



**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE
PREALABLE AU DECLASSEMENT DE :**

**-853 m² de la rue des Alouettes et ses abords
-1 950 m² correspondant au parking Chanteraine et
ses abords**

SITE DES 3 TOURS

Direction du Projet Urbain

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTES DU MAIRE

OBJET : Nouveau Projet de Renouveau Urbain (NPRU) – secteur 4 du SITE DES 3 TOURS : Ouverture d’une enquête publique préalable au déclassement d’une emprise de 853 m² issue de la rue des Alouettes et ses abords et une emprise de 1 950 m² issue des parcelles AK92/AK 93/AK100/AL179/AL 180, AL 181 et d’un domaine non cadastré correspondant au parking Chantereine et ses abords.

LE MAIRE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la voirie routière et notamment les articles L.141-3, R.141-4 et suivants ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment ses articles L.2141 et 2141-2 ;

Vu le Code des relations entre le Public et l’administration ;

Vu la liste départementale d’aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur arrêtée le 2 Décembre 2021 pour l’année 2022 au titre du département du Val-de-Marne ;

Vu la délibération n°2022-065 du Conseil Municipal en date du 7 avril 2022, approuvant le principe de de désaffectation et de déclassement d’une emprise de 853 m² issue de la rue des Alouettes et une emprise de 1 950 m² ;

Considérant que la commune d’Alfortville envisage le déclassement d’une emprise de 853 m² issue de la rue des Alouettes et ses abords et une emprise de 1 950 m² issue des parcelles AK92/AK 93/AK100/AL179/AL 180, AL 181 et d’un domaine non cadastré, sur le site des 3 Tours correspondant au parking Chantereine et ses abords pour la réalisation du projet urbain du secteur 4 du NPRU ;

Considérant que le tracé de la rue des Alouettes va être supprimé et que cette évolution a pour conséquence de modifier la circulation au sein du quartier Chantereine,

Considérant que ce déclassement de voirie doit donc nécessairement faire l’objet d’une enquête publique ;

Considérant que la commune d’Alfortville est propriétaire des parcelles concernées ;

Considérant qu’il appartient en conséquence à l’autorité territoriale maître de l’ouvrage et propriétaire de la voie de fixer les modalités du déroulement de l’enquête publique ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le projet de déclassement d'une emprise de 853 m² issue de la rue des Alouettes et ses abords et une emprise de 1 950 m² issue des parcelles AK92/AK 93/AK100/AL179/AL 180, AL 181 et d'un domaine non cadastré, sur le site des 3 Tours correspondant au parking Chantereine et ses abords, sera soumis à une enquête publique dans les formes prévues par les articles R.141-4 et R.141-9 du code de la voirie routière.

Cette enquête, d'une durée de 15 jours, s'ouvrira au Centre Technique Municipal de la Ville, sis 3 rue du Capitaine Alfred Dreyfus à Alfortville.

Elle se déroulera du 9 mai 2022 au 23 mai 2022 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture du public.

ARTICLE 2 : Monsieur Claude POUHEY, ingénieur général des télécom, est désigné en tant que Commissaire-enquêteur titulaire pour conduire cette enquête. Le siège de l'enquête est au Centre Technique Municipal de la Ville, sis 3 rue du Capitaine Alfred Dreyfus à Alfortville.

ARTICLE 3 : Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis sera publié par voie d'affiches sur le territoire de la commune d'Alfortville.

ARTICLE 4 : Le dossier d'enquête sera déposé aux services techniques, sis 3 rue du Capitaine Alfred Dreyfus, à Alfortville – et mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du public du 9 mai au 23 mai inclus. Il sera également consultable, aux mêmes dates, sur le site internet de la Ville.

Un registre à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur y sera également déposé.

ARTICLE 5 : Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations sur l'opération, soit en les consignant sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, soit en les adressant par écrit à la mairie d'Alfortville à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur (place François Mitterrand, 94 140 Alfortville) qui les annexera au registre d'enquête ou en les adressant au mail proposé sur le site internet de la Ville : urbanisme@mairie-alfortville.fr

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public dans de la Maison de Projet du Renouvellement Urbain (MPRU), à la Mairie de Proximité, Place San Benedetto Del Tronto 94140 ALFORTVILLE le :

- vendredi 20 Mai 2022 de 9h à 12h00

ARTICLE 6 : A l'expiration de l'enquête publique, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire-enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontrera sous huitaine la commune d'Alfortville et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La commune d'Alfortville dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur examinera les observations consignées ou annexées au registre d'enquête, et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter. La commune d'Alfortville peut également demander à être entendue.

Le commissaire-enquêteur établira un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée par la commune d'Alfortville. A l'expiration du délai d'enquête, il adressera, dans un délai d'un mois, le dossier et le registre assortis du rapport énonçant ses conclusions motivées en deux exemplaires à l'hôtel de ville.

ARTICLE 7 : La Ville d'Alfortville se prononcera par délibération sur la procédure de déclassement. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera déposée au Centre Technique Municipal.

Ils seront mis à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête aux heures et jours normaux d'ouverture au public.

ARTICLE 8 : Ampliation du présent arrêté sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne ;
- Monsieur Claude POUEY.

Alfortville,

15 AVR. 2022

Pour la Ville d'Alfortville,
Le Maire
Luc CARVOUNAS



1. PRESENTATION DU CONTEXTE

1.1. Présentation du secteur

Le site des 3 Tours est situé sur la ville d'Alfortville, dans le Val-de-Marne (94).

Conformément à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Chanteraine à Alfortville, le site des 3 Tours à aménager se situe à l'intérieur de l'îlot délimité par les rues Nelson Mandela, Descartes, Olympe de Gouges et la rue Beaumarchais. Le site, représente une superficie d'environ 10 149 m², soit 1 hectare, et est marqué en bleu sur la photo aérienne ci-dessous. Dans le cadre de cette opération d'aménagement territorial, Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) a été désigné comme aménageur.



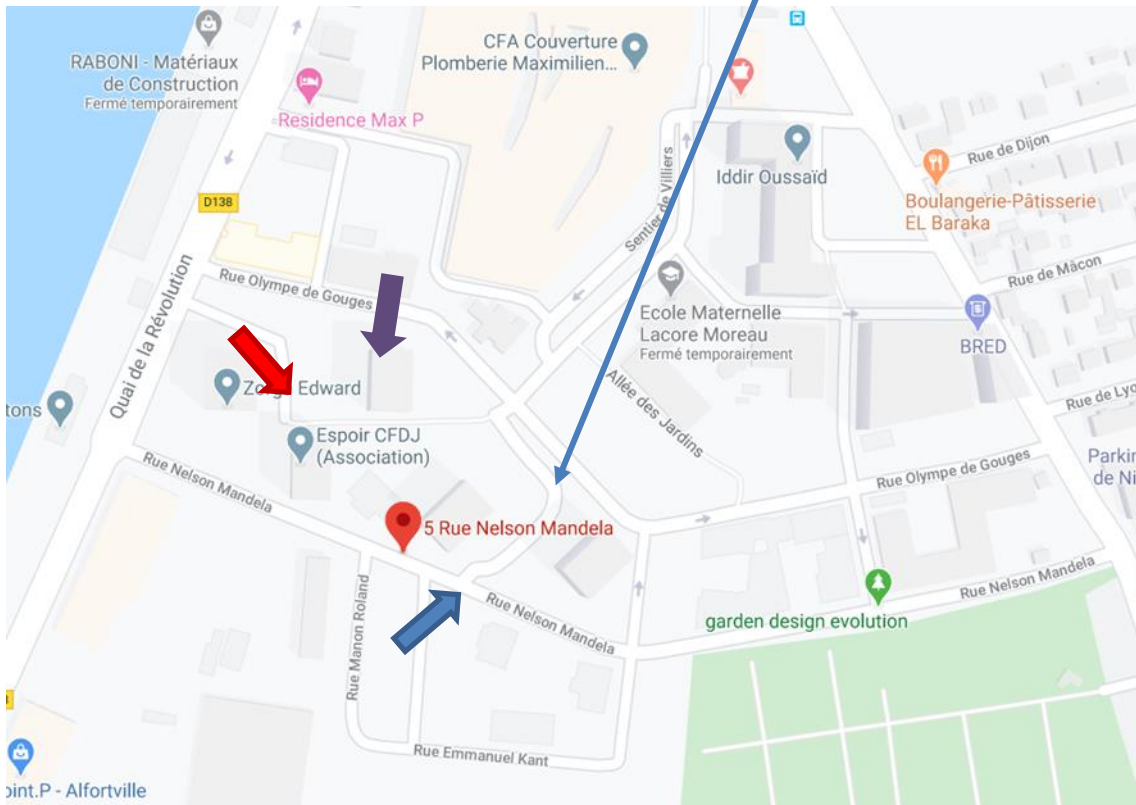
Aujourd'hui, cet îlot, de taille restreinte, est occupé, par 3 tours de logements locatifs sociaux, gérés par LOGIAL-COOP, bailleur social unique.

Ces tours s'imposent avec une hauteur de 15 et 18 étages. Elles font masse dans le paysage avec des abords délaissés qui ne participent pas à la requalification des espaces publics menés sur la première phase du projet de rénovation urbain.

Le site est au milieu d'un quartier en pleine mutation urbaine. De nombreux immeubles collectifs viennent d'y être construits dans le cadre de la ZAC Chanteraine (ANRU 1) notamment, ou sont en cours de construction. Le mail paysagé Olympe de Gouges, inauguré en 2019, vient offrir un poumon vert qualitatif et structurant orienté Est/Ouest où les espaces de jeux pour enfants, et les espaces de rencontres se juxtaposent.



Rue des Alouettes côté Olympe de Gougès





Rue des Alouettes
Repéré sur le plan par



Vue depuis le mail Olympe de
Gouges.

Repéré sur le plan par



Vue vers le parking
Repéré sur le plan par



1.2. Les enjeux du projet

Initialement inclus dans le périmètre de la ZAC Chantereine, le site des Trois Tours est aujourd'hui l'un des 4 secteurs d'intervention du Nouveau Projet de Rénovation Urbaine (NPRU), à côté des secteurs San Benedetto, Lacore Moreau et Langevin, portés par Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville d'Alfortville, en lien avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires.

Le projet de NPRU doit ainsi permettre de :

- Favoriser le parcours résidentiel et la mixité de l'offre de logements à l'échelle du quartier sud et du quartier politique de la ville (QPV) en particulier ; l'objectif affiché étant de passer d'un quartier comptant 99% de logements sociaux en 2009 (avant le premier programme) à 48% à l'achèvement du nouveau programme ;
- Redynamiser le commerce et l'offre de services à la population ; l'objectif étant de confirmer la mixité fonctionnelle du quartier, tant en proposant aux habitants une offre diversifiée de commerces et services qu'en remettant à niveau et repensant les équipements publics présents : maison des services publics, maison de santé, médiathèque, locaux associatifs, nouveaux commerces de proximité.

S'agissant du secteur « des Trois Tours », objet de la présente enquête, il est prévu la démolition des trois tours sises 5-7-9 rue Nelson Mandela (351 logements) par Logial-COOP, aujourd'hui propriétaire des bâtiments, et qui aura au préalable assuré le relogement des ménages. Cette démolition doit permettre une recomposition urbaine du quartier et laissera place à la construction de 9 immeubles collectifs de logements d'une hauteur ne dépassant pas le 8^{ème} étage au-dessus du rez-de-chaussée, dont le programme est détaillé ci-dessous

1.3. Le programme

Ce projet consiste en la réalisation d'immeubles collectifs de logements accueillant des services en pied d'immeuble, ainsi que les voies de desserte et espaces publics et privés attenants.

Le programme prévisionnel des constructions comprend :

- la réalisation de 80 nouveaux logements locatifs sociaux pour environ 5 200 m² SDP ;
- la réalisation de 11 357 m² SDP environ de nouveaux logements en accession libre ;
- la réalisation de 6 500 m² SDP environ de logements locatifs libres destinés à l'AFL ;
- la création de surfaces destinées à des services d'environ 1 250 m² SDP en rez de chaussée des immeubles, livrées brutes non aménagées.

Le programme prévisionnel des services – 1 250 m² SDP - comprend :

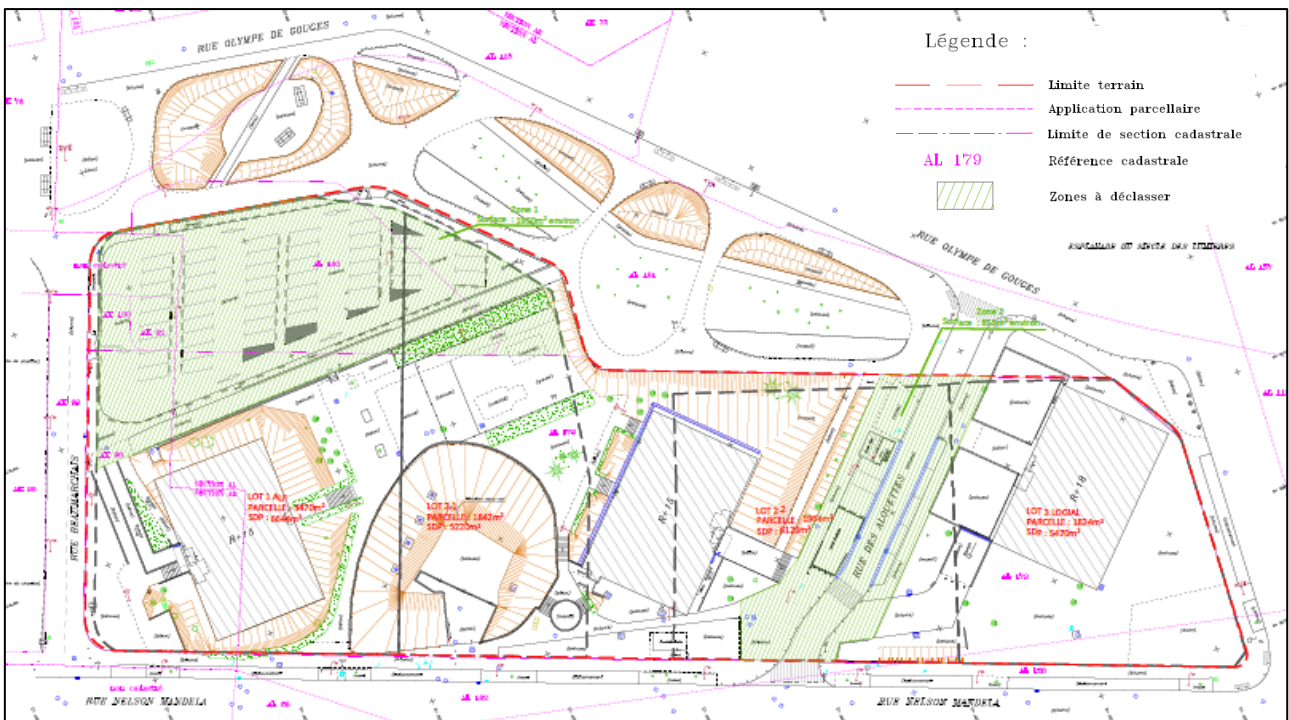
- 350 m² SDP destinés à une maison de services publics ;
- 450 m² SDP destinés à une maison de santé ;
- 450 m² SDP destinés à la médiathèque Saint-Pierre relocalisée.

Plan masse prévisionnel – agence 22° - mars 2022



1.4. L'objet du déclassement

Emprises de l'opération du site des Trois Tours à déclasser



Pour permettre la réalisation du projet urbain par l'aménageur, la Ville va céder les différentes parcelles dont elle est propriétaire. Les terrains appartenant à la Ville et aujourd'hui accessibles au public doivent faire l'objet d'une enquête publique de déclassement, préalablement à leur vente car les parcelles cédées par la ville doivent appartenir à son domaine privé.

Ces emprises sont matérialisées en vert dans le plan ci-dessus.

Il s'agit d'une partie de la rue des Alouettes (853m²) et ses abords et du parking Chantereine et ses abords d'environ 1950 m² issue des parcelles AK92/AK 93/AK100/AL179/AL 180, AL 181 et d'un domaine non cadastré.

2. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE – ORGANISATION DE L'ENQUETE

Le domaine public est inaliénable et imprescriptible, c'est-à-dire qu'il ne peut pas être cédé, sauf à ce que son usage public ne soit plus effectif et qu'il soit procédé à sa désaffectation. Les voies communales appartiennent au domaine public de la Ville et doivent donc être désaffectées avant leur cession dans le cadre d'une procédure dite de « déclassement », en application des articles L141-3 et R141-4 et suivants du Code de la voirie routière.

L'article L141-3 précise que « lorsque l'opération a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie » une enquête publique est nécessaire. En l'espèce, la procédure de déclassement du domaine public routier est donc soumise à enquête publique prévue par le Code de la voirie routière.

Ainsi, le Code de la voirie routière prévoit que le déroulé de la procédure de déclassement soit le suivant :

- la désignation du commissaire enquêteur se fait par arrêté du maire, précisant l'objet de l'enquête, ainsi que le lieu, la date et l'heure où pourront être formulées les observations,
- l'enquête publique d'une durée de 15 jours, à l'expiration de laquelle le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur,
- le commissaire enquêteur transmet ensuite au maire sous un mois le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, une délibération du Conseil municipal constate la désaffectation et approuve le déclassement de l'emprise visée. En application de l'article L2141-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques, le bien ne fait ainsi plus partie du domaine public et il peut donc être cédé.

3. CONTEXTE ET INCIDENCES

Le déclassement des 2 emprises visées au §1.4 objet du déclassement est la 1^{ère} étape permettant la réalisation du projet de reconstruction du site et notamment :

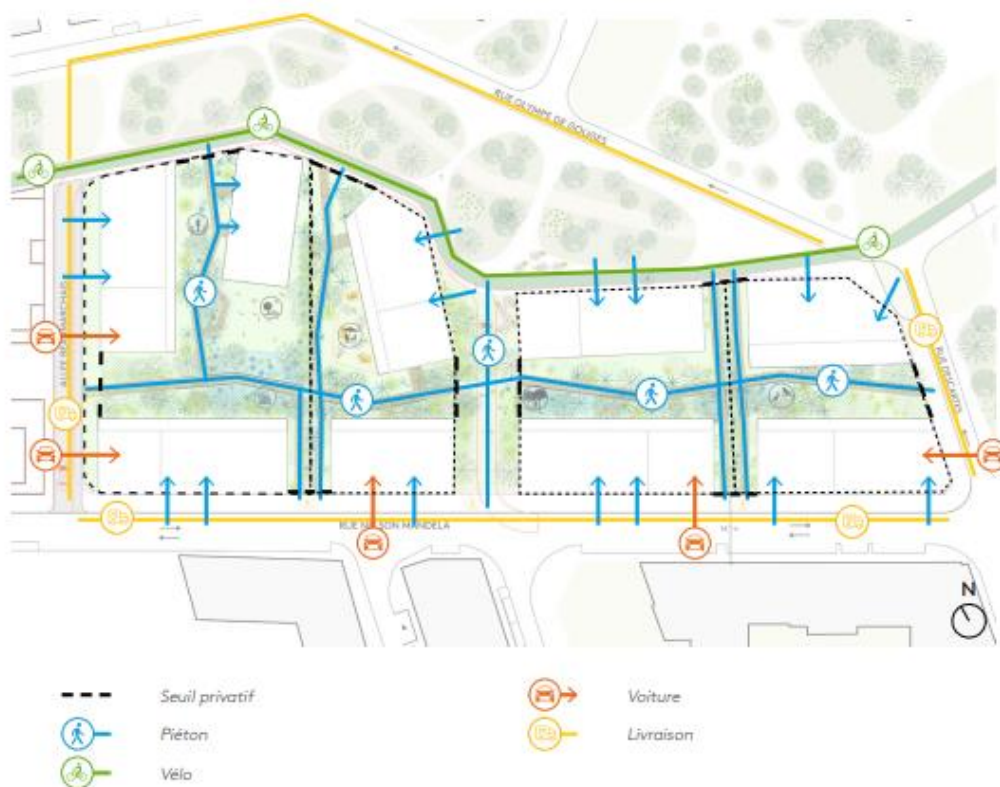
- La signature d'une promesse de vente entre la Ville et l'aménageur, la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD)
- Le dépôt d'un permis d'aménager par la SPLA GPSEAD, nécessaire et préalable au dépôt des permis de construire.

La fermeture des 2 emprises, objets du déclassement, aura quasiment aucun impact sur la vie de quartier puisque la fermeture n'interviendra qu'une fois les habitants des tours relogés.

La rénovation du site des Trois Tours doit permettre ainsi le désenclavement nord – sud du quartier en favorisant l'extension du paysage vert créé par le mail Olympe des Gougues via les venelles figurant au plan masse ci-dessous. Afin d'offrir aux futurs habitants, un quartier calme et apaisé, profitant de l'arrivée de la ligne 15 à la gare Le vert de Maisons, le nouveau plan masse propose :

- de réaliser la sente centrale en voie piétonne (rue des Alouettes déplacée et fermée à la circulation automobile) ;
- d'offrir aux cyclistes une piste cyclable le long du mail Olympe de Gougues entre les quais de Seine à l'ouest et la rue Descartes à l'est ;
- de maintenir à la circulation automobile les rue Nelson Mandela, Descartes et Olympe de Gougues ;
- de construire des parkings en rez de chaussée et en sous-sol (1 à 1,1 place par logement).

Plan masse prévisionnel représentant les différents flux – Agence 22° - mars 2022



Afin de s'assurer du bon fonctionnement futur du quartier, le cabinet IRIS Conseil a été missionné et a réalisé une étude de trafic en mars 2022, consistant à mesurer les impacts de ce nouvel

aménagement et plus spécifiquement ceux de la fermeture à la circulation automobile de la rue des Alouettes. Le cabinet IRIS Conseil conclut que « le projet n'a pas de réel impact sur la circulation interne du quartier :

L'augmentation du trafic est relativement légère avec une augmentation assez concentrée sur le carrefour entre la RD138 et la rue Nelson Mandela.

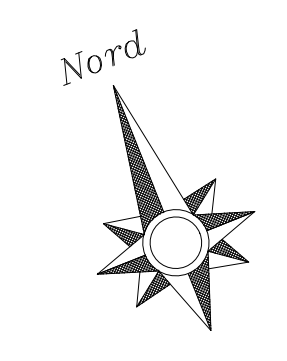
Les réserves de capacité sur ce carrefour sont en baisse mais la situation reste satisfaisante. Les autres carrefours sont plus impactés par le report de trafic causé par la fermeture de la rue des Alouettes : cela entraîne des hausses de trafic sur la rue Nelson Mandela et Olympe de Gouges, qui reste toutefois très confortable vis-à-vis de la fluidité des carrefours.

Par ailleurs, la fermeture de la rue des Alouettes et le prolongement du mail piéton va améliorer les conditions de circulation des centaines de piétons transitant chaque jour au Nord du site en direction de la Place San Benedetto ».

4. LES DEPENSES ENGAGEES POUR CETTE PROCEDURE DECLASSEMENT

Pour mettre en œuvre la procédure de déclassement, les frais suivants ont été engagés :

- Frais de géomètre permettant de délimiter l'emprise à déclasser
- Pose d'une clôture pour supprimer l'accès au domaine public à déclasser (fait en régie par la Ville et le bailleur LOGIAL),
- Frais liés à la procédure d'enquête: montant des honoraires estimés à 600 € HT.



- Légende :
- Limite terrain
 - Application parcellaire
 - Limite de section cadastrale
 - Référence cadastrale
 - Zones à déclasser

Nota :
Les limites représentées correspondent à la possession apparente et ont été dressées d'après les éléments relevés sur site.
Ces limites ne seront opposables aux tiers qu'après bornage contradictoire en présence de l'ensemble des propriétaires riverains.

Coordonnées rattachées au système RGF93 (CC49)
Nivellement rattaché au N.G.F. (système NORMAL)

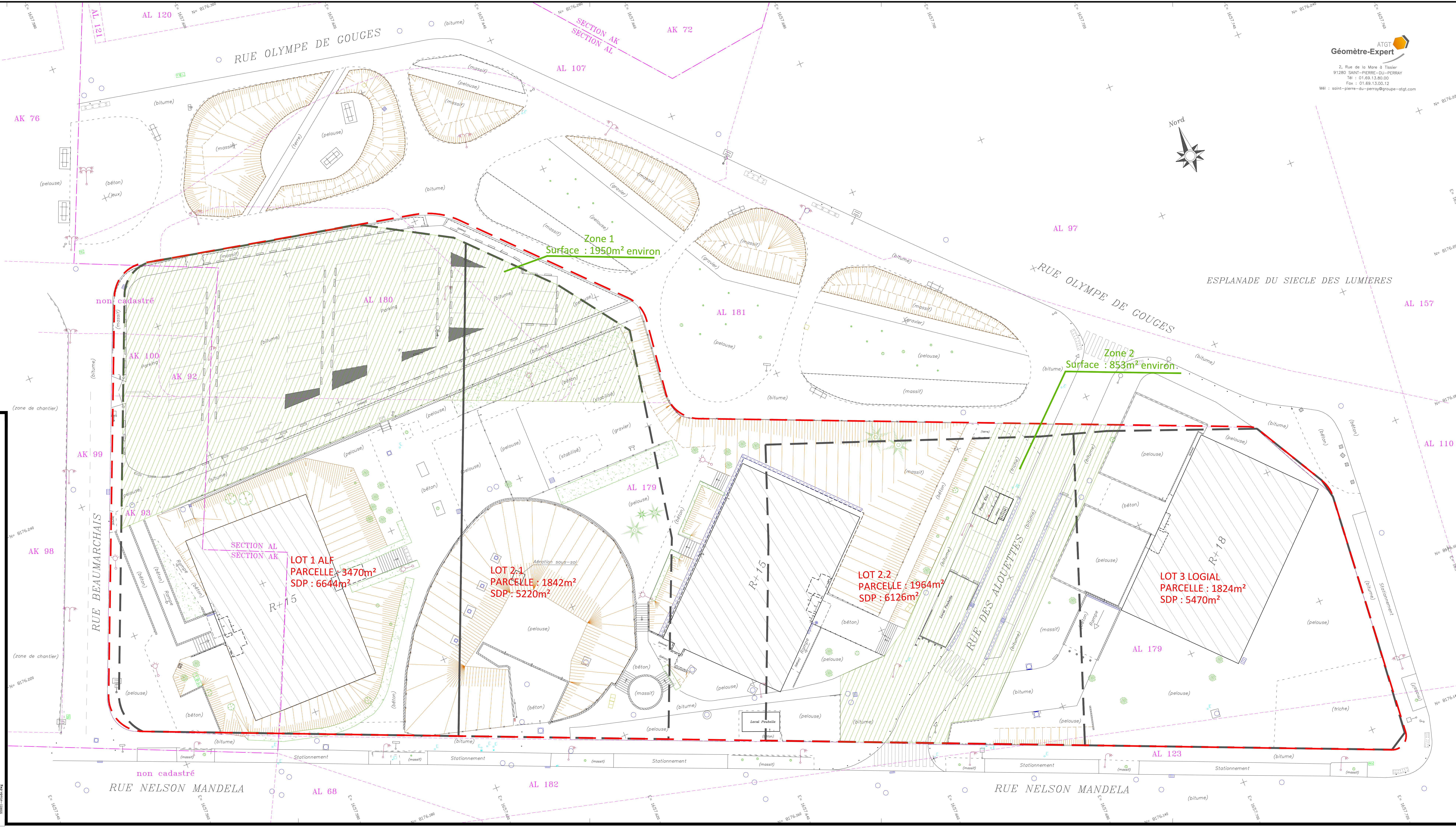
DATE	NATURE DES MODIFICATIONS	INDICE
21/02/2022	Insertion données archi (lots)	0
16/03/2022	Insertion zones à déclasser	1

Nota: Plan établi d'après le fichier référencé 22_ALF_3T_PM_211210.dwg transmis par Grand Paris Sud Est Avenir Développement en date du 18/02/2022.

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE
COMMUNE D'ALFORTVILLE
PLAN DE DIVISION (PROJET)

GRUPE IMMOBILIER DES 3 TOURS
Rue Nelson Mandela-Rue Beaumarchais

DATE : 21/02/2022	ECHELLE : 1/200	PLAN 1
Agence de Saint-Pierre-du-Perray 2, Rue de la Mare à Tisser 91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY Tél : 01.69.13.80.00 - Fax : 01.69.13.00.12 Mét : saint-pierre-du-perray@groupe-atgt.com Ordre des Géomètres Experts n° d'insc. 1988D100001		INDICE 0
ATGT Géomètre-Expert		DOSSIER 55921



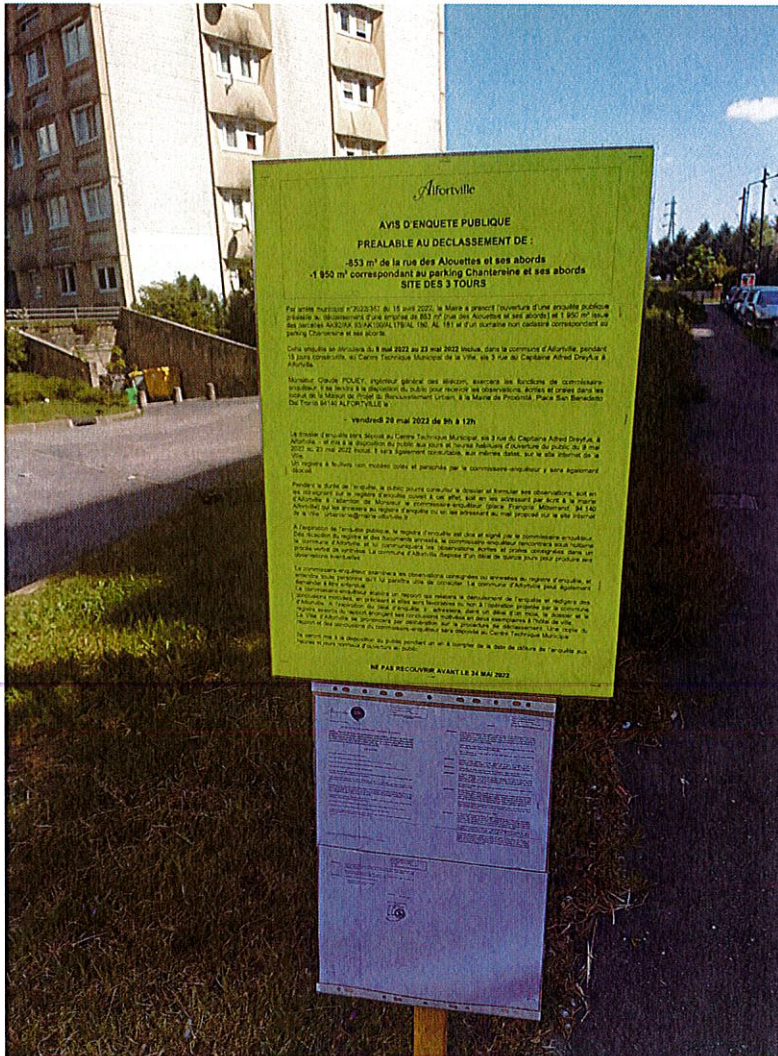
Alfortville

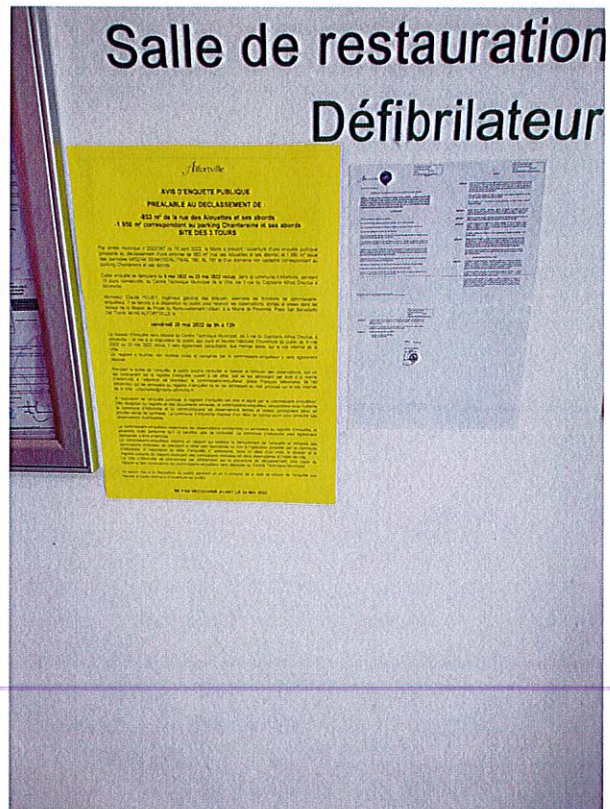
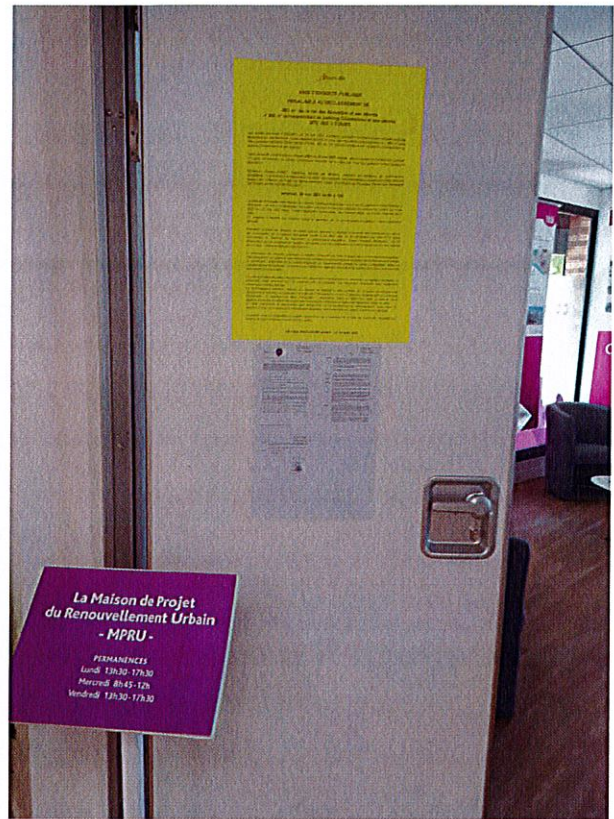
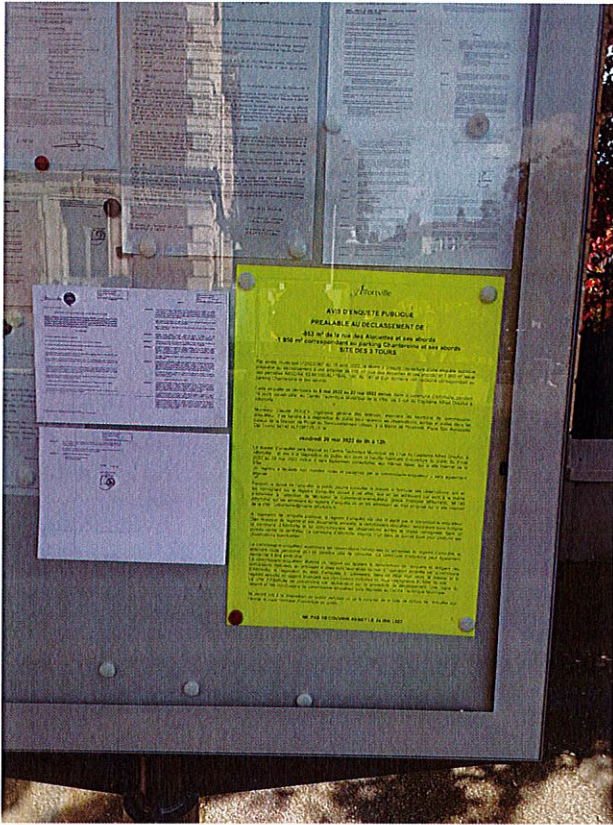
J'atteste, Monsieur KINOSSIAN Franck, en ma qualité d'agent assermenté, de l'affichage ce jour de l'avis d'enquête publique préalable au déclassement sur le site des 3 tours d'une emprise de 853 m² de la rue des Alouettes et ses abords et de 1 950 m² correspondant au parking Chantereine et ses abords, au Centre Technique Municipal, à l'Hôtel de Ville, à la Mairie de Proximité, et sur site (photos en annexe).

Pour servir et valoir ce que de droit,

Fait à Alfortville le 22 Avril 2022


Direction de l'Environnement
Le chef de service de la Brigade Verte





AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

PREALABLE AU DECLASSEMENT DE :

-853 m² de la rue des Alouettes et ses abords
-1 950 m² correspondant au parking Chantereine et ses abords
SITE DES 3 TOURS

Par arrêté municipal n°2022/367 du 15 avril 2022, le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement d'une emprise de 853 m² (rue des Alouettes et ses abords) et 1 950 m² issue des parcelles AK92/AK 93/AK100/AL179/AL 180, AL 181 et d'un domaine non cadastré correspondant au parking Chantereine et ses abords.

Cette enquête se déroulera du **9 mai 2022 au 23 mai 2022 inclus**, dans la commune d'Alfortville, pendant 15 jours consécutifs, au Centre Technique Municipal de la Ville, sis 3 rue du Capitaine Alfred Dreyfus à Alfortville.

Monsieur Claude POUHEY, ingénieur général des télécom, exercera les fonctions de commissaire-enquêteur. Il se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations, écrites et orales dans les locaux de la Maison de Projet du Renouvellement Urbain, à la Mairie de Proximité, Place San Benedetto Del Tronto 94140 ALFORTVILLE le :

- vendredi 20 mai 2022 de 9h à 12h

Le dossier d'enquête sera déposé au Centre Technique Municipal, sis 3 rue du Capitaine Alfred Dreyfus, à Alfortville – et mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du public du 9 mai 2022 au 23 mai 2022 inclus. Il sera également consultable, aux mêmes dates, sur le site internet de la Ville.

Un registre à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur y sera également déposé.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations, soit en les consignant sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, soit en les adressant par écrit à la mairie d'Alfortville à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur (place François Mitterrand, 94 140 Alfortville) qui les annexera au registre d'enquête ou en les adressant au mail proposé sur le site internet de la Ville : urbanisme@mairie-alfortville.fr

A l'expiration de l'enquête publique, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire-enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontrera sous huitaine la commune d'Alfortville et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La commune d'Alfortville dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur examinera les observations consignées ou annexées au registre d'enquête, et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter. La commune d'Alfortville peut également demander à être entendue.

Le commissaire-enquêteur établira un rapport qui relatara le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée par la commune d'Alfortville. A l'expiration du délai d'enquête, il adressera, dans un délai d'un mois, le dossier et le registre assortis du rapport énonçant ses conclusions motivées en deux exemplaires à l'hôtel de ville.

La Ville d'Alfortville se prononcera par délibération sur la procédure de déclassement. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera déposée au Centre Technique Municipal.

Ils seront mis à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête aux heures et jours normaux d'ouverture au public.

NE PAS RECOUVRIR AVANT LE 24 MAI 2022