

**BILAN  
DE LA MISE A  
DISPOSITION  
DU PUBLIC**

*DU 5 DECEMRE 2022 AU  
05 JANVIER 2023 INCLUS*

# TABLE DES MATIERES

<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. LES MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION .....</b>	<b>4</b>
<b>3. CONSULTATION DES PPA .....</b>	<b>8</b>
<b>4. L'EXAMEN DES OBSERVATIONS EMISES.....</b>	<b>8</b>
<b>5. CONCLUSION .....</b>	<b>12</b>
<b>6. ANNEXES.....</b>	<b>13</b>

## 1. PREAMBULE

Par arrêté n°2022-A-1002 en date du 06 septembre 2022, l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maisons-Alfort.

Les « modalités de mise à disposition du public » ont été définies par délibération du Conseil de Territoire le 10 octobre 2022. L'article 1 de cette délibération prévoyait que « le dossier sur le projet de la modification simplifiée (...) sera mis à disposition du public du 05 décembre 2022 au 05 janvier 2023 inclus ».

Le présent bilan de mise à disposition se compose comme suit :

- ✓ une première partie rappelant les modalités de la mise à disposition,
- ✓ une deuxième partie restituant et examinant les observations émises. Ceci, afin d'informer les personnes s'étant exprimées de la manière dont leurs observations ont pu être prises en compte ou pas.



## 2.2 AFFICHAGE

Poses d'affiches sur les panneaux administratifs de la commune de Maisons-Alfort et au siège de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois pendant toute la durée de la mise à disposition du public.



 **AVIS AU PUBLIC** 

### Modification simplifiée du PLU sur la commune de Maisons-Alfort

Le public est informé que le dossier sur le projet de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisons-Alfort, sera mis à disposition du public :

**du 5 décembre 2022 au 5 janvier 2023 inclus.**

Cette modification simplifiée a pour objet de modifier le zonage de la zone UB au profit de la zone UA afin de permettre la réalisation d'un commissariat de police.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet en **Mairie de Maisons-Alfort, 118 avenue du Général de Gaulle (94700) du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00 et le samedi de 8h30 à 12h00.**

Le public pourra consulter le dossier sans registre de concertation à la Direction urbanisme de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, 1 place Uranie à Joinville-Le Pont du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, sous réserve d'événements liés à la COVID-19.

Le dossier est également consultable sur le site internet de la Commune de Maisons-Alfort : [www.maisons-alfort.fr](http://www.maisons-alfort.fr)

Les avis peuvent être émis sur l'adresse mail : [modifplumaisonsalfort@pemb.fr](mailto:modifplumaisonsalfort@pemb.fr) ou par écrit à l'adresse suivante : Mairie de Maisons-Alfort – Service de l'Urbanisme – 118 avenue du Général de Gaulle – 94700 – Maisons-Alfort.

Ces contributions, par courrier ou voie électronique, devront être déposées au plus tard le 5 janvier 2023 à 18h00.

Compte tenu du contexte sanitaire dans lequel la présente mise à disposition du dossier au public est organisée, le public devra veiller au respect du protocole sanitaire mis en place par la commune de Maisons-Alfort.

Le dossier de modification du PLU de Maisons-Alfort a été dispensé par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la réalisation d'une évaluation environnementale.

A l'issue de la mise à disposition, les registres portant sur la modification simplifiée seront clos et signés par M. le Président de l'EPT ParisEstMarne&Bois. Un bilan sera dressé et présenté devant le conseil territorial, sur le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public

Le Président du territoire ParisEstMarne&Bois

## 2.3 AVIS SUR LE SITE DE LA VILLE DE MAISONS-ALFORT

- ✓ 1 article sur le site internet de la Ville mis à jour le 05 décembre 2022, en rubrique « Votre cadre de vie > Modification simplifiée du PLU : concertation », avec les pièces du dossier en PDF téléchargeables.

The screenshot shows the website of the City of Maisons-Alfort. At the top, there is a navigation menu with categories: VOTRE VILLE (VOTRE MAIRIE), FAMILLE ET ÉDUCATION, VOTRE CADRE DE VIE, SOCIAL ET SOLIDARITÉ, VIE ÉCONOMIQUE ET EMPLOI, and SPORT, CULTURE ET LOISIRS. The article title is 'Modification simplifiée du PLU : concertation', dated 'Mise à jour le 05/12/2022'. Below the title is the 'Paris Est Mame & Bois' logo. A purple highlighted box contains the text: 'Le dossier sur le projet de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Ville est mis à disposition du public du 5 décembre 2022 au 5 janvier 2023 inclus. Ce projet a pour objet de modifier le zonage de la zone U8 au profit de la zone UA afin de permettre la réalisation d'un commissariat de police.' Below this, a list of documents is provided: 'Procédure arrêté et délibération MS PLU\_MAF', 'Procédure publicité MS PLU\_MAF', 'Procédure avis MRAE et PPA', 'Note explicative MS2022\_PLU\_MAF', 'Plen de zonage en vigueur MS2022\_PLU\_MAF', and 'Plen de zonage modifié MS2022\_PLU\_MAF'. Further text explains where to consult the dossier (at the Hôtel de Ville or the Direction Urbanisme de l'Établissement Public Territorial ParisEstMame&Bois) and how to submit comments (via email or in person). A URL is provided for more information: <https://www.parisestmamebois.fr/evolution-des-plu-communales>.

## 2.4 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER

### 1) Mise à disposition du dossier en Mairie de Maisons-Alfort

La mise à disposition du dossier et d'un registre de concertation permettant au public de formuler ses observations a eu lieu à l'Hôtel de Ville – 118, avenue du Général de Gaulle – du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h et le samedi de 8h30 à 12h.

### 2) Mise à disposition du dossier au territoire Paris Est Marne & Bois

La mise à disposition du dossier pour consultation sans registre a eu lieu à la Direction Urbanisme de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, 1 place Uranie à Joinville-le-Pont du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Le dossier mis à disposition du public contenait les pièces suivantes :

- ✓ **1A : L'arrêté du Président** de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois engageant la modification simplifiée, n°2022-A-1002 en date du 06 septembre 2022.
- ✓ **1B La délibération n° DC 2022-127** en date du 10 octobre 2022 portant sur les modalités de mise à disposition du public.
- ✓ **2 : Une note de présentation** relative à la mise à disposition.
- ✓ **3 : Le dossier de modification simplifiée** précisant notamment les pièces modifiées du dossier, à savoir le plan de zonage avant et après modification.
- ✓ **4 : La décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)**. L'avis de l'autorité environnementale rendu le 17 novembre 2022 a conclu à une dispense du projet de modification simplifiée du PLU de réalisation d'évaluation environnementale.
- ✓ **5 : L'avis informant le public** de la mise à disposition du dossier de modification du PLU, dans un journal départemental (Le Parisien en date du jeudi 24 novembre 2022).
- ✓ A également été ajouté l'avis informant le public de la procédure d'engagement de la modification simplifiée du PLU, dans un journal départemental (Le Parisien en date du mercredi 14 septembre 2022).
- ✓ **6 : Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) reçus.**

### 3) Avis adressés sur l'adresse mail dédiée :

Les avis ont pu être adressés par mail sur l'adresse mail suivant : [modifplumaisonsalfort@pemb.fr](mailto:modifplumaisonsalfort@pemb.fr) ou par écrit à l'adresse : Mairie de Maisons-Alfort – Service de l'Urbanisme – 118, avenue du Général de Gaulle 94700 Maisons-Alfort. Ils devaient être déposés au plus tard le 5 janvier 2023 à 18h.

Deux observations ont été reçues par mail (§.4.2.1).

## 2.5 FIN DE LA MISE A DISPOSITION

La mise à disposition du dossier s'est terminée le jeudi 5 janvier à 18h.

### 3. CONSULTATION DES PPA

Le dossier a été notifié aux Personnes Publiques Associées ci-dessous le 17 octobre 2022 :

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

### 4. L'EXAMEN DES OBSERVATIONS EMISES

#### 4.1 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES - PPA

Six courriers ont été reçus et sont annexés (Cf. § 6.1) :

- ✓ La Société du Grand Paris, reçu le 18 novembre 2022,
- ✓ L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, reçu le 25 novembre 2022,
- ✓ Le Conseil départemental du Val-de-Marne, reçu le 30 novembre,
- ✓ La CCI Val-de-Marne – Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne, reçu le 01 décembre 2022,
- ✓ La Chambre Interdépartementale d'Agriculture de la Région Ile-de-France, le 12 décembre 2022,

- ✓ La Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France – Unité départementale du Val-de-Marne, le 19 décembre 2022,
- ✓ Le SAGE Marne Confluence, le 27 décembre 2022.

Tous ont émis un avis favorable sur le projet de modification simplifiée du PLU de Maisons-Alfort. Le Conseil Départemental du Val-de-Marne et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne ont émis des observations.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne (UDAP 94) signale un changement dans leur appellation « SMAP du Val-de-Marne », désormais dénommée UDAP 94.

Réponse apportée par la Collectivité :

Cette erreur sera corrigée en page 4 de la notice explicative.

L'UDAP 94 indique également qu'il serait souhaitable de prolonger les alignements d'arbres existants des deux côtés de la chaussée pour qualifier l'espace public et participer au rafraîchissement de cet environnement urbain dans ce contexte de réchauffement climatique.

Il faudrait également privilégier un dégradé des hauteurs pour ne pas avoir un bâtiment avec une ligne de faîtage trop uniforme et trop massif.

Réponse apportée par la Collectivité :

Sur les alignements d'arbres, la Collectivité prendra attache avec le Département pour lui faire part de cette proposition, cet alignement d'arbres se trouvant sur une voie départementale.

Concernant le bâtiment du commissariat et la hauteur du bâtiment envisagée, les exigences du Plan Local d'Urbanisme et les besoins du Ministère de l'Intérieur en terme d'effectifs au sein du futur commissariat rendent nécessaires un bâtiment d'une certaine dimension qui ne peut être diminuée, faute de réduire le nombre d'agents amenés à intégrer ce bâtiment. La priorité est avant tout donnée à la fonctionnalité du commissariat.

Le Département rappelle dans son avis que toute modification ou création de bateau d'accès sur les routes départementales sera soumise à son accord préalable en tant que gestionnaire de ces voies. Il sera attentif aux mutations engendrées par l'opération de construction aux abords de sa voirie et à ses impacts, en lien avec le projet d'aménagement cyclable qu'il porte sur l'avenue de la République,

Le Département informe qu'il porte une nouvelle vision de la voirie départementale.

Réponse apportée par la Collectivité :

La collectivité précise qu'au moment du permis de construire et des travaux, ces éléments seront pris en compte afin de satisfaire aux exigences du Département.

## 4.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 4.2.1 Sur l'adresse de messagerie dédiée

Deux observations ont été formulées sur l'adresse de messagerie dédiée (Cf. § 6.2).

- Courriel n°1, reçu le 23 décembre 2023 :  
copie du courrier envoyé par voie postale en date du 9 décembre 2022,  
Inquiétude concernant le fait que cette modification augure un projet de commissariat très bétonné et donc une artificialisation du sol. Ce commissariat ne peut être aujourd'hui un ouvrage tout en béton et les enjeux écologiques doivent être particulièrement considérés dans cette construction.

#### Réponse apportée par la Collectivité :

Les enjeux écologiques sont bien pris en compte dans ce projet. Bien que l'emprise au sol soit complète sur la parcelle afin de respecter les besoins en termes d'effectifs dans le futur commissariat, conformément à l'engagement pris avec le Ministère de l'Intérieur, il a été demandé au constructeur de dépasser la réglementation en vigueur en termes de réglementation thermique, à savoir la RE2020, de façon substantielle, afin de prendre en compte les enjeux écologiques actuels. Par ailleurs, et afin de mettre en valeur les énergies renouvelables, des panneaux solaires devront être installés en toiture de ce commissariat.

- Courriel n°2, reçu le 5 janvier 2023 :  
La personne se demande s'il ne serait pas préférable de rattacher cette parcelle au cimetière plutôt que d'y construire un commissariat.  
Dans le cas de la construction d'un nouvel immeuble sur 100% de la surface de la parcelle, s'inquiète de l'espace réservé aux circulations piétonnes, en phase chantier, avenue de la république et rue Jouet.

#### Réponse apportée par la Collectivité :

La reconstruction a bien été envisagée tout d'abord sur la parcelle de l'actuel commissariat. Cependant, après plusieurs réunions entre les services de la Préfecture de Région, de la Préfecture du Val-de-Marne, de la Préfecture du Police et de la commune de Maisons-Alfort, il a été convenu que la reconstruction sur le même terrain était impossible en l'absence de locaux alentours permettant d'accueillir les agents durant toute la durée des travaux de démolition-reconstruction (estimés à trois ans) et au vu du coût important de ce déplacement des effectifs pour l'Etat (estimé à près de deux millions d'euros). Aussi, il a été convenu que le nouveau commissariat serait construit sur la parcelle en face de l'actuel commissariat et que les effectifs pourront donc déménager une fois que le nouveau bâtiment serait construit.

#### 4.2.2 Sur l'adresse postale de la Mairie de Maisons-Alfort

Un courrier postal a été reçu, en date du 9 décembre 2022, reçu également sur l'adresse de messagerie cf. courriel n°1 (Cf. § 6.3).

#### 4.2.3 Sur le registre des observations du public

Une remarque a été formulée sur le registre des observations du public (Cf. § 6.4).

La personne se demande s'il ne faudrait pas envisager pour la parcelle du 71 avenue de la République un agrandissement du cimetière ou un jardin afin de maintenir des ensembles cohérents et à taille humaine et s'interroge sur le fait de maintenir une construction de un ou deux étage(s) maximum avec des arbres.

Elle demande également pourquoi le commissariat n'est pas maintenu à son emplacement actuel déjà classé en UA. Le projet de construire le commissariat sur la parcelle de taille réduite (709 m<sup>2</sup>) ne serait-il pas transposable à l'actuelle parcelle du commissariat qui comporte une importante surface de stationnement susceptible d'accueillir un immeuble de 709 m<sup>2</sup> (les 2 999 m<sup>2</sup> de l'actuelle parcelle du commissariat ne sont pas entièrement occupé par l'immeuble vétuste).

Une remarque sur le fait de mettre à jour le plan du PLU en faisant apparaître le front bâti actuel sur le fond de plan afin de rendre fidèlement compte de l'artificialisation des sols et de la densification importante des constructions sur la commune de Maisons-Alfort.

#### Réponse apportée par la Collectivité :

Sur le fait de reconstruire le commissariat à son emplacement actuel, comme cela est indiqué au chapitre 4.2.1, la reconstruction a bien été envisagée tout d'abord sur la parcelle de l'actuel commissariat. Cependant, après plusieurs réunions entre les services de la Préfecture de Région, de la Préfecture du Val-de-Marne, de la Préfecture de Police et de la commune de Maisons-Alfort, il a été convenu que la reconstruction sur le même terrain était impossible en l'absence de locaux alentours permettant d'accueillir les agents durant toute la durée des travaux de démolition-reconstruction (estimés à trois ans) et au vu du coût important de ce déplacement des effectifs pour l'Etat (estimé à près de deux millions d'euros). Aussi, il a été convenu que le nouveau commissariat serait construit sur la parcelle en face de l'actuel commissariat et que les effectifs pourront donc déménager une fois que le nouveau bâtiment serait construit.

Sur le fait d'agrandir le cimetière ou de créer un jardin sur la parcelle du 71 avenue de la République, actuellement occupée par des garages municipaux, cette option aurait pu être envisagée si la nécessité de construire le nouveau commissariat sur cette parcelle ne s'était pas imposée, au vu des nombreuses contraintes (réglementaires, techniques, financières) pour les différentes parties.

Le fond de plan sera mis à jour avec la dernière version disponible du cadastre (octobre 2022). Il peut y avoir un décalage entre le cadastre et la réalité construite sur le terrain qui n'est pas du fait de la collectivité.

## 5. CONCLUSION

Le dossier sur le projet de la modification simplifiée du PLU de Maisons-Alfort a été mis à disposition du public du 5 décembre 2022 au 5 janvier 2023 inclus.

Le registre de la mise à disposition portant sur la modification simplifiée du PLU de la commune de Maisons-Alfort a été clos et signé par le M. le Président du territoire.

Les observations et avis recueillis lors de cette mise à disposition nécessitent quelques adaptations du projet de modification porté à la connaissance du public :

- L'appellation UDAP 94 a été corrigée dans la notice explicative (p.4),
- Le fond de plan cadastral a été mis à jour.

## 6. ANNEXES

## 6.1 COURRIERS REÇUS DES PPA



3135

Affaire suivie par :  
Bérénice LAPORTE  
Juriste  
01 82 46 21 31  
[berenice.laporte@societedugrandparis.fr](mailto:berenice.laporte@societedugrandparis.fr)

Monsieur François ROUSSEL-DEVAUX  
Directeur Général des Services

Etablissement public territorial Paris Est  
Marne et Bois  
1, Place Uranie  
94340 Joinville-le-Pont

Lettre recommandée avec AR  
1A 193 504 1525 9

Saint-Denis, le 15 Novembre 2022

Vos réf. : LF/MS/2022-2443

Objet : Avis de la Société du Grand Paris relatif à la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Maisons-Alfort

Monsieur le Directeur,

Par courrier du 17 octobre 2022, vous avez sollicité l'avis de la Société du Grand Paris, en qualité de personne publique associée, sur la modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Maisons-Alfort.

J'ai le plaisir de vous indiquer qu'en l'état et au vu des documents transmis le projet de modification simplifiée du PLU est compatible avec le projet du Grand Paris Express et n'appelle donc pas d'observation de la part de la Société du Grand Paris.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Nathalie Syndique

Responsable de l'Unité DUP  
urbanisme et environnement  
Pour le président du directoire et par délégation

**Société du Grand Paris**

Immeuble « Le MOODS »  
2 mail de la petite Espagne - CS10011 - 93212 LA PLAINE SAINT DENIS  
Siren n°525 046 017 - RCS Bobigny



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale  
des affaires culturelles  
d'Île-de-France**

Service : UDAP 94  
Affaire suivie par : Nathalie BARRY  
Tél : 01-43-65-25-34  
Courriel : nathalie.barry@culture.gouv.fr

Référence: 2022/045/NB/AP

L'Architecte des Bâtiments de France

à

EPT Paris Est Marne & Bois  
Direction urbanisme  
14 rue Louis Talamoni  
94500 Champigny-sur-Marne

Vincennes, le 25 novembre 2022.

Objet : Modification simplifiée du PLU de Maisons-Alfort

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-après nos remarques sur la modification simplifiée du PLU de Maisons-Alfort :

Note explicative

p. 4 : notre service s'appelle à nouveau UDAP 94 ou Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne et non plus « SMAP du Val-de-Marne ».

Il serait souhaitable de prolonger les alignements d'arbres existants des deux côtés de la chaussée pour qualifier l'espace public et participer au rafraîchissement de cet environnement urbain dans ce contexte de réchauffement climatique.

On privilégiera un dégradé de hauteurs pour ne pas avoir un bâtiment avec une ligne de faîtage trop uniforme et trop massif.

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

Madame Nathalie Barry  
Architecte des Bâtiments de France  
Cheffe de service de l'UDAP 94

Tour du Bois Château de Vincennes 94300 Vincennes - Téléphone : 01 43 65 25 34  
udap94@culture.gouv.fr – www.culturecommunication.gouv.fr/Regions



Direction de l'aménagement, de l'innovation  
et des solidarités territoriales  
Service Aménagement  
Affaire suivie par François RODDE  
Courriel : francois.rodde@valdemarne.fr  
Tél. : 01.49.56.27.29  
DADT/SAME - 2022/245  
ELISE : 22-040068- A

Monsieur Olivier CAPITANIO  
Président  
Etablissement Public Territorial  
Paris Est Marne et Bois  
1 Place Uranie  
94340 JOINVILLE-LE-PONT

Créteil, le 28 NOV. 2022

**OBJET : Avis du Département sur le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Maisons-Alfort.**

Monsieur le Président,

Par courrier du 17 octobre 2022, vous avez bien voulu me transmettre le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisons-Alfort et je vous en remercie.

Je retiens que le principal objectif de cette procédure, concerne le changement de zonage sur une parcelle, de la zone UB en zone UA, afin de permettre la réalisation d'un commissariat de police au n°71 de l'avenue de la République.

Le Département étant gestionnaire de cette même avenue (RD 148), il rappelle que le Code de la Voirie Routière ainsi que le règlement de voirie départemental restent applicables sur son réseau. Toute modification ou création de bateau d'accès sur les routes départementales sont soumises à l'accord préalable du Département en tant que gestionnaire de ces voies. Le Département sera particulièrement attentif aux mutations engendrées par l'opération de construction aux abords de sa voirie et à ses impacts, en lien avec le projet d'aménagement cyclable qu'il porte sur l'avenue de la République.

Je tenais également à vous informer que le Département porte aussi de son côté une nouvelle vision de la voirie départementale, qui doit devenir un espace public à vivre et qui participe de la ville des courtes distances et à taille humaine. Il s'agit de permettre une cohabitation apaisée et sécurisée des différents usages de la voirie (vitesse limitée, visibilité des traversées piétonnes, réduction de la place de la voiture...), de privilégier un espace public de qualité, suffisamment large aux abords des grands pôles générateurs de déplacements (gares, équipements publics...) et confortable avec un encombrement des trottoirs minimisé, et un stationnement maîtrisé et organisé.

Pour tout courrier :  
Monsieur le Président du Conseil départemental du Val-de-Marne  
Hôtel du département  
Direction de l'aménagement et du développement territorial  
94054 - Créteil Cedex



Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces observations et de bien vouloir me transmettre, sous format numérique, le rapport du commissaire enquêteur ainsi que la modification du PLU dès que celle-ci aura été approuvée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes salutations distinguées.

***Le Président du Département  
du Val de Marne***

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation  
le Directeur général des  
services départementaux

Laurent VERCRUYSSÉ



Monsieur François ROUSSEL-DEVAUX  
Directeur Général des Services  
PARIS EST MARNE ET BOIS  
1 Place Uranie  
94340 JOINVILLE-LE-PONT

2022/093/GD/IT/CP

Crétell, le 28 novembre 2022

Dossier suivi par Ioana TEODORESCU  
07 64 87 01 70 / [teodorescu@cci-paris-idf.fr](mailto:teodorescu@cci-paris-idf.fr)

Vos réf : LF/MS/2022-2432

**Lettre recommandée avec AR n°2c167 092 45383**

**Objet : Avis sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisons-Alfort**

Monsieur le Directeur Général,

Par courrier reçu par mes services le 17 octobre 2022, vous avez bien voulu m'informer de la réalisation du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Maisons-Alfort par arrêté 2022-A-1002 du Président de l'Etablissement Public Territorial en date du 6 septembre 2021.

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Maisons-Alfort vise une modification de zonage mineure afin de permettre la réalisation d'un commissariat de police. Il est en effet envisagé de modifier le zonage de la parcelle section AR numéro 17 (71 avenue de la République), actuellement en zone UB, pour la passer en zone UA, afin de pouvoir atteindre un coefficient d'emprise au sol de 100% et de répondre à la fois aux exigences de superficie et aux contraintes techniques de cet équipement.

Après étude du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que la Chambre de commerce et d'industrie départementale du Val-de-Marne émet un avis favorable sur la présente modification simplifiée du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes sentiments distingués.

Gérard DELMAS



Paris, le 30 novembre 2022



3393

Monsieur le Président,  
Monsieur Olivier CAPITANIO  
PARIS EST MARNE & BOIS  
1 Place Uranie  
94340 JOINVILLE-LE-PONT

**Objet : PLU de MAISONS-ALFORT - modification simplifiée  
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAISONS-ALFORT.

Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 18 octobre 2022. Il consiste en plusieurs évolutions règlementaires et graphiques.

En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification simplifiée du PLU ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Président,



Signé par Christophe HILLAIRET



Crétail, le 13 DEC. 2022

**Affaire suivie par :** Emmanuel FRISON  
Service de la Planification et de l'Aménagement des Territoires  
**Tél. :** 01 49 80 26 57  
**Courriel :** [emmanuel.frison@developpement-durable.gouv.fr](mailto:emmanuel.frison@developpement-durable.gouv.fr)

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, par courrier du 17 octobre 2022, le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Maisons-Alfort. S'agissant d'une modification simplifiée, la mise à disposition se tiendra du 5 décembre 2022 au 5 janvier 2023.

La modification simplifiée du PLU envisagée par la collectivité porte sur le changement de zonage d'une parcelle (AR17, 709m<sup>2</sup>) située au 71 avenue de la République et destinée à accueillir le futur commissariat de la commune.

Le reclassement de cette parcelle, initialement en zone UB, vers la zone UA va permettre d'améliorer la constructibilité de la parcelle pour faciliter la construction du commissariat. Comme vous le savez, je suis particulièrement attentive à ce que la réalisation de cet équipement puisse aboutir dans les meilleures conditions possibles.

Les éléments modifiés par la procédure envisagée pour permettre la construction du futur commissariat n'appellent donc pas de remarques de ma part.

L'unité départementale du Val-de-Marne de la DRIEAT reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

*Très cordialement*

La Préfète

Stephane JEUBAULT

**Monsieur le Président de l'EPT 10  
« Paris Est Marne&Bois »  
1-3 Place Uranie  
94340 Joinville-le-Pont**



N/Réf. : SB/AJ/SMV 2022-156  
V/Réf : LF/MS/2022-2450

Saint-Maur-des-Fossés, le 26 DEC. 2022



Monsieur Olivier CAPITANIO  
Président  
Paris Est Marne & Bois  
1 place Uranie  
94340 Joinville-le-Pont

COPIE

Objet : Modification simplifiée du PLU de la commune de Maisons-Alfort

Monsieur le Président,

Je fais suite à votre courrier en date du 17 octobre 2022 notifiant la modification simplifiée du PLU de la commune de Maisons-Alfort.

La procédure ne vise pas la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE Marne Confluence et aucun enjeu spécifique à la zone concernée par la modification n'est identifié dans le cadre du SAGE.

Pour accompagner la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE, je vous invite donc à vous référer à la précédente analyse du PLU adressée par courrier en date du 21 avril 2021 et remise en pièce jointe.

Vous en souhaitant bonne réception, et je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

*Bien à toi,*

Le Président de la CLE,



*Sylvain BERRIOS*  
Sylvain BERRIOS

PJ : 1

Copie à : Mme le Maire de Maisons-Alfort

SAGE MARNE CONFLUENCE - COMMISSION LOCALE DE L'EAU  
SYNDICAT MARNE VIVE - HOTEL DE VILLE - PLACE CHARLES DE GAULLE - 94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
01 45 11 65 72 www.sage-marne-confluence.fr



Saint-Maur-des-Fossés, le **12 AVR. 2021**

Monsieur Olivier CAPITANIO  
Président de l'Etablissement Public Territorial  
Paris Est Marne & Bois  
1 – 3 place Uranie  
94340 Joinville le Pont

N/Réf. : SB/LC/SAGE-CLE 2021-35  
Affaire suivie par : Laura CLAVE – [laura.clave@marne-vive.com](mailto:laura.clave@marne-vive.com)

**COPIE**

**Objet :** Analyse du projet de modification du PLU de Maisons-Alfort

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 29/12/2020, vous avez sollicité l'avis du Syndicat Marne Vive en tant que structure porteuse de l'animation du SAGE Marne Confluence, sur le projet de modification du PLU de Maisons-Alfort.

Le Syndicat Marne Vive a donc étudié la compatibilité du projet au regard du SAGE. La modification ne porte pas spécifiquement sur la mise en compatibilité avec le SAGE et, comme en témoigne l'analyse jointe à ce courrier, les évolutions prévues dans le PLU ne traitent pas de thématiques ou de zones à enjeux pour le SAGE.

L'analyse menée par le Syndicat a également été l'occasion d'étudier l'intégralité du PLU. Des compléments pourraient utilement venir enrichir le document pour assurer une compatibilité optimale, notamment sur la gestion des eaux pluviales à la source, sur le volet de la préservation des zones humides, sur les questions de continuité écologique, sur la caractérisation des zones d'expansion de crue ainsi que sur l'intégration des Objectifs de Qualité Paysagère dans le PLU.

Vous trouverez en pièce jointe l'analyse complète menée par le Syndicat, qui détaille des adaptations possibles.

En complément de cette analyse, Paris Est Marne et Bois peut se référer à la grille d'analyse des documents d'urbanisme avec le SAGE Marne Confluence, élaborée par le Syndicat et partagée en juillet 2020 avec les services urbanisme des collectivités compétentes.

La cellule d'animation du SAGE se tient à votre disposition pour apporter tout élément d'information relatif à l'analyse technique transmise.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

*Bien à toi,*  
Le Président de la CLE  
  
Sylvain BERRIOS

Pièce jointe : Analyse technique du projet de modification du PLU de Maisons-Alfort vis-à-vis du SAGE Marne Confluence

Copie à : M. le Maire de Maisons-Alfort

SAGE MARNE CONFLUENCE - COMMISSION LOCALE DE L'EAU  
SYNDICAT MARNE VIVE - HOTEL DE VILLE - PLACE CHARLES DE GAULLE - 94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
01 45 11 65 72 @ [www.sage-marne-confluence.fr](http://www.sage-marne-confluence.fr)



**Analyse technique du projet de modification  
du PLU de Maisons-Alfort vis-à-vis du SAGE Marne Confluence  
Mars 2021**

## **I. Préambule**

Le Président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne et Bois, via un arrêté en date du 23 décembre 2020, a engagé la procédure de modification du PLU de Maisons-Alfort.

Cette modification porte sur la modification du plan de zonage sur 3 secteurs de la commune, afin de leur affecter un zonage autorisant la destination d'habitation.

Le PLU de Maisons-Alfort a été approuvé le 07 octobre 2010 et a été mis à jour pour la dernière fois le 27 août 2019.

Pour rappel, la compatibilité s'applique vis-à-vis des objectifs fixés dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du SAGE et plus particulièrement de dispositions qui concernent l'urbanisme (voir annexe 6 du PAGD).

La modification ne vise pas spécifiquement la mise en compatibilité avec le SAGE et les évolutions prévues dans le PLU ne traitent pas de thématiques ou de zones à enjeux pour le SAGE.

Toutefois, afin de traduire le SAGE dans le PLU d'une manière plus générale, le Chapitre III de la présente analyse propose des axes d'amélioration sur le document dans sa globalité, qui demanderaient à être complétés.

En complément de la présente analyse, la collectivité est encouragée à se référer à la grille d'analyse fournie par le Syndicat Marne Vive en juillet 2020 pour obtenir une vision globale des attentes du SAGE vis-à-vis du contenu des documents d'urbanisme, ainsi que des pistes de réflexions complémentaires, par thématique du SAGE et par document du PLU.

## **II. Analyse technique de la modification du PLU de Maisons-Alfort vis-à-vis du SAGE Marne Confluence**

La modification du PLU de Maisons-Alfort porte sur le Zonage, et notamment sur la modification de zones UFa, UFd et Ue, au profit de zones UA et UB. Les modifications concernées ne sont pas de nature à les rendre incompatibles avec le SAGE.

Toutefois, la compatibilité du PLU de Maisons-Alfort au regard du SAGE Marne Confluence ne peut être évaluée au regard de cet objet de modification. Le chapitre ci-après détaille des pistes d'amélioration possibles par thématique pour assurer la mise en compatibilité de l'intégralité du document avec le SAGE.

### III. Analyse technique du PLU de Maisons-Alfort vis-à-vis du SAGE Marne Confluence

Afin de traduire le SAGE dans le PLU, sont proposés des axes d'amélioration, qui demandent à être complétés. L'analyse de compatibilité du projet du PLU vis-à-vis du SAGE concerne les thématiques suivantes :

- L'intégration des objectifs du SAGE ;
- La gestion des eaux pluviales à la source ;
- Les zones humides ;
- Les cours d'eau ;
- Les zones d'expansion des crues ;
- Les continuités écologiques ;
- Les spécificités des bords de Marne ;
- L'intégration des objectifs de qualité paysagère liés à l'eau.

#### 1. L'intégration des objectifs du SAGE

Le Rapport de présentation du PLU mentionne le SAGE Marne Confluence, mais une mise à jour s'avère nécessaire, le SAGE ayant été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 janvier 2018. Il est donc actuellement en phase de mise en œuvre et dispose d'une portée juridique qui s'impose au PLU.

Le tableau ci-dessous rappelle les pistes d'intégration possibles des objectifs du SAGE Marne Confluence dans le PLU.

Documents du PLU	Thématiques SAGE	Observations
Rapport de présentation	Zones humides	Intégrer la carte des enveloppes potentiellement humides de la DRIEE et des zones humides identifiées sur le territoire du SAGE. <b>A REALISER</b>
	Trames vertes et bleues	Intégrer la cartographie de la trame verte et bleue du SRCE Ile-de-France afin de l'identifier à une échelle communale. <b>REALISE</b>
	Qualité de l'eau	Rappeler l'objectif DCE d'atteinte du bon état des masses d'eau et reprend les objectifs locaux identifiés dans les SAGE. L'objectif de reconquête de la baignade en Marne pour 2022 fixé dans le SAGE Marne Confluence sera à intégrer. La dynamique de la population par rapport aux capacités des réseaux d'assainissement serait à intégrer. <b>A REALISER</b> Les objectifs généraux et les sous-objectifs du SAGE seront à décliner de façon transversale dans les différents documents du PLU. Les principaux enjeux du SAGE pour la commune de Maisons-Alfort sont :
PADD OAP	Les objectifs généraux et les sous-objectifs du SAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La gestion des eaux pluviales à la source</li> <li>• La protection des zones humides</li> <li>• La préservation des zones d'expansion des crues</li> <li>• La préservation et la restauration des continuités écologiques et des cours d'eau</li> <li>• L'identification et la formalisation des spécificités des bords de Marne</li> <li>• L'intégration des Objectifs de Qualité Paysagère liés à l'eau</li> </ul>

CES ASPECTS NE SONT PAS MENTIONNES ET SONT A TRADUIRE  
DANS LES DOCUMENTS DU PLU, A DES NIVEAUX A DETAILLER OU  
COMPLETER PARFOIS (cf.infra)

Disposition du PAGD du SAGE Marne Confluence concernée		
N	Statut	Titre
111	Compatibilité	Intégrer les objectifs du SAGE dans les documents d'urbanisme

## 2. Gestion des eaux pluviales à la source

### Eléments de contexte

La gestion des eaux pluviales à la source est un objectif fort du SAGE, pour éviter la pollution des rivières (ruissellement et concentration des polluants), limiter les désordres hydrauliques (saturation et débordement des réseaux d'eaux pluviales, voire des cours d'eau), réhabiliter l'eau et la nature en ville pour favoriser le retour de la biodiversité et l'adaptation au changement climatique.

Le SAGE fixe ainsi à travers son PAGD (disposition 131) et son Règlement (articles 1 et 2) des prescriptions visant, dans l'ordre de priorité suivant :

1. A limiter l'imperméabilisation des sols (en fixant par exemple des coefficients de pleine terre, en préservant les cœurs d'îlots...);
2. A gérer les ruissellements à la source et notamment les pluies dites « courantes » (en favorisant l'infiltration, l'évapotranspiration, la réutilisation des eaux pluviales);
3. A limiter les débits et les volumes d'eau de pluie rejetés dans les cours d'eau et a fortiori dans les réseaux d'assainissement (stockage des eaux pluviales à ciel ouvert et de préférence dans des ouvrages végétalisés);
4. A assurer un prétraitement des eaux pluviales avant rejet au cours d'eau ou au réseau, uniquement si les usages et le niveau de pollution des eaux le nécessite (en privilégiant des solutions d'épuration naturelles – décantation, phytoépuration...).

En matière de gestion des eaux pluviales, le PLU n'intègre pas pleinement la gestion à la parcelle comme « première solution à privilégier ».

Le PADD mentionne bien le fait de favoriser les espaces de pleine terre ainsi que la gestion de l'eau dans les aménagements et les constructions, ainsi que l'intérêt, par exemple, de faciliter la réalisation de toitures terrasses végétalisées.

Toutefois, afin de répondre pleinement aux objectifs du SAGE, l'ensemble des documents du PLU (notamment l'OAP et le Règlement - particulièrement l'article 4) pourront développer significativement la gestion des eaux pluviales à la parcelle comme un élément stratégique de développement urbain de la ville. Ils pourront encourager fortement l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et le sous-sol et la désimperméabilisation du sol, en soulignant également la nécessaire intégration des techniques à ciel ouvert dans le paysage et leur plus-value écologique et contributrice de la trame verte mais également de la trame bleue. Par ailleurs, les documents du PLU pourront encourager l'utilisation de techniques alternatives lors de la mise en place de nouvelles voies d'accès ou de zones de stationnement.

Le rapport de présentation pourra également prévoir une cartographie des zones d'aptitudes ou des contraintes à l'infiltration et mentionner également la maîtrise voire la réduction des surfaces imperméabilisées et le maintien des surfaces de pleine terre, comme éléments à enjeux.

Dans le Règlement du PLU et pour l'ensemble des zones, les pistes d'amélioration suivantes seraient à intégrer :

- **Article 4.2 :**
  - Il est préconisé d'assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté, dont les performances et les modalités d'entretien seront décrites. Sauf cas particuliers, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures/déshuileurs/déboueurs est à proscrire ; des modalités de gestion à la source et des ouvrages plantés ou filtres à sable peuvent être des solutions à étudier (éléments et arguments dans la plaquette DRIEE).
  
- **Article 4.3.2 :**
  - La formulation serait à redétailler pour que les exigences du SAGE soient rapidement comprises par les porteurs de projets, à savoir rechercher systematiquement la gestion des eaux pluviales à la source en privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol sans rejet vers le réseau pour tous les niveaux de pluie, de façon incontournable pour les pluies courantes (8-10mm en 24h) et si possible pour la pluie d'occurrence décennale (abattement des volumes à rechercher). Lorsque des contraintes géologiques rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible et à l'appui de données techniques, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes.  
Fixer un rejet à débit limité au réseau pour les pluies moins fréquentes (rechercher alors l'abattement des volumes et des débits).  
L'article 1 du Règlement du SAGE peut utilement être annexé au PLU pour permettre aux porteurs de projets d'identifier très rapidement les exigences imposées à leurs aménagements, dès l'amont à la conception.
  
- **Article 4.3.3 :**
  - Il est préconisé de recourir préférentiellement aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales végétalisées et à ciel ouvert, tant pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux pluviales, en intégrant la qualité paysagère.
  
- **Article 11.1.1 :**
  - Il est proposé d'indiquer que les descentes d'eau pluviale soient préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévotées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.
  - Les toitures terrasses végétalisées peuvent être encouragées sur l'ensemble des zones du Règlement et pour toutes les toitures, accessibles ou non. Pour l'abattement des eaux pluviales courantes (dont la définition figure ci-dessus dans les remarques liées à l'article 4) et comme préconisé dans le règlement, une épaisseur de substrat de 8-10 cm peut suffire et répondre ainsi également aux enjeux environnementaux, d'un point de vue hydraulique/ruissellement et en matière de réduction des pollutions diffuses ; en effet, les concentrations en pollution dans le milieu naturel sont moindres grâce à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en comparaison à une gestion via un réseau d'assainissement qui accumule les pollutions de tout le bassin d'apport en un seul point de rejet dans le cours d'eau récepteur.  
Ce type de dispositif peut également répondre à des enjeux de performance qui peut être encouragé.
  
- **Article 12 :**
  - Le Règlement peut encourager, sur toutes les zones, la mise en place d'aires de stationnement contenant des dalles ajourées ou des revêtements poreux pour absorber les eaux de ruissellement. De nombreuses techniques existent pour réaliser ces aménagements et le Règlement peut encourager leur développement.

- **Article 13.2 :**

- Les espaces de pleine terre sont à encourager sur l'ensemble des zones, avec un coefficient minimal recommandé de 15% dans les zones U, afin notamment de sécuriser la possibilité de recourir aux techniques de gestion à la source des eaux pluviales.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont à proscrire.

La commune de Maisons-Alfort est concernée par le risque inondation (PPRI de la Seine et de la Marne). Le PADD mentionne bien le PPRI et indique l'importance de conserver une perméabilité des sols en règle générale, avec le maintien de surfaces de pleine terre, notamment dans l'aménagement de nouveaux espaces urbains. En zone inondable, il est proposé de renforcer les espaces de pleine terre afin notamment de limiter les impacts sur les milieux (zones d'expansion des crues, trame verte et bleue, ...), favoriser la gestion des eaux pluviales à la source et ainsi réduire le risque inondation.

Dispositions du PAGD du SAGE Marne Confluence concernée		
N	Statut	Titre
131	Compatibilité	Elaborer des zonages pluviaux et améliorer la gestion collective des eaux pluviales
132	Recommandation	Mettre en œuvre des démarches exemplaires de gestion intégrée des eaux pluviales
133	Recommandation	Améliorer la gestion des eaux pluviales sur l'existant

Autre référence : Plaquette DRIEE des principes pour mieux gérer les eaux de pluies : [http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/plaquette - bien gerer les eaux de pluies - driee - 2019 vf .pdf](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/plaquette_-_bien_gerer_les_eaux_de_pluies_-_driee_-_2019_vf_.pdf)

### 3. La protection des zones humides

Les zones humides constituent un enjeu majeur du SAGE Marne Confluence. Le Rapport de présentation du PLU pourrait inclure une cartographie identifiant ces milieux à l'échelle de la commune, voire la retranscrire dans le Zonage via l'inscription en Zone N ou en « N Zh ».

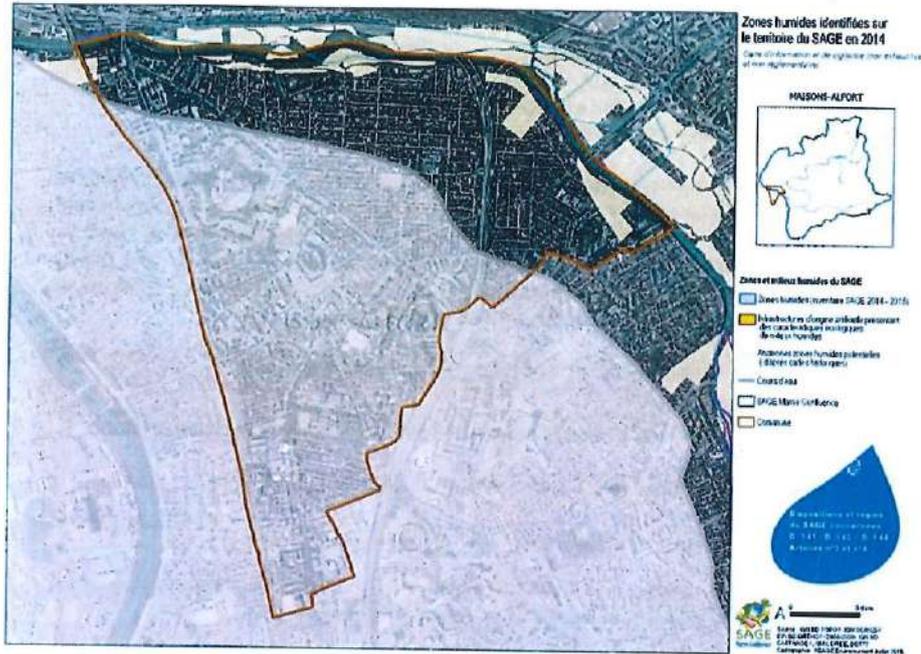
Le PLU classe en zone N des zones humides identifiées dans le SAGE, ce qui réduit les pressions possibles sur ces espaces. Il pourrait renforcer leur préservation, dans le PADD et le Règlement, en formulant des objectifs, des orientations et des règles spécifiques permettant de préserver, maintenir et restaurer les zones humides. Un zonage spécifique à ces milieux, de type Nzh, pourra être attribué, en sus de la protection du patrimoine naturel et paysager.

Afin de protéger les zones humides dans le Règlement du PLU, celui-ci devra *a minima* intégrer les pistes d'amélioration suivantes :

- **Article 1 :** interdire
  - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
  - L'imperméabilisation du sol
- **Article 2**  
Autoriser les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides

Puis en zone urbaine, il est nécessaire de fixer un pourcentage de pleine terre afin de limiter les impacts sur les milieux humides.

Des zones humides pourraient être recherchées, créées et intégrées à la trame verte et bleue notamment en se basant sur la cartographie des anciennes zones humides potentielles, particulièrement sur les zones soumises à urbanisation ou à mutation par exemple.



Dispositions du PAGD du SAGE Marne Confluence concernée		
N	Statut	Titre
141	Compatibilité	Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme

#### 4. La préservation et la restauration des continuités écologiques

**Le Rapport de présentation du PLU fait référence au SRCE Île-de-France à l'échelle communale en intégrant la cartographie de la trame verte et bleue et mentionne les points à prendre en compte dans le PLU.**

**Le PADD définit des orientations pour prendre en compte la trame verte et bleue et renforcer la trame bleue, notamment en valorisant les bords de Marne.**

**Le PLU pourrait renforcer l'approche selon laquelle les corridors écologiques identifiés et à créer devront être multifonctionnels et favoriseront le développement de la biodiversité, l'infiltration des eaux pluviales, la résilience face au changement climatique ainsi que la qualité paysagère. Les dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales, tels que les noues paysagères, présentent un intérêt écologique et peuvent être considérés comme des composantes de la trame verte mais également de la trame bleue. Ces sujets peuvent compléter l'approche du PLU sur ce thème. Ces précisions peuvent ainsi favoriser la recherche de solutions multifonctionnelles et éviter par exemple le développement de trames vertes constituées d'habitats monospécifiques tels que les alignements d'arbres le long des axes routiers.**

**La restauration écologique de la Marne sera à favoriser en utilisant des techniques de génie écologique permettant la diversification des habitats et l'implantation d'espèces locales (disposition 323 du PAGD). Le Règlement des zones N prévoira que les bords de Marne (îles et intégralité des berges de Marne) soient ainsi valorisés, de manière compatible avec le SAGE, grâce à des aménagements intégrant la préservation**

écologique des berges et de la rive (techniques de maintien en génie végétal, plantations d'essences typiques du cours d'eau, choix de revêtements infiltrants pour les aménagements autorisés voire désimperméabilisation, etc.).

Le Règlement du PLU prévoit l'utilisation de certaines essences végétales mais n'interdit pas l'utilisation d'espèces invasives. A noter que le Syndicat Marne Vive peut fournir une liste d'espèces végétales adaptées aux bords de Marne, qui peut être annexée au PLU.

Enfin, le classement d'espaces paysagers protégés favoriserait le maintien de la trame verte et bleue sur l'ensemble de la commune, en intégrant les composantes des bords de Marne et les composantes terrestres.

Parmi les annexes du PLU peut figurer l'article 5 du Règlement du SAGE, permettant aux futurs porteurs de projets concernés d'appréhender dès l'amont de leurs opérations les règles auxquelles elles doivent se conformer.

Dispositions du PAGD du SAGE Marne Confluence concernée		
N	Statut	Titre
123	Compatibilité	Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme
144	Action volontaire	Consolider la trame verte et bleue du territoire en encourageant la création de milieux humides et de corridors et pour la mise en place d'une gestion écologique adaptée à ces milieux
323	Recommandation	Intégrer les exigences de restauration écologique et hydromorphologique, et de qualité paysagère du SAGE dans les projets d'aménagement de berges

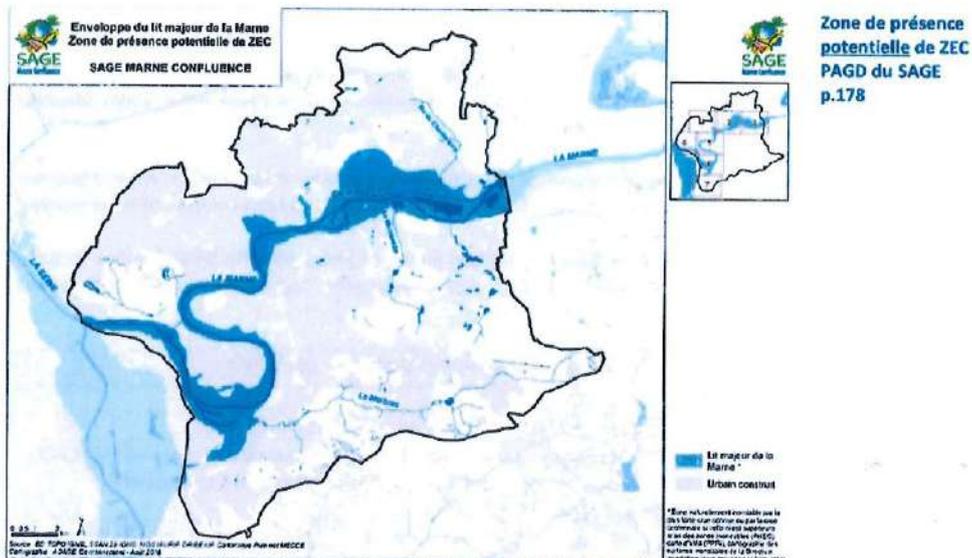
##### **5. La préservation des zones d'expansion des crues**

La commune de Maisons-Alfort est concernée par le risque inondation. Le PPRI de la Seine et de la Marne identifie les zones d'expansion des crues et pose des règles encadrant les types d'occupation et d'usage du sol dans les zones à risque.

Le SAGE Marne Confluence a pour but de préserver les zones d'expansion des crues de toute urbanisation et de tout aménagement portant atteinte à leurs fonctionnalités. Elles correspondent à des milieux multifonctionnels et contribuent à réduire la vulnérabilité du territoire face aux inondations en constituant des zones de libre écoulement des eaux lors de débordement de la Marne.

En cohérence avec le PPRI, il est souhaitable de qualifier ces milieux plus précisément dans le RP. Le PLU classent les zones rouges et oranges du PPRI sur la commune en Zone N. En cas de présence de zones d'expansion des crues, il sera nécessaire de définir des objectifs dans le PADD et des règles pour préserver leur intégrité et leurs fonctionnalités, de manière plus lisible.

A titre d'exemple, en zone inondable, il est ainsi proposé prévoir des coefficients de pleine terre conséquents afin notamment de limiter les impacts sur les milieux (zones d'expansion des crues, trame verte et bleue, ...) et ainsi réduire le risque inondation. Les constructions autorisées au sein de ces zones devront ainsi être de nature à ne pas porter atteinte aux zones d'expansion des crues et de maintenir leurs fonctionnalités.



Parmi les annexes du PLU peut figurer l'article 6 du Règlement du SAGE, permettant aux futurs porteurs de projets concernés d'appréhender dès l'amont de leurs opérations les règles auxquelles elles doivent se conformer.

Dispositions du PAGD du SAGE Marne Confluence concernée		
N	Statut	Titre
313	Compatibilité	Préserver les fonctionnalités hydraulique, écologique et la qualité paysagère des zones d'expansion des crues de la Marne

#### 6. Identifier et formaliser la spécificité des bords de Marne

La Marne borde en partie la commune de Maisons-Alfort. Les bords de Marne concentrent de nombreux enjeux dont le but est de concilier harmonieusement la cohabitation inter-usages, la gestion des ruissellements, la qualité de l'eau et des paysages, la continuité écologique du cours d'eau, les inondations, développement économique, ...

Le Rapport de Présentation ainsi que le PADD soulignent bien l'importance des bords de Marne ainsi que leurs nombreux usages et leurs rôles dans la qualité des paysages.

Le Zonage du PLU différencie bien la Marne (zone Na) des bords de Marne (zone N). Cependant, les bords de Marne pourraient se voir attribuer un zonage spécifique afin d'assurer au mieux la compatibilité du PLU avec le SAGE. Il pourra également être prévu des OAP renforçant la conciliation des usages, la restauration de la continuité écologique et la préservation des milieux naturels et inondables des bords de Marne.

Dispositions du PAGD du SAGE Marne Confluence concernée		
N	Statut	Titre
513	Compatibilité	Identifier et formaliser la spécificité des bords de Marne dans les documents d'urbanisme

## 7. L'intégration des Objectifs de Qualité Paysagère

Le PLU doit être rendu compatible avec les Objectifs de Qualité Paysagère (OQP) liés à l'eau, déclinés dans le Plan de Paysage adopté par la Commission Locale de l'Eau en janvier 2019. Il vise notamment :

- La mise en valeur des paysages identitaires de l'eau (aménagement de fenêtres visuelles, panorama sur des séquences et composantes paysagères caractéristiques de l'eau, etc.) ;
- La préservation des zones de sensibilité paysagère (cônes de vue, etc.) ;
- Le cadrage de la qualité paysagère des zones humides, des berges, etc. ;
- La préservation des espaces ouverts et des zones de respiration en milieu urbain, en particulier ceux situés en zone inondable et qui participent de fait également à l'accueil des crues, au ressuyage des sols ;
- L'intégration des trames vertes et bleues au sein des zones urbaines en développant des principes écologiques et paysagers d'eau et de nature en ville.

Cette obligation de compatibilité peut se traduire par l'intégration dans les différents documents du PLU, des éléments de diagnostic sur les paysages de l'eau, ainsi que des conditions de leur protection et de leur valorisation, à l'image des coefficients de plein terre.

Le PLU, et notamment le Rapport de présentation, ne cite pas les OQP issus du Plan de Paysage. Le PLU pourrait identifier les servitudes de passage le long de la Marne, les cônes de vue existants et futurs, les zones d'expansion de crues ainsi que les usages des bords de Marne (OQP 1 et 2). Il pourrait également inventorier les sites potentiels susceptibles de devenir des îlots de fraîcheur et/ou des réservoirs de biodiversité et identifier les zones d'expansion de crue favorables à la biodiversité (OQP 4).

Dispositions du PAGD du SAGE Marne Confluence concernée		
N	Statut	Titre
123	Compatibilité	Intégrer des objectifs de qualité paysagère liée à l'eau dans les documents d'urbanisme

Référence : Plan de Paysage Marne Confluence : <http://www.sage-marne-confluence.fr/Plan-de-Paysage-Marne-Confluence/Rapports-d-etude>

## 6.2 ADRESSE DE MESSAGERIE DEDIEE

### 6.2.1 Courriel n°1

**De :** [Etienne Cognet](#)  
**A :** [modifplumaisonsalfort](#)  
**Objet :** Contribution à la modification du PLU  
**Date :** vendredi 23 décembre 2022 20:57:53  
**Pièces jointes :** [Contribution modification du PLU.pdf](#)

---

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint une lettre adressée à Olivier Capitanio et Mary-France Parrain au sujet de la modification simplifiée du PLU au niveau du futur commissariat.

Je vous souhaite de bonnes fêtes de fin d'années

Bien cordialement,

--

---

Etienne Cognet  
07.68.35.19.35

**Etienne COGNET**  
60 avenue Georges Clémenceau  
94700 – Maisons-Alfort

**Madame Mary-France Parrain**  
118 avenue du Général de Gaulle  
94700 – Maisons-Alfort

**Monsieur Olivier Capitanio**  
1-3 place Uranie  
94340 – Joinville-le-Pont

Le 09/12/2022 à Maisons-Alfort

### **Contribution à la concertation visant à la modification simplifiée du PLU au niveau du futur commissariat.**

Madame la Maire, Monsieur le Président, *Chère Mary-France Parrain. Cher Olivier Capitanio*

J'ai été informé que, par arrêté n°2022-A-1002 en date du 7 septembre 2022, vous avez engagé la modification simplifiée du PLU de la commune de Maisons-Alfort afin de modifier le zonage sur la parcelle qui va accueillir le futur commissariat.

Je me réjouis de l'avancée de ce projet qui va considérablement améliorer les conditions de travail de nos policiers nationaux.

Après l'étude du dossier de cette modification du PLU, je remarque que la parcelle est actuellement en zone UB n'autorisant pour ce genre d'ouvrage qu'un coefficient d'emprise au sol de 75%. Par cette modification vous souhaitez faire passer ce coefficient à 100% pour cette parcelle.

Je m'inquiète de cette modification qui augure un projet de commissariat très bétonné, et donc une artificialisation du sol. Je vous alerte, l'artificialisation des sols est l'une des principales causes de perte de la biodiversité dans le monde et en France. Notre ville est elle aussi concernée par cette cause plus que primordiale.

Aussi, je pense que ce commissariat ne peut être aujourd'hui un ouvrage tout en béton et les enjeux écologiques doivent être particulièrement considérés dans cette construction.

Je vous alerte donc pour cette modification du PLU qui ne me semble pas utile tout en soutenant le projet de construction d'un nouveau commissariat. Ce projet doit être mené en prenant en compte les enjeux écologiques.

*Respectueusement*

**Etienne Cagnet**  
Responsable EELV Maisons-Alfort

## 6.2.2 Courriels n°2 et 3

**De :** [Timothée Grappe](#)  
**A :** [modifplumaisonsalfort](#)  
**Cc :** [Tim GRAPPE](#); [comm ville](#); [Concertation Plu](#)  
**Objet :** TR: Modification simplifiée du PLU de Maisons Alfort - Avis sur le changement de destination parcellaire envisagé pour le déménagement du commissariat  
**Date :** jeudi 5 janvier 2023 17:52:20

---

La pièce jointe ne passe pas veuillez trouver ci dessous un lien de téléchargement

<https://we.tl/t-0lxRM9zy7N>



---

**De :** Timothée Grappe  
**Envoyé :** jeudi 5 janvier 2023 17:46  
**À :** [modifplumaisonsalfort@pemb.fr](mailto:modifplumaisonsalfort@pemb.fr); [modifplumaisonsalfort@pemb.fr](mailto:modifplumaisonsalfort@pemb.fr)  
<[modifplumaisonsalfort@pemb.fr](mailto:modifplumaisonsalfort@pemb.fr)>  
**Objet :** Modification simplifiée du PLU de Maisons Alfort - Avis sur le changement de destination parcellaire envisagé pour le déménagement du commissariat

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver en pièce jointe une note pour observation et avis sur le projet de modification simplifiée du PLU de Maisons Alfort qui va dans le sens d'une nouvelle densification dans le quartier de l'avenue de la république.

Bonne année 2023

Timothée Grappe

**De :** [Timothée Grappe](#)  
**A :** [urbanisme](#)  
**Cc :** [modifplumaisonsalfort](#)  
**Objet :** TR: Modification simplifiée du PLU de Maisons Alfort - Avis sur le changement de destination parcellaire envisagé pour le déménagement du commissariat  
**Date :** jeudi 5 janvier 2023 17:53:40  
**Pièces jointes :** [Avis sur modification PLU 5 janvier 2023.pdf](#)

---

---

**De :** Timothée Grappe

**Envoyé :** jeudi 5 janvier 2023 17:46

**À :** [modifplumaisonsalfort@pemb.fr](mailto:modifplumaisonsalfort@pemb.fr); [modifplumaisonsalfort@pemb.fr](mailto:modifplumaisonsalfort@pemb.fr)

[<modifplumaisonsalfort@pemb.fr>](mailto:modifplumaisonsalfort@pemb.fr)

**Objet :** Modification simplifiée du PLU de Maisons Alfort - Avis sur le changement de destination parcellaire envisagé pour le déménagement du commissariat

Madame, Monsieur,

Veillez trouver en pièce jointe une note pour observation et avis sur le projet de modification simplifiée du PLU de Maisons Alfort qui va dans le sens d'une nouvelle densification dans le quartier de l'avenue de la république.

Bonne année 2023

Timothée Grappe

Avis sur la modification simplifiée du PLU (Commissariat Maisons Alfort)

Date 5 janvier 2023

Auteur : Timothée Grappe ( [timgrappe@gmail.com](mailto:timgrappe@gmail.com) )

Les avis peuvent être adressés sur l'adresse

mail : [modifplumaisonsalfort@pemb.fr](mailto:modifplumaisonsalfort@pemb.fr) ou par écrit à l'adresse suivante :

Service de l'Urbanisme - Mairie de Maisons-Alfort – 118 avenue du Général de Gaulle – 94700 Maisons-Alfort. Ces contributions, par courrier ou voie électronique, devront être déposées **au plus tard le 5 janvier 2023 à 18h00**.

La note explicative de la modification simplifiée du PLU indique que :

**G. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS ENVISAGEES :**

La modification a pour objet principal une modification de zonage sur une parcelle de la zone UB à UA afin de permettre la réalisation d'un commissariat de police.

Il est en effet envisagée de modifier le zonage de la parcelle section AR numéro 17 (71 avenue de la République), actuellement en zone UB, pour la passer en zone UA.

Cette modification permettra la construction d'un nouveau commissariat, actuellement situé au 70 avenue de la République. Le commissariat de Maisons-Alfort, qui accueille depuis plus de 40 ans les effectifs de la Police nationale sur la commune, aujourd'hui vétuste, ne correspond plus aux besoins actuels des forces de Police.

5

Si les équipements publics sont autorisés dans les deux zones, il est nécessaire, pour pouvoir répondre aux exigences de superficies et aux contraintes techniques de cet équipement, de pouvoir atteindre un coefficient d'emprise au sol de 100%, comme cela est permis en zone UA et non en zone UB.

Comme présenté sur le plan de zonage du PLU la modification vise à densifier le tissu urbain pour déménager l'actuel commissariat de police situé au 70 de l'avenue de la république pour l'installer dans un nouveau bâtiment en projet situé au 71 avenue de la république.



Avis sur la modification simplifiée du PLU (Commissariat Maisons Alfort)

Date 5 janvier 2023

Auteur : Timothée Grappe ( [timgrappe@gmail.com](mailto:timgrappe@gmail.com) )

La modification aurait pour effet de transformer la surface d'approximativement 780 m<sup>2</sup> du secteur UB « Harmonisation urbaine » en secteur UA « confortation des fronts urbains » (densification)

Le commissariat actuel effectivement peu adapté à des conditions de travail décentes pour les agents de police nationale présente aujourd'hui l'avantage d'être sur un emplacement qui comprend un espace de stationnement automobile important ( chose de plus en plus rare avenue de la République). L'actuel commissariat est installé dans des batiments dont l'emprise au sol représente environ 609 m<sup>2</sup> avec un parking sécurisé réservé aux forces de polices permettant de stationner environ 35 véhicules ( voitures personnelles et voiture de service) dans un espace protégé à l'arrière de l'édifice. La facade est protégée des attaques à la voiture belier par des blocs de bétons et il reste sur le devant un parking d'environ 12 places de stationnement permettant d'accueillir le public et de stationner temporairement les véhicules de police.

La parcelle totale de l'actuelle commissariat occupe une superficie d'environ 3010 m<sup>2</sup> déjà classé en zone UA.

Afin d'améliorer le confort, les conditions d'exercice des agents de police et l'accueil du public dans un bâtiment moderne le projet envisage un déménagement du commissariat de l'autre coté de la rue au 71 avenue de la république sur une parcelle presque 4 fois plus petite que l'espace actuel.

*Les surfaces et dénombrement des places de stationnement et des surface d'eprise des batiement ont été mesurée sur géoportail (Extraits géoportail)*



Avis sur la modification simplifiée du PLU (Commissariat Maisons Alfort)

Date 5 janvier 2023

Auteur : Timothée Grappe ( [timgrappe@gmail.com](mailto:timgrappe@gmail.com) )



Question : A l'heure où l'EPT Paris Est Marne et Bois travaille à l'élaboration d'un PLU intercommunal dont l'un des objectifs est de lutter contre la densification et qui est présenté comme un outil pour conserver le cadre de vie et protéger les zones pavillonnaire et l'harmonie des territoires est il vraiment indispensable de faire disparaître une zone classée UB qui dans un souci de cohérence pourrait être rattachée au cimetière ou la place commence à manquer (la densification du cimetière est bien visible sur les photos), au profit d'une zone UA de confortation des fronts urbains ?

Il ne s'agit pas seulement de développer les grands projets immobiliers pour accroître la population de la commune, il s'agit d'accompagner les habitants et les maiennais tout au long de leur vie en leur proposant le logement mais aussi les équipements publics : école, collège, bibliothèques, parcs, lieux de promenade, marchés, espace de vie, terrains de sport, places de stationnement, commissariat et également cimetière car tôt ou tard chacun y cherchera une place.

Au vu du parcellaire et de la réduction drastique de l'espace dédié au commissariat et aux conditions de stationnement et d'accueil dans le secteur envisagé ( passage de 3010 m<sup>2</sup> à 780 m<sup>2</sup> ) il serait judicieux de conserver le commissariat sur la parcelle actuelle qui quitte à réduire les zones de parking actuelles pourtant si pratiques pour les usagers et les agents et ne pas modifier l'état de la parcelle du 71 avenue de la République

Dans un souci d'harmonisation et de cohérence des îlots urbains, tout au plus pourrait-il être proposé de faire évoluer la parcelle du n° 71 de UB vers UE ( Zone d'équipement public ) afin d'agrandir le cimetière et proposer aux futurs maiennais de rester sur la commune jusqu'à la fin de leur jours et même après...

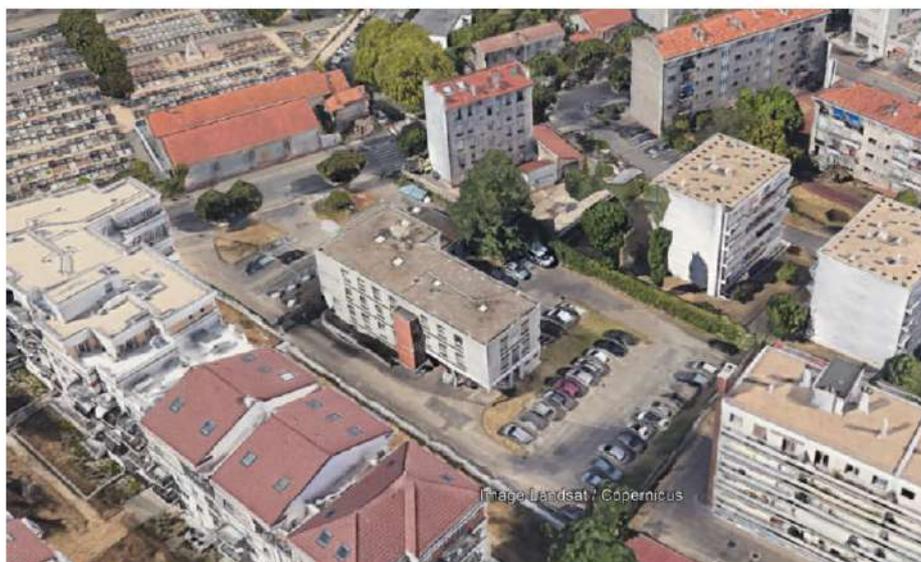
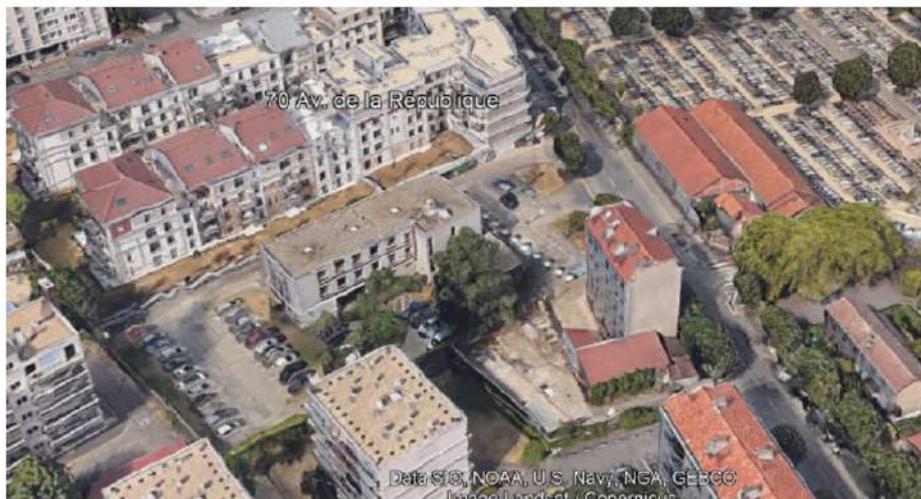
Avis sur la modification simplifiée du PLU (Commissariat Maisons Alfort)

Date 5 janvier 2023

Auteur : Timothée Grappe ( [timgrappe@gmail.com](mailto:timgrappe@gmail.com) )

Les deux vues ci-dessous montrent le côté relativement « aéré » de la construction du commissariat actuel qui comporte deux arbres de taille respectable et beaucoup de stationnement ( 47 places police+public) cette parcelle classée UA pourrait être densifiée pour le nouveau commissariat .

Les deux vues laissent également deviner que les allées du cimetière ont peu de places libres et qu'un agrandissement du cimetière serait plus cohérent que la construction d'un grand immeuble avec parking en sous sol et grande hauteur.



Avis sur la modification simplifiée du PLU (Commissariat Maisons Alfort)

Date 5 janvier 2023

Auteur : Timothée Grappe ( [timgrappe@gmail.com](mailto:timgrappe@gmail.com) )

Dans le cas de la construction d'un nouvel immeuble sur 100% de la surface de la parcelle, j'espère que le trottoir et les espaces publics de l'avenue de la république et de la rue Jouet seront préservés. Les installations de chantier, les grues et emprises, les transformateurs électriques empiètent presque systématiquement sur les zones réservées aux circulations piétonnes sans respect pour les riverains qui doivent subir les nuisances des chantiers. Il faudrait que le phasage et les installations soient limitées strictement sur le site des travaux ou que de véritables cheminements piétons et cyclistes soient mis en place.

## 6.3 COURRIER POSTAL

Voir annexe p33/43

## 6.4 REGISTRE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### OBSERVATIONS DU PUBLIC

à Maisons-Alfort, le 5 janvier 2023.

Le commissariat actuel est situé au n° 70 bis de l'avenue de la République à Maisons-Alfort sur une parcelle <sup>déjà</sup> classée en secteur UA (parcelle cadastrale 0037 d'une superficie de 2999 m<sup>2</sup>).

Le projet de modification simplifiée du PLU concerne la parcelle située au 71 avenue de la République immédiatement en face de l'actuel commissariat (parcelle cadastrale 0017 d'une superficie de 709 m<sup>2</sup>).

Actuellement les parcelles du n° 71 sont occupées par des bureaux, garages municipaux et une maison de 1 étage au carrefour de la rue Joux et de l'avenue de la République à proximité immédiate du cimetière.

Le côté des numéros pairs de l'avenue de la République a subi dans les 5 dernières années une densification considérable du fait bâti avec plusieurs projets immobiliers de grande ampleur qui n'apparaissent pas sur le fond de plan du PLU (Mise à jour à envisager pour que le fond de plan du PLU corresponde effectivement à l'état actuel des bâtiments et immeubles construits en ces dernières années).

Afin de maintenir des ensembles cohérents et à taille humaine ne faudrait-il pas envisager pour la parcelle du 71 avenue de la République un agrandissement du cimetière ou un jardin ?

Tout du moins serait-il appréciable pour le cadre de vie des habitants de maintenir une construction de 1 ou 2 étages maximum avec des arbres.

Pourquoi ne pas maintenir le commissariat à l'emplacement actuel déjà classé UA, dont la superficie est presque 4 fois supérieure à ce projet de construire le commissariat sur la parcelle de taille réduite (709 m<sup>2</sup>) ne serait-il pas dommageable à l'actuelle parcelle du commissariat qui comporte une importante surface de stationnement susceptible d'accueillir un immeuble de 709 m<sup>2</sup> (les 2999 m<sup>2</sup> de l'actuelle parcelle du commissariat ne sont pas entièrement occupés par l'immeuble "vétuste")

Il me semble que les dernières opérations foncières des parcelles de la municipalité visent systématiquement à laisser davantage d'espace aux promoteurs immobiliers (cf ateliers municipaux rue Pierre Reinard) et qu'il faudrait renouveler plus souvent des projets d'embellissement et de créations de parcs et d'espaces verts ou de cimetières comme cela a pu être le cas sous les mandatures de M. Merbillon qui savait défendre notre cadre de vie comme cela a été le cas lors de la création du square pour du vert de Maisons.

Bonne année 2023 en attendant le beau nouveau commissariat qui devrait selon moi conserver son emplacement actuel. Meilleurs vœux - M. Timothée GRAPPE

PS: il serait utile de mettre à jour le plan du PLU en faisant apparaître le pont bâti actuel sur le fond de plan afin de rendre fidèlement compte de l'artificialisation des sols et de la densification importante des constructions sur notre commune et au sein des espaces naturels protégés et dédiés aux jardins et aux loisirs - comme au sein de l'ENVA

Les modifications de PLU dernièrement faites visent systématiquement à faire évoluer les parcelles dans le secteur UA (immeuble bâti grande hauteur). Il serait temps de songer à davantage d'espace pour les piétons, de jardins, de parcs de terrain de sport et d'espace public.