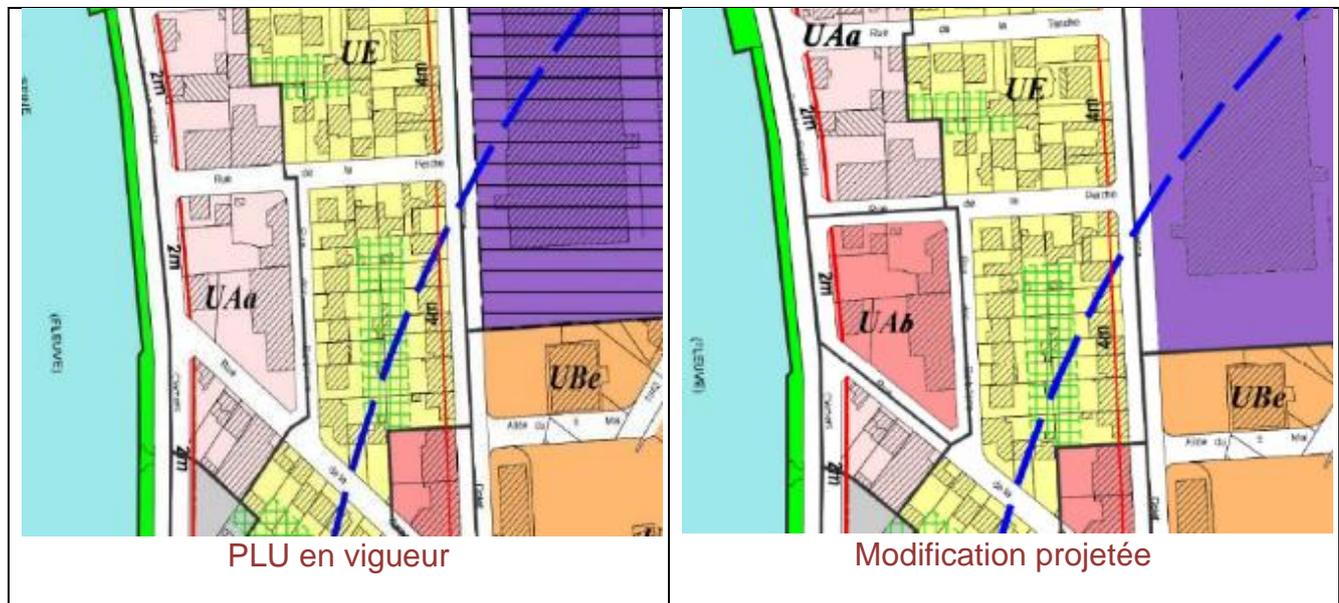
2.6 Visite des lieux par le commissaire enquêteur :

Cette visite a eu lieu à la demande du commissaire enquêteur, le 11 octobre 2023, en présence de

- Mme Marion GAMPEL Directrice déléguée Pôle Projets Urbains :
- Mme Coralie SOLBES, Coordinatrice cellule PLU et Urbanisme
- Directrice adjointe, Direction Relations et Appui aux Territoires
- M. Patrick DERENNES : Responsable de l'Atelier Urbain :

Nous avons commencé la visite par l'îlot DEMAILLE. Il s'agit d'un îlot aujourd'hui composé d'une imprimerie, bordé par le quai JB Clément et la rue de la Carpe

Il est classé aujourd'hui en zone UAa . Il est prévu de passer cet îlot en secteur UAb permettant une modification des hauteurs par rapport à celles du secteur UA général (soit un étage de plus)



Nous avons ensuite visité le site de la future OAP Babeuf - Verdun.



Vues diverses

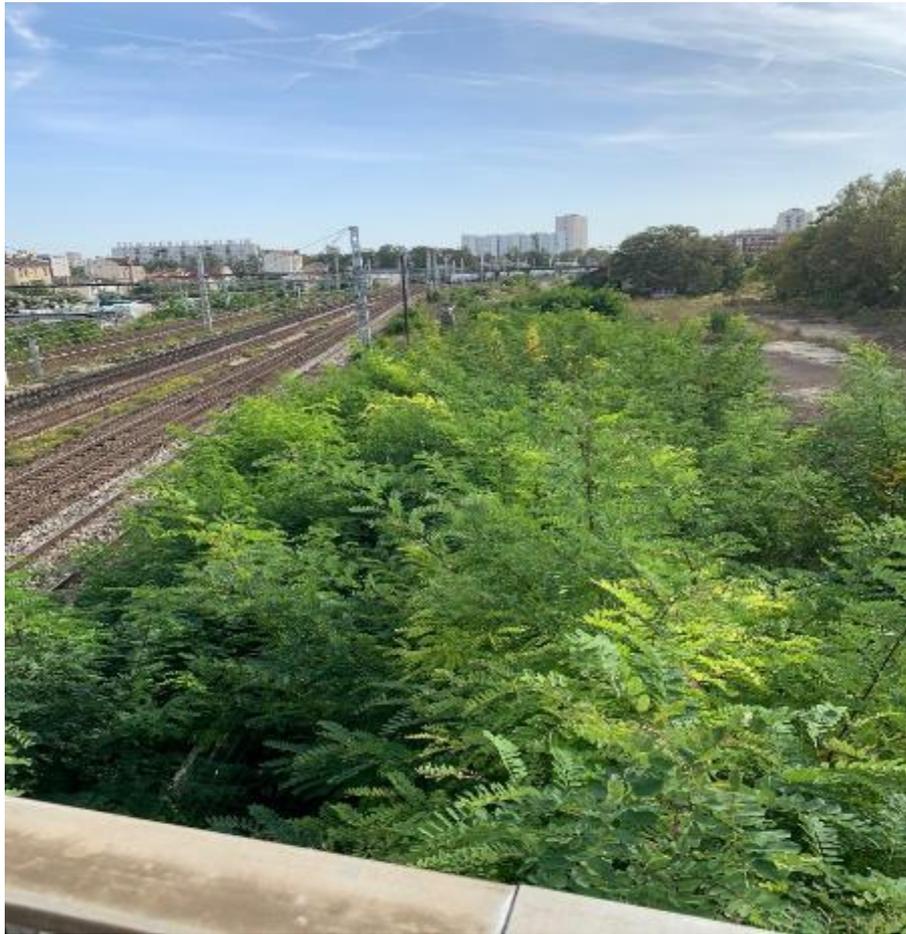
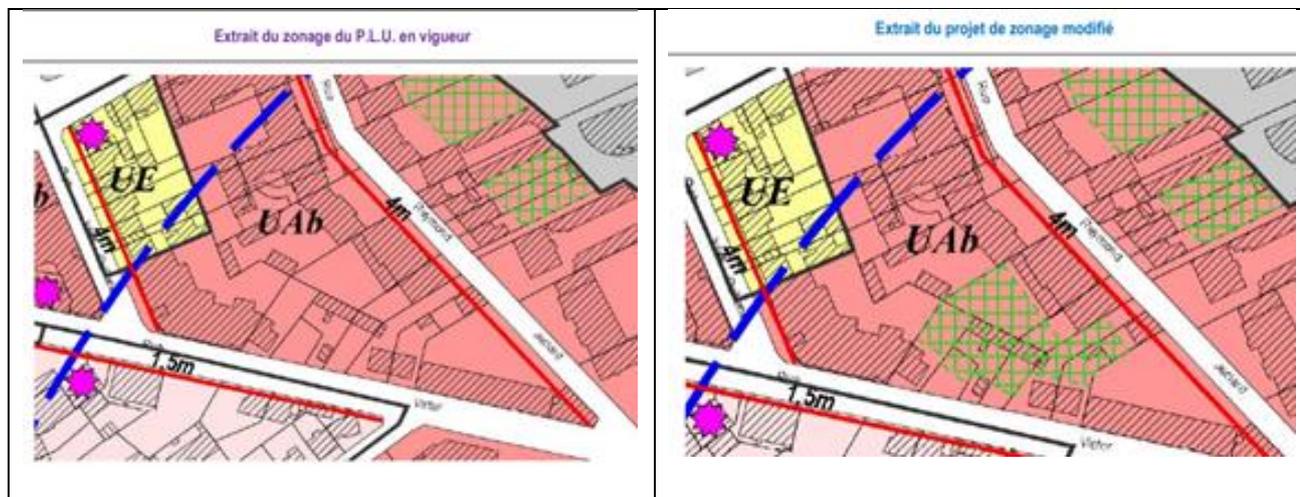


Photo prise par le CE sur le pont au-dessus des voies ferrées, ce qui correspond à la RD 148 à l'angle avec la rue Babeuf ; la partie coté rails est sur Maisons Alfort ,destinée à des « jardins partagés » ; la partie droite est sur Alfortville, destinée à la réalisation rappelée ci-dessous

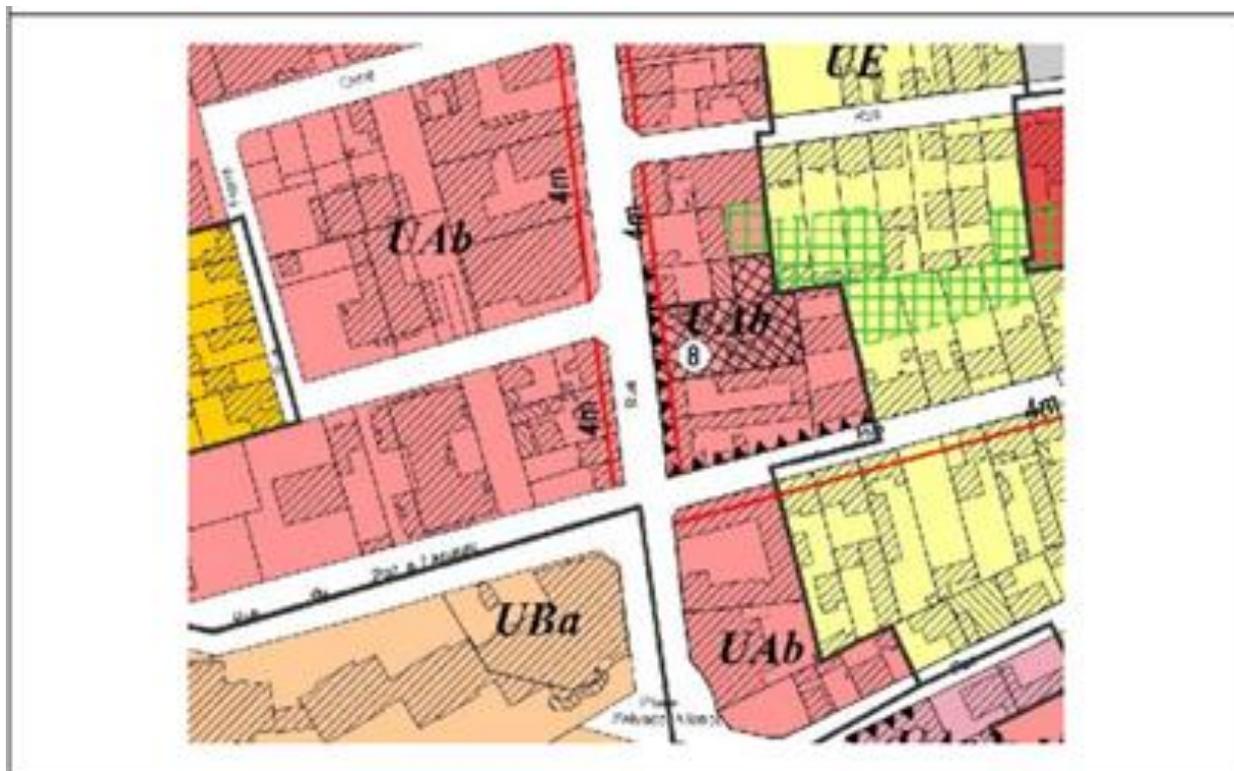


Visite de l'ajout d'un cœur d'îlot vert rue Victor Hugo :



Vue de la rue Victor Hugo sur le cœur d'îlot vert à créer

Visite du 163 rue Véron



Extrait du projet de zonage modifié au 163, rue Véron
Parcelle n°OJ 120 de 992 m² au 163, rue Véron - emplacement réservé n°8



163 rue Véron

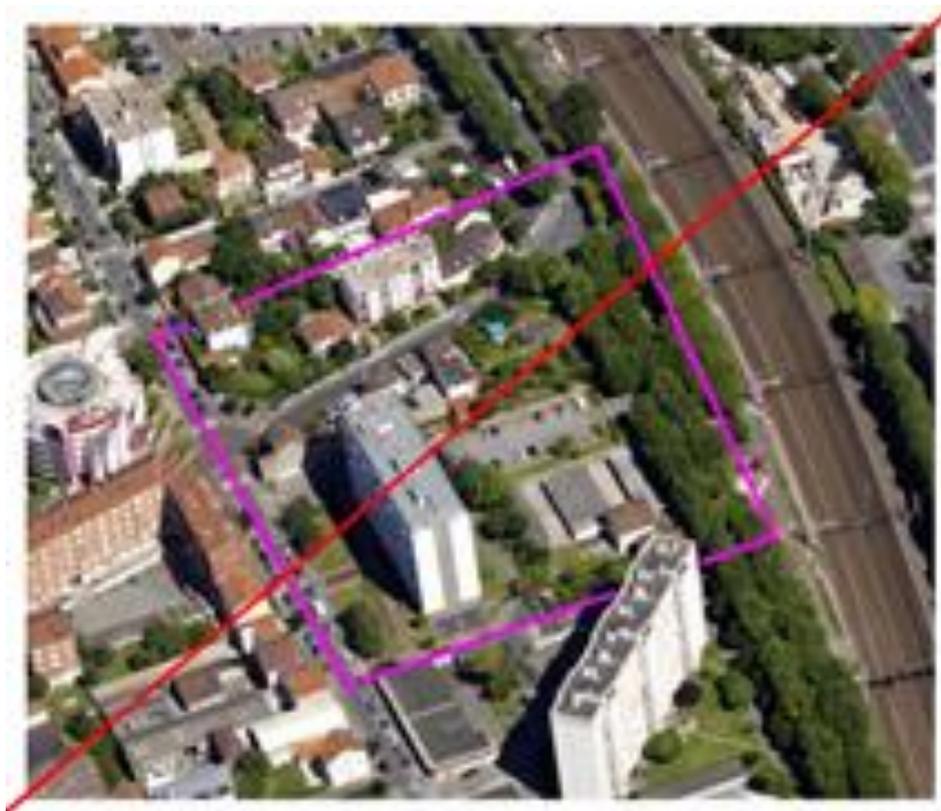


Extrait du projet de zonage modifié au 21/23, rue de Seine
Parcelles n°00 73 et 74 de 1623 m² au 21/23, rue de Seine emplacement réservé n°9



21-23 rue de Seine

Visite du site de l'OAP Louis Blanc/Chemin de la Déportation (supprimée)



Vue de l'Opération rue Louis Blanc terminée

Pour finir notre périple, nous sommes passés dans le quartier Chanteraine au sud d'Alfortville pour voir le projet de NPRU.

2.7 Déroulement des permanences au CTM ou en mairie :

2.7.1 : 1^{ère} permanence : le mardi 12 septembre 2023, de 9h00 à 12h00 :

Coïncidant avec l'ouverture d'enquête, elle s'est tenue au CTM, au 1^{er} étage du bâtiment en salle de réunion n°2.

A l'entrée du bâtiment un avis d'enquête était bien affiché (cf photo en annexe).

Au rez de chaussée, l'accueil disposait d'un poste informatique dédié, mis à disposition par PUBLILEGAL, avec une petite table pour y déposer le dossier d'enquête et son registre papier hors périodes de permanences Les hôtesseS avaient pour mission de recevoir les visiteurs pour les mener en salle de réunion n°2.

J'ai été reçu par la Directrice déléguée Mme Marion GAMPEL qui m'a remis à cette occasion, divers documents destinés à mon information.

Le dossier mis à la disposition du public était conforme à celui décrit au § 1.7

Le registre papier, déjà paraphé par moi-même, était bien joint.

Il ne s'est présenté aucun visiteur.

Un registre papier, déjà paraphé par moi-même, était mis à la disposition du public, ainsi qu'un poste informatique installé à l'accueil par PubliLégal

J'ai fait ajouter au dossier : un plan de la commune.

Je n'ai reçu aucune visite et donc recueilli aucune observation sur le registre papier

Cette permanence s'est déroulée sans aucun incident.

2.7.2 : Seconde permanence : le samedi 23 septembre 2023 de 9h00 à 11h30 :

Cette permanence s'est tenue au rez de chaussée de la mairie d'Alfortville, salle « Justice de paix »

L'avis d'enquête était bien affiché sur le panneau municipal extérieur de la mairie (cf photo) ainsi que dans le hall d'entrée (cf photo)..

J'ai été accueilli par le personnel communal qui m'a remis le dossier d'enquête.

Le registre papier n'avait reçu aucune observation depuis le mardi 12 septembre 2023, première journée d'enquête

Le dossier mis à la disposition du public comportait bien l'ensemble des documents écrits au § 1.7

Pendant cette permanence, je n'ai reçu qu'un seul visiteur

- M.MONTI Nicolas

Il était intéressé par la zone UA et plus particulièrement UAb et a pu consulter le plan de zonage ainsi que le règlement dont deux pages ont été photocopiées à son attention ; une observation de passage a été transcrite sur le registre papier.

Cette permanence s'est déroulée sans aucun incident.

2.7.3 Troisième permanence

Cette permanence, comme celle du mardi 12 septembre 2023, s'est tenue au CTM, au 1^{er} étage du bâtiment, en salle de réunion n°2.

J'ai été reçu par la Directrice déléguée Mme Marion GAMPEL

Le dossier mis à la disposition du public comportait bien l'ensemble des documents écrits au § 1.7.

Au cours de cette permanence, j'ai reçu deux personnes :

- Mme GUZZI Marie Béatrice qui a posé diverses questions et déposé une observation ;
- M.BOISLIVEAU Antoine qui a consulté le dossier et témoigné de son passage par une simple annotation

Cette permanence qui marquait la fin de l'enquête, s'est déroulée sans aucun incident.

2.8 Bilan des 3 permanences :

Lors de cette enquête, je n'ai reçu que 3 visiteurs et recueilli 3 observations au registre papier.

Le registre papier mis à la disposition du public au siège de l'EPT, reçu à mon domicile par courrier recommandé le 16 octobre 2023, ne contient aucune observation.

Deux observations seulement a été reçues sur le registre électronique

Si le nombre de visiteurs reste modeste, néanmoins, toutes les personnes qui auraient souhaité rencontrer le commissaire enquêteur, auraient pu être reçues et porter ou pas une observation écrite ; toutes celles ayant souhaité prendre connaissance du dossier d'enquête hors permanences auraient pu le faire et porter ou pas une observation sur le registre papier mis à leur disposition au CTM ou au siège de l'EPT aux jours et à leurs horaires habituels respectifs.

On observe par ailleurs que le registre électronique, à défaut de recevoir davantage d'observations, a largement été utilisé :

- 363 téléchargements ont été réalisés :
- 607 visualisations de documents ont été enregistrés.

2.8.1 Recueil du Registres du CTM

L'enquête se terminant avec cette troisième permanence à 17h00, au CTM, je suis reparti avec son registre papier. Le dossier d'enquête complet mis à disposition du public est resté à la disposition du service de Mme GAMPEL.

2.8.2 Recueil du Registre du siège de l'EPT :

Je l'ai reçu à mon domicile le 16 octobre 2023.

J'ai procédé à la clôture du registre papier du CTM en fin de troisième permanence et à celui du siège de l'EPT, le 16 octobre 2023.conformément aux stipulations de l'article R.123-18-1^{er}alinéa du Code de l'environnement et à l'article 10 de l'arrêté du Président de GPSEA, du 11 juillet 2023. à sa réception au domicile du commissaire enquêteur

2.9 Réunion publique :

Aucune réunion publique n'était prévue ni apparue nécessaire en cours d'enquête

2.10 Remise du Procès Verbal de synthèse :

Il est prévu à l'article R.123-18-2^{ème}alinéa du code de l'environnement, et à l'article 10 de l'Arrêté du Président de GPSEA.

Cependant, c'est le peu d'observations m'a conduit, en accord avec Mme SOLBES, à utiliser un mode d'échange par courriels au lieu d'une remise en mains propres.

Le recueil des observations a été adressé en word pour faciliter la tâche du rédacteur du mémoire en réponse.

Le Procès Verbal signé par le Maître d'ouvrage a été reçu par courriel le 6 novembre 2023 et en version papier le 10 novembre 2023

Il est mis en annexe 1

2.11 Mémoire en réponse :

Le mémoire en réponse nous a été adressé par courriel le 10 novembre 2023, 2023 et en version papier le 10 novembre 2023. il est mis en annexe 2.

2.12 Réunion de Synthèse :

Compte tenu des réponses satisfaisantes du mémoire en réponse, il n'a pas été jugé nécessaire de prévoir une réunion de synthèse.

CHAPITRE 3
Recueil des observations et avis formulés :
par la Mission Régionale d’Autorité Environnementale d’Ile-de-France,
par les Personnes Publiques Associées
par le public (aux registres papier et au registre électronique)
et par le commissaire enquêteur

Réponses du Maître d’ouvrage
Appréciations du commissaire enquêteur

3. Analyse des observations et/ou courriers recueillis

3.1 Remarques préliminaires :

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

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

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

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

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

Les citations sont en italique.

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

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

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

Les appréciations du commissaire enquêteur sont en bistre.

3.2 Avis de la MRAe du 2 août 2023 :

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

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

- 1^{ère} colonne : les recommandations de L'AE dans son avis du 9 juin 2022
Les réponses du MO, sont développées, dans le Mémoire en réponse mis dans le dossier d'enquête présenté au public.
- 2^{ème} colonne : les compléments apportés à l'évaluation environnementale ;
- 3^{ème} colonne : les recommandations maintenues ou amendées dans (le) présent avis d'où l'expression « recommande à nouveau » sur certaines des recommandations reprises ci-après (et sous détaillées) et auxquelles le MO pourra, s'il le souhaite, apporter un complément, sinon porter, par exemple : **Cf Mémoire en réponse**

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

Recommandations n°1 de la MRAe :

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

Réponse du MO :

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

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

:

Réponse du MO

(Cf Mémoire en réponse)

« sans précision supplémentaire »

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ceci est bien noté

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

.

Réponse du MO

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ceci est bien noté

Recommandation n°2 de la MRAe :

La MRAe recommande à nouveau d'évaluer, de manière proportionnée aux enjeux et rigoureuse, les incidences de l'ensemble des évolutions du PLU, en prenant soin de préciser quelles sont les

dispositions nouvelles intégrées dans le PLU qui traduisent la prise en compte des incidences négatives notables des évolutions du PLU pour l'environnement ou la santé humaine.

Réponse du MO

(Cf Mémoire en réponse)

« sans précision supplémentaire »

Sans Appréciation du commissaire enquêteur :

Recommandation n°3 de la MRAe :

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

Réponse du MO

(Cf Mémoire en réponse)

Sans Appréciation du commissaire enquêteur :

Recommandation n°4 de la MRAe :

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

Réponse du MO

(Cf Mémoire en réponse)

Sans Appréciation du commissaire enquêteur :

Recommandation n°5 de la MRAe :

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

Réponse du MO

(Cf Mémoire en réponse)

Sans Appréciation du commissaire enquêteur :

Recommandation n°6 de la MRAe :

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

Réponse du MO

(Cf Mémoire en réponse)

Sans Appréciation du commissaire enquêteur :

Recommandations n°7 de la MRAe :

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

Réponse du MO

(Cf Mémoire en réponse)

Sans Appréciation du commissaire enquêteur :

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

Réponse du MO

(Cf Mémoire en réponse)

Sans Appréciation du commissaire enquêteur :

Recommandation n°8 de la MRAe :

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

Réponse du MO

(Cf Mémoire en réponse)

Sans Appréciation du commissaire enquêteur :

Recommandation n°9 de la MRAe :

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

Réponse du MO

(Cf Mémoire en réponse)

Sans Appréciation du commissaire enquêteur :

Recommandations n°10 de la MRAe :

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

Réponse du MO

(Cf Mémoire en réponse)

Sans Appréciation du commissaire enquêteur :

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

Réponse du MO

(Cf Mémoire en réponse)

Sans Appréciation du commissaire enquêteur :

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

Réponse du MO

(Cf Mémoire en réponse)

Sans Appréciation du commissaire enquêteur :

3.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

3.3.1 Avis du Département :

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

3.3.1.1 Remarques 1 concernant les OAP :

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

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

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

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

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

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

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

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

Réponse du MO

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

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

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

Appréciation(s) du C.E

Bien noté ces rappels des choix de la commune au travers des OAP envisagées.

3.3.1.2 Remarques concernant le Règlement :

2. Concernant le Règlement (pièce 4.1)

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

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

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

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

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

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

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

Réponses du MO

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

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

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

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

Appréciation(s) du C.E

Le zéro rejet d'eau pluviale est bien pris en compte, ainsi que l'acceptation à titre exceptionnel de ces EP dans le réseau départemental sous couvert de l'autorisation préalable du Service Départemental d'Assainissement. Mais les parcelles privées pourront-elles faire leur affaire des pluies exceptionnelles comme il sera impératif dans le cadre du règlement révisé?

Il n'est pas donné réponse sur la nature des eaux (EU ou EP) en page 27.

Pour le vélo ,dans le cadre de coliving, le choix d'un local ou espace aménagé de 1,5 m² pour deux chambres , semble raisonnable.

3. Concernant le Plan de zonage (pièce 4.2)

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

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

Réponse du MO :

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

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

Appréciation(s) du C.E

Le MO ne précise pas si le nombre de 1000 places vélo lui convient en accord et partage avec la commune voisine de Maisons Alfort. Si des places sécurisées sont à prévoir il convient davantage de prendre l'attache de Maisons Alfort pour en définir les modalités. Le MO rappelle à bon droit son plan vélo de décembre 2021 pour ce qui est suggéré/souhaité en liaisons douces Est-Ouest, et convient de réfléchir à l'intégration de ces liaisons dans le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables.

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

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

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

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

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

Réponse du MO :

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

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

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

Appréciation(s) du C.E

Le MO semble bien prendre en compte , les difficultés éventuelles de gestion des eaux pluviales à la parcelle ; il confirme que le nouveau zonage pluvial s'appliquera lors des instructions des permis de construire dès que sa révision sera approuvée. Il confirme par ailleurs qu'un règlement sur l'assainissement territorial est bien en cours d'élaboration par GPSEA.

5. Remarques générales sur certains projets

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

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

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

Réponse du MO :

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

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

Appréciation(s) du C.E

Pour ce qui concerne la (non) participation financière du département aux logements sociaux sur le site Babeuf/Verdun, compte tenu du taux de 40% atteint et dépassé de ces logements, le MO évoque qu'il s'agit de démolitions/reconstructions ; pour autant il ne formule pas de demande de prise en considération particulière

Pour ce qui concerne les accès à la voirie départementale, le MO confirme qu'à l'instruction des permis de construire sollicitera bien l'accord préalable des Services de la voirie et des mobilités du département. Il en est pris acte.

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

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

Réponse du MO :

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

Appréciation(s) du C.E

Le projet prend donc bien en compte les préoccupations de la CCI ; il convient juste de préciser que les PMR disposeront d'accessibilité et stationnement suffisants et qu'il en sera de même pour un futur restaurant et pour un pôle médical.

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

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

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

Réponse du MO :

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

Appréciation(s) du C.E

Le MO aurait pu simplement indiquer que les enjeux énumérés ont bien été notés.

3.3.4 Avis du SAGE Marne Confluence :

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

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

Réponse du MO :

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

Appréciation(s) du C.E

Il est bien noté l'intention de reporter tout ou partie des facilitations de mise en compatibilité du PLU de la commune avec le SAGE Marne Confluence dans le cadre élargi d'un futur PLUi.

3.3.5 Avis de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement , de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France (DRIEAT).

Appréciation(s) du C.E

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

3.4 Observations du public au registre papier :

3.4.1 Registre papier en mairie d'Alfortville et CTM :

Observation n°1 de M. MONTI :

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

Réponse du MO :

Commentaire n'amenant pas de réponse particulière du MO.

Appréciations du CE

Il s'est agi d'un échange ayant donné lieu à diverses réponses.

Observation n° 2 de Mme GUZZI Marie Béatrice :

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

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

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

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

Réponse du MO :

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

Appréciation du C.E

Si la réponse intègre bien le coté pavillonnaire , il n'est pas répondu sur le souhait de limiter les constructions sur la commune, sinon sur l'impact qualité paysagère.

Observation n°3 de M.BOISLIVEAU :

Je suis venu consulter les documents.

Réponse du MO :

Commentaire n'amenant pas de réponse particulière du MO.

Appréciations du CE : pas d'appréciation.

3.4.2 Registre papier au siège de l'EPT :

Aucune observation

3.5 Observations recueillies au registre électronique :

3.5.1 Observation n°1 Anonyme/Laura

Elle comporte les 4 remarques suivantes :

Remarque 1 :

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est noté une étude urbaine en cours qui devrait répondre à la question de l'intéressée.

Remarque 2 :

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

Réponses satisfaisantes

Remarque 3 :

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le MO aurait pu développer ce qu'il entend par « pacifier ». il est bien noté qu'un « *marché de maîtrise d'œuvre d'études va être lancé en 2024 par la ville d'Alfortville* ».

Remarque 4 :

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

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

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

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

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

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



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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

Réponse bien détaillée concernant les espaces verts et jardins partagés prévus.

Réponse satisfaisante pour le desserrement de la ligne D du RER que la future gare Le Vert de Maisons du Grand Paris améliorera, mais pour la ligne 103 la réponse ne fait qu'accroître l'observation sur la saturation du trafic qu'un accroissement d'habitants concernés sur ce secteur va aggraver.

3.5.2 Observation n°2 de SAS ALTFORVILLE BABEUF :

« **Objet** : Précision quant à la définition du sous sol prévue au PLU de la Ville d'Alfortville

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

C'était une bonne contribution qu'il convenait de prendre en compte.

3.6 Questions du commissaire enquêteur :

3.6.1 sur l'OAP Babeuf/Verdun:

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

Comment gérer juridiquement cette situation ?

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

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

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

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

Ainsi en vertu d'une jurisprudence constante, le Conseil d'Etat rappelle que les dispositions du SDRIF ne peuvent utilement être invoquées contre un PLU ou un plan d'occupation des sols qu'en l'absence de norme directement supérieure (Voir en ce sens, CE 21 mai 2008 Association d'environnement Attainville ma campagne, n° 296347 ; CE 6 octobre 2021, Commune de Montmorency n° 441847, mentionné aux tables du Rec. CE).

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

Il convient également de souligner que :

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



DECISION DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC

(Établie en deux exemplaires originaux)

Réf. SPA : 2018-0092

SNCF Mobilités

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DECIDE :

ARTICLE 1

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

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

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3

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

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

Fait à Saint-Denis,
Le 03 OCT. 2018



Mathias Emmerich
Directeur Général Délégué
Performance



DECISION DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC

(Établie en deux exemplaires originaux)

Réf. SPA : 2018-0093

SNCF Réseau

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DECIDE :**ARTICLE 1**

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

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

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3

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

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

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

Fait à Saint-Denis,

Le 8/10/18


Stéphane Chapiron
Directeur des Projets Franciliens



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET SOLIDAIRE

Direction générale des infrastructures,
des transports et de la mer

La Défense, le **13 JUL. 2018**

Direction des infrastructures de transport
Direction des services de transport

Madame,

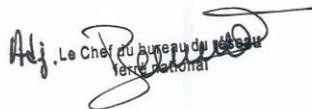
Par lettre du 17 mai 2018, vous nous avez saisis, en application des dispositions du décret n°97-444 du 5 mai 1997 relatif aux missions et aux statuts de SNCF Réseau et des dispositions du décret n°2015-138 du 10 février 2015 relatif aux missions et statuts de SNCF Mobilités, d'une demande d'autorisation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

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

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

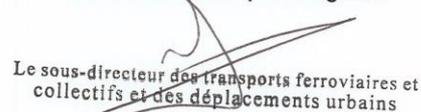
Nous vous prions de recevoir, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour la Ministre et par délégation


Le Chef du bureau du réseau
terre national

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

Pour la Ministre et par délégation


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

Julien MATABON

**Le secrétaire général**

SG/AJMP 1805815
Affaire suivie par Emmanuel GRANDJEAN

Tél : 01 47 53 26 86
emmanuel.grandjean@stif.info

Paris, le 15 décembre 2016

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

A l'attention de Dominique Prado

Madame,

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

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

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

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

Julien MATABON

Emmanuel GRANDJEAN
Responsable des Affaires Juridiques
Marchés Publics et Patrimoine

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sur ce premier point il convient d'admettre tout simplement que la modification du PLU étant conforme au SCOTm , ceci l'emporte sur sa non-conformité (d'ailleurs provisoire) au SDRIF.

Merci cependant pour toute la partie jurisprudence qui ne fait qu'appuyer cette situation.

Concernant le Permis de Construire :

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

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

La légitimité de l'OAP Babeuf/Verdun étant admise , le projet d'aménagement du secteur doit pouvoir poursuivre les étapes du formalisme administratif .

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il revient aux spécialistes concernés de prendre en compte toutes les précautions nécessaires et à même de veiller sur la santé humaine de ceux qui profiteront des productions potentielles de ces jardins partagés.

Il est bien noté que la notice de présentation avait bien pris en compte cette problématique.

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

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

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

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

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

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

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

Appréciations du commissaire enquêteur :

Sur les règles de stationnement :

Réponses globalement satisfaisantes, sinon pour le stationnement souterrain des particuliers qui le souhaitent..

Sur les illustrations de certaines règles de constructions elles sont très largement rencontrées sur de très nombreux PLU , sans soulever de difficultés particulières. Dommage d'y avoir renoncé.

3.6.3 Concernant les espaces verts :

La commune n'offrirait actuellement que moins de 2,5 m² d'espaces verts par habitant, (4,8 m² d'espaces végétalisés dans la Charte Qualité de l'Habitat Durable) quand SDRIF et OMS en recommandent 10 m². Que deviendrait ce quota tous espaces verts confondus au projet de modification du PLU ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante.

CHAPITRE 4
Examen du dossier d'enquête et Appréciations du
commissaire enquêteur sur la Modification du PLU de la
commune d'Alfortville

4. Examen du dossier d'enquête et Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet

4.1 Préambule :

Le dossier présenté au public

Rappel du §1.7.1 : Le Projet Modificatif No 2 du PLU dans un premier dossier comporte :

- Un registre papier ;
- Pièce 1 Une notice de présentation de la Modificatif du PLU No 2 ;
- Pièce 3 - Les Orientations d'Aménagement et de programmation
- Pièce 4-1 Règlement écrit ;
- Pièce 4-2 Plan de zonage modifié (au 1/3000) ;
- Pièce 4-3 Plan des dispositions particulières (au 1/3000) ;
- Un petit guide intitulé « Charte qualité de l'habitat durable (CQHD).
- Une chemise de pièces administratives contenant :
 - Arrêtés du Président de GPSEA
 - La concertation
 - ✚ Séance du Conseil de Territoire du 12 avril 2023
 - ✚ Séance du Conseil de Territoire du 21 juin 2023
 - ✚ Bilan (relié) de la concertation
 - Les avis des PPA ;
 - L'Avis de la MRAe et le Mémoire en réponse ;
 - Les parutions dans les journaux (au fur et à mesure de leur obtention) ;avec le MAG n+98 de l'été 2023, comportant une page- article sur l'enquête publique avec pour objet « comment donner votre avis ? ». (le n+ 99 de septembre 2023 ne comporte aucun article sur l'enquête publique et n'informe donc pas sur l'enquête publique et ses dates de permanences).

Un second dossier comporte :

- L'Avis délibéré de la MRAe de 13 pages
- Le Mémoire en réponse de 19 pages
- les 11 annexes décrites au § 6
- ✚ Annexe 1 : 49 pages
- ✚ Annexe 2 : 25 pages et 31 illustrations
- ✚ Annexe 3 : 73 pages
- ✚ Annexe 4 : 43 pages
- ✚ Annexe 5 : 43 pages et 13 tableaux ;
- ✚ Annexe 6 : 52 pages et extrait de la Norme NF P94-500
- ✚ Annexe 7 : 25 pages ;
- ✚ Annexe 8 : 4 pages et 8 annexes ;

- ✚ Annexe 9 : 5 pages ;
- ✚ Annexe 10 : 24 pages et 102 annexes ;
- ✚ Annexe 11 : 37 pages et annexes.

4.2 Sur le choix de la Modification :

la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme pouvait valablement être mise en œuvre (comme développé au § 1.6) selon les articles L 153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

4.3 Sur les textes d'ordre supérieur : :

Les articles L.131-4, L.131-5 et L.131-6 du Code de l'Urbanisme énoncent que le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions d'un ensemble de documents dont : le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France et du Schéma Régional Climat Air Energie d'Île-de-France, le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France, le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux,

Le projet prend bien en compte les textes dits de rang supérieur, ci après.

4.3.1 Sur le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) et au regard du SCOTm approuvé le 13 juillet 2023 :

Le SDRIF en vigueur a été approuvé par décret du Conseil d'Etat du 27 décembre 2013. Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. En attendant le futur SDRIF dont l'enquête de révision est programmée pour le début d'année 2024, l'analyse avec le SDRIF en vigueur est la suivante :

En premier lieu, on note ce qu'en dit la Notice de Présentation du Projet de Modification n°2 du PLU (page 109 à 111) :

Concernant la partie « relier et structurer » :

- Pour les infrastructures de transport :
 - ⇒ *La modification n°2 du P.L.U. ne porte pas sur les sites de projets d'infrastructures de transport situés sur la commune.*
- Pour l'armature logistique :
 - ⇒ *La modification n°2 du P.L.U. porte sur le site multimodal d'enjeux territoriaux correspondant à l'ancienne gare de marchandises SNCF. Ce site fait, en effet, l'objet d'un changement de zonage et d'une O.A.P. afin de permettre la reconversion de cette friche en accueillant un programme diversifié de logements, une résidence autonomie et une résidence Senior.*

Concernant la partie « polariser et équilibrer » :

- ⇒ La modification de la définition des espaces verts et de la pleine terre ainsi que des règles des espaces verts et de la pleine terre en zone UA, vont permettre de renforcer la perméabilité des espaces non construits.,
- ⇒ La modification du zonage sur quatre secteurs pour accroître leur potentiel de constructibilité, la réalisation d'une nouvelle O.A.P pour accueillir du logement privé et social, un établissement d'hébergement de personnes âgées, un habitat collectif à destination de personnes âgées ainsi que la création de deux emplacements réservés pour la création de logements sociaux, vont permettre de développer une offre diversifiée de logements, de favoriser les parcours résidentiels sur la commune, et de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat et d'anticiper les besoins de demain.

Concernant les emplacements destinés aux commerces de proximité :

⇒ La nouvelle O.A.P. va permettre de renforcer la présence de commerces sur ce secteur avec la préconisation suivante : « Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des commerces de proximité et des activités de services ».

Concernant les espaces urbanisés :

⇒ La modification du zonage sur quatre secteurs pour accroître leur potentiel de constructibilité, la réalisation d'une nouvelle O.A.P pour accueillir du logement privé et social, un établissement d'hébergement de personnes âgées, un habitat collectif à destination de personnes âgées, ainsi que la création de deux emplacements réservés pour la création de logements sociaux qui se situent tous dans la catégorie : « les quartiers à densifier à proximité d'une gare », va participer à la densification du tissu urbain, et ainsi participer à l'augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat préconisé par le S.D.R.I.F. pour la commune d'Alfortville

Concernant la partie « préserver et valoriser » qui concerne les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes :

- ⇒ La modification n°2 du P.L.U. ne porte pas sur la continuité écologique et la liaison douce correspondant à la Seine.

TOUTEFOIS :

Au § 3.6.1 au Procès Verbal de Synthèse, le CE observait :

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

Comment gérer juridiquement cette situation ? ».

le MO dans son mémoire en réponse a répondu :

:

« [l'OAP Babeuf/Verdun : ne semble pas conforme au SDRIF en vigueur qui identifie ce site comme « site multimodal d'enjeux territoriaux »](#) »

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

Pour mémoire, l'analyse de la compatibilité d'un PLU avec le SDRIF est occasionnelle, ce dernier *ne s'impose qu'aux documents directement inférieurs, en l'occurrence le SCoT..... Autrement dit, le SCoT s'intercale entre les PLU existants et le SDRIF..*

Il semble en effet que depuis le 21 septembre 2023 le SCOTm (Schéma de Cohérence Territorial métropolitain, approuvé le 13 juillet 2023 – donc avant le début de l'enquête publique de modification n°2 du PLU d'Alfortville au 12 septembre 2023 – soit exécutoire.

Ainsi le projet d'OAP Babeuf-Verdun devrait pouvoir être maintenu. On note par ailleurs que le futur SDRIF qui sera mis à l'enquête début 2024 renoncera au classement du site concerné (site multimodal incompatible avec l'OAP) pour permettre la transformation de sites ferroviaires, comme celui concerné, afin de créer des continuités écologiques telles celles concernant le projet de l'OAP.

4.3.2 Sur le PDUIF (Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France) :
ce plan a été approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Ile-de- France.

Il a identifié plusieurs défis tels la construction d'une ville plus favorable aux modes doux, le renforcement de l'attraction des transports collectifs, la promotion des déplacements pédestres et cyclistes, l'amélioration de l'accessibilité de la chaîne des déplacements ou encore la rationalisation des flux de marchandise.

On note cependant ce qu'en dit la Notice de Présentation du Projet de Modification n°2 du PLU (page 112) :

« L'objet de la modification n°2 du P.L.U. n'a pas d'incidence sur les objectifs du P.D.U.I.F. de la Région Île-de-France. Les modifications ne portent pas sur une évolution des règles de stationnement. Tous les futurs projets envisageables avec cette modification devront respecter les règles du chapitre 5 : déplacements et stationnement. De plus, dans le cadre de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun des préconisations sont apportées au niveau de l'organisation viaire et des déplacements. Enfin, un emplacement réservé est créé pour réaliser une piste cyclable afin de compléter l'axe Nord Sud sur la rive métallique et relier la voie verte le long du chemin de la Déportation au parvis de la Gare ».

4.3.3 Sur le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) :

La modification du PLU d'Alfortville ne portant pas sur les règles concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales, n'est pas concerné par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

4.3.4 Sur le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) :

Il s'agit du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Marne Confluence, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 janvier 2018, qui est un document supra communal de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique.

Le projet de modification du PLU intègre bien le SAGE qui le confirme dans sa réponse à la consultation des PPA le 31 juillet 2023, en précisant « *que seule l'extrémité nord de la ville est incluse dans le périmètre du SAGE Marne Confluence* ».

On note cependant ce qu'en dit la Notice de Présentation du Projet de Modification n°2 du PLU (page 112) :

« *La modification du P.L.U. n'a pas d'incidence sur le SAGE. A noter que la modification de la définition des espaces verts et de la pleine terre ainsi que l'évolution des règles des espaces verts et de la pleine terre en zone UA qui est limitrophe à la Marne, permettra une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle* »..

ce document supra communal et le PPRI ont développé pour Alfortville, la notion de Ville éponge, pour garantir une perméabilité maximum des sols.

A cette fin, plusieurs actions doivent être envisagées :

- ✓ Définir un minimum d'espace de pleine terre dans les nouvelles opérations d'aménagement afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et ainsi favoriser l'infiltration des eaux.
- ✓ Renforcer la végétalisation de l'espace public avec des plantations d'arbres et de massifs.
- ✓ Développer les éco-aménagements à l'instar des deux noues créées rue Félix Mothiron, allée Jean-Baptiste Preux, sente Juliette Gréco qui améliorent l'infiltration des eaux pluviales et alimentent la nappe phréatique.
- ✓ Favoriser l'aménagement végétalisé des toitures terrasses et des façades en prenant soin de choisir des végétaux compatibles avec ce type d'aménagement. Le choix des essences en fonction des contraintes d'exposition au vent, à l'humidité ou encore aux températures, et une épaisseur de terre satisfaisante pour participer à la rétention des eaux pluviales à la parcelle sont essentielles.
- ✓ Utiliser des matériaux perméables et naturels pour les cheminements, les stationnements mais aussi pour les terrasses.

✓ Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales sur la parcelle en intégrant des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui pourront servir à l'arrosage par exemple

4.3.5 Sur le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et la Trame Verte et Bleue
Le SRCE de l'Ile-de-France a été approuvé par délibération du Conseil Régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté du préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013.

C'est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont la protection et la restauration de la biodiversité

La Trame Verte et Bleue (ou TVB) comprend l'ensemble des éléments de la mosaïque naturelle regroupant les espaces naturels majeurs et les corridors écologiques qui les relie.

- La trame verte concerne les espaces arborés (forêts et bois) et les milieux ouverts (pelouses sèches, prairies naturelles, bocages, etc.),
- La trame bleue regroupe les espaces aquatiques (plan d'eau et cours d'eau) et zones humides associées.

la TVB se décline au niveau régional par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui identifie les continuités écologiques régionales.

il n'y a pas de réservoir de biodiversité sur la commune d'Alfortville. Les enjeux régionaux pour la préservation et le renforcement de la Trame Verte et Bleue micro-régionale qui concernent le territoire d'Alfortville se rapportent aux continuités écologiques liées à la Seine, la Marne et à leurs berges.

Ces continuités d'intérêt régional concernent les frontières Ouest et Nord du territoire communal. Ce sont des continuités écologiques aquatiques destinées à faciliter le passage des poissons notamment migrateurs. Les berges de Seine et de Marne peuvent servir de zones refuges ou de zones repos lors des déplacements de la faune. La préservation et le renforcement de ces continuités écologiques reposent sur la préservation du caractère naturel des îles sur la Seine et au renforcement de la végétalisation des berges.

On note cependant ce qu'en dit la Notice de Présentation du Projet de Modification n°2 du PLU (pages 111 et 112) :

« L'objet de la modification n°2 du P.L.U. n'a pas d'incidence sur ces corridors. Les modifications du zonage ainsi que la nouvelle O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun ne portent pas sur cette partie du territoire. Les évolutions réglementaires portent, quant à elles, essentiellement sur le renforcement des espaces verts au sein des futurs projets de construction ».

4.3.6 Sur le PCAET de GPSEA :

Le projet de Plan Climat 2019-2025 a été adopté par le Conseil de Territoire de GPSEA du 2 octobre 2019 ; Il porte sur 5 volets : climat, air, énergie, économie durable et circulaire, éco-exemplarité de la collectivité qui sont déclinées en 50 actions qui s'articulent autour des ambitions rappelées dans le tableau ci-dessous :

-	Énergie
•	Participer à la massification de la rénovation des logements.
•	Augmenter la production d'énergie renouvelable et de récupération.
•	Tendre vers la neutralité carbone d'ici 2050.
-	Air
•	Préserver la qualité de l'air en favorisant les déplacements propres et collectifs.
-	Climat
•	Aménager un territoire durable avec des projets exemplaires, innovants et ambitieux.
•	Accroître la résilience du territoire face aux effets du changement climatique, notamment en matière d'eau et d'assainissement.
•	Préserver les espaces naturels et le cadre de vie.
-	Économie durable
•	Tendre vers une réduction des déchets.
•	Favoriser une agriculture saine de proximité.
-	Éco-exemplarité
•	Être une collectivité exemplaire.
•	Diffuser une culture autour des enjeux climatiques pour faire changer les comportements.

Il convient de noter ce qui en est dit en page 116 de la Notice de Présentation du Projet de Modification n°2 du PLU :

« L'objet de la modification n°2 du P.L.U. n'a pas d'incidence sur le P.C.A.E.T. de GPSEA.

Les évolutions du zonage sur quatre secteurs pour accroître leur potentiel de constructibilité, la réalisation d'une nouvelle O.A.P pour accueillir du logement privé et social, un établissement d'hébergement de personnes âgées, un habitat collectif à destination de personnes âgées ainsi que la création de deux emplacements réservés pour la création de logements sociaux, vont permettre de développer une offre de logements qui pourra répondre aux objectifs de l'action 36 du P.C.A.E.T. qui porte sur le développement des démarches environnementales pour les projets de construction neuve ».

4.3.8 Sur le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) :

Le S.R.C.A.E. de la Région Île-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012.

Les schémas régionaux Climat, Air et Energie (SRCAE) instaurés par la Loi Grenelle 2 imposent de cartographier des zones dites sensibles en ce qui concerne la qualité de l'air. Ces zones se définissent par une forte densité de population (ou la présence de zones naturelles protégées) et par des dépassements des valeurs limites pour certains polluants (PM10 et NO2). Sur ces zones, les actions en faveur de la qualité de l'air sont qualifiées de prioritaires. Au regard de la concentration en NO2, la qualité de l'air est globalement bonne.

On note ce qu'en dit la Notice de Présentation du Projet de Modification n°2 du PLU (page 112) :

« L'objet de la modification n°2 du P.L.U. n'a pas d'incidence sur les enjeux du S.R.C.A.E. de la Région Île-de-France.

A noter que les évolutions du zonage sur quatre secteurs pour accroître leur potentiel de constructibilité, la réalisation d'une nouvelle O.A.P pour accueillir du logement privé et social, un établissement d'hébergement de personnes âgées, un habitat collectif à destination de personnes âgées ainsi que la création de deux emplacements réservés pour la création de logements sociaux, va permettre de développer une offre de logements dont la consommation énergétique répondra aux normes en vigueur, et ainsi limiter l'émission de gaz à effet de serre ».

4.3.9 Sur le Schéma Régional Éolien (S.R.E.) :

Il a été approuvé par le Préfet de la Région Île-de-France et le Président du Conseil Régional d'Île-de-France le 28 septembre 2012. Il constitue un volet annexé au SRCAE.

La commune d'Alfortville n'est pas une zone favorable à l'éolien ; La modification du P.L.U. n'a donc pas d'incidence sur le S.R.E.

4.3.9 Sur le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation (S.R.H.H) :

Le S.R.H.H est décliné à l'échelle de la métropole du grand Paris via un Plan métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement. Il s'agit d'un document stratégique, de programmation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle métropolitaine et infra-métropolitaine sur la période 2019-2025

Le projet de P.M.H.H. a été arrêté par le conseil métropolitain le 28 juin 2018. Celui-ci prévoit la construction de 38 760 logements par an sur la métropole dont 2 72 sur le territoire de GPSEA auquel Alfortville appartient. Pour la commune cela correspond à 240 logements par an dont 50 logements locatifs sociaux.

Pour répondre en partie à cet objectif, On note ce qu'en dit la Notice de Présentation du Projet de Modification n°2 du PLU (page 111) :

« La modification n°2 du P.L.U., avec la modification du zonage sur quatre secteurs pour accroître leur potentiel de constructibilité, la réalisation d'une nouvelle O.A.P pour accueillir du logement privé et social, un établissement d'hébergement de personnes âgées, un habitat collectif à destination de personnes âgées ainsi que la création de deux emplacements réservés pour la création de logements sociaux, va permettre de développer une offre diversifiée de logements ».

4.3.10 Concernant le PPRI de la Seine et de la Marne :

La commune est recouverte par le P.P.R.I. des vallées de la Seine et de la Marne qui a été approuvé le 28 juillet 2000. Ce document a été mis en révision le 3 avril 2003. Le PPRI révisé a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2007.

Alfortville est entièrement inondable (au moins 98 %) en cas de débordement de la Seine - qui la borde à l'Est - et de la Marne qui la borde au nord.

On prend en compte le niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) avec les cotes NGF comme référence.(les PHEC correspondent à l'altitude des niveaux atteints par la crue de référence exprimée en mètres par référence au N.G.F- Nivellement Général de la France).

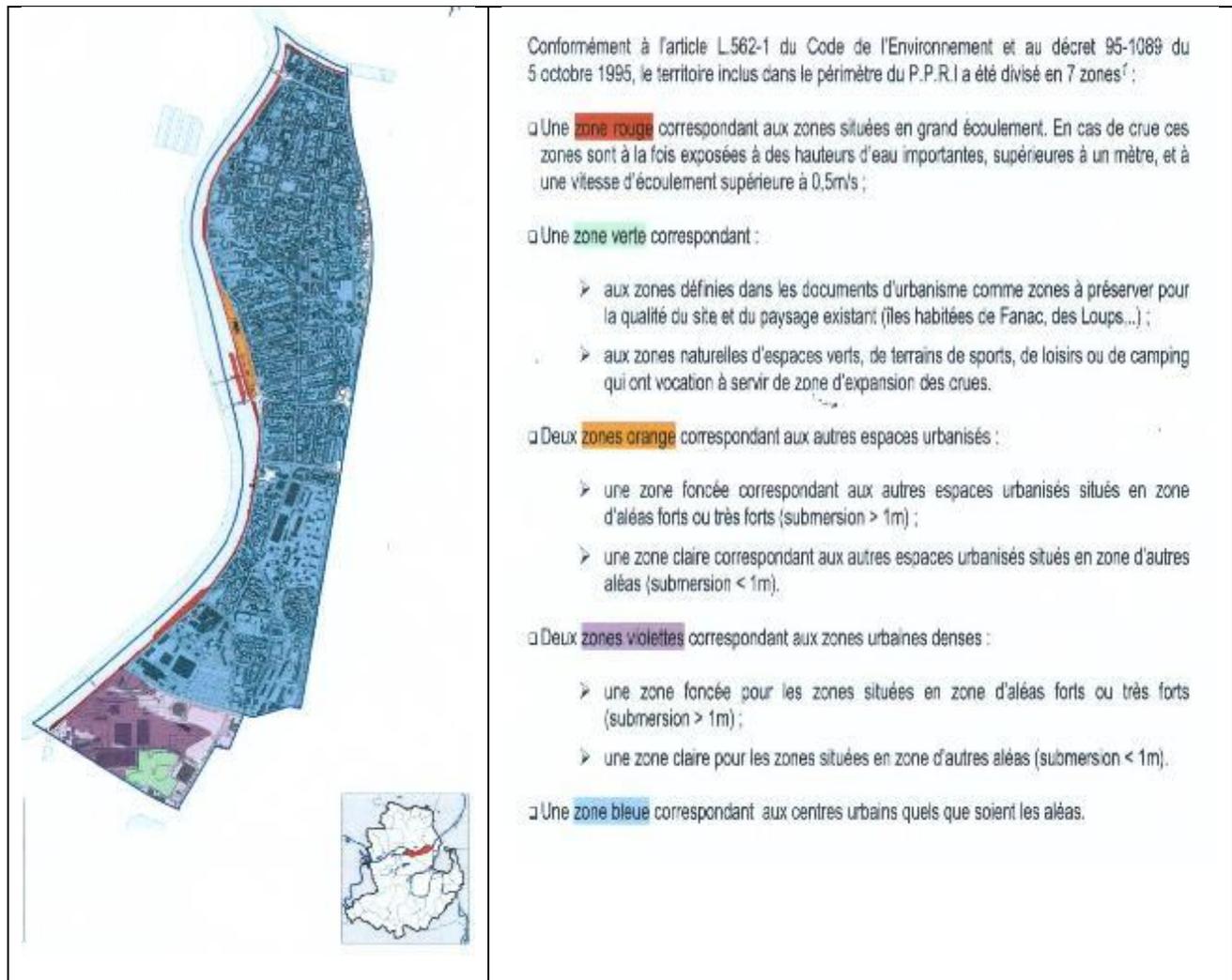
Les crues de référence pour la Seine et la Marne sont :

- La crue centennale de 1910 : 35,49 m pour la Seine, 35,24 m pour la Marne
- La crue cinquantennale de 1924 : 34,03 m pour la Seine, 33,68 m pour la Marne.

(Sachant que l'altitude de la commune varie de 27 m à 37 m) ,

Le PPRI est composé d'une carte des aléas, d'une carte réglementaire et d'un règlement précisant les modalités d'occupation et d'utilisation du sol. La carte réglementaire différencie cinq zones :

Le plan des aléas ci-dessous, montre clairement que la quasi-totalité de la commune est située en zone bleue.



. Carte des aléas

4.3.11 Sur le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation):

Il s'agit d'un plan couvrant la période 2022-2027, approuvé le 3 mars 2022 dont les objectifs s'attachent à la gestion des risques d'inondation.

Quoi qu'il en soit, le projet de modification n°2 du PLU n'a pas d'incidence sur le PGRI du bassin Seine Normandie.

4.3.12 Sur le SLGRI (Stratégie Locale de la Gestion du Risque Inondation) :

Le SLGRI de la métropole francilienne a été approuvé le 2 décembre 2016. Il concernait 160 communes inondables par la Seine et la Marne et couvrait la période 2016-2022. Il visait à réduire les conséquences des débordements pour gérer la crise et faciliter le retour à la normale.

Concernant l'OAP Babeuf-Verdun, le projet respecte le SLGRI pour ce qui est de « Réduire l'aléa » en agissant localement.

4.4 Sur les modes de déplacements alternatifs :

La municipalité a pour objectif d'encourager les modes de déplacements alternatifs avec le soutien du projet de navette fluviale « Mon bateau bleu », le travail partenarial avec Ile-de-France-Mobilités pour augmenter l'offre de transport en commun (bus, métro, Grand Paris Express), et le développement du réseau cyclable.

L'emplacement réservé n°10 créé (décrit au §) est destiné à y aménager une piste cyclable de 3 m de large) le long de la voie ferrée à l'arrière de l'avenue du Général Malleret – Joinville. Dans le cadre du projet urbain de la ville, l'une des orientations stratégiques prévoit de renforcer les liaisons avec les territoires environnants et de créer une continuité urbaine le long des voies ferrées par une nouvelle section de mobilité douce efficace Nord / Sud.

Cet axe Nord / Sud se compose d'une voie verte, réalisée par GPSEA en 2019, qui commence rue de Seine et se termine rue du Président Kennedy. Située le long du chemin de la Déportation, cette voie verte débouche sur l'emprise foncière SNCF située au Nord du parking de la gare.

La ville programme annuellement la création de nouveaux emplacements à arceaux pour le stationnement (capacité estimée à 500), a imposé un parking à vélo sécurisé Véligo sur le parvis de la gare, a défendu l'installation de stations Vélib réparties sur 5 points du territoire, et étudie la faisabilité de nouvelles liaisons (en site propre ou en partagé) systématiquement lors des études de faisabilités sur les requalifications de voiries.

Concernant la Faune et la Flore

Sur la faune :

Selon l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) la commune abrite 626 espèces et sous espèces (146 animales et 480 végétales) dont 73 sont protégées et 12 menacées

Un diagnostic faune-flore a été réalisé par le bureau d'études Alisea permettant de mettre en évidence :

- 20 espèces d'oiseaux , 2 espèces de chauves-souris, une espèce de lézard des murailles, 19 espèces d'insectes.
- 68 espèces végétales non remarquables ou menacées, 6 espèces exotiques

Sur la flore :, hors des espèces exotiques envahissantes elle est relativement pauvre

Au total, les enjeux de biodiversité sont faibles à moyen, avec une faune adaptée à un contexte largement minéralisé et une flore pauvre et banale.

Les mesures ERC (Evitement, Réduction, Compensation) ne semblent pas nécessaires.

4.5 Concernant les risques naturels

4.5.1 Sur le PPRI

Le risque PPRI est lié aux crues de la Seine et la Marne sont développés supra (§ 4.3.10 et 4.3.11).

4.5.2 Sur les PPRMT (Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain):

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain, qui concerne les mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La totalité de la commune n'est que faiblement affectée par ces risques de mouvements de terrain.

4.5.3 Sur les sites potentiellement pollués ::

La commune compte 5 sites pollués selon la base de données BASOL (Base de Données sur les Sites et Sols Pollués) :

- Le Centre EDF-GDF Services Villejuif, sis 108 bis rue Victor Hugo ;
Il s'agit d'une ancienne station gazométrique sur le site duquel un programme immobilier a été réalisé. (le sol contiendrait arsenic, cyanures, hydrocarbures et plomb...).
- GDF Suez-Révolution, sis 30 quai de la Révolution ;
Il s'agit d'une ancienne usine de fabrication de gaz dont une partie correspond à présent à la ZAC « Parc d'activités du Val de Seine » qui présente divers bureaux et ateliers, mais aussi un terrain de sport. (le sol contiendrait divers polluants hydrocarbures de l'ammonium, des cyanures) ;
- Le Site « Seine Blanqui », sis quai Blanqui.
Il s'agit d'une ancienne usine à gaz. Aujourd'hui il s'agit d'un quartier d'habitations individuelles et collectives et du stade Blanqui. . (le sol contiendrait arsenic, cyanures, hydrocarbures etc...) ;
- La station service Shell sise 18 quai Jean Baptiste Clément ;
Après l'an 2000, sous les habitations cette station service est de venue garage.
Les sols renfermeraient des hydrocarbures consécutifs à l'ancienne station service , mais aussi du BTEX (BTEX est l'abréviation des composés chimiques aromatiques suivants : Benzène B Toluène T Éthylbenzène E Xylènes X Les BTEX sont des composés organiques volatils mono-aromatiques, très toxiques et écotoxiques.).
- Les établissements René Raoux, sis rue Babeuf ;
Il s'agit d'une parcelle appartenant à la SNCF qui a connu diverses activités ;
Elle présentait divers dépôts et déchets de nature à nuire à l'environnement, notamment des bouteilles de gaz. Dernièrement, elle était occupée par une société de stockage de produits chimiques (Ets Moulin) et une activité de récupération de métaux (Ets Raoux) jusqu'en 2009.
Les sols (suite à sondages) présentent de nombreux métaux lourds, des BTEX et autres polluants.
Ce site impacte l'OPA Babeuf-Verdun tant en enjeux sanitaires qu'en enjeux économiques (au regard des excavations) ;
- Il convient de noter que certains de ces sites ne justifient pas de surveillance, soit selon les critères d'une la lettre circulaire du 19 septembre 2002, (Le Centre EDF-GDF Services Villejuif) ou du fait de restrictions (site GDF Suez-Révolution , quand d'autres ont fait l'objet de traitements

4.6 Concernant les risques technologiques :

La commune d'Alfortville est ponctuellement concernée par un périmètre de risque lié au site industriel SANOFI AVENTIS situé sur la commune voisine de Vitry-sur-Seine (ICPE SEVESO Seuil bas). Selon le PLU en vigueur, quatre scénarios d'accident (les plus majorants et représentatifs) liés à ce site industriel ont été étudiés :

- scénario « feu de cuvette » ;
- scénario Inflammation et explosion de nuages gazeux (dit UVCE ou VCE) ;
- scénario « Explosion de ciel gazeux de réservoir » ;
- scénario la boule de feu « boil over ». Le territoire d'Alfortville est situé en zone à risque uniquement concernant ce dernier scénario et sur un espace très réduit le long de la Seine.

A l'échelle du PLU le niveau d'enjeu sur les risques technologiques est considéré comme

4.7 Sur le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) :

En matière d'émissions sonores, le contexte réglementaire est défini par le Code de la Santé Publique : articles R1336-4 à R1336-11 relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage.

La commune, au regard du bruit, est essentiellement concernée par les bruits routiers

Les sources sont nombreuses :

- A86 , Départementales D19 (rue Charles de Gaulle), D 138 (quais de Seine), D148 (rue Emile Zola), et D 228 ,
- Axes communaux :Rue Paul Vaillant Couturier, rue Véron, rue de Seine, rue Victor Hugo, Boulevard Carnot.
- lignes SNCF Paris-Lyon et RER D

Dans l'ensemble, les valeurs limites que sont 68db(A) pour les bruits routiers, 73 db(A) pour les bruits ferroviaires sont dépassées et le niveau d'enjeu sur les nuisances sonores (et vibratoires)à l'échelle du PLU est considéré comme fort.

4.8 Tableau comparatif des avantages et inconvénients du projet :

Avantages	Inconvénients
L'économie générale du PLU n'étant pas affectée, on reste bien dans le cadre d'une modification	
<p>La modification du PLU est élargie et permet d'ambitionner de nombreux objectifs:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ modifier le zonage sur plusieurs secteurs pour permettre leur évolution ; ➤ modifier le règlement pour ajuster certains points règlementaires ➤ modifier et créer des emplacements réservés ➤ modifier le dossier des OAP. 	
Introduction d'une Charte Qualité approuvée en 2015 par la commune	
Le tissu pavillonnaire est préservé	

<p>Un de ces objectifs consiste notamment à créer , dans le cadre d'un projet d'aménagement à vocation résidentielle de l'OAP dite Babeuf-Verdun, des logements sur un site de friche (ancienne gare de marchandises désaffectée).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions sont destinées à un établissement d'hébergement de personnes âgées. Ce qui correspond à un besoin <p>Les constructions sont à destination d'habitat collectif libre. Cette destination dominante ne s'oppose pas, ponctuellement, à une mixité fonctionnelle (commerces, activités de services, équipements). Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des commerces de proximité, des équipements et des activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elle va permettre la création de jardins partagés, même s'ils vont se trouver essentiellement sur la partie Maisons-Alfort de ce site. <p>Cette agriculture urbaine participera à la sensibilisation à la consommation d'eau ou au recyclage des déchets verts.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Création d'une liaison entre le Pont Boulevard Carnot et la rue de Verdun. 	<p>D'une part : L'OAP Babeuf/Verdun pose un problème de compatibilité avec le SDRIF en vigueur</p> <p>(Cf réponse mémoire)</p> <p>D'autre part, Alfortville connaît un taux de logements sociaux important. Déjà 41% au 1^{er} janvier 2022 . Une rare observation « <i>souhaite la limitation de nouvelles constructions pour éviter la densification du bâti qui dégrade la qualité de vie des habitants</i> ».</p>
<p>Création d'un emplacement réservé n°8 pour accueillir des programmes de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU au 163, rue Véron.</p>	
<p>➤ La modification du règlement en ajustant certains points réglementaires permet notamment de préserver une unité des volumes et de maintenir une homogénéité architecturale du tissu pavillonnaire</p>	

<p>➤ Concernant la modification de l'OAP Achதாக, Bld Carnot, la hauteur des construction est précisée pouvoir être portée à 5 niveaux, ce qui peut présenter un avantage pour les intéressés.</p>	<p>Il semble que cela n'apporte rien à la perte de commercialité des rez de voiries de la place Achதாக, pour laquelle la même rare observation que ci-dessus observe « <i>que la place est devenue vétuste.....que des emplacements pour quelques primeurs ont remplacé les anciens forains qui ne venaient plus faute de clients</i> »</p>
<p>➤ La modification du règlement en ajustant certains points règlementaires permet de, lutter contre les îlots de chaleur</p>	
<p>➤ La modification du règlement en ajustant certains points règlementaires permet de renforcer la perméabilité des espaces non construits.</p>	
<p>➤ La modification du règlement en ajustant certains points règlementaires, leur apporte des précisions et clarifications</p>	<p>Cependant la multiplicité des règles va quelque peu à l'encontre de la simplification</p>
<p>La modification du PLU renforce la trame verte au sein du tissu urbain,</p>	
<p>La modification du PLU renforce la valorisation et le développement de la nature dans la ville. Dans son engagement n°2 la commune s'engage à réintégrer la nature en ville..</p>	
<p>Le projet n'affecte aucun EBS (Espace Boisé Classé)</p>	
<p>Le projet e n'impacte pas une ZPO</p>	

La faune et la flore ne semblent guère affectées. Le secteur étant déjà urbanisé, les enjeux écologiques sont très limités	
--	--

L'ensemble des avantages énumérés l'emportent largement sur les inconvénients ce qui est à porter au bénéfice du projet présenté.

DOCUMENT 2

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
du commissaire enquêteur sur
l'enquête publique environnementale
ayant pour objet la modification du PLU d'Alfortville**

A l'issue de cette enquête qui a duré 32 jours consécutifs du mardi 12 septembre au jeudi 12 octobre 2023 inclus, et des observations et recommandations recueillies, j'observe :

- **au plan du formalisme et du déroulement de l'enquête:**

Que l'Etablissement Public Territorial « Grand Paris Sud Est Avenir » (GPSEA) disposant de la gestion de l'urbanisme était bien habilitée à être l'Autorité organisatrice de cette enquête de Modification du PLU de la commune d'Alfortville, et :

- Que la participation du public, bien que faible, tant par registres papiers que par registre électronique témoigne d'une publicité qui a été globalement bien faite ;
- Que la publicité par affichage a été réalisée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête sur les divers panneaux municipaux de la commune ;
- Que cette publicité a pu être vérifiée tant lors des permanences qu'à l'occasion du parcours de la commune lors de la visite du 11 octobre 2023 ;
- Que les publicités ont été faites dans deux publications du Val-de-Marne 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux au premier jour de l'enquête ;
- Qu'un Certificat d'affichage, après enquête, du Président de GPSEA du 17 octobre 2023 est bien joint au dossier ;
- Que des mises en ligne ont été réalisées sur le site internet de la commune d'Alfortville (<http://www.alfortville.fr>) et sur celui de GPSEA (www.sudestavenir.fr),

- **Au plan de la concertation préalable :**

Que cette concertation a été organisée par GPSEA et la commune avant l'enquête publique, et s'est traduite par :

- La mise en œuvre de comités de quartiers au nombre de 5 (Quartier du confluent, Quartier Blanc-Seine , Quartier de la Mairie, Quartier du Pont du Port-à-l 'anglais et Quartier du Vert-de-Maisons , entre le 17 et le 20 avril 2023.
- Ce qui a permis la mise en œuvre de quatre réunions publiques (en fait de quartiers) pour informer le public qui se sont tenues :
 - Lundi 17 avril 2023 pour le secteur 5 –Vert de Maisons ;
 - Mardi 18 avril 2023 pour le secteur 4-- Pont du Port à l'Anglais ;
 - Mercredi 17 avril 2023 pour le secteur1- Confluent ;
 - Jeudi 20 avril 2023 pour le secteur 3- Mairie.

- Des affichages et un boîtage général informant de ces réunions par comités de quartiers, ont bien été réalisés ;
- Par la parution d' un article dans le magazine de la ville d'Alfortville (le Mag n°95 d'avril 2023 joint en pièce) et sur les sites Internet de la ville d'Alfortville (<http://www.alfortville.fr>) et de GPSEA (www.sudestavenir.fr);
- Que le dossier complet relatif à l'enquête publique a bien été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, au Centre Technique Municipal (CTM) d'Alfortville et en mairie (pour le samedi matin) et au siège de l'EPT dans les horaires respectifs de ces établissements
- Que la procédure de cette enquête publique a été complète et régulière et permettait au public de s'informer et de s'exprimer correctement ;
- Que les permanences prévues ont bien été tenues par le commissaire enquêteur aux lieux, jours et horaires prévus, et permis de recevoir tous ceux qui auraient souhaité le rencontrer, et porter toutes les observations qu'ils auraient voulu faire valoir, dans le registre papier mis à leur disposition au CTM et au siège de l'EPT ou au moyen du poste informatique mis à la disposition du public par PubliLégal à l'accueil du CTM;
- Que ces permanences se sont tenues, sans aucun incident à relater qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête ;
- Qu'il était possible d'adresser un courrier à l'attention du commissaire enquêteur, en mairie d'Alfortville.
- Qu'il était possible de porter une observation au registre électronique ;
- **Au plan réglementaire :**

Qu'en raison du peu d'observations la remise en mains propres du Procès Verbal de Synthèse et du recueil de ces observations, en accord avec l'autorité organisatrice de l'enquête, a été remplacée par un envoi par email 7 jours après la clôture de l'enquête

Que le mémoire en réponse détaillé du Porteur de projet, en version papier, a bien été reçu le 10 novembre 2023 ;
- Que tous les termes de l'arrêté du Président de GPSEA ayant organisé l'enquête ont bien été respectés ;
- Que d'une manière générale, ce projet respecte les dispositions réglementaires du Code de l' Environnement et que, les principales obligations au regard des différents textes en vigueur ont été observées, notamment celles découlant implicitement de textes dits supérieurs,

- **Au plan environnemental :**

- Que sur le plan environnemental, le projet reste positif et n'a pas d'impact négatif sur le cadre de vie des habitants de la commune ;
- Que La modification du PLU renforce la trame verte au sein du tissu urbain,
- Que la nature en ville est bien réintégrée conformément à l'engagement n°2 de la commune (portant à « renforcer la valorisation et le développement de la nature dans la ville ») ;.
- Qu'il favorise et préserve le maintien des espèces végétales et animales

J'observe enfin :

- Qu'aucun avis n'exprime d'avis défavorable ou de reproche à ce projet, sinon de souhaiter que l'on limite la constructibilité sur la commune ;

Qu' Il ne fallait donc guère s'attendre à l'expression de mécontentements dans un projet qui par ailleurs ne lèse aucunement les habitants ;

Qu'Il est intéressant et essentiel que ce projet anticipe les futurs besoins en espaces de respiration et de limitation des îlots de chaleur ;

Qu'il favorise les modes doux en permettant des déambulations piétonnes et cyclables notamment en réalisant des venelles ou sentes au sein des opérations urbaines afin de concevoir un véritable maillage de la ville en circulations douces et ainsi promouvoir des déplacements apaisés ;

Qu'il favorise le vélo en développant les pistes cyclables et en accueillant 5 stations Velib' :

- Marne - Charles de Gaulle ;
- Victor Hugo-École ;
- Gare RER - Malleret-Joinville ;
- Carnot - Pâquerettes ;
- Place de l'Europe.

Que ce projet présente bien un intérêt général et un atout pour que la commune de d'Alfortville puisse poursuivre son légitime développement

Qu'ainsi, prenant acte :

- du bon déroulement de cette enquête,
- de la régularité du dossier présenté au public,
- du bon déroulement de la procédure,
- des réponses formulées par le Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse et de l'ensemble des appréciations portées aux avis ou réponses,

Je formule ma seule recommandation et mon avis motivé ci-après :

Recommandation unique :

compléter le § 3.1 de la Notice de présentation en précédant le SDRIF par le SCOTm

**Avis favorable et sans réserve concernant le projet de modification du PLU
de la commune d'Alfortville**

à Nogent-sur-Marne le 13 novembre 2023

Le commissaire enquêteur,

Jacky HAZAN