ENQUETE PUBLIQUE





Du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) De la VILLE de MAISONS-ALFORT

RAPPORT

Remis le: 15 mai 2021

Edith MARTINE Commissaire Enquêteur

Tribunal Administratif de Melun Décision n°21000005/77 du 21 janvier 2021

SOMMAIRE

1. GÉNERALITÉS

- 1.1 PRÉAMBULE, OBJET DE L'ENQUÊTE et CONTEXTE
 - 1.1.1 Préambule
 - 1.1.2 Objet de l'enquête publique
 - 1.1.3 Contexte
- 1.2 CADRE JURIDIQUE ET CONCERTATION
 - 1.2.1 Cadre juridique
 - 1.2.2 Concertation préalable

2. MODALITÉS D'ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 2.1 MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE
 - 2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur
 - 2.1.2 Dates, lieu de l'enquête publique
 - 2.1.3 Formalités de publicité de l'enquête publique
- 2.2 OPÉRATIONS PRÉALABLES
 - 2.2.1 Echanges avec la mairie de Maisons Alfort
 - 2.2.2 Avis de l'autorité environnementale et des PPA
- 2.3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE
- 2.4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
 - 2.4.1. Observations du public
 - 2.4.2 Avis des PPA
- 2.5 OPÉRATIONS APRES CLÔTURE
 - 2.5.1 Remise du procès verbal de synthèse
 - 2.5.2 Mémoire en réponse de la commune

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS et DES AVIS DES PPA

- 3.1. OBSERVATIONS DU PUBLIC
- 3.2 AVIS DE LA MRAE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)
- 4. SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET AVIS

ANNEXES

- 1 : Arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne & Bois prescrivant la modification du PLU de la commune de Maisons-Alfort (23/12/2020)
- 2: NOTICE EXPLICATIVE
- 3 : Décision du tribunal administratif de Melun pour désignation d'Edith MARTINE comme commissaire enquêteur (21/01/2021)
- 4 : Arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne & Bois prescrivant l'enquête publique de la modification du PLU de la commune de Maisons-Alfort (1/03/2021)
- 5 : Tableau excel sur l'évolution du nombre de logements et d'habitants de 2011 à 2030

1. GÉNÉRALITES

1.1 PRÉAMBULE et OBJET DE L'ENQUÊTE

1.1.1 Préambule:

Le présent rapport relate l'organisation et le déroulement de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 mars au 17 avril 2021 pour modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maisons-Alfort

La commissaire enquêteur désignée dirige l'enquête publique et rédige un rapport qui doit être la retranscription fidèle, complète et objective du déroulement de cette enquête.

Celle-ci est une procédure ouverte permettant l'expression publique des citoyens ainsi que l'échange d'informations entre le public et la commissaire enquêteur en ce qui concerne la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maisons-Alfort.

1.1.2 Objet de l'enquête publique :

La commune de Maisons-Alfort est couverte par un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 7 octobre 2010, mis en compatibilité par décret du 24 décembre 2014, modifié par délibération du Conseil Municipal du 8 octobre 2015, modifié par délibération du Conseil de Territoire du 25 juin 2018.

Par Arrêté du 23/12/20 le Président de l'établissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisons Alfort (annexe 1)

Cette enquête publique porte sur la modification de zones de 3 secteurs

1 - Parcelles de 0,6 ha situées 19/25 rue Cadiot :

Actuellement classées en UFa (zone qui regroupe des activités à dominante tertaire). Ce secteur est aujourd'hui occupé par des bâtiments désaffectés d'un laboratoire pharmaceutique.

Passage en zone UA pour permettre la construction d'un peu plus de 100 logements privés à l'alignement d'un grand axe en R+5+C

2- Parcelles de 1,1 ha situées au 5 rue Charles Martigny

Actuellement classées en UFd, qui a pour vocation d'accueillir des activités économiques. Ce secteur dit "des petites haies" est aujourd'hui en déclin.

Passage en zone UA: construction d'habitations à l'alignement d'un grand axe en R+5+C Afin de permettre la construction de 300 logements dont 220 logements sociaux à l'horizon 2025.

3 - Parcelle de 0,9ha située au 51 rue Victor Hugo

Actuellement classée en UE qui regroupe les emprises destinées à accueillir des équipements publics dont l'activité ferroviaire.

Passage en zone UB afin de conforter le bâti sur des voies secondaires. Projet de construire une dizaine de logements en maintenant l'accès aux équipements sportifs.

(Notice explicative en annexe 2)

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU DE MAISONS-ALFORT

1.1.3 Contexte:

Maisons-Alfort est une commune du département du Val de Marne de 55 289 habitants (au 1er janvier 2019), de 536 ha situés à 3km au sud est de Paris

Elle fait partie de l'Etablissement Public Territorial de Paris Est Marne & Bois, créé en 2017 qui comprend 13 communes pour 510 000 habitants.

Plusieurs axes majeurs de circulation automobile franciliens sont situés à proximité: autoroutes A4, A86, ou la traversent : RD 06 et RD 09. Elle est bordée à l'ouest pat la voie de chemin de fer du RER D et du TGV pour Lyon. Enfin la partie nord est délimitée par La

L'histoire du développement urbain de la ville a créé des entités différenciées : des quartiers pavillonnaires aux grandes opérations d'ensemble soit 7 quartiers aux morphologies différentes qui ont leur identité propre.

L'offre de services: une centaine d'équipements de toute nature (culturels, sportifs, scolaires etc...) est large et variée.

De nombreuses activités économiques (plus de 2600 entreprises recensées en 2011) sont présentes.

La desserte routière est importante et les transports en commun nombreux et variés : RER D (2 gares), métro ligne N°8, (3 stations) bus (11 lignes et 122 arrêts). Une nouvelle desserte sera créée par la mise en service de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express.

Les orientations du Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF) applicables à Maisons-Alfort sont, entre autres, les suivantes :

- Permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces urbanisés à optimiser.
- Permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat dans les quartiers proches d'une gare.
- Prendre en compte le projet de rocade du métro Grand Paris Express qui assurera la liaison entre les banlieues est et ouest du département.
- Favoriser la diversité de l'offre entre logement social et logement libre

Le plan local de l'habitat (PLH) fixe pour la période de 2011 à 2017, une moyenne de 240 logements à créer chaque année dont 25% de logements sociaux

Ces orientations en terme d'habitat sont déclinées dans les objectifs du PADD : conforter les équilibres de vie en soutenant un renouvellement urbain pour permettre un développement de la ville garant du maintien de ses équilibres et de ses espaces naturels.

La réalisation de nouveaux logements est inscrite dans le cadre du renouvellement urbain sans aucune consommation d'espace naturel (75ha identifiés).

Ce renouvellement urbain pourra se faire soit par des opérations de restructuration importantes

l'urbanisme, pour l'établissement public territorial de Paris Est Marne & Bois :Laurence FOURNEL directrice de l'urbanisme.

Cette réunion s'est poursuivie par une visite de la commune et en particulier des 3 secteurs concernés par la modification.

Par ailleurs, la commissaire enquêteur s'est entretenue avec M ROY, directeur de l'office HLM de Maisons-Alfort, le 2 mars 2021 afin de connaître les projets en cours.

2.2.2 Avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées

La Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île de France (MRAe) a estimé que cette modification ne nécessitait pas d'autorisation environnementale.

10 PPA (Personnes Publiques Associées) sur les 26 consultées ont répondu dont 2 qui ont répondu après le début de l'enquête : le SAGE Marne confluence qui a adressé un courrier de réponse le 14/04/21 et la commune de Saint Maur le 19/04/21.

La commune a adressé, durant l'enquête publique, 3 courriers de réponse reprenant l'ensemble des remarques émises par :

- la CCI du Val de Marne
- la DRIAAF
- le Conseil départemental du Val de Marne

2.3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier disponible à l'accueil de la mairie et le dossier dématérialisé de la commune comprenaient :

JURIDIQUE

- Arrêté du 23/12/20 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maisons Alfort
- Arrêté du 1/03/21 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification du du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maisons Alfort

PUBLICITÉ

Communication

- Le Parisien : mardi 5 janvier 2021 (annonce projet de modification du PLU)

Annonces légales

- Les Echos : mercredi 3 mars 2021 (avis d'enquête publique)
- Le Parisien : mercredi 3 mars 2021 (avis d'enquête publique)
- Le Parisien : jeudi 25 mars 2021 (avis d'enquête publique)
- Les Echos : jeudi 25 mars 2021 (avis d'enquête publique)

AVIS PPA et MRAe

- Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile de France (MRAe) : 26 février 2021

la modification n'est pas soumise à évaluation environnementale

- Avis des 8 PPA qui ont répondu sur les 26 consultés

NOTICE EXPLICATIVE

PLANS DE ZONAGE

Plan de zonage avant modification
 Approuvé par délibération du 18 février 2010 et modifié par délibération du 29 septembre 2015

- Plan de zonage après modification

PLU approuvé le 7 octobre 2010, mis en compatibilité par décret du 24 décembre 2014, modifié par délibération du Conseil Municipal du 8 octobre 2015, modifié par délibération du Conseil de Territoire du 25 juin 2018, Projet de modification de l'établissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois du 23 décembre 2020

DOSSIER DU PLU EN VIGUEUR

1-RAPPORT DE PRESENTATION

- 1-1 Diagnostic et état initial de l'environnement
- 1-2 Les dispositions du PLU et les incidences du plan sur l'environnement
- 2 -PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

2.4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.4.1 Observations du public

Une seule personne est venue lors de la permanence du 17 avril mais n'a pas souhaité porter d'observation sur le registre.

5 personnes, dont 2 quelques minutes avant la clôture de l'enquête, ont fait des observations à partir du dossier dématérialisé. La commune a transmis des réponses à la commissaire enquêteur, au fur et à mesure du dépôt des observations.

2.4.2 Avis des PPA

10 PPA sur les 26 consultés ont répondu dont 2 qui ont répondu après le début de l'enquête : le SAGE Marne confluence qui a adressé un courrier de réponse le 14/04/21 et la commune de Saint Maur le 19/04/21.

- Chambre des métiers et de l'artisanat : 18 janvier 2021 Pas d'observations particulières
- Direction régionale des affaires culturelles Île de France : 1^{er} février 2021
 L'article L123-1-5-III mentionnant les bâtiments remarquables n'est plus à jour et a été remplacé par l'article L151-19

- Chambre d'Agriculture de Région Île de France : 26 janvier 2021
 Pas d'observations particulières
- Chambre de Commerce et d'industrie départementale du Val de Marne : 8 février 2021 Soutient la volonté de respecter la loi SRU avec l'objectif de 25% de logements sociaux. Toutefois en ce qui concerne la réduction de la zone d'activités des petites haies (parcelles BH33/37/49), elle considère que les espaces d'activités économiques ne doivent pas être vus comme la variable d'ajustement des projets urbains mais permettre le maintien d'un tissu économique diversifié en petite couronne. Elle indique que la présente modification de ces parcelles va dans un sens défavorable au maintien du foncier économique.
- Commune de Charenton-le-pont :2 février 2021 Pas d'observations particulières
- Direction Régionale et interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt : 19 février 2021 :

Souligne l'absence de projets de végétalisation à minima pour créer des îlots de fraicheur et ainsi contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique. Conclue par : pas d'observations particulières.

Société du Grand Paris : 25 février 2021

Rappelle le projet de la présence du tunnel de la ligne 15 Sud du réseau de transport public du Grand Paris dans le tréfonds de la parcelle BH 37. L'arrêté préfectoral n° 2020/1542 du 28 mai 2020 a institué une servitude d'utilité publique. Les constructions devront donc prendre en compte les contraintes inhérentes à la présence de ce tunnel.

- Département du Val de Marne : 2 mars 2021

Mentionne que les anciennes routes nationales ont été départementalisées et par conséquent l'avenue de Général Leclerc correspond à la RD19 (et non RN19) et la rue Jean Jaurès à la RD6 (et non RN6).

Attire l'attention sur le fait que les zones concernées sont des zones proches du centre ville et/ou des gares RER avec un enjeu de rabattement pour les modes actifs, particulièrement pour la marche. Les voiries devront faire l'objet d'une vigilance spécifique et d'une adaptation du partage de la voirie, notamment en identifiant des zones potentielles de saturation ou de conflits d'usage et la nécessité de créer des aménagements particuliers.

Pointe une problématique liée à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques : en limite des voies ou avec recul d'1m suivant les zones du PLU. La présence d'arbres rue du professeur Cadiot et la possibilité de balcons en saillie de 80cm maxi peut provoquer des difficultés de gestion.

Souligne l'éventuelle présence de résidus polluant et toxiques dans les bâtiments et/ou les sols situés 19/25 rue Cadiot des anciens laboratoires pharmaceutiques.

La commune a adressé durant l'enquête, 3 courriers de réponse reprenant l'ensemble des remarques émises par :

- la CCI du Val de Marne
- la DRIAAF
- le Conseil départemental du Val de Marne

2.5 OPERATIONS APRÈS CLOTURE

2.5.1 Remise du Procès verbal de synthèse

La commissaire enquêteur a transmis une version électronique du Procès Verbal de synthèse le 22 avril à l'ensemble des interlocuteurs rencontrés lors de la réunion du 8 février. L'ensemble des observations, des avis et des réponses déjà apportées par la commune durant l'enquête était joint en annexes de ce PV.

Ce PV comprenait, outre l'objet de l'enquête et son déroulement, une synthèse des observations et des questions complémentaires.

Une réunion en visioconférence, organisée le 22 avril, avec Monsieur Guillaume MARTIN et Mme Laurence FOURNEL a permis d'échanger sur les observations et d'expliciter les questions complémentaires posées par la commissaire enquêteur.

2.5.2 Mémoire en réponse de la commune et délai de remise du rapport

La commune disposait d'un délai de 15 jours (soit jusqu'au 7 mai 2021) pour répondre au Procès verbal de synthèse.

La commissaire enquêteur a reçu le Mémoire en réponse au Procès verbal de synthèse complété par la commune le jeudi 6 mai 2021.

3-ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES AVIS DES PPA

On trouvera dans ce document les réponses de la commune aux observations du public, avis des PPA et questions de la commissaire enquêteur répertoriés dans le procès verbal de synthèse. Ces réponses sont complétées par des commentaires de la commissaire enquêteur

3-1: Observations du public

Une seule personne est venue lors de la permanence du 17 avril mais n'a pas souhaité porter d'observation sur le registre.

5 personnes ont fait des observations à partir du dossier dématérialisé. La commune a transmis, des réponses à la commissaire enquêteur, au fur et à mesure du dépôt des observations.

Réponse:

Il est constaté qu'au regard du très faible nombre d'observations déposées sur le registre, celles-ci ne reflètent pas l'opinion des 55.000 habitants de Maisons-Alfort.

Commissaire enquêteur :

On note effectivement une faible participation du public, les 5 observations ont été faites uniquement par internet. On peut s'interroger sur l'influence du confinement quant à la venue du public lors des permanences.

3-2 : AVIS MRAe et des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

10 PPA (Personnes Publiques Associées) sur les 27 consultées ont répondu dont 2 qui ont répondu après le début de l'enquête : le SAGE Marne confluence qui a adressé un courrier de réponse le 14/04/21 et la commune de Saint Maur le 19/04/21.

La MRAe a estimé que cette modification ne nécessitait pas d'évaluation environnementale.

La commune a adressé 3 courriers de réponse reprenant l'ensemble des remarques émises par :

- la CCI du Val de Marne
- la DRIAAF
- le Conseil départemental du Val de Marne

Réponse:

Concernant le courrier du SAGE Marne confluence et de la nécessité de rendre le PLU compatible avec les orientations de ce document, la Collectivité prend bonne note des observations émises. Celles-ci ne relevant pas d'un point de la modification, la Collectivité n'envisage pas d'apporter d'évolutions au dossier de modification. Celles-ci pourront faire l'objet d'une analyse plus poussée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU ou dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Commissaire enquêteur : pas de commentaire

4- SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Les observations portent majoritairement sur la crainte d'une trop forte densification (alors que d'autres projets de construction seraient déjà en cours dans les quartiers de Charentonneau et JP Bert).

Cette densification pourrait nuire globalement à la qualité de vie et engendrer une aggravation des problèmes de circulation des automobiles, des vélos et des piétons, voire de la dangerosité, qui accroissent les tensions.

Réponse:

Il n'y a pas de phénomène de densification urbaine dans la mesure où la ville de Maisons-Alfort n'a vu sa population évoluer qu'à la marge depuis 45 ans. En 1975, la commune comptait déjà près de 55.000 habitants, à comparer aux chiffres de 55.655 habitants donné par le dernier recensement du 1er janvier 2020.

Cette augmentation est même le taux le plus faible de toutes les villes de notre voisinage, à l'exception de Saint-Maur des Fossés.

En réalité, les constructions neuves sont le plus souvent et en majorité acquises par des Maisonnais, qui souhaitent augmenter leur surface d'habitation, ou par des familles monoparentales qui doivent acquérir un logement par parent pour pouvoir notamment accueillir leurs enfants en garde partagée. Ce dernier point

n'est pas anodin, puisque les familles monoparentales constituent aujourd'hui à Maisons-Alfort, comme dans toute la France, près d'un tiers des foyers.

La construction de nouveaux logements se fait ainsi sans augmentation importante de la population.

Commissaire enquêteur :

Dans le rapport de présentation du PLU de 2018, il est indiqué que les données INSEE de 2011 révèlent une stabilité de la taille des ménages à 2,15 personnes par logement depuis 2006.

Si cette stabilité perdure, l'augmentation du nombre de logements engendrera une augmentation du nombre d'habitants.

Le SDRIF prévoit une création de logements aboutissant à 30 866 logements en 2030 ce qui représenterait une augmentation de 8320 habitants.

Cette modification permettrait la création d'un peu plus de 400 logements dont 200 logements sociaux ce qui pourrait représenter environ 860 habitants d'ici 2025.

Le manque de stationnement, en particulier au niveau de la gare et des secteurs commerciaux est aussi plusieurs fois mentionné.

Réponse:

Le PLU impose la création d'une place de stationnement minimum par logement, les nouvelles constructions ne génèrent donc pas de déficit en terme de places de stationnement.

Commissaire enquêteur :

On peut se demander si une place de stationnement par logement est suffisant pour ne pas accroître le déficit de stationnement et il ne résout pas la question du nombre de stationnements près des gares ou des commerces.

D'autres points sont soulignés :

- l'éventuelle présence de produits toxiques sur le terrain sur lequel était installé un laboratoire pharmaceutique (19/25 rue du professeur Cadiot)

Réponse:

Le futur opérateur devra prendre toutes les dispositions nécessaires afin de remédier à la présence éventuelle de résidus polluants et toxiques dans les bâtiments désaffectés, comme la règlementation l'impose.

Commissaire enquêteur : pas de commentaire.

- la diminution des surfaces affectées aux activités économiques (tertiaires et artisanales) pouvant entraîner une perte d'emploi (5 rue Charles Martigny, zone des petites haies) donc de l'insertion économique des habitants

Réponse:

La zone industrielle des Petites Haies est composée aujourd'hui en majorité de friches et de bâtiments abandonnés par leurs utilisateurs (dont le 5 rue Charles Martigny) du fait, justement, de leur faible efficience économique. Ces activités n'ont plus leur place dans un environnement devenu très urbain. L'affectation future des parcelles BH 33/37/49 en zone UA permet non seulement de produire du logement mais également d'accueillir des activités tertiaires et artisanales

Commissaire enquêteur :

Le PADD prévoit que dans le secteur situé au sud de la gare de Vert de Maisons et la zone d'activités des Petites Haies doivent être reconsidérés pour accueillir un projet architectural d'envergure de qualité comportant notamment des activités économiques.

 la présence d'arbres rue du professeur Cadiot et la possibilité de balcons en saillie de 80cm maxi peut provoquer des difficultés de gestion

Réponse :

Les permis de construire sont délivrés de manière à cohabiter avec l'espace public sans le gêner.

Commissaire enquêteur : pas de commentaire

Plusieurs demandes et/ou propositions ont été exprimées :

- une répartition plus homogène des logements sociaux sur l'ensemble des projets de constructions neuves.

Réponse :

La commune de Maisons-Alfort, qui n'est pas carencée en termes de nombre de logements sociaux, bénéficie d'une répartition homogène de ces derniers sur le territoire communal et veille bien entendu à maintenir cet équilibre.

Commissaire enquêteur : pas de commentaire

- le souhait d'une vigilance sur l'organisation des chantiers afin d'empiéter le moins possible sur l'espace public

Réponse :

La Collectivité prend bonne note de cette observation qui ne relève pas du PLU. Cependant, pour information, la commune a mis en place la procédure suivante : Concernant l'organisation des chantiers, au début de chaque nouvelle

opération/construction immobilière, un ou plusieurs rendez-vous sont réalisés avec la direction de la voirie et le contrôleur de la voirie qui connaît parfaitement les enjeux et problématiques du domaine public de chaque secteur. Ces réunions ont lieu directement sur site pour convenir des modalités et des problématiques que peut poser l'opération. L'objectif est d'identifier les emprises et gênes éventuelles sur l'espace public, pour ensuite trouver les solutions pour les réduire au maximum et permettre des flux et circulations les plus confortables possibles pour toute la durée de vie de l'opération.

Un protocole d'accord est signé entre les différentes parties pour spécifier ces éléments et identifier les reprises dues aux éventuelles détériorations liées aux aléas de chantier.

Commissaire enquêteur : pas de commentaire.

- plus d'espace pour les espaces publics :
 - rue Victor Hugo : création d'un jardin ou d'un mail planté accessible ou implantation d'un bâtiment municipal public
 - rue Cadiot : agrandissement du cimetière et meilleur agencement du stationnement, amélioration de la zone de livraison du supermarché Auchan, cheminement piéton
- la prévision de surfaces végétalisées pour créer des îlots de fraicheur et lutter contre le changement climatique

Réponse:

Les parcelles situées rue du Professeur Cadiot et rue Charles Martigny sont privées et, par conséquent, la ville ne peut pas imposer au propriétaire ce qu'il doit faire sur ces parcelles tant qu'il respecte les dispositions du règlement du PLU.

Commissaire enquêteur : pas de commentaire.

- l'élargissement du trottoir rue Cadiot

Réponse :

La Collectivité prend bonne note de cette observation qui ne relève pas du PLU.

La proposition sera étudiée notamment au regard des contraintes de circulation dans cette rue très fréquentée, et des nécessités de giration des véhicules sortant du parking d'Auchan notamment. Si cette étude est favorable, la ville de Maisons-Alfort proposera la somme correspondant au coût des aménagements au budget de l'année de fin des travaux de construction du futur immeuble.

Commissaire enquêteur : pas de commentaire.

- le recours à d'autres méthodes pour les études préalables (design thinking)

Réponse:

En matière de démocratie participative, la ville de Maisons-Alfort est beaucoup plus avancée que le concept de « design thinking » datant des années 80.

Commissaire enquêteur : pas de commentaire.

QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES

Pour rappel, le plan local de l'habitat (PLH) de 2011fixe une moyenne de 240 logements à créer chaque année dont 25% de logements sociaux pour la période de 2011 à 2017 et le SDRIF une augmentation de 212 logements/an pour la période 2011/2030.

Un grand nombre de réponses ont été apportées par la commune aux observations, (voir documents en annexes) durant l'enquête sauf sur les observations du public n°4 et 5 qui ont été déposées quelques minutes avant la clôture de l'enquête

Réponse :

Les observations numéros 4 et 5 ont été déposées par monsieur Grappe et sa compagne madame Blezel qui sont connus pour leurs multiples courriers adressés à la ville sur des sujets variés.

La remarque sur le fait de classer en zone UA la parcelle située rue Victor Hugo actuellement en zone UE ne permet pas de maintenir un usage public est erronée. Il s'agit tout d'abord d'un classement en zone UB et non UA de cette parcelle qui permet de maintenir un usage public à savoir l'accès au gymnase des Juilliottes, ceci par un porche sous l'immeuble, au même endroit qu'actuellement. Il s'agit simplement de pouvoir recoudre le tissu urbain et ainsi de supprimer une dent creuse et des pignons le long de cette voie.

Ensuite, il est proposé par monsieur Grappe qu'une partie de ces parcelles, faisant l'objet de changement de zone, soit reconquise pour des besoins publics et notamment :

pour la parcelle de la rue du Professeur Cadiot, agrandissement du cimetière ou meilleur agencement du stationnement devant le cimetière avec le parking actuel qui fonctionne mal (stationnement dangereux pour les piétons et les cyclistes) et saturé les jours de marché ; zone de livraison : celle du supermarché Auchan est actuellement problématique et gênante pour tous les usagers ; cheminements piétons ;

Et pour les parcelles situées rue Victor Hugo et rue Charles Martigny : espaces verts, square, point de collecte des déchets / déchetterie territoriale (déchets verts).

Il est rappelé tout d'abord sur la rue du professeur Cadiot que la parcelle faisant l'objet du changement de zonage est privée et, par conséquent, la ville ne peut

pas imposer au propriétaire de réduire sa surface pour l'agrandissement du cimetière.

S'agissant de l'agencement du stationnement et des cheminements piétons, la proposition sera étudiée au regard des contraintes de circulation dans cette rue très fréquentée, et des nécessités de giration des véhicules sortant du parking d'Auchan notamment. Si cette étude est favorable, la ville de Maisons-Alfort proposera la somme correspondant au coût des aménagements au budget de l'année de fin des travaux de construction du futur immeuble.

Ensuite, et comme cela a été rappelé dans le premier point, les parcelles situées la rue Charles Martigny n'appartiennent pas à la ville de Maisons-Alfort. Par conséquent, la commune ne peut imposer aux propriétaires quoi que ce soit, tant qu'ils respectent les dispositions du règlement du PLU. Une attention particulière sera toutefois attachée à la qualité des volets paysagers des projets.

De plus, suite à la remarque concernant la nécessité d'avoir une répartition homogène des logements sociaux sur la commune, il est rappelé que la ville de Maisons-Alfort, qui n'est pas carencée en termes de nombre de logements sociaux, bénéficie déjà d'une répartition homogène de ces derniers sur le territoire communal et veille bien entendu à maintenir cet équilibre.

Enfin, concernant la remarque de madame Blezel (observation n°5), l'organisation des chantiers ne relève pas de la règlementation du PLU. Cependant, pour information, la commune a mis en place la procédure suivante :

Au début de chaque nouvelle opération/construction immobilière un ou plusieurs rendez-vous sont réalisés avec la direction de la voirie et le contrôleur de la voirie qui connaît parfaitement les enjeux et problématiques du domaine public de chaque secteur. Ces réunions ont lieu directement sur site pour convenir des modalités et des problématiques que peut poser l'opération. L'objectif est d'identifier les emprises et gênes éventuelles sur l'espace public, pour ensuite trouver les solutions pour les réduire au maximum et permettre des flux et circulations les plus confortables possible pour toute la durée de vie de l'opération. Un protocole d'accord est signé entre les différentes parties pour spécifier ces

Un protocole d'accord est signé entre les différentes parties pour specifier ces éléments et identifier les reprises dues aux éventuelles détériorations liées aux aléas de chantier.

Commissaire enquêteur : pas de commentaire.

- sur la demande de la Société du Grand Paris de prendre en compte les contraintes inhérentes à la présence du tunnel de la ligne 15 sur une parcelle de la rue Martigny.

Réponse : La société du Grand Paris sera consultée pour chaque dossier d'autorisation d'urbanisme impacté par la présence du tunnel de la ligne 15 sud.

Commissaire enquêteur : pas de commentaire.

Au regard de ces observations et des réponses déjà apportées, sur la stabilité du nombre d'habitants à Maisons-Alfort mais aussi sur les éventuels problèmes de circulation, de stationnement et autres, merci de bien vouloir :

- Indiquer quelles opérations d'ensemble sont prévues d'ici 2030 en dehors des opérations recensées dans cette modification

Réponse:

Il n'est prévu aucune opération d'ensemble d'ici à 2030 sur le territoire communal.

Commissaire enquêteur

Le secteur de la rue Martigny est situé à 500m de la gare et il est actuellement prévu sur des parcelles limitrophes à ce secteur la construction de 240 logements dont 70% de logements sociaux (100 en locatif, 72 en bail réel solidaire) et 68 en accession libre.

-indiquer les raisons du choix de construire, dans le cadre de cette modification, les logements sociaux uniquement sur le secteur de la rue Martigny

Réponse:

La répartition des logements sociaux est appréciée à l'échelle de la commune et non pas par opération.

Commissaire enquêteur :

Cette réponse sur la répartition des logements sociaux n'est pas complétement en adéquation avec une réponse précédente : « La commune de Maisons-Alfort, qui n'est pas carencée en termes de nombre de logements sociaux, bénéficie d'une répartition homogène de ces derniers sur le territoire communal et veille bien entendu à maintenir cet équilibre ».

- compléter le tableau excel ci-joint sur le nombre de logements et d'habitants entre 2011 et 2030. (annexe 5)

Réponse:

La question de la densification a fait l'objet d'une réponse au premier point de la partie 4.

Commissaire enquêteur:

Ce tableau a été préétabli à partir des différentes données du PADD et du PLU en vigueur. Il est dommage de ne pas avoir complété quelques données afin d'avoir une appréciation sur l'intégration des projets qui feront suite à la modification du PLU, par rapport aux orientations définies précédemment.



ARRETE

Prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maisons-Alfort

2020-A- 820

Le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-8 et L. 153-36 à L.153-44 visant une modification de droit commun;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisons-Alfort approuvé par délibération du Conseil municipal du 07 octobre 2010, mis en compatibilité par décret du 24 décembre 2014, modifié par délibération du conseil municipal 08 octobre 2015;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisons-Alfort modifié par délibération du Conseil de territoire du 25 juin 2018 et mis à jour les 27 mars 2017, 26 février 2019 et 27 août 2019;

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLU de la commune de Maisons-Alfort afin de procéder à des ajustements sur le plan de zonage du PLU;

CONSIDERANT que les adaptations envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

ARRETE

ARTICLE 1: Il est décidé de prescrire la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisons-Alfort, selon la procédure définie aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification porte notamment sur la modification du plan de zonage afin d'affecter certains secteurs de la commune à des zones sur lesquelles la destination habitation est autorisée.

ARTICLE 2: Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Maisons-Alfort sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 avant sa mise à l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées (P.P.A) seront joints au dossier d'enquête.

ARTICLE 3: Le projet de modification du PLU et l'exposé des motifs seront mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations et propositions.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification, éventuellement modifié 1800 500 1233 630 Alvis qui auront été joints au dossier, des observations et propositions du pateile rete pits préfecture par le rete par le rete pits préfecture par le rete par



ARTICLE 4: Le présent arrêté sera affiché au siège de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et à la mairie de Maisons-Alfort. Il sera publié au recueil des actes administratifs et fera l'objet d'une publication dans un journal local diffusé dans le département.

<u>ARTICLE 5</u>: L'arrêté prescrivant la modification du PLU est exécutoire à compter de sa réception à la Préfecture du Val-de-Marne et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait à Joinville le Pont, le 23.12. Wo

Pour le Président absent et par délégation,

Le Directeur Général des Services

François ROUSSEL-DEVAUX







MODIFICATION DU PLU

COMMUNE DE MAISONS-ALFORT

NOTE EXPLICATIVE

Approbation	Enquête Publique	Modification		
Approuvé le 07/10/2010 Mis en compatibilité le 24/12/2014 Modifié le 08/10/2015, 25/06/2018				

Table des matières

A.	Introduction	3
В.	Coordonnées du Maître d'Ouvrage	3
C.	Le cadre juridique	3
D.	Les étapes de la procédure de modification.	4
1.	Le lancement de la procédure	4
	La transmission du dossier de modification aux personnes publiques avant	4
	L'enquête publique	
4.	L'approbation de la modification	5
E.	La procédure de modification de Maisons-Alfort	5
F.	Le contenu du dossier de modification	5
G.	Présentation et justifications des évolutions envisagées :	6

AL, INSTITATION DIUKCITI KONS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Maisons-Alfort a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 07 octobre 2010, mis en compatibilité par décret du 24 décembre 2014 et modifié par délibération du conseil municipal 08 octobre 2015.

Le conseil de territoire a approuvé la modification simplifiée du PLU communal le 25 juin 2018 et procédé à des mises à jour par arrêté du président les 27 mars 2017, 26 février 2019 et 27 août 2019.

La présente note a pour objet de présenter la nouvelle modification du PLU de la commune de Maisons-Alfort.

Elle a été conçue de la façon la plus claire possible sur les changements apportés au document d'urbanisme et leurs justifications.

B. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE.

La procédure de modification du PLU de la commune Maisons-Alfort est menée par l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois sous l'autorité de :

• Monsieur Olivier CAPITANIO - Président

14 rue Louis Talamoni

94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

En lien avec la commune de Maisons-Alfort sous l'autorité de :

• Monsieur Olivier CAPITANIO - Maire

118 Avenue du Général de Gaulle

94700 MAISONS-ALFORT

C. ILD CADRID JURIDIO LIB

En vertu de l'application de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun du PLU peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- « soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure de modification de droit commun doit également s'inscrire hors cadre de la révision, définie à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme. Ainsi, elle ne doit pas :

- « soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

- soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance;
- ouvrir 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
 compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

ID, LES ETAPES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Quatre grandes étapes jalonnent cette procédure.

1. Le lancement de la procédure

Conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois qui établit le projet de modification.

2. La transmission du dossier de modification aux personnes publiques avant l'ouverture de l'enquête publique

Ainsi qu'il résulte des articles L. 132-7, L.153-39 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique à :

/			
✓	Préfecture du Val-de-Marne	✓	Métropole du Grand Paris
\checkmark	Sous-Préfecture du Val-de-Marne	\checkmark	SMAP du Val-de-Marne
\checkmark	Chambre des Métiers et de	\checkmark	DRIEA - UT 94
	l'Artisanat du Val de Marne	\checkmark	DRIHL du Val de Marne
\checkmark	Chambre Interdépartementale	✓	DRIEE d'Ile de France - UT 94
	d'agriculture d'Ile-de-France	\checkmark	DRIAAF
\checkmark	Ile-de-France Mobilités	\checkmark	Société du Grand Paris
\checkmark	Chambre de Commerce et	\checkmark	SAGE Marne Confluence
	d'Industrie de Paris Val-de-Marne	\checkmark	Commune de Maisons-Alfort
\checkmark	Conseil Départemental du	\checkmark	Commune de Saint-Maurice
	Val-de-Marne	\checkmark	Commune d'Alfortville
✓	Conseil Régional d'Ile-de-France	\checkmark	Commune de Créteil
\checkmark	Grand Paris Sud Est Avenir	\checkmark	Commune de Joinville-le-Pont
✓	Grand Paris Grand Est	\checkmark	Commune de Saint-Maur-des-Fossés
\checkmark	Grand Orly Seine Bièvre	\checkmark	Commune de Charenton-le-Pont
√	Est Ensemble	en e	

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

3. L'enquête publique

L'EPT prend un arrêté d'ouverture de l'enquête publique et publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). De même, un affichage réglementaire doit être effectué.

L'enquête est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois à l'issue de l'enquête publique.

4. L'approbation de la modification

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU, éventuellement adapté pour tenir compte des avis des PPA et des résultats de l'enquête, est approuvé par délibération de l'EPT. La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

La commune de Maisons-Alfort n'étant pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT), la délibération d'approbation devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et sous réserve que les mesures de publicité aient été réalisées.

IE, ILA PROCEDURE DE MODIFICATION DE MAISONS-ALFORT

La modification du PLU de Maisons-Alfort se déroule conformément à la procédure définie par les articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2020-A-820 en date du 23 décembre 2020, le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois a prescrit la modification du PLU. Celle-ci porte sur la modification du plan de zonage afin d'affecter certains secteurs de la commune à des zones sur lesquelles la destination habitation est autorisée.

F, ILIE CONTENUIDU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

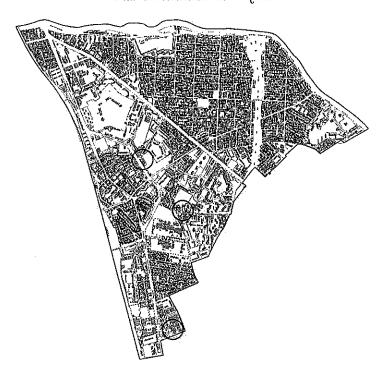
- la présente note explicative des modifications apportées;
- le plan de zonage en vigueur;
- le plan de zonage modifié;

G. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS ENVISAGEES :

La modification envisagée a pour objet la modification de zonage sur 3 secteurs de la commune.

L'un des objectifs du PADD indique que la réalisation de nouveaux logements doit s'inscrire dans le cadre d'un renouvellement urbain maîtrisé sans aucune consommation d'espace naturel et maintenir ainsi une diversité dans le parc de logements

Les modifications de zonage envisagées s'inscrivent pleinement dans cet objectif puisqu'il s'agit de permettre la destination habitation dans des espaces actuellement dédiés à l'activité.



Plan de localisation des 3 zones

1/ 19-25 rue du Professeur Cadiot (AR 10 / 11 / 12)

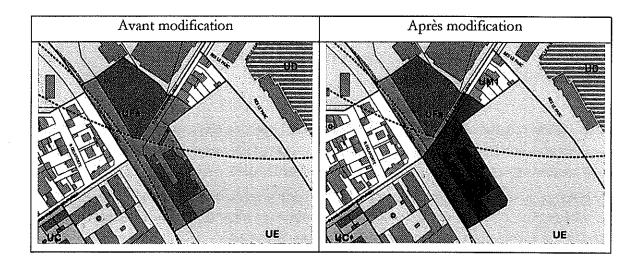
Les parcelles AR 10, 11 et 12 sont actuellement classées en zone UFa qui regroupe des activités à dominante tertiaire dans des constructions qui s'intègrent au tissu urbain environnant (Oséo, Confluent, ANFR...).

Actuellement, ces parcelles qui représentent une superficie 0,6 ha, sont constituées de bâtiments désaffectés qui accueillaient un laboratoire pharmaceutique.

Situées à proximité immédiate du centre-ville, leur classement en zone UA permettra de pouvoir élargir les destinations autorisées, notamment pour les besoins de construction de logements.

La zone UA concerne des espaces situés aux abords des axes structurants de la ville, tels que l'avenue du général Leclerc (RN19) et la rue Jean Jaurès (RN6), mais également les secteurs qui mènent au centre-ville, entre la rue Carnot et l'avenue de la République et en entrée de ville, aux abords du pont de Charenton.

Ainsi, ces parcelles s'intègreront dans cette zone « de confortation des fronts urbains », les dispositions réglementaires de la zone UA ayant vocation à privilégier une urbanisation dense (R+5+c) à l'alignement des grands axes. En outre, le classement en zone UA n'interdit pas le développement des activités tertiaires et artisanales.



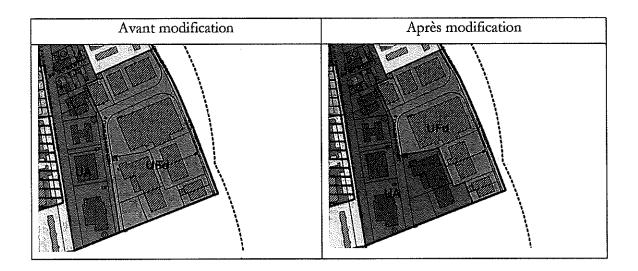
2/5 rue Charles Martigny (BH 33 / 37 / 49)

Les parcelles BH 33, 37 et 49, d'une superficie de 1,1 ha sont actuellement classées en zone UFd, La zone UF a pour vocation d'accueillir principalement des activités économiques. La zone UFd concerne plus particulièrement le site d'activités des Petites Haies, aujourd'hui, en déclin.

Situé dans le rayon de 500 mètres de la gare du Grand Paris Express « Le Vert de Maisons » et de l'actuelle gare du RER D, ce changement de zonage permettra de répondre aux besoins en logements dans une zone dévouée à la densification urbaine. La commune envisage d'y réaliser une opération de logements sociaux et ainsi assurer le maintien de l'objectif de 25% de la loi SRU.

Ce changement de zonage s'effectuera au bénéfice de la zone UA, qui, comme indiqué au point précédent, est une zone « de confortation des fronts urbains » dont les dispositions réglementaires ont vocation à privilégier une urbanisation dense (R+5+c) à l'alignement des grands axes.

En outre, le classement en zone UA n'interdit pas le développement des activités tertiaires et artisanales.

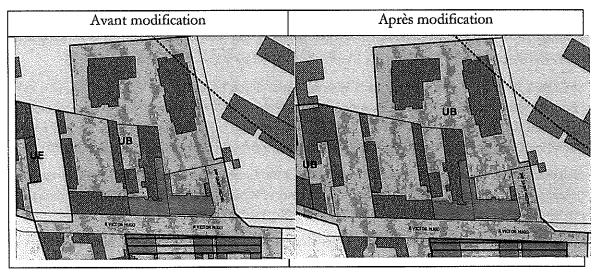


3/51 rue Victor Hugo (AM 93)

Cette parcelle cadastrée AM 93, d'une superficie de 0,9 ha est actuellement classée en zone UE qui regroupe les emprises destinées à accueillir principalement des équipements publics de toute nature et les installations nécessaires à un service public tels que l'activité ferroviaire.

Actuellement, cette parcelle est nue de tout bâti. Il s'agit d'un accès au stade/gymnase des Juilliottes. La modification envisagée permettra de venir combler une dent creuse par la réalisation d'une opération d'une dizaine de logements venant fermer ce front bâti.

Le changement de zonage ainsi envisagé en zone UB correspondant à « zone de confortement de front bâti sur les voies secondaires », permettra de « recoudre le tissu urbain ». La zone UB concerne les espaces situés le long d'axes importants de la ville tels que l'avenue de la République (dans sa partie est), le quai Fernand Saguet, rue Marc Sangnier, l'angle des rues Carnot/Victor Hugo.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

21/01/2021

N° E21000005 /77

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 13/01/2021, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la EPT Paris Est Marne & Bois demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisons-Alfort.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021.

Vu la décision en date du 1^{er} septembre 2020, par laquelle le président du tribunal a donné délégation à Monsieur Maurice DECLERCQ, premier vice-président du tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévus par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

- ARTICLE 1 : Madame Édith MARTINE est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.
- ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.
- ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de l'EPT Paris Est Marne & Bois et à Madame Édith MARTINE.

Fait à Melun, le 21/01/2021

Le premier vice-président,

M DECLERCO





ARRETE

Prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Maisons-Alfort

2021-A-128

Le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et R.153-8;

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27;

VU l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maisons-Alfort, approuvé le 07 octobre 2010, mis en compatibilité le 24 décembre 2014 et modifié les 08 octobre 2015 et 25 juin 2018,

VU l'arrêté n°2020-A-820 du 23 décembre 2020 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisons-Alfort;

VU la décision n° E21000005/77 du 21 janvier 2021 de la Présidente du Tribunal administratif de Melun portant nomination d'un commissaire-enquêteur;

VU la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe IDF) N° 2021-6128 en date du 26 février dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale;

VU les pièces du dossier de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Maisons-Alfort soumis à enquête publique;

ARRETE

ARTICLE 1: Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Maisons-Alfort, du vendredi 19 mars 2021 au samedi 17 avril 2021 inclus, soit 30 jours consécutifs.

Le projet de modification porte notamment sur la modification du plan de zonage afin d'affecter certains secteurs de la commune à des zones sur lesquelles la destination habitation est autorisée.

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20210301-A2021-128b-AR Date de télétransmission : 01/03/2021 Date de réception préfecture : 01/03/2021 ARTICLE 2 : Madame Edith MARTINE a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Melun.

ARTICLE 3: Le dossier de modification du PLU de Maisons-Alfort a été dispensé par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île-de-France (MRAe IDF), de la réalisation d'une évaluation environnementale. Les informations environnementales se rapportant au projet sont indiquées dans le rapport de présentation du PLU.

ARTICLE 4: Le dossier est consultable par voie dématérialisée sur le site internet de la commune et à l'adresse suivante: https://www.registredemat.fr/modif-plu-maisonsalfort.

Sous réserve d'événements liés au COVID-19, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront également déposés à la Mairie de Maisons-Alfort (118 av du Général de Gaulle), pendant 30 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Il sera également possible de consulter le dossier depuis un poste informatique.

ARTICLE 5: Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions:

- soit en les consignant sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, et déposé en Mairie de Maisons-Alfort (sous réserve d'événements liés au COVID-19),
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Madame le commissaire-enquêteur à l'adresse suivante :

Madame le commissaire-enquêteur Enquête publique sur le projet de modification du PLU de Maisons-Alfort, Mairie de Maisons-Alfort Hôtel de ville 118 av du Général de Gaulle 94700 MAISONS-ALFORT

- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : modif-plu-maisonsalfort@registredemat.fr (les mails reçus avant l'ouverture ou après la clôture de l'enquête ne seront pas recevables),
- soit en les consignant sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : https://www.registredemat.fr/modif-plu-maisonsalfort.

ARTICLE 6: Sous réserve d'événements liés au COVID-19, le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie de Maisons-Alfort, 118 av du Général de Gaulle, 94700 MAISONS-ALFORT pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales les:

- Vendredi 19 mars 2021 de 9h00 à 12h00;
- Vendredi 09 avril de 14h à 17h;
- Samedi 17 avril 2021 de 9h à 12.

ARTICLE 7: Compte tenu du contexte sanitaire dans lequel la présente enquête publique est organisée, le public devra veiller au respect du protocole sanitaire mis en place par la commune de Maisons-Alfort et devra notamment respecter les consignes suivantes:

- Se munir d'un masque;
- Se désinfecter ou se laver les mains avant de consulter le dossier, le registre d'enquête ou la souris de l'ordinateur;
- Se munir d'un stylo en vue de consigner ses observations sur le registre d'enquête;
- Respecter les règles de distanciation physique.

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20210301-A2021-128b-AR Date de téléfransmission : 01/03/2021 Date de réception préfecture : 01/03/2021 <u>ARTICLE</u> 8: Les observations et propositions seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête aux endroits suivants :

- au siège de l'enquête en ce qui concerne les documents écrits,
- sur le site internet du registre dématérialisé de l'enquête publique à l'adresse suivante : www.registredemat.fr/modif-plu-maisonsalfort pour les observations transmises par voie informatique.

ARTICLE 9: Les observations et propositions du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. Des informations sur le projet soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de Monsieur Olivier CAPITANIO, Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, responsable du projet, ou de son représentant à l'adresse du siège sis 14 rue Louis Talamoni - 94500 Champigny-sur-Marne.

ARTICLE 10: Le commissaire-enquêteur peut prolonger l'enquête par décision motivée, pour une durée maximale de 30 jours, lorsqu'il juge nécessaire de tenir une réunion d'information et d'échange avec le public.

ARTICLE 11: A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur.

Ce dernier dresse, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet au Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera adressée à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

ARTICLE 12: Conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'environnement, le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public aux services techniques de la commune de Maisons-Alfort, au 5/7, rue Pierre Sémard — 94700 MAISONS-ALFORT, pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la direction urbanisme de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, au 1 place Uranie — 94340 JOINVILLE-LE-PONT. Ils seront également publiés, pendant la même durée, sur le site internet de la commune (https://maisons-alfort.fr) et à l'adresse suivante: https://www.registredemat.fr/modif-plu-maisonsalfort.

ARTICLE 13: L'organe délibérant de Paris Est Marne & Bois se prononcera par délibération sur l'approbation du projet de modification du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications en vue de cette approbation.

ARTICLE 14: Un avis au public, faisant connaître l'ouverture de l'enquête, sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé, dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Val-de-Marne.

Cet avis sera affiché au siège de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois (14 rue Louis Talamoni à Champigny-sur-Marne), à la mairie de Maisons-Alfort, ainsi que sur les panneaux d'affichages administratifs de la commune.

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20210301-A2021-128b-AR Date de télétransmission : 01/03/2021 Date de réception préfecture : 01/03/2021 Les informations pourront également être consultables sur le site internet de la commune en version dématérialisée (https://maisons-alfort.fr).

Fait à Joinville le Pont, le 01/03/2021

Le Président,

wier CAPITANIC

La présente décision publiée le est exéculoire à la date du en application des articles L5211-1 et L.2131-1 du C.G.C.T. Champigny-sur-Marne, le

nb ha

367 ha urbanisés sur 535

		, ,				
		nb de	dont sociaux	nb	densité	_
		logements		d'habitants	hb/ha	
	2011	26840		53265		100
	2014	27826				
	2020			55665		104
	2025					
objectif 2030		30866		61920		115



ENQUETE PUBLIQUE SUR MODIFICATION



Du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) De la VILLE de MAISONS-ALFORT

CONCLUSIONS & AVIS

Remis le : 15 mai 2021

Edith MARTINE Commissaire Enquêteur

Tribunal Administratif de Melun Décision n°21000005/77 du 21 janvier 2021

CONCLUSIONS

- 1- CONTEXTE
- 2 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE : MODIFICATION DU PLU
- 3 RESPECT DE LA PROCÉDURE
- 3.1 Cadre juridique
- 3.2 Formalités de publicité de l'enquête publique
- 4 -DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
- 5 AVIS ET OBSERVATIONS
- 5.1 Avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées (PPA)
- 5-2: Observations du public
- 6 ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS ET DES RÉPONSES APPORTÉES PAR LA COMMUNE

AVIS de la commissaire enquêteur

CONCLUSIONS

1 -CONTEXTE

Maisons-Alfort est une commune du département du Val de Marne de 55 289 habitants (au 1er janvier 2019), de 536 ha situés à 3km au sud est de Paris

Elle fait partie de l'Etablissement Public Territorial de Paris Est Marne & Bois, créé en 2017 qui comprend 21 communes pour 30 000 habitants. C'est l'EPT qui est compétent depuis 2016 en matière de planification urbaine et à ce titre qui gère toutes les évolutions de PLU communaux de son territoire.

Plusieurs axes majeurs de circulation automobile franciliens sont situés à proximité: autoroutes A4, A86, ou la traversent : RD 06 et RD 09. Elle est bordée à l'ouest par la voie de chemin de fer du RER D et du TGV pour Lyon. Enfin la partie nord est délimitée par La Marne.

L'histoire du développement urbain de la ville a créé des entités différenciées : des quartiers pavillonnaires aux grandes opérations d'ensemble soit 7 quartiers aux morphologies différentes qui ont leur identité propre.

L'offre de services: est large et variée : une centaine d'équipements de toute nature (culturels, sportifs, scolaires etc...)

De nombreuses activités économiques (plus de 2600 entreprises recensées en 2011) sont présentes.

La desserte routière est importante et les transports en commun nombreux et variés : RER D (2 gares), métro ligne N°8, (3 stations) bus (11 lignes et 122 arrêts). Une nouvelle desserte sera créée par la mise en service de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express.

2 – OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE : MODIFICATION DU PLU

Cette enquête publique porte sur la modification de zones de 3 secteurs

1 - Parcelles de 0,6 ha situées 19/25 rue Cadiot :

Actuellement classées en UFa (zone qui regroupe des activités à dominante tertiaire). Ce secteur est aujourd'hui occupé par des bâtiments désaffectés d'un laboratoire pharmaceutique.

Passage en zone UA pour permettre la construction d'un peu plus de 100 logements privés à l'alignement d'un grand axe en R+5+C

2- Parcelles de 1,1 ha situées au 5 rue Charles Martigny

Actuellement classées en UFd, qui a pour vocation d'accueillir des activités économiques. Ce secteur dit "des petites haies" est aujourd'hui en déclin.

Passage en zone UA: construction d'habitations à l'alignement d'un grand axe en R+5+C Afin de permettre la construction de 300 logements dont 220 logements sociaux à l'horizon 2025.

3 – Parcelle de 0,9ha située au 51 rue Victor Hugo

Actuellement classée en UE qui regroupe les emprises destinées à accueillir des équipements publics dont l'activité ferroviaire.

Passage en zone UB afin de conforter le bâti sur des voies secondaires. Projet de construire une dizaine de logements en maintenant l'accès aux équipements sportifs.

Les orientations du Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF) applicables à Maisons-Alfort sont, entre autres, les suivantes :

- Permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces urbanisés à optimiser.

- Permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat dans les quartiers proches d'une gare.

Favoriser la diversité de l'offre entre logement social et logement libre

Le SDRIF prévoit une création de logements aboutissant à 30 866 logements en 2030 ce qui représenterait une augmentation de 8320 habitants.

Le plan local de l'habitat (PLH) fixe une moyenne de 240 logements à créer chaque année dont 25% de logements sociaux pour la période de 2011 à 2017.

Ces orientations en terme d'habitat sont déclinées dans les objectifs du PADD : conforter les équilibres de vie en soutenant un renouvellement urbain pour permettre un développement de la ville garant du maintien de ses équilibres et de ses espaces naturels.

La réalisation de nouveaux logements est inscrite dans le cadre du renouvellement urbain

sans aucune consommation d'espace naturel (75ha identifiés).

Ce renouvellement urbain pourra se faire soit par des opérations de restructuration importantes sur des secteurs de la ville, aux formes urbaines peu organisées, dans des sites bien desservis par le métro ou le RER soit par une confortation des fronts bâtis le long d'axes structurants.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD 2018) indique:

une stabilité démographique autour de 53 300 habitants depuis 40 ans.

une densité de 100 habitants par hectare, et un parc de logements diversifié tant dans leur taille, leur typologie ou leur statut avec plus de 23% de logements sociaux.

Dans le rapport de présentation du PLU, il est indiqué que les données INSEE de 2011 révèlent une stabilité de la taille des ménages à 2,15 personnes par logement depuis 2006. Si cette stabilité perdure, l'augmentation du nombre de logements engendrera une augmentation du nombre d'habitants.

Cette modification qui permettrait la création d'un peu plus de 400 logements (environ 860 habitants supplémentaires) dont 200 logements sociaux, s'inscrit dans les orientations du SDRIF et du PLH, ainsi que dans les objectifs du PADD et est conforme au règlement du PLU:

- elle permet la création de nouveaux logements et l'augmentation du nombre d'habitants sans consommer d'espaces naturels
- les opérations projetées sont conformes aux objectifs de renouvellement urbain
- elle permet de conforter le pourcentage de création de logements sociaux

3 -RESPECT DE LA PROCÉDURE

3.1 Cadre juridique

La commune de Maisons Alfort est couverte par un Plan local d'urbanisme (PLU)

approuvé le 7 octobre 2010, mis en compatibilité par décret du 24 décembre 2014, modifié par délibération du Conseil Municipal du 8 octobre 2015, modifié par délibération du Conseil de Territoire du 25 juin 2018.

L'établissement public territorial, depuis 2016, est compétent en matière de planification urbaine. A ce titre, il a en charge l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui, une fois approuvé, se substituera aux Plan Locaux d'Urbanisme communaux. Dans l'attente, l'EPT gère toutes les évolutions des Plu communaux de son territoire (13 communes pour Paris Est Marne & Bois)

Par Arrêté du 23/12/20 le Président de l'établissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois a prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisons Alfort

Par arrêté du 1^{er} mars 2021 le Président de l'établissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois a prescrit l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisons Alfort.

Par décision n°E21000005/77 du 21 janvier 2021 de Monsieur le 1er Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun, Edith MARTINE a été désignée commissaire enquêteur suite à la demande du 13 janvier 2021 de Monsieur le Président de l'EPT Paris Est Marne et Bois en vue de procéder de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du PLU de la commune de Maisons-Alfort.

3.2 Formalités de publicité de l'enquête publique

L'avis d'enquête publique était affiché dans 31 endroits dans la ville et au siège de l'ETP Paris Est Marne & Bois.

Les annonces légales, soit 15 jours avant le début de l'enquête publique et dans les 8 jours suivant le début de l'enquête publique dans deux journaux différents, ont été effectives.

4 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête s'est déroulée du 19 mars au 17 avril 2021.

Les documents étaient consultables:

- en mairie dans un espace réservé dans le hall d'accueil avec mise à disposition d'un ordinateur
- dans un dossier dématérialisé sur le site internet de la commune : https://registredemat.fr/modif-plu-maisonsalfort

Une adresse mail dédiée : modif-plu-maisonsalfort@registredemat.fr

L'ensemble des documents obligatoires étaient présents dans les dossiers et la notice explicative était bien documentée.

Trois permanences ont été tenues en mairie par la commissaire enquêteur, dans un espace situé au 1er étage : salle des conférences

- le vendredi 19 mars de 9h à 12h
- le vendredi 9 avril de 14h à 17h
- le samedi 17 avril de 9h à 12h

5 - AVIS ET OBSERVATIONS

5.1 Avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées (PPA)

La Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile de France (MRAe) a estimé que cette modification ne nécessitait pas d'autorisation environnementale.

10 PPA (Personnes Publiques Associées) sur les 26 consultées ont répondu.

- 4 ne font pas d'observations particulières,
- 2 font des remarques qui ne sont pas directement en rapport avec la modification
- 4 font des observations :
 - la CCI considère que la modification proposée pour la rue Martigny (zone des petites haies) est défavorable au maintien du foncier économique
 - o le département du Val de Marne attire, entre autres, l'attention sur la problématique de la circulation en particulier pour les modes actifs
 - o la DRAC mentionne un changement d'article sur les bâtiments remarquable
 - La Société du Grand Paris rappelle la nécessité de prendre en compte la servitude d'utilité publique concernant la présence prochaine d'un tunnel de la ligne 15 sud.

5-2: Observations du public

Une seule personne est venue lors de la permanence du 17 avril mais n'a pas souhaité porter d'observation sur le registre.

5 personnes ont fait des observations à partir du dossier dématérialisé.

La commune a répondu de manière détaillée à l'ensemble des avis et des observations, y compris en indiquant prendre bonne note de ceux qui ne relèvent pas directement du PLU

6 – ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS ET DES RÉPONSES APPORTÉES PAR LA COMMUNE

Les observations portent en premier lieu sur la crainte d'une trop forte densification Cette densification pourrait nuire globalement à la qualité de vie.

Il convient de rappeler que le SDRIF fixe un objectif d'augmentation de 15% du nombre de logements d'ici 2030.

La commune indique que l'augmentation du nombre de logements n'entraine qu'une faible augmentation du nombre d'habitants qui est relativement stable depuis de nombreuses années. Le pourcentage de logements sociaux est fixé à 25% et cette opération respecte cette obligation.

Leur répartition est considérée comme étant actuellement homogène mais serait appréciée à l'échelle de la commune et non par opération pour les nouvelles constructions.

Il est noté que cette densification peut engendrer :

- une aggravation des problèmes de circulation des automobiles, des vélos et des piétons
- une augmentation du manque de stationnements, en particulier au niveau de la gare et des secteurs commerciaux.

Le PLU impose la création d'une place de stationnement minimum par logement. On peut s'interroger sur le fait que cette règle soit insuffisante pour ne pas générer de déficit en terme de places de stationnement et elle ne résout pas la question des stationnements près des gares et des commerces.

La commune s'engage cependant à engager des études pour l'agencement des stationnements et des cheminements piétons et à accorder une attention particulière à la qualité des volets paysagers des projets.

En second lieu, on note la crainte d'une perte du foncier pour les activités économiques en particulier dans la zone des petites haies. La commune indique que cette zone comporte des bâtiments désaffectés et que la modification n'empêchera pas d'y accueillir des activités tertiaires et artisanales.

Sur l'ensemble des autres questions, un grand nombre de réponses sont apportées :

- soit la commune ne peut pas intervenir car le projet est situé sur une parcelle privée,
- soit elle indique qu'elle prend en considération les questions ou propositions et que des études seront faites. Si celles ci sont favorables elle proposera la somme correspondante au coût des aménagements au budget de l'année de fin des travaux de construction du futur immeuble
- soit elle indique les différentes réponses qui seront apportées :
 - le futur opérateur devra prendre toutes les dispositions nécessaires imposées par la réglementation concernant la présence éventuelle de résidus polluants dans le bâtiment désaffecté de la rue Cadiot
 - o les permis de construire sont délivrés de manière à cohabiter avec l'espace public sans le gêner
 - o la Société du Grand Paris sera consultée pour la servitude concernant le tunnel ferroviaire quand le permis de construire sera instruit

On constate que la commune a apporté des réponses détaillées à l'ensemble des avis, observations et propositions faites par les PPA et le public. Ces réponses sont en cohérence avec les orientations du PADD et du PLH et conformes au rapport de présentation du PLU. Une interrogation subsiste :

- sur le planning de construction des logements qui seront créés suite à la modification de ces 3 zones, en complément des autres opérations projetées ou à venir pour respecter les orientations du SDRIF d'atteindre 61 920 habitants et 30 866 logements à l'horizon 2030
- sur la répartition homogène des logements sociaux sur le territoire de la commune

Turment with a transfer on the second of the

i trid a sate of the second of the second attriction of the

n°E21000005/77

AVIS

Les formes et les procédures de l'enquête ont respecté l'ensemble de la réglementation en vigueur :

- délibérations et arrêtés du Président de l'ETP Paris Est Marne & Bois
- consultation de la MRAe et des PPA
- communication dans les journaux et affichage
- composition du dossier soumis à enquête
- déroulement de l'enquête
- mémoire en réponse au PV de synthèse

La modification de zonage des 3 secteurs concernés :

- 1 Parcelles de 0,6 ha situées 19/25 rue Cadiot de UE en UA pour permettre la construction d'un peu plus de 100 logements privés à l'alignement d'un grand axe
- 2- Parcelles de 1,1 ha situées au 5 rue Charles Martigny de UFd en UA afin de permettre la construction de 300 logements dont 220 logements sociaux à l'horizon 2025.
- 3 Parcelle de 0,9ha située au 51 rue Victor Hugo de UE en UB afin de construire une dizaine de logements pour conforter le bâti sur des voies secondaires

est conforme aux orientations du SDRIF, aux objectifs du PLH et du PADD et au règlement du PLU.

Suite à l'examen de l'ensemble de ces éléments, la commissaire enquêteur émet un avis favorable.

La commune a répondu de manière détaillée à l'ensemble des avis et observations. Cependant, une interrogation subsiste sur le planning des constructions à venir, sur la répartition homogène des logements sociaux et sur les difficultés de stationnement que pourrait engendrer la densification.

La commissaire enquêteur émet les recommandations suivantes :

- -veiller à ce que les programmes de constructions consécutifs à cette modification s'intègrent dans le rythme des nouvelles constructions afin de respecter l'objectif de 30 866 logements à l'horizon 2030
- veiller à ce que la répartition homogène des logements sociaux soit maintenue
- poursuivre l'effort de développement des alternatives aux déplacements automobiles afin de ne pas accroitre les problèmes de stationnement

Joinville Le Pont le 15 mai 2021

Edith MARTINE

Commissaire enquêteur

. 11%

Company and the company of the second of the company of the compan

u, sporme de la régional de mannés calenne. El le cultime que e ma el mandé en montre de la communidad de la c Consensación e montre españa de la completa de la c L'écología de la completa del completa de la completa de la completa del la completa del completa de la completa del la completa de la completa de la completa de la completa del la completa del la completa del la completa de la completa del la completa del

The Committee of the Co

The last translation of the encommendation with the second of the encommendation of the

— 17 mail 1965 for the high between the structured comparing the structure of the second particular comparing the structure of the second comparing the structure of the second comparing the structure of the second comparing the second compa

MESS we can be the Tacy official.

Tight was a subsequent

the state of the s