

**Monsieur le Commissaire Enquêteur**  
Projet de révision générale du PLU  
d'Épinay-sous-Sénart  
Mairie d'Épinay-sous-Sénart  
8 rue Sainte Geneviève  
91860 EPINAY-SOUS-SENART

[enquete-publique-plu@ville-epinay-senart.fr](mailto:enquete-publique-plu@ville-epinay-senart.fr)

Maisons-Alfort, le 15 septembre 2023

Affaire suivie par :  
Madame ABRAMI, Directrice Adjointe Service Urbanisme  
Nos réf. : JA/LL – 23.09.431

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La commune de Maisons-Alfort, dont je suis le Maire, est de longue date propriétaire, sur la commune d'Épinay-sous-Sénart, d'une propriété bâtie cadastrée section AE n°149 d'une superficie de 8 842 m<sup>2</sup> comprenant un ensemble de bâtiments (longère en meulière et bâtiment sur deux niveaux plus récent).

Ces bâtiments ont abrité, jusqu'en 2018, un centre aéré destiné aux enfants des habitants de la commune de Maisons-Alfort.

La commune de Maisons-Alfort n'entend plus utiliser ce site dès lors qu'elle dispose de centres aérés en nombre suffisant sur son propre territoire.

Le site a donc été entièrement déménagé au début de l'année 2018.

Par délibération du 6 avril 2016, le conseil municipal de Maisons-Alfort avait déjà approuvé le principe du déclassement de ce centre de loisirs, sous réserve de sa désaffectation effective, en vue de sa cession à un opérateur qui avait formulé une offre d'achat pour la réalisation d'une opération de promotion immobilière.

La cession à cet opérateur n'a pas eu lieu, mais la volonté de la commune est toujours de pouvoir céder ce foncier dont elle n'a plus l'utilité à ce jour.

Au PLU d'Épinay-sous-Sénart en vigueur, la propriété se trouve classée en zone UH (secteur Hua), dans laquelle sont notamment autorisés les logements, les constructions et installations à usage artisanal, commercial et ou de bureaux, s'ils ne provoquent pas de nuisances.

Or, il s'avère que dans le projet de PLU révisé soumis à enquête publique, la propriété de la commune de Maisons-Alfort se trouve désormais classée en zone UL\*, dans laquelle seuls seraient autorisés les équipements d'intérêt collectifs et les services publics.

Ce secteur UL\* est circonscrit à ce foncier puisqu'il correspond « *au secteur accueillant le centre aéré de Maisons-Alfort* » (p.99 du projet de Règlement).

Ce classement est extrêmement défavorable à notre commune puisqu'il restreint considérablement les possibilités de cession de la propriété et la dévalue, alors que précisément, la commune souhaite pouvoir la céder.

Je constate que les raisons données dans le rapport de présentation pour opérer ce changement de zonage au détriment des intérêts de la commune de Maisons-Alfort sont erronées.

**Un sous-secteur UL\* a été créé pour le centre aéré de Maisons-Alfort. D'une surface de 0,92 hectares, ce grand secteur offre actuellement un accueil de jour pour un public particulier. La commune d'Épinay-sous-Sénart souhaite préserver ce service diurne. Pour cela, l'hébergement est permis seulement en cas de réhabilitation des constructions existantes. Il n'est pas souhaité augmenter les capacités d'hébergement de nuit car ce secteur n'a pas vocation à accueillir de nouveaux habitants.**

*Extrait du rapport de présentation, 1.4. Justifications (p.11 et 12)*

Contrairement à ce qui est écrit, ce secteur n'« *offre pas actuellement un accueil de jour pour un public particulier* », puisque les bâtiments sont vides depuis 2018. De sorte que la commune d'Épinay-sous-Sénart ne peut souhaiter préserver « *ce service diurne* » qui n'existe pas.

Au-delà de cette justification factuellement erronée, il m'apparaît anormal que soit créé un secteur spécifique à la propriété de la commune de Maisons-Alfort dans le but de le réserver à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Et ce, d'autant plus dans un contexte de besoin de construction de nouveaux logements, comme rappelé dans le rapport de présentation du projet de PLU révisé (besoin de construction de 645 nouveaux logements entre 2018 et 2030 pour être compatible avec le SDRIF ; rapport de présentation, 1-2, p.18) et compte tenu de l'objectif poursuivi par le projet de la commune d'Épinay-sous-Sénart de stopper la décroissance démographique et d'assurer le maintien de la population existante (rapport de présentation, 1.4-, p.24).

Je souhaite donc que le projet de PLU soit modifié pour que le foncier de l'ancien centre aéré de Maisons-Alfort soit classé dans une zone urbaine (U) permettant de valoriser ce terrain bâti désaffecté.

L'ancienne zone UH nous paraît adaptée pour que notre terrain y soit inclus.

Cependant, je relève que la constructibilité de la zone UH diminue très substantiellement dans le projet de PLU révisé soumis à enquête publique (réduction du coefficient d'emprise au sol de 30 % à 15 % en UH\* ; en zone UH, taux dégressif avec une forte pénalisation pour les terrains de plus de 1 400 m<sup>2</sup> dont l'emprise au sol est limitée à 200 m<sup>2</sup> maximum ; hauteur R+3+C et 13 m à l'égout de toiture et à l'acrotère en UHa au PLU en vigueur contre R+1+C et 7 m à l'égout et 10 m au faitage dans le projet révisé), ce que le rapport de présentation ne semble pas indiquer.

Le reclassement du terrain de la commune de Maisons-Alfort devrait *a minima* maintenir la constructibilité résultant du PLU en vigueur. C'est la demande que formule la commune.

Vous remerciant de prendre en considération mes observations au nom de la commune de Maisons-Alfort,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma parfaite considération.



*Parraïn*

Marie France PARRAIN  
Maire de Maisons-Alfort  
Conseillère Départementale du Val-de-Marne