

EPT GPSEA

Monsieur Laurent Cathala

Président de l'EPT Grand Paris Sud Est
Avenir

Europarc

14 rue Le Corbusier

94046 Créteil

Le Maire

DP/AC/FT/LS/LC

Alfortville, le 03 mars 2025

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté de Grand Paris Sud Est Avenir

Monsieur le Président,

Je reviens vers vous à la suite de la délibération n°CT 2024.5/103-2 par laquelle le Conseil de Territoire du 4 décembre 2024 a arrêté le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir qui sera soumis à enquête publique.

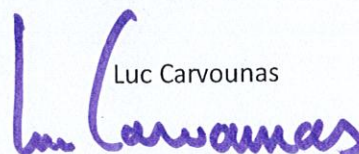
Le projet de PLUi arrêté m'a ainsi été transmis et la Commune dispose d'un délai de trois mois pour rendre son avis sur celui-ci en application des articles L. 153-15 et R. 153-5 du Code de l'urbanisme.

Après analyse des pièces du dossier, j'ai le plaisir de vous informer que j'émetts un avis favorable au projet de PLUi arrêté le 4 décembre 2024.

Par ailleurs, la liste des observations relatives au projet de PLUi de la Commune est annexée au présent courrier.

Je vous prie de bien vouloir joindre le présent avis favorable ainsi que la liste des observations du projet de PLUi de la Commune d'Alfortville, ci-annexée, au dossier qui sera soumis à enquête publique et d'en tenir compte dans la suite de la procédure.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération la plus distinguée.

Luc Carvounas


Annexe : Liste des observations sur le projet de PLUi



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

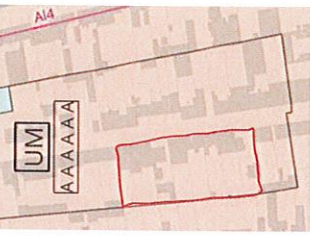
DOSSIER ARRÊT

Liste des observations sur le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir

COMMUNE DEALFORTVILLE

Méthodologie de remplissage des observations :

Chaque observation doit faire l'objet d'une ligne unique dans les tableaux ci-dessous. Toutes les colonnes doivent être renseignées. Cf. exemple ci-dessous :

Numéro de la remarque	Chapitre/zone/article concernés	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification	Pièce Jointe
ALF1	Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme	Dans les opérations à destination de logement visant à créer 3-logements-et-plus 6 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), 60% 40% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.	Il est nécessaire de diversifier l'offre de logements dans ce secteur.	
ALF2	Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Ajout d'un PAPAG sur l'ilot (cf. PJ) pour un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.	La ville d'Alfortville et GPSEA souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des disfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l'objectif de repenser l'espace public, les circulations...	Voir « PJ ALF2 ». Aperçu pour l'exemple : 

No de la remarque
codifié : initiale
commune + numéro

Renseigner impérativement

Chapitre/article/zone concernés (par exemple : Diagnostic foncier, zone UH, définition de construction, etc.)

Proposition précise et explicite
(avec en **gras rouge/rouge barré** les évolutions souhaitées en cas de modifications écrites).

Les questions/interrogations ne seront pas traitées.

Justification, indispensable pour informer la commission d'enquête, et procéder à la modification du dossier pour approbation.

Toute demande non justifiée ne sera pas traitée.

Uniquement pour les OAP et les documents graphiques

Sous un seul document
dénommé comme l'intitulé de l'observation + n° de l'observation

Sommaire des pièces du PLUi :

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique	4
2.1.2 Etat initial de l'environnement.....	5
2.2 Justifications des choix.....	6
2.3 Évaluation environnementale.....	7
4.1 OAP Thématiques.....	8
4.2 OAP Sectorielles	9
5.1 Dispositions communes écrites et graphiques	11
5.2 Lexique	12
5.3 Destinations / Sous-destinations.....	13
5.4 Fiches des indices	14
5.5 Règlement de la zone UP.....	15
5.6 Annexes réglementaires.....	16
6.1 Plans de zonage.....	17
6.2 Plans de mixité	22
6.3 Plans de stationnement.....	23
6.4 Plans masses.....	24
6.5 Plans de nivellement	25
7.1 Servitudes d'utilité publique.....	26
7.2 Annexes sanitaires.....	27
7.1 Annexes informatives.....	28

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge barré	Justification

2.1.2 Etat initial de l'environnement

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

2.2 Justifications des choix

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge barré	Justification

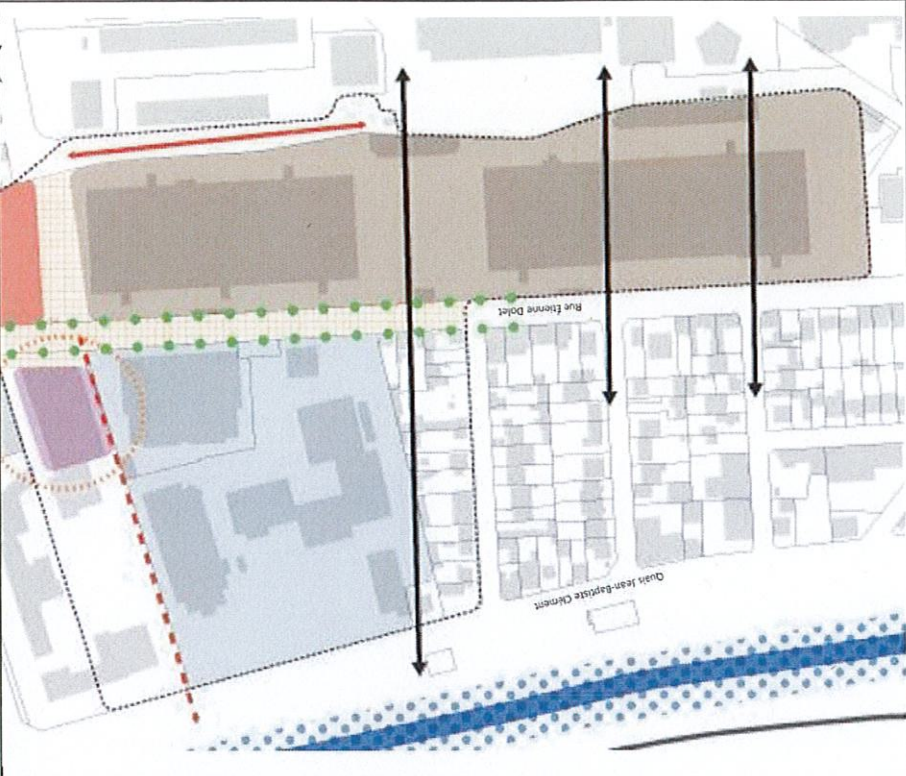
2.3 Évaluation environnementale

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge barré	Justification

4.1 OAP Thématiques

Numéro de la remarque	OAP concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

4.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge barré	Justification	Pièce jointe
ALF1	Jardins d'Alfortville	Le principe de liaison vers la seine, le plus au nord de cette OAP, est mal positionné : il impacte le tissu pavillonnaire alors qu'il doit être dans l'axe de la rue des roses et de l'entrée des Jardins d'Alfortville, à l'est.	La ville d'Alfortville ne veut pas rendre incompatible des projets de construction sur le tissu urbain nord de la rue des roses avec le principe de liaison vers la seine ; ce n'est pas un objectif en termes de droit des sols et de composition urbaine	

5.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge barré	Justification	Pièce jointe
ALF1	Stationnement	Règle sur l'interdiction des ascenseurs à voitures dans les zones où s'appliquent le PPRI.	Respect de l'implantation des installations fixes sur la machinerie d'ascenseur au-dessus des PHEC	

5.2 Lexique

Numéro de la remarque	Définition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge barré	Justification

5.3 Destinations / Sous-destinations

Numéro de la remarque	Zones concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge-barré	Justification

5.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Index concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge barré	Justification
ALF 1	UE – Hauteur maximale des constructions	Demande d'abaisser la hauteur maximale des constructions de 18 mètres à 12 mètres à l'acrotère et de 20 mètres au faitage à 14 mètres	Favoriser l'insertions des équipements dans le tissu environnant

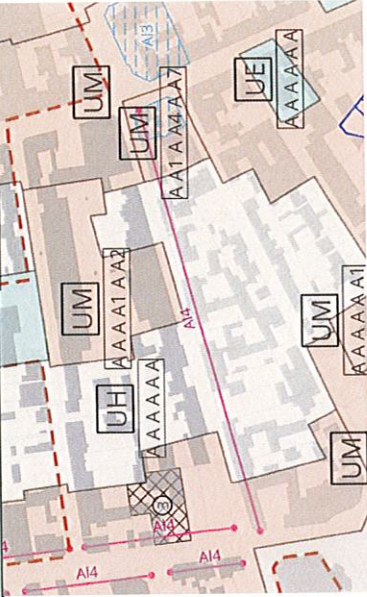
5.5 Règlement de la zone UP

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge barré	Justification

5.6 Annexes réglementaires

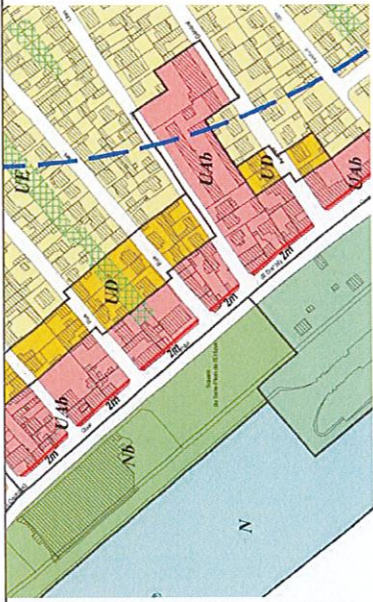
Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) paraître les corrections souhaitées en rouge rouge-barré	Justification	Pièce jointe
ALF1	UM/marge de recul	Supprimer la marge de recul AI4 figurant au zonage pour la rue Louis Blanc entre la rue Véron à l'ouest et la rue Vaillant Couturier à l'est - De même il est arbitré de supprimer les marges de recul sur le plan de zonage sur les axes suivants : - Rue Vaillant Couturier - Rue Véron - Rue Etienne Dolet - Rue de Constantinople - - Marges de retrait conservées partout ailleurs	Cette marge de recul a été supprimée lors de la modification du PLUi du 07 février 2024 ; il n'y a pas lieu de la rétablir. Afin de respecter le linéaire des constructions existantes sur les axes structurants de la commune.	

ALF2	Zonage UM	Passer le pseudo rectangle dessiné en violet de UM AAAAAA4 à AAAAAA4 avec des indices (à déterminer) et une écriture réglementaire permettant de : Définir une bande des 20 m de profondeur à partir de la rue Ch de Gaulle, Dans cette bande de 20 m, pas d'emprise au sol réglementée, Dans cette bande de 20 m, pas de gabarit d'ilot à partir de l'alignement opposé rue Marcelin Berthelot	Les indices de la zone UM entre rues ch de Gaulle au nord et Charenton à l'ouest et Marcelin Berthelot à l'est ne correspondent pas aux objectifs municipaux pour cette entrée de ville. Certes, les hauteurs ont été mises en concordance avec l'axe Ch de Gaulle, mais l'emprise au sol et le gabarit d'ilot doivent restés calqués dans la droite ligne de l'annexe OAP n°trée de ville	
------	-----------	---	---	--

ALF3	Zonage UE	Passer le zonage UE des parcelles P18, P114, P139 et P135 en UM (= square Gabriel Meynet et Hôtel de Ville, y compris l'espace public du square Camélinat) UM avec indices AAAAAA1 (r+3+c et 70% ces)	Le zonage UE ne permet pas de pérenniser un équipement commercial dont la vocation / destination accompagne un espace public de loisir et de détente (square), contrairement au zonage UM qui le permet.		
ALF4		Remplacer l'obligation à partir de T3 d'avoir des appartements traversants, par l'obligation d'avoir des appartements pluri orientés	L'expérience montre que l'objectif d'avoir des appartements traversants est peu pertinent d'un point de vue usage et faisabilité architecturale, et qu'il est préférable de		

ALF5	UH ex UD	Certes, UD est bien passée en UH avec indices conservant ces mêmes caractéristiques ; cependant, la demande de M. le Maire est de passer UD en UH strict (UH AAAAAA) Le fond des plans n'est pas lisible	dessiner des appartements pluri orientés. En effet les transitions entre zone de collectif et de pavillonnaire (UH ex UE), sont gérées dans les articles de la zone de collectif (soit UM ex UA) Il convient d'indiquer le nom des rues, le contour des parcelles	
ALF6				