

## 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

### 1.1 - DIAGNOSTIC URBAIN

Dossier d'approbation du projet de PLU

Conseil territorial du 14 décembre 2016

<b>1 - LA REVISION DU PLU .....</b>	<b>4</b>
1.1 - LE PLU DE 2009 .....	4
1.1.1 - L'évolution des documents d'urbanisme à Alfortville .....	4
1.1.2 - Les orientations du PLU de 2009 .....	4
1.1.3 - L'évolution depuis l'approbation .....	4
1.2 - LES MOTIFS DE LA REVISION .....	5
1.2.1 - L'évolution du contexte local .....	5
1.2.2 - L'évolution du contexte législatif .....	5
1.3 - LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION .....	5
1.3.1 - Les objectifs poursuivis .....	5
1.3.2 - Les modalités de la concertation .....	6
1.3.3 - Le contenu du PLU et les étapes de la révision .....	6
<b>2 - ALFORTVILLE DANS SON CONTEXTE .....</b>	<b>7</b>
2.1 - SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE D'ALFORTVILLE .....	7
2.2 - POSITIONNEMENT TERRITORIAL .....	8
2.2.1 - La Communauté d'Agglomération Plaine Centrale du Val-de-Marne (CAPCVM) .....	8
2.2.2 - L'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine-Amont (EPA ORSA) .....	8
2.2.3 - La Métropole du Grand Paris .....	8
2.3 - LA PLANIFICATION TERRITORIALE .....	9
2.3.1 - Le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) .....	9
2.3.2 - L'Opération d'Intérêt National « Seine Amont » .....	11
2.3.3 - Le contrat de développement territorial des « Grandes Ardoines » .....	11
2.3.4 - Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) .....	12
2.3.5 - Le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLH) .....	13
2.3.6 - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) .....	13
2.3.7 - Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) et Plan, Climat Energie Territorial (PCET) .....	13
2.4 - ENJEUX .....	14
<b>3 - ANALYSE DE LA STRUCTURE URBAINE .....</b>	<b>15</b>
3.1 - LE DEVELOPPEMENT URBAIN D'ALFORTVILLE .....	15
3.1.1 - La création d'Alfortville (19e siècle) .....	15
3.1.2 - Un développement rapide au Nord (Début 20 <sup>e</sup> siècle) .....	16
3.1.3 - Un développement plus tardif au Sud (années 1960) .....	17
3.1.4 - Le renouvellement urbain (années 1990-2000) .....	18
3.2 - L'EVOLUTION RECENTE ET EN COURS DE LA VILLE .....	19
3.2.1 - Les projets majeurs depuis 10 ans .....	19
3.2.2 - La consommation d'espaces naturels depuis 10 ans .....	20
3.2.3 - Les projets .....	24
3.3 - LES FORMES URBAINES .....	28
3.3.1 - La structure urbaine claire aux morphologies plurielles .....	28
3.3.2 - Le tissu mixte .....	29
3.3.3 - Le tissu pavillonnaire .....	30
3.3.4 - Les opérations d'ensemble .....	31
3.3.5 - Les espaces d'activités .....	32
3.3.6 - Les emprises d'équipements publics .....	32
3.3.7 - L'urbanisme de placettes .....	33
3.4 - PATRIMOINE BATI : HERITAGE DU PASSE .....	35
3.4.1 - Les potentialités archéologiques .....	35
3.4.2 - Les monuments historiques .....	36
3.4.3 - Le patrimoine d'intérêt local .....	36
3.5 - ENJEUX .....	39
<b>4 - LA POPULATION .....</b>	<b>40</b>
4.1 - L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE .....	40
4.1.1 - Un ralentissement de la croissance démographique .....	40
4.1.2 - L'évolution démographique comparée .....	40
4.1.3 - Les composantes de l'évolution démographique .....	40
4.1.4 - Une répartition inégale de la population .....	41
4.2 - CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ALFORTVILLAISE .....	42
4.2.1 - Une population jeune .....	42
4.2.2 - Un vieillissement de la population .....	42
4.2.3 - La diminution de la taille des ménages .....	42
4.2.4 - Les revenus des ménages .....	43
<b>5 - LE LOGEMENT .....</b>	<b>44</b>
5.1 - CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS .....	44
5.1.1 - La typologie du parc .....	44
5.1.2 - Le logement spécifique .....	45
5.1.3 - La taille des logements .....	47
5.1.4 - Le statut d'occupation .....	47
5.1.5 - La mobilité résidentielle .....	48
5.2 - L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS DEPUIS 1990 .....	48
5.2.1 - Un rythme de construction de logements soutenu .....	48
5.2.2 - La vacance .....	50
5.2.3 - L'amélioration du parc de logements .....	50
<b>6 - BILAN ET PROSPECTIVE DENSITE – LOGEMENT - POPULATION .....</b>	<b>52</b>
6.1 - L'ARTICULATION POPULATION ET LOGEMENT .....	52
6.2 - ENJEUX CROISES .....	53
6.3 - LES ATTENTES DU SDRIF EN MATIERE DE DENSITE ET LES CONSEQUENCES SUR ALFORTVILLE .....	53
6.3.1 - Les orientations du SDRIF .....	53
6.3.2 - La traduction des orientations du SDRIF .....	54
6.4 - LES OBJECTIFS DU CONTRAT DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DES GRANDES ARDOINES ET LE PLH DE PLAINE CENTRALE .....	55
<b>7 - ACTIVITES ET EMPLOIS .....</b>	<b>56</b>
7.1 - LA POPULATION ACTIVE .....	56
7.2 - LE CHOMAGE ET L'EMPLOI A ALFORTVILLE .....	56
7.3 - CARACTERISTIQUE DU TISSU ECONOMIQUE ALFORTVILLAIS .....	56
7.3.1 - Les secteurs d'activités .....	56
7.3.2 - Une majorité de petites entreprises .....	57
7.3.3 - Répartition territoriale .....	57
7.3.4 - Un tissu artisanal fortement ancré .....	57
7.3.5 - 5 zones d'activités à Alfortville .....	57
7.3.6 - Une offre en locaux tertiaires partiellement vacante .....	58
7.3.7 - Des filières innovantes qui se dessinent .....	59

7.4 - LE COMMERCE A ALFORTVILLE.....	59
7.5 - ENJEUX.....	62
<b>8 - LES DEPLACEMENTS.....</b>	<b>63</b>
8.1 - LE RESEAU VIAIRE .....	63
8.1.1 - <i>Un réseau structuré et hiérarchisé</i> .....	63
8.1.2 - <i>Un réseau insulaire</i> .....	64
8.1.3 - <i>Le taux de motorisation des ménages</i> .....	64
8.1.4 - <i>La circulation et le trafic</i> .....	64
8.1.5 - <i>Les projets</i> .....	65
8.2 - LE STATIONNEMENT.....	67
8.3 - LES TRANSPORTS EN COMMUN .....	68
8.3.1 - <i>Le réseau existant</i> .....	68
8.3.2 - <i>Les projets</i> .....	68
8.4 - LES DEPLACEMENTS DOUX ET ACTIFS .....	72
8.5 - PROSPECTIVES ET ENJEUX .....	73
<b>9 - LES EQUIPEMENTS .....</b>	<b>75</b>
9.1 - LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS .....	75
9.2 - LES ECOLES MATERNELLES ET ELEMENTAIRES.....	75
9.3 - L'ENSEIGNEMENT DU SECOND DEGRE .....	77
9.4 - PETITE ENFANCE.....	77
9.5 - LES EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX.....	77
9.5.1 - <i>Insertion professionnelle et jeune travailleur</i> .....	77
9.5.2 - <i>Les équipements pour personnes âgées</i> .....	77
9.5.3 - <i>Les équipements médicaux sociaux</i> .....	78
9.6 - LES EQUIPEMENTS CULTUELS ET LE CIMETIERE.....	78
9.7 - LES EQUIPEMENTS CULTURELS .....	78
9.8 - SPORT ET LOISIRS .....	78
9.9 - TELECOMMUNICATION.....	79
9.10 - ENJEUX.....	80

## 1 - LA REVISION DU PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

### 1.1 - LE PLU DE 2009

#### 1.1.1 - L'évolution des documents d'urbanisme à Alfortville

Dès 1979, un premier Plan d'Occupation des Sols (POS) a été établi sur la commune. Il fut révisé par délibération au conseil municipal le 26 mars 1997. Par la suite le POS a subi plusieurs modifications, six au total, la dernière datant du 29 mars 2005.

La loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application réforment en profondeur les documents d'urbanisme, tant dans leur contenu qu'au regard de leurs procédures de gestion dans le temps.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est substitué au plan d'occupation des sols (POS). La loi prévoit néanmoins le maintien des dispositions du POS approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi. Ainsi le POS d'Alfortville est resté en vigueur jusqu'à la délibération du 21 octobre 2005, qui met en révision le POS en vue de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Alfortville a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 février 2009.

#### 1.1.2 - Les orientations du PLU de 2009

Le PLU en vigueur repose sur des orientations fondamentales déterminées par les engagements du programme municipal, les axes de réflexions collectives.

Les principales orientations du PLU de 2009 sont résumées ainsi :

- maîtriser et organiser l'évolution urbaine en conservant la diversité urbaine et en organisant le tissu urbain ;
- favoriser la cohésion dans la ville en faisant vivre la solidarité, en facilitant la mobilité dans la ville et en accompagnant la rénovation urbaine ;
- diversifier la vie économique en renforçant l'attractivité de Val-de-Seine, en maintenant des activités au cœur de la ville et en développant un pôle d'activités au Nord entre la RN 19 et la Marne ;
- valoriser le cadre de vie d'Alfortville grâce à une trame verte et des espaces publics à révéler, à une gestion environnementale de l'eau et en valorisant la biodiversité ainsi que la qualité architecturale ;

- soutenir le renouvellement urbain qui permet le maintien de la population tout en assurant et sauvegardant la diversité des formes urbaines, en préservant les secteurs pavillonnaires, en luttant contre l'habitat indigne.

#### 1.1.3 - L'évolution depuis l'approbation

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de plusieurs modifications :

Une première modification, approuvée le 9 juillet 2009, a eu pour objet de mettre en cohérence la règle d'urbanisme avec le projet de l'opération ANRU finalisé le 13 février 2009 dans le cadre de la signature de la convention, et de reclasser certains équipements en zone UC.

Une deuxième modification, approuvée le 10 février 2011, a eu pour objet de permettre d'adapter la règle aux nouveaux besoins scolaires dans le secteur Nord de la commune, de prendre en compte les évolutions liées au projet ANRU du quartier Chantereine, de mettre en cohérence le zonage avec le découpage foncier et de clarifier l'expression réglementaire afin de lever toute ambiguïté d'interprétation et d'application

Une troisième modification, approuvée le 20 décembre 2012, a eu pour objet :

- de permettre la réalisation d'un groupe scolaire dans la ZAC des bords de Marne, nécessitant un remaniement du plan de détail n° 3.3 et du règlement de la zone UZ ;
- d'intégrer les dispositions particulières à l'article 4 du règlement en lien avec la mise en place de la collecte enterrée des ordures ménagères ;
- la création d'un emplacement réservé sur des terrains situés rue Anatole France pour permettre l'extension de l'école maternelle Barbusse et une intégration de ces terrains en zone UC ;
- les évolutions législatives et réglementaires ayant des incidences sur les références de textes ou de notions figurant dans le règlement telles que la référence relative à la surface de plancher qui se substitue à celles de la surface hors œuvre net (SHON) et de la surface hors œuvre brut (SHOB) ;
- l'évolution de quelques dispositions réglementaires pour les adapter au contexte de la ville.

Une quatrième modification, approuvée le 09 octobre 2014, a eu pour objet de faire évoluer le zonage et la règle d'urbanisme notamment pour permettre la réalisation de certains projets d'aménagement et de constructions de logements (site ex BHV, etc.).

Une procédure de déclaration de projet, le 16 février 2015, initiée par la commune pour mettre en œuvre une opération de construction de 300 logements a déclaré d'intérêt général le projet dit « Ilot Seine ».

Une cinquième modification, approuvée le 16 février 2015, a eu pour objet la création des micro-animations urbaines par le renforcement de fronts bâtis à la croisée de voies, afin de structurer des sites de placettes, le renforcement de la présence du végétal au sein des quartiers du centre-ville notamment par l'incitation à réalisation de toitures végétalisées, l'encadrement de la forme des toitures dans les quartiers pavillonnaires.

Une sixième modification (simplifiée), approuvée le 25 juin 2015, a eu pour objet des adaptations réglementaires mineures.

## 1.2 - LES MOTIFS DE LA RÉVISION

### 1.2.1 - L'évolution du contexte local

Le territoire d'Alfortville, qui appartient à la région Ile-de-France, est régi par des documents supra communaux, notamment ceux élaborés à l'échelle régionale, dont les orientations s'imposent aux PLU.

Les documents de planification à l'échelle régionale ont fortement évolué depuis 2009, notamment :

- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dont la révision a été approuvée en décembre 2013 ;
- le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (PDUIF), dont la révision a été approuvée en juin 2013 ;
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), adopté le 21 octobre 2013 ;
- le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE), arrêté le 14 décembre 2012.

Alfortville, membre de la Communauté d'Agglomération Plaine Centrale du Val-de-Marne et intégrée à l'Opération d'Intérêt National Seine Amont, est également concerné par divers projets de territoire :

- le Contrat de Développement Territorial des Grandes Ardoines, signé le 20 décembre 2013 ;
- le Plan Local de l'Habitat communautaire, adopté le 14 décembre 2010 ;
- un Plan Climat Energie Territorial intercommunal, adopté le 17 décembre 2014.

Outre ces documents de planifications, de grands projets en Ile-de-France concernent directement Alfortville.

Le Grand Paris Express et notamment la ligne 15 Sud rouge touchera directement Alfortville avec la création d'une nouvelle gare à Vert de Maison.

Le projet de métropole du Grand Paris entraînera de grands bouleversements quant au cadre institutionnel de la collectivité qu'il faut anticiper dès maintenant.

Et enfin, de nouveaux projets locaux sont à mettre en œuvre ou en cours de réflexion à Alfortville que le PLU révisé devra prendre en compte.

### 1.2.2 - L'évolution du contexte législatif

Des évolutions fortes du contexte législatif ont eu lieu depuis l'approbation du PLU en 2009 qui ont modifié le contenu des documents d'urbanisme.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE ou Grenelle 2) du 12 juillet 2010 est venu fixer un certain nombre de prescriptions à prendre en compte dans les documents d'urbanisme. Cette loi a pour finalité d'incorporer les objectifs de développement durable aux principes généraux que doivent mettre en œuvre les documents d'urbanisme :

- une répartition géographique de la mixité sociale dans l'habitat, des équipements publics et commerciaux ;
- l'amélioration des performances énergétiques ;
- le développement des télécommunications électroniques ;
- la diminution des obligations de déplacement ;
- la réduction des gaz à effet de serre ;

- la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité ;
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 définit des mesures en matière d'urbanisme visant à accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain. Elle procède ainsi à une réforme des règles d'urbanisme.

La loi relative à la Modernisation de l'Action Publique Territoriale et l'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 modifie le paysage intercommunal, notamment en Ile-de-France. Elle prévoit la création de la métropole du Grand Paris au 1er janvier 2016 qui regroupe la commune de Paris, l'ensemble des communes des départements de petite couronne, ainsi que, sous certaines conditions, et dans le cadre d'une démarche volontaire, des communes situées dans un département de grande couronne. La métropole du Grand Paris exerce les compétences qui étaient, à la date de sa création, transférées par les communes membres aux EPCI existant au 31 décembre 2014, et notamment l'aménagement de l'espace métropolitain, la politique locale de l'habitat, la politique de la ville, la protection de l'environnement et du cadre de vie, le développement et aménagement économique, social et culturel. Cette loi va ainsi modifier la gouvernance de la métropole francilienne.

## 1.3 - LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉVISION

### 1.3.1 - Les objectifs poursuivis

Compte tenu des nouveaux enjeux sur le territoire d'Alfortville, la révision du PLU a été prescrite le 18 décembre 2014 afin de :

- Privilégier le développement urbain le long d'axes structurants ;
- Révéler le paysage par une trame verte structurée à l'échelle de la commune ;
- Favoriser la fluidité des parcours et la multimodalité des déplacements ;
- Permettre une mixité des programmes aussi bien en termes d'équilibre logements sociaux et accession à la propriété que la diversité entre l'habitat, l'activité et les équipements ;
- Privilégier des opérations intégrées à leur environnement urbain ;
- Intégrer les contraintes du PPRI ;
- Reconquérir la Seine comme lieu emblématique à valoriser (réaménagement des quais de Seine et de Marne ; réhabilitation de la passerelle vers Charenton-le-Pont) ; comme vecteur de lien entre fleuves et communes (assurer le dialogue avec les fleuves dans les opérations immobilières et les aménagements d'espaces publics tant en termes de programmation que de conception architecturale) ; par l'aménagement de lieux dédiés à la détente (en résonance avec l'Île au Coindre, la plate-forme gérée par le Port de Paris devient un élément fédérateur et emblématique de la transformation du Sud de la commune) ;
- Poursuivre le renouvellement du sud de la commune et achever la transformation du secteur Chantreine, en amorçant l'évolution du Pôle Langevin vers un quartier mixte ;

- Amorcer la requalification des entrées de ville notamment au nord et poursuivre la résorption de l'habitat indigne ;
- Affirmer l'attractivité du centre-ville afin de confronter l'attractivité du centre-ville par plusieurs actions sur l'espace public (requalification de la place Allende ; piétonisation d'une partie de l'axe Paul Vaillant Couturier, des rues Franceschi et Cuillerier ; requalification des squares Caméliat et Meynet ; requalification des boucles Rue de Seine/Louis Blanc et Leclerc/Tassigny) ; par la mise en place d'une stratégie pour la sauvegarde du commerce de proximité ;
- Réinvestir la rive Est (la voie ferrée) par une requalification des abords de la gare Maisons Alfort/Alfortville (réaménagement de la voirie face à la gare ; espace de circulation apaisé), par de nouvelles opérations mixtes qui animent la rive, par la préparation de l'arrivée du GPE.

### 1.3.2 - Les modalités de la concertation

La révision du plan local d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, donne lieu à une concertation publique.

Les modalités de concertation du public définies par la délibération prescrivant la révision du PLU sont les suivantes :

- un affichage public ;
- le recours au magazine municipal pour une information en continu ;
- une mise à disposition d'un cahier de propositions à l'accueil de la Mairie, des services techniques et du pavillon de la Rénovation urbaine aux horaires d'ouverture habituels ;
- un espace information sur le site Internet de la ville.

### 1.3.3 - Le contenu du PLU et les étapes de la révision

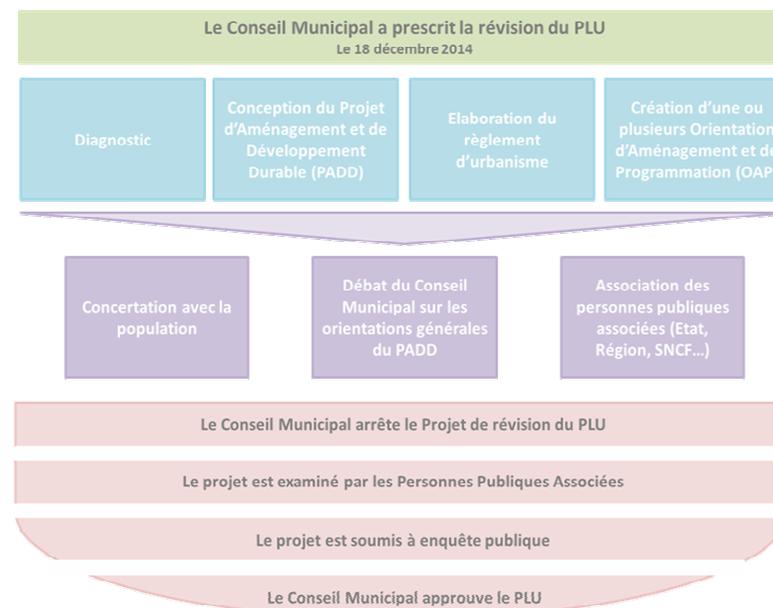
Le PLU contient plusieurs documents dont le contenu et la portée juridique sont définis par le code de l'urbanisme :

- un rapport de présentation, qui expose le diagnostic de la ville dans toutes ses composantes (économique, démographique, d'aménagement de l'espace, environnement, équilibre social de l'habitat, transports, commerce, équipement, services, agriculture). Il explique les choix retenus par la ville pour définir son projet urbain et la règle d'urbanisme qui en découle. Le rapport de présentation évalue également les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme de protection des espaces naturels agricoles et forestiers. Ces choix sont déclinés dans des orientations spatialisées. Le PADD est l'expression du projet de la commune pour les années à venir. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire ;

- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : qui définissent dans le respect du PADD, sur des secteurs spécifiques, le parti d'aménagement retenu pour concevoir leur organisation urbaine, fonctionnelle, architecturale et paysagère. Ces orientations sont opposables en termes de compatibilité à tout projet localisé dans l'un de ces secteurs. Les orientations d'aménagement sont complémentaires au règlement ;
- un règlement, établi en cohérence avec le PADD, qui comporte une partie graphique, délimitant notamment les différentes zones urbaines, à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger (plan de zonage) et une partie écrite qui définit les règles et servitudes d'utilisation des sols applicables dans ces différentes zones ;
- des annexes informatives qui regroupent des documents et des règles qui, bien que distincts du PLU, ont des effets sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol (v. sur le contenu exhaustif du dossier de PLU, l'article L 151-43 du Code de l'urbanisme).

La procédure de révision se décompose en plusieurs étapes :

- l'élaboration d'un projet de PLU qui est réalisée par la commune, en concertation avec les habitants et en association avec l'ensemble des personnes publiques (Etat, Région Ile-de-France, Conseil Départemental du Val-de-Marne, chambres consulaires, communes limitrophes, ...) ;
- le recueil des avis et des observations sur le projet de PLU arrêté par le conseil municipal qui s'effectue par une consultation auprès de l'ensemble des personnes publiques et par une enquête publique pour les habitants ;
- l'approbation du PLU qui intervient par une délibération du conseil municipal, après la modification du projet prenant en compte les résultats de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique.



## 2 - ALFORTVILLE DANS SON CONTEXTE

### 2.1 - SITUATION ADMINISTRATIVE ET GÉOGRAPHIQUE D'ALFORTVILLE

Alfortville est la 10<sup>ème</sup> commune du département du Val-de-Marne avec une population totale de 44 550 habitants au 1er janvier 2011 (données INSEE).

Elle est limitrophe de six communes : Charenton-le-Pont, Maisons-Alfort, Créteil, Choisy-le-Roi, Vitry-sur-Seine et Ivry-sur-Seine.

Alfortville, Créteil et Limeil-Brévannes forment la communauté d'agglomération de Plaine Centrale, créée le 1er janvier 2001.

La commune appartient à l'académie de Créteil.



Alfortville est située au sud-est de Paris, à 2 kilomètres, dans le département du Val-de-Marne.

Alfortville a une superficie de 367,3 hectares étirée sur une longueur de 4,5km pour seulement de 0,5 à 1 km de large. Cette forme longitudinale caractérise la commune. Elle est délimitée :

- au Nord, par la Marne qui constitue la limite avec Charenton-le-Pont ;
- à l'Est, par le talus de la voie de chemin de fer édifié en 1849 qui marque la limite communale avec Maisons-Alfort. Ce talus rend Alfortville encore plus sensible aux crues de la Seine. Il est également à l'origine de la division de la commune de Maisons en deux communes distinctes en 1885 : Alfortville et Maisons-Alfort ;
- au Sud, par l'autoroute A86 qui sépare Alfortville de Créteil et Choisy-le-Roi. L'A86 a été aménagée en 1976. Sa réalisation en passage surélevé marque fortement le paysage urbain et la limite administrative. Toutefois, la surélévation de l'autoroute permet des continuités au sol entre Alfortville et les deux villes ;
- à l'Ouest, par la Seine qui marque la limite avec Vitry-sur-Seine et Ivry-sur-Seine. Les berges de Seine sont longées par la D138, une route très fréquentée. Longtemps considérée comme un moyen de communication fluviale, la ville est en pleine reconquête de la Seine et de ses berges qui deviennent des éléments d'attractivité à la fois identitaires et paysagers.

La commune jouit ainsi d'un positionnement stratégique à proximité de plusieurs axes de communications franciliens majeurs que sont l'A86 au Sud, le RER D à l'Est et la Seine à l'Ouest.

A la confluence de la Marne et de la Seine, la commune bénéficie d'un environnement paysager important avec plus de 5 km de berges.

Ces limites qu'elles soient naturelles ou constituées d'infrastructures confèrent à Alfortville un caractère « insulaire » très marqué.

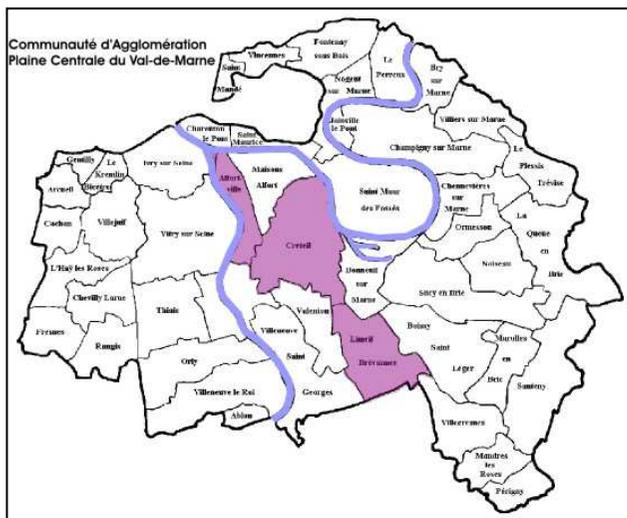


## 2.2 - POSITIONNEMENT TERRITORIAL

### 2.2.1 - La Communauté d'Agglomération Plaine Centrale du Val-de-Marne (CAPCVM)

La CAPCVM, créée le 1er janvier 2001 est constituée des communes d'Alfortville, de Créteil et de Limeil-Brevannes pour un total de 156 000 habitants et 70 000 emplois (INSEE 2011).

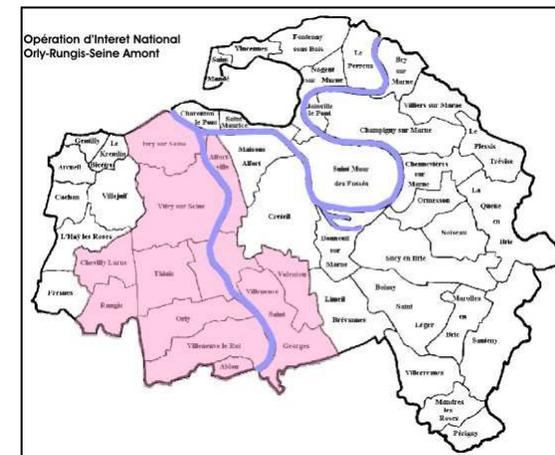
Les compétences de la communauté d'agglomération de Plaine Centrale concernent le développement économique, l'aménagement (et les transports), l'habitat et la politique de la ville, la création, l'aménagement et l'entretien des voies de circulation, la protection et la mise en valeur de l'environnement (propreté urbaine), l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels et sportifs.



### 2.2.2 - L'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine-Amont (EPA ORSA)

Une Opération d'Intérêt National (OIN) a été décrétée sur le territoire d'Orly-Rungis-Seine Amont. L'Établissement Public d'Aménagement d'Orly-Rungis-Seine Amont (EPA-ORSA) a été créé en Mai 2007. C'est une structure partenariale associant l'État, la région Île-de-France, le département du Val-de-Marne et les douze communes concernées par l'opération d'intérêt national (Ablon-sur-Seine, Alfortville, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine, Orly, Rungis, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges et Vitry-sur-Seine). Son conseil d'administration, qui réunit l'ensemble des partenaires, est le lieu d'une gouvernance partagée du projet entre les élus du territoire et les représentants de l'État.

L'EPA-ORSA est chargé du suivi des opérations d'aménagement liées à la régénération et au développement urbain et économique dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National.



Alfortville bénéficie donc de deux partenariats tout à fait complémentaires : un espace opérationnel autour d'un projet national et un espace de solidarité et de gestion avec la communauté d'agglomération.

Alfortville se situe à la croisée d'une multiplicité de territoires métropolitains majeurs.

### 2.2.3 - La Métropole du Grand Paris

Créée par la loi MAPTAM du 27 janvier 2014 et renforcée par la loi NOTRe du 7 août 2015, la Métropole du Grand Paris (MGP) a pour vocation d'améliorer la vie des habitants, de réduire les inégalités territoriales et de développer un modèle urbain, social et économique durable afin de maintenir son rang de métropole mondiale.

Elle a vu le jour le 1er janvier 2016. Elle regroupe Paris, les communes de la petite couronne (92, 93 et 94), et sept communes de la grande couronne (91 et 95) avec un double niveau d'intercommunalité : celui de la Métropole, sous forme d'un établissement public (EPCI) à fiscalité propre et celui des territoires, qui sont des Établissements publics territoriaux (EPT) prenant le relais des anciennes intercommunalités et intégrant les communes « isolées ».

Chaque niveau est doté de compétences qui lui sont transférées de manière progressive de 2016 à 2018.

Les compétences de la MGP :

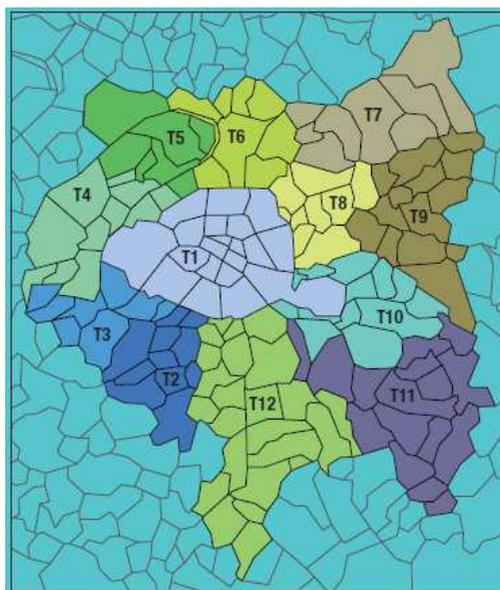


Les compétences des territoires :



Alfortville est rattachée à l'Etablissement public territorial T11 avec 15 autres communes pour une population totale d'environ 303 000 habitants : Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévis, Limeil-Brevannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noisieu, Ormesson-sur-Marne, Périgny, Santeny, Sucy-en-Brie, Villecresnes.

Les territoires de la Métropole du Grand Paris



## 2.3 - LA PLANIFICATION TERRITORIALE

### 2.3.1 - Le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF)

La révision du Schéma Directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) a été approuvée par décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, définit les grandes orientations d'aménagement et de développement de la Région Ile-de-France.

Le projet d'aménagement régional défini par le SDRIF s'articule autour de trois composantes essentielles :

- relier et Structurer par les réseaux de transport et d'échange à améliorer et à développer, pour répondre aux besoins accrus de mobilité, limiter l'utilisation de la voiture et conforter les priorités de l'aménagement régional.
- polariser et Equilibrer en densifiant les espaces bâtis ou d'urbanisation nouvelle pour atteindre l'objectif ambitieux d'un rythme de construction de 70 000 logements par an d'ici 2030.
- préserver et Valoriser en accordant une plus grande place à la nature et à l'agriculture en ville tout en développant un modèle économique innovant en matière d'écologie.

Ces orientations générales sont déclinées thématiquement et territorialement au niveau du département du Val-de-Marne.

Les orientations du SDRIF applicables à Alfortville sont notamment les suivantes :

- aménager les sites multimodaux et logistiques de façon à permettre la massification des flux tout en intégrant ces sites ferroviaires et fluviaux au paysage urbain qui les entoure. Trois sites d'enjeu territorial sont concernés à Alfortville : le port d'Alfortville Morville (quai Blanqui), le port d'Alfortville (quai de la Révolution) et l'ancienne gare de marchandises (rue de Verdun). Les principales orientations pour ces sites sont :
  - o les ports doivent veiller à assurer une meilleure mixité des usages (intégration d'itinéraires de promenades, haltes fluviales pour le transport des passagers, etc.), une meilleure intégration de l'équipement dans son environnement et une prise en compte des continuités écologiques ;
  - o l'accessibilité routière, et le cas échéant ferroviaire, des sites bord à voie d'eau ou ferroviaires dédiés aux marchandises, aux matériaux de construction et aux déchets, qui sont soumis à de fortes pressions, devra être garantie. L'urbanisation dans leur environnement immédiat devra être compatible avec leur activité ;
  - o les terrains d'emprise affectés à la logistique (ports, infrastructures ferroviaires, sites multimodaux) doivent être conservés à ces usages. Une relocalisation est possible à condition que son bilan soit aussi avantageux en termes de service rendu, de préservation de l'environnement et de protection des populations ;
  - o afin de réduire les nuisances générées par les livraisons du dernier kilomètre et les enlèvements, les grands équipements et sites multimodaux doivent être relayés par des plates-formes et centres de distribution urbains qui devront être créés dans les zones urbaines denses.
- permettre une augmentation minimale de 10%, à l'horizon 2030 et à l'échelle communale, de la densité humaine (population et emploi) et de la densité moyenne des espaces d'habitat, dans les espaces urbanisés à optimiser. A Alfortville, ces orientations concernent les zones d'activités économiques Val de Seine et Volta ;



### 2.3.2 - L'Opération d'Intérêt National « Seine Amont »

Le territoire d'Alfortville fait partie d'un secteur stratégique pour le développement de la Région Ile-de-France dit « Seine Amont ».

Le périmètre de l'OIN « Seine Amont » créé en 2007 couvre 12 communes : Ablon-sur-Seine, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine, Orly, Rungis, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-St-Georges, Vitry-sur-Seine.

Les objectifs poursuivis par l'OIN sont de renforcer l'attractivité de la première région économique européenne, améliorer l'équilibre du développement de l'Ile de France et mieux répondre aux besoins des populations.

Compte tenu de la position stratégique de la Confluence de la Seine et de la Marne, ainsi que le besoin de régénération urbaine du secteur des Bords de Marne, l'EPA-ORSA a demandé au Préfet d'arrêté un périmètre d'étude sur les bords de Marne. Ce périmètre, défini par arrêté préfectoral du 10 janvier 2008, se situe entre la Marne et la RN 19 de part et d'autre de la ZAC « Bords de Marne ».

### 2.3.3 - Le contrat de développement territorial des « Grandes Ardoines »

Le territoire composé des communes de Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi et Alfortville fait l'objet d'un contrat de développement territorial (CDT) nommé Les Grandes Ardoines signé le 20 décembre 2013.

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris prévoit l'élaboration par l'État et les collectivités territoriales, de contrats de développement territorial autour des principaux nœuds du réseau Grand Paris Express (GPE). Ils ont pour objectif d'anticiper et d'accompagner les changements issus de l'arrivée du Grand Paris et constituent le cadre de l'élaboration d'un projet de territoire de long terme pour développer la métropole francilienne. Ces contrats articulent le développement économique et urbain qui structurera le territoire, dans le respect de l'environnement.

Outils de planification et de programmation, les CDT sont la déclinaison locale des objectifs de mise en œuvre du Grand Paris en matière d'urbanisme, de transports, de déplacements, de lutte contre l'exclusion sociale, de développement économique, sportif et culturel, de protection des espaces agricoles et forestiers et des paysages. En matière de logement, la loi relative au Grand Paris a inscrit l'objectif de construire 70 000 logements par an, repris dans le SDRIF. Le CDT est l'outil de territorialisation de cette ambition.

Le CDT des Grandes Ardoines poursuit le travail partenarial engagé sur l'Opération d'intérêt national Orly Rungis – Seine Amont par la gouvernance de l'Établissement public d'aménagement Orly Rungis – Seine Amont (EPA ORSA), à une échelle plus fine, assurant l'inscription des Grandes Ardoines dans la métropole et la cohérence du développement urbain à l'échelle de ce territoire.

Il favorise et organise l'émergence de nouveaux quartiers autour des gares.

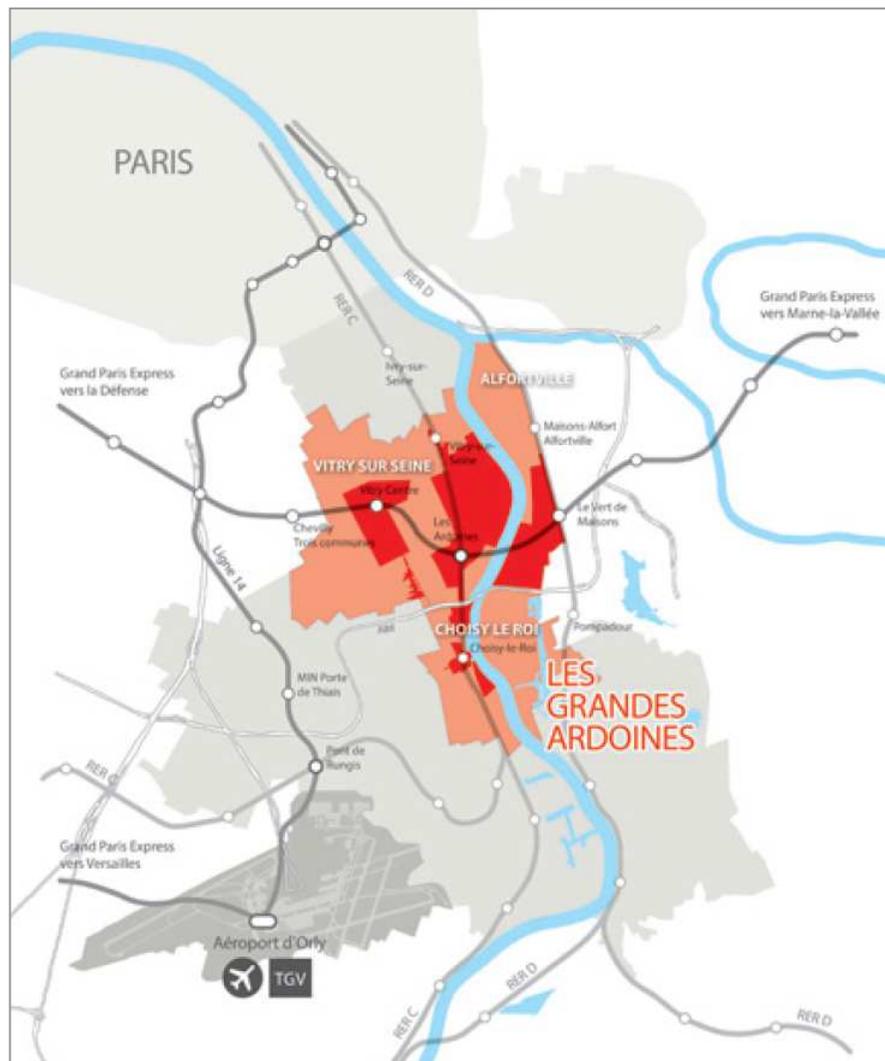
Il incite à la création de logements. L'objectif du CDT est de réaliser, entre 2012 et 2018, 1 390 logements par an répartis sur l'ensemble du territoire des 3 communes, dont 271 à Alfortville.

Le CDT a identifié plusieurs actions à mener pour Alfortville, notamment :

- **Port d'Alfortville** : travailler dans un cadre partenarial à rendre plus vertueuse la logistique urbaine de proximité, à travers la valorisation possible des ports urbains, leur intégration urbaine, afin d'adapter ces sites à leur environnement et les fonctions de ces ports aux besoins à venir
- **RER D** : améliorer et optimiser la desserte métropolitaine existante (investissements de modernisation et de mise à niveau)
- **Accès et aménagement de la gare « Vert de Maisons »** : cette gare située sur la ligne du RER D sera bientôt desservie par la ligne 15 sud rouge du Grand Paris Express. A ce titre cette gare doit gagner en visibilité, en accessibilité et en équipement.
- **Gare RER D de Maisons-Alfort Alfortville** : afin de faire face à l'augmentation de la fréquentation, elle doit être modernisée et mise en accessibilité.
- **Véloroute Européenne n°3** : continuité cyclable nord-sud le long du fleuve impliquant la rénovation et la réhabilitation de la passerelle GRT-gaz en franchissement dédié aux circulations douces
- **Accompagnement du développement urbain par une offre adaptée d'équipements scolaires** : problématique centrale à Alfortville qui a vu sa population fortement augmenter ces 10 dernières années. Il s'agira grâce à cette action d'anticiper les besoins des populations et d'y répondre.
- **Projet d'Aménagement du Sud d'Alfortville** : de la gare de Marchandise à la limite Sud de la commune, un fort potentiel de dynamisation et de mutation a été décelé (gare de marchandises, gare Vert de Maisons du Grand Paris Express, site Jardins d'Alfortville, site Langevin, centre commercial de Grand Ensemble, site ex-BHV, berges de Seine, ZAE Val de Seine). Un projet combinant habitat, activités économiques et commerciales, transports et équipements en cohérence avec les projets régionaux est proposé.
- **Liaison métropolitaine RD5- RD6** : pour pallier le manque de liaison structurante est-ouest. La constitution de cette liaison suppose notamment à Alfortville la création d'un nouveau franchissement de la Seine (pont entre le secteur des Ardoines à Vitry et la rue de la Digue d'Alfortville) et du faisceau ferré entre Alfortville et Maisons-Alfort, le réaménagement de la Digue d'Alfortville avec un site propre pour les transports en commun.
- **Création d'un centre de ressources éco-construction – génie climatique à Alfortville** : des aménagements et équipements dans ce domaine sont déjà présents à Alfortville (lycée Maximilien Perret et accueil d'éco-activités sur l'ex site BHV). Ce centre de ressources permettra de renforcer le positionnement d'Alfortville dans le cluster développé sur tout le territoire de l'EPA ORSA dans le domaine de la biotechnologie.
- **centre commercial du 8 Mai 1945 sur Alfortville** : à proximité de la future gare du Grand Paris Express et de la zone d'activités des Jardins d'Alfortville, au cœur d'un quartier concerné par une ANRU, ce centre commercial vieillissant sera requalifié pour dynamiser le quartier et améliorer le cadre de vie.

### 2.3.4 - Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF)

Le territoire des Grandes Ardoines (en orange) et ses grands projets (en rouge)



source : CDT des Grandes Ardoines – EPA Orsa

Après l'évaluation du Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France (PDUIF), approuvé par arrêté inter préfectoral le 15 décembre 2000, le nouveau PDUIF a été approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France.

Pour atteindre des objectifs ambitieux de développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture, le PDUIF fixe neuf défis à relever entre 2014 et 2020. Est ainsi proposée une stratégie d'action pragmatique et réaliste, qui repose sur des actions pour beaucoup déjà mises en œuvre en certains endroits de la région, qu'il convient désormais de généraliser :

- construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, en vélo et transports collectifs ;
- mettre le partage multimodal au cœur du PDUIF ;
- rendre les transports en commun plus attractifs ;
- redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'utilisation de la voie d'eau et du Train ;
- faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements ;

Les objectifs fixés par le PDUIF sont considérés comme minimaux, il revient à chaque commune de fixer des normes plus strictes.

Parmi les actions à engager, celles qui s'imposent particulièrement à Alfortville sont les suivantes :

- définir un périmètre de bonne desserte de 500 mètres autour d'un point de desserte en transport en commun structurante (gare, station de métro, bus en site propre, tramway, projets tracés du Grand Paris Express
- sur le domaine public, une partie des places de stationnement sera réservée au stationnement des vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU, et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échanges multimodaux. Le ratio à appliquer pour Alfortville est de 1 place réservée au vélo sur 50 places de stationnement véhicules particuliers ;
- proposer des normes plus contraignantes en faveur des vélos lors de la construction de logement ou d'équipement ;
- adopter les normes plafonds maximales fixées par le PDUIF en matière de stationnement pour les opérations bureaux, soit une place pour 60 m<sup>2</sup> surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte en transport en commun structurante et pour 50 m<sup>2</sup> au-delà de ce périmètre ;
- offrir aux lignes de bus un niveau de service élevé (fréquence, amplitude horaire...) ;
- mise en place d'un maillage continu d'itinéraire vélo. Les itinéraires ainsi définis devront être sans détour. Ils feront l'objet d'un traitement spécial afin d'assurer sécurité et confort aux usagers.

Le PLU doit être compatible avec les orientations du PDUIF.

Cette compatibilité suppose que les dispositions retenues dans le PLU concourent à la mise en œuvre des actions définies dans le PDUIF.

Certaines actions du PDUIF ont un caractère prescriptif, et s'imposent donc au PLU. Il s'agit notamment de celles relatives à la limitation des espaces dédiés au stationnement des voitures pour les constructions à destination de bureaux.

**Normes relativement au stationnement figurant dans le PDUIF**

Destination des constructions neuves	Habitation				Bureau		Activité, commerce, service public	Etablissement scolaire
	Locatif public aidé		Autre		Dans le périmètre de bonne desserte (500m)	A l'extérieur du périmètre de bonne desserte		
	Dans le périmètre de bonne desserte (500m)	A l'extérieur du périmètre de bonne desserte	Dans le périmètre de bonne desserte (500m)	A l'extérieur du périmètre de bonne desserte				
<b>STATIONNEMENT VOITURE</b>								
PDUIF	Norme plancher				il ne peut être construit plus de <b>1 place pour 60 m<sup>2</sup></b> de SDP construite	il ne peut être construit plus de <b>1 place pour 50 m<sup>2</sup></b> de SDP construite	/	/
	au minimum <b>1,5 x le taux de motorisation</b> moyen de la commune, soit 0,95 place par logement pour Alfortville							
<b>STATIONNEMENT VELO</b>								
PDUIF	Pour les opérations de plus de 400m <sup>2</sup> <b>1,5 m<sup>2</sup></b> minimum par logement 1 local couvert et fermé de 10m <sup>2</sup> minimum				1 m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de SDP créée		au minimum 1 place pour 10 employés	1 place pour 8 à 12 élèves

**2.3.5 - Le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLH)**

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) a été adopté le 14 décembre 2010 par le conseil communautaire de Plaine centrale pour la période 2011-2016.

Alfortville a fait le choix de réaliser son PLH à l'échelle de la communauté d'agglomération afin d'avoir une vision d'ensemble et une cohérence entre les projets des trois villes membres.

Il définit pour une durée au moins égale à 6 ans les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et les quartiers d'une même ville une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (art. L302-1 du CCH).

Son contenu se décline en trois parties :

- un diagnostic analysant le fonctionnement du marché local de l'habitat et les conditions d'habitat sur le territoire, à partir duquel sont identifiés les constats majeurs et les enjeux en résultant sur le territoire communautaire.
- un document d'orientation dégagant les grands axes d'intervention pour une politique active de l'habitat.
- un programme d'actions territorialisé et structuré en fiches actions détaillant les propositions de la collectivité pour répondre aux objectifs retenus.

Les actions menées à Alfortville sont détaillées dans le chapitre logement du présent diagnostic.

**2.3.6 - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France, le 21 octobre 2013. Ce schéma qui se décline sous forme de plusieurs cartes est le moyen d'atteindre les objectifs fixés par les lois Grenelle de l'environnement et engagement national pour l'environnement, soit créer de réelles trames vertes et bleues en Ile-de-France.

Le SRCE est traité plus en détail dans le diagnostic environnemental, partie 2 du rapport de présentation.

**2.3.7 - Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) et Plan, Climat Energie Territorial (PCET)**

Le SRCAE constitue un cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air et une boîte à outils pour aider les collectivités à définir les actions concrètes à mener sur leurs territoires, dans le cadre des Plans Climat Energie Territoriaux (PCET)

Le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE) de l'Ile-de-France, arrêté par le préfet de région le 14 décembre 2012, fixe 17 objectifs et 58 orientations touchant aussi bien le bâtiment, les transports, l'urbanisme, les modes de consommation durable et 7 autres thématiques.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

La synthèse indique pour chaque action :

- **le caractère prioritaire pour les PCET**, il est fortement recommandé pour les collectivités d'envisager dans le cadre de leur PCET l'adoption de l'action. Ce caractère de priorité peut varier suivant la situation de la collectivité. Il convient donc d'analyser la pertinence des actions au cas par cas ;
- **le critère de compatibilité du PCET avec le SRCAE**, qui recense les critères à l'aune desquels les services de l'État et le Conseil Régional envisageront la compatibilité du PCET avec le SRCAE. Ces critères constituent le socle minimum pour pouvoir considérer que l'enjeu climat-air-énergie est pleinement intégré dans le PCET.

Les PCET doivent être compatibles avec les orientations et les actions préconisées par le SRCAE. Ils sont obligatoires pour les communes de plus de 50 000 habitants. Alfortville via l'intercommunalité de Plaine Centrale s'est engagée depuis 2011 dans l'élaboration d'un PCET. Les objectifs du PCET doivent être repris par le PLU qui doit les rendre possible.

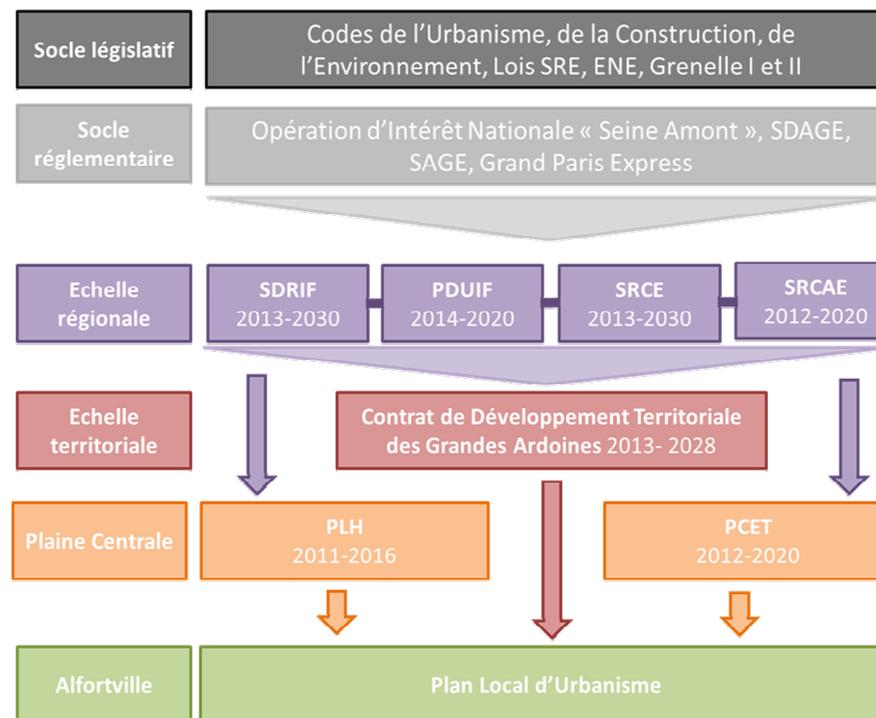
Le projet de PCET de Plaine Centrale en cours d'élaboration a intégré les objectifs chiffrés de l'Union Européenne : réduire de 20% les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), améliorer de 20% l'efficacité énergétique, porter à 20% la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie d'ici 2020 et respecter « le facteur 4 », c'est à dire diviser par quatre les émissions de GES d'ici 2050.

Les actions du PCET de Plaine centrale se répartissent en 4 priorités :

- **encourager un habitat rénové et économe**, en raison du poids prépondérant du secteur résidentiel dans l'inventaire des émissions des GES sur le territoire ;
- **favoriser une mobilité alternative**, les transports représentant une part importante des émissions globales ;
- **réduire la dépendance énergétique et améliorer le cadre de vie**, afin de satisfaire nos besoins tout en veillant à avoir un impact limité sur la nature ;
- **une collectivité exemplaire**, dans son fonctionnement quotidien et dans l'exercice de ses compétences pour jouer un véritable rôle moteur à l'échelle du territoire.

## 2.4 - ENJEUX

Alfortville est concernée par de nombreux documents-cadre, supra-communaux, qui doivent être pris en compte dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.



### 3 - ANALYSE DE LA STRUCTURE URBAINE

#### 3.1 - LE DÉVELOPPEMENT URBAIN D'ALFORTVILLE

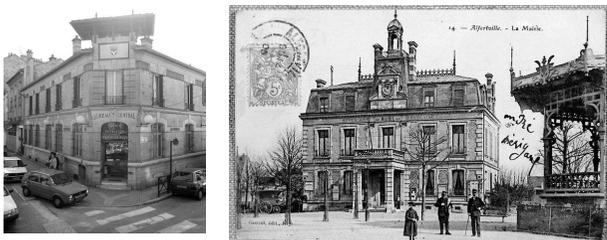
##### 3.1.1 - La création d'Alfortville (19e siècle)

La commune d'Alfortville, située dans la plaine alluviale de la Seine dont elle borde le parcours sur environ cinq kilomètres au sud du confluent avec la Marne, demeure quasiment inhabitée jusqu'au début du XIX<sup>ème</sup> siècle. L'urbanisation du territoire débute avec la mise en service d'un pont en 1829, qui, favorise les déplacements.

En 1849, la construction de la voie ferrée de Paris-Lyon-Marseille coupe définitivement la commune de Maisons en deux parties inégales, Maisons-Alfort à l'Est, Alfortville à l'Ouest.

Dès lors, le mode de vie des Maisonnais se trouve modifié par cette frontière uniquement franchissable à la gare de Maisons.

Cette séparation sera déterminante pour l'autonomie communale d'Alfortville qui est accordée, avec l'appui du conseil municipal de Maisons, par la loi du 1er avril 1885.



Symbole de l'autonomie d'Alfortville, des équipements marquent le territoire communal : l'Hôtel de Ville, érigé en 1887, l'église Notre-Dame, le cimetière et la première Poste.

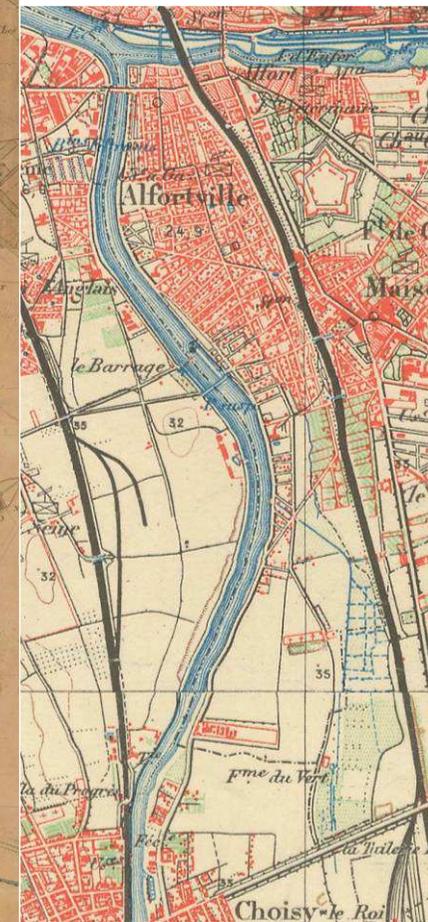
La ville connaît alors une croissance rapide, passant de 6.603 habitants en 1886 à 30.078 en 1936, puis se stabilise autour de 36.000 habitants dans le milieu des années 1970.

De très nombreux arméniens ont été accueillis à Alfortville où une importante communauté participe à la vie communale. D'Europe, d'Afrique, d'Asie ou d'ailleurs, de nombreux migrants ont été accueillis par la ville qui peut s'enorgueillir de la richesse de sa diversité. Comme le dit la devise de la commune, « A Alfortville, on aime vivre ensemble ».

Carte état major 1818-1824



Carte topographique 1906



source : geoportail.fr

### 3.1.2 - Un développement rapide au Nord (Début 20<sup>e</sup> siècle)

Avec l'autonomie communale, Alfortville connaît un important développement urbain, puisque sa population est multipliée par cinq, dans la première partie du 20<sup>e</sup> siècle. L'urbanisation concerne en premier lieu la partie Nord de la ville, essentiellement autour des gares et du centre-ville.

Alfortville présente en 1938 un tissu essentiellement pavillonnaire. Toutefois, au centre-ville et le long des axes principaux, s'est développé un tissu qu'on pourrait qualifier de « mixte » comprenant des petits immeubles, des activités, des équipements... Ce tissu mixte s'étend des bords de Marne à la rue Victor Hugo, longeant la rue Paul Vaillant Couturier. Les hauteurs sont variées et dominent des immeubles de 3 à 5 niveaux. Ainsi se développent des fronts urbains continus le long des voies.

Au sein de ce tissu mixte sont édifiées les premières « Habitations Bon Marché ». Alfortville a été l'une des villes pionnières dans la construction de logements sociaux. Dès 1921, l'ancêtre de l'Office de l'Habitat Social met en chantier des programmes ambitieux.

Trois d'entre eux seront inaugurés avant la seconde guerre mondiale : rue Etienne Dolet en 1927, rue Véron en 1931 et rue Edouard-Vaillant en 1933. Caractérisées par des compositions architecturales très ordonnancées, ces habitations sont conçues pour accueillir le flot des provinciaux et leur fournir "un cadre éducateur d'ordre et de propreté", les premiers ensembles bénéficient d'un nouveau confort (eau chaude et froide, gaz, chauffage).

Le tissu pavillonnaire est constitué quant à lui de maisons de taille modeste (1 à 2 niveaux), avec un petit jardin devant et un jardin plus important à l'arrière, ce qui contribue, avec les espaces de proximité (petites places ...), à conserver un esprit villageois au sein de la jeune commune.

Le sud du territoire communal reste essentiellement consacré aux activités agricoles.

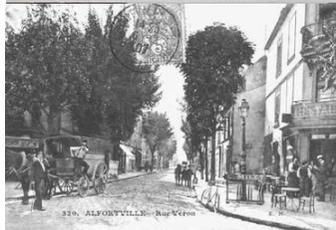


Photo aérienne 1947



source : geoportail.fr

### 3.1.3 - Un développement plus tardif au Sud (années 1960)

Les années soixante sont marquées par l'urbanisation du sud de la commune et de la densification du nord pour répondre à l'effort national de construction de l'après-guerre. La construction de grands ensembles se développe au sud et au nord-est de la commune :

- le quartier Saint-Pierre Macon construit dans les années 1950 est typique de cette époque : bâtiments en brique disposés autour d'un espace central avec une hauteur de 5 étages ;
- le Grand ensemble, également situé le long de la voie ferrée accueille plus de 1000 logements sociaux ;
- le quartier Chantereine, dont seule la première partie est construite en 1969 ;
- le quartier Micolon au nord de la ville.

L'édification de ces ensembles rompt avec la morphologie urbaine traditionnelle. Edifiés sur de vastes emprises foncières, leur plan-masse ordonnance les constructions sans lien direct avec la voie. En outre, les constructions sous forme de barres et de tours sont de grande hauteur par rapport à l'épannelage de la ville (jusqu'à 22 étages). L'apport massif de population engendré par ces grands ensembles suscite un besoin en matière d'équipements publics. Ces derniers sont créés notamment dans le sud de la ville où des disponibilités foncières existent.

La centrale gazière située initialement au Nord de la ville est délocalisée au Sud, bénéficiant d'un espace plus important. Ce déplacement permet la construction d'équipements sportifs au Nord.

L'extension du tissu mixte se poursuit au Nord, sur des zones initialement pavillonnaires.

1965 carrefour E.Zola



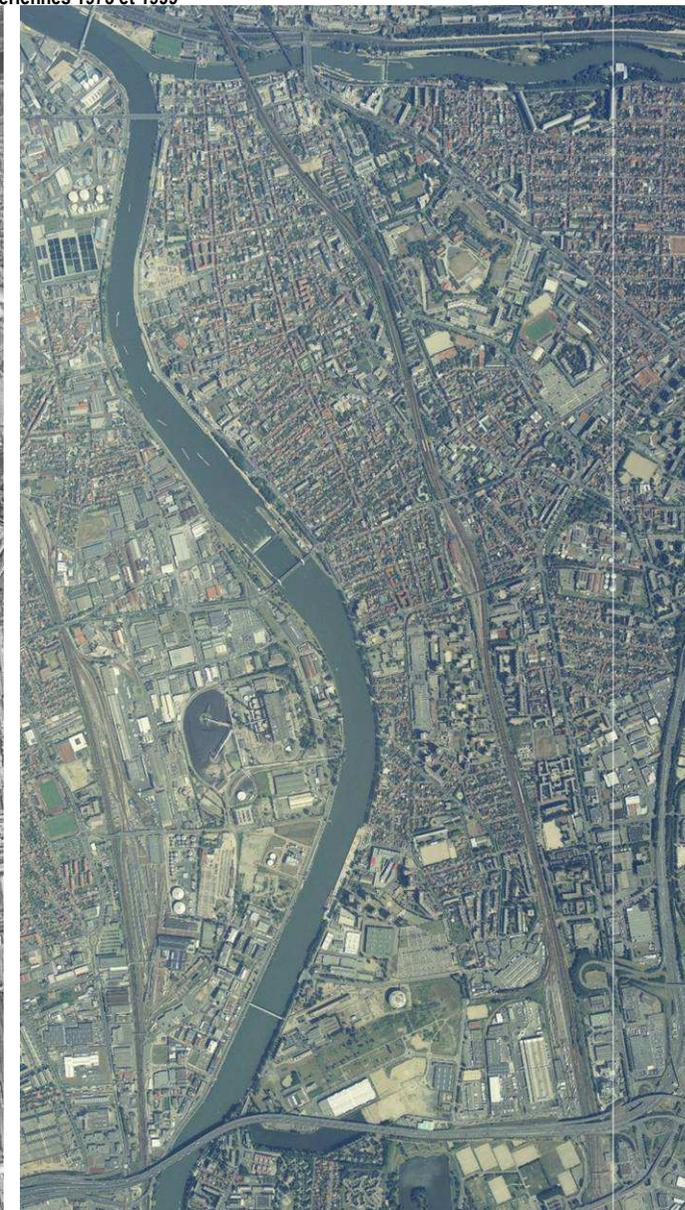
1953 front de Seine au niveau des écluses



1953 les jardins d'Alfortville



Photos aériennes 1973 et 1999



source : [geoportail.fr](http://geoportail.fr)

### 3.1.4 - Le renouvellement urbain (années 1990-2000)

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1997 exprimait la volonté de poursuivre l'extension des tissus mixtes à dominante collectifs.

Il s'agissait par cette politique de retrouver une croissance démographique indispensable pour permettre un bon fonctionnement des équipements et une vie associative intense.

Cette politique a été couronnée de succès grâce aux possibilités de renouvellement urbain offertes par les dispositions du POS, de nombreux aménagements publics sous forme de ZAC et un contexte favorable du marché immobilier. En effet, les dispositions réglementaires du POS ont permis de mettre en œuvre cette politique en organisant, notamment, une confortation des fronts urbains de certains axes tels que les rues Paul Vaillant-Couturier, Véron, Louis Blanc etc. Sur ces axes les dispositions du POS imposent une implantation des constructions à l'alignement et des hauteurs pouvant atteindre 3 étages.

Depuis 1997, l'effort de construction de logement s'est accéléré de manière significative. Les opérations d'aménagements publics ont été mises en œuvre et ont permis la livraison d'un nombre conséquent de logements.

Les années 2000 marquent un tournant pour la commune d'Alfortville. En 2000 est construit l'ensemble Apollonia au Nord-Ouest de la commune. Cette résidence au design moderne proposée par un promoteur, rompt avec l'architecture déjà présente à Alfortville. Cette résidence attire bon nombre de nouveaux habitants qui achètent à prix bas par rapport à la moyenne régionale. La promotion immobilière a dès lors dynamisé la construction de logements en proposant un volume d'accession important. Les opérations privées ont emporté le marché immobilier et foncier, de sorte que les valeurs de cession, dans un premier temps inférieures à la moyenne locale, sont ensuite revenues à des niveaux de prix comparables. Les opérations ont participé au renouvellement urbain du nord de la ville en proposant des programmes d'accession en lieu et place d'immeubles vétustes. De 2000 à 2006, certaines opérations d'accession se sont réalisées sans toujours tenir compte des caractéristiques en termes de volume, de forme et de matériaux, relatives aux conditions d'insertion du bâtiment dans le site. Afin de maîtriser cette croissance désordonnée, la ville a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui sera approuvé en 2009.

Le PLU de 2009 traduit l'ambition de la ville de maîtriser son développement pour préserver la mixité sociale et urbaine et faire vivre la solidarité dans un environnement de qualité. Il organise le développement le long des axes et des places et conserve la diversité urbaine alfortvillaise en maintenant la variété des formes urbaines et en préservant les zones pavillonnaires.

L'élaboration du PLU lancée en 2007 a permis de revisiter les orientations du développement urbain :

- structuration d'un front urbain sur les axes et les places
- valorisation des zones pavillonnaires et des cœurs d'îlots

Depuis 2009, la ville s'est engagée dans un Projet de Renouvellement Urbain avec l'ANRU pour donner un nouveau visage aux quartiers Sud. Un budget de plus de 161 millions d'euros est mobilisé afin de moderniser, d'ouvrir, de rendre plus agréables, plus fonctionnels et plus accessibles les quartiers sud de la ville : Grand-Ensemble, Saint-Pierre/Toulon, Chantereine ainsi que le pôle Langevin.

D'importants travaux sont engagés : réhabilitations intérieures et extérieures des logements, résidentialisations d'immeubles, mise aux normes, réaménagement des espaces publics (voirie, espaces verts...), démolitions de logements dégradés et constructions de logements neufs.

### 3.2 - L'ÉVOLUTION RÉCENTE ET EN COURS DE LA VILLE

#### 3.2.1 - Les projets majeurs depuis 10 ans

##### Les opérations de construction depuis 2005 :

Depuis 10 ans les constructions de logements mais aussi d'équipements ont été nombreuses. Très souvent ces constructions ont été réalisées sur l'emprise d'anciens bâtiments insalubres. Il s'agit d'**opérations de densification ou de mutation** telles que :

- 1- **La ZAC des Bords de Marne**
- 2- **Ensembles Jean Albert**
- 3- **La ZAC du Marché** – rue du marché
- 4- **La ZAC des Pontons** –Rue de l'avenir
- 5- **L'angle Quai Blanqui**-Rue du Maréchal de Tassigny- Rue Sandrin
- 6- **La résidence des quais de Seine** - Rue de l'écluse-Rue de Flore
- 7- **ZAC Choisy-Goujons**
- 8- **Ensemble Dolet Jardin**
- 9- **Les appart'hotel** - rue du capitaine Alfred Dreyfus

Les trois **périmètres ANRU** ont fortement été modifiés ces 10 dernières années : Chantereine, Grand Ensemble, Saint-Pierre

Des **équipements** ont également été réalisés pour répondre aux demandes des nouveaux arrivants :

- 1- **L'école Jules Grevy**
- 2- **Le pôle culturel** – Rue Marcel Boudaris
- 3- **Le centre nautique**
- 4- **Le collège-lycée Kevork Arabian** –rue Komitas
- 5- **L'école Bérégovoy**

La **zone d'activité** a connu en son sein de nombreux réaménagements.



##### Les parcs et espaces verts publics créés depuis 2008 :

Fin 2007 la superficie d'espaces verts était de 13,6 hectares.

En comptabilisant non seulement les grands aménagements réalisés ou réaménagés (parcs, square) mais également ceux de taille plus modeste sur l'espace public (alignements d'arbres, plantations d'accompagnement...), la superficie d'espaces verts est aujourd'hui de 17,2 ha soit une augmentation de près de 26 % sur la période 2008-2015. Une politique forte en faveur de la création d'espaces verts a été lancée depuis 2007.

- 1- 2008 : Rénovation du **square Camélinat**, situé sur le parvis de la Mairie, sur plus de 3 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics dont 1358 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- 2- 2009 : Création du **square Jean Albert** sur plus de 3600 m<sup>2</sup> d'espaces publics dont 1 890 m<sup>2</sup> d'espaces verts. Ce square est né du réaménagement d'un parking en espace vert et public.
- 3- 2010 : Destruction des bâtiments à l'angle de la rue de Toulon et de la rue de Bordeaux en vue de la création de 3 300 m<sup>2</sup> d'espaces publics au **square Toulon / rue de Bordeaux** dont 1 700 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- 4- 2011 : Création du **square des Droits de l'enfant** rue Véron (980 m<sup>2</sup> dont plus de 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts) et rénovation de la place Tony Garnier pour un ensemble de plus de 3000 m<sup>2</sup>.
- 5- 2012 : Création du **square Abbé Pierre** sur 680 m<sup>2</sup> dont plus de 560 m<sup>2</sup> d'espaces verts
- 6- 2012 : Rénovation du **Parc Saint-Pierre** sur plus de 7900 m<sup>2</sup> d'espaces publics dont plus de 5400 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- 7- 2013 : Ouverture du **Parc de l'Ecluse** créé sur plus de 1.1 ha d'espaces publics dont plus de 5400 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- 8- 2014 : Réaménagement des **bords de Seine** sur plus de 900m au Nord du Port avec un ponton en bois au niveau de l'eau et une renaturation des berges.
- 9- 2015 : Rénovation de la **place de l'Europe** avec la création d'un boulodrome entouré de platanes.
- 10- 2015 : Réaménagement paysager de la **ZAC Val de Seine** : renaturation et création de noues.



### 3.2.2 - La consommation d'espaces naturels depuis 10 ans

Parmi les opérations citées précédemment, la majeure partie relève d'opération de densification ou de mutation. Par densification, on entend l'augmentation du nombre de logements et d'habitants ou d'activités sur un espace donné déjà bâti avant l'opération. Par mutation, il faut comprendre le changement de fonction d'un espace donné. Les autres opérations sont soit de la consommation d'espace naturel, quand un espace libre et végétalisé est bâti, soit de la création d'espaces verts, lorsqu'un espace bâti ou bétonné est renaturé. Ainsi l'évolution urbaine d'Alfortville depuis 2005 peut être classée selon quatre catégories : densification, mutation, consommation d'espaces naturels et création d'espaces verts.

#### ➤ 7 opérations de densification sont identifiées :

##### La ZAC du Marché

Inscrite dans une politique de résorption de l'habitat insalubre en centre-ville, l'opération de la ZAC du Marché visait à requalifier l'offre de logements dans ce quartier. L'opération d'aménagement a été menée en deux phases distinctes : en 1995, un programme construit par LogiRep de 99 logements a été livré, en 2005, 110 logements sociaux construits par Valophis ont été livrés en juillet.



##### La ZAC des Pontons

Elle remplace aujourd'hui d'anciens petits immeubles et pavillons peu denses et parfois insalubres très présents le long des bords de Seine.

Composée de plusieurs lots, le dernier sorti de terre, le lot C est composé de 61 logements collectifs et autant de places de stationnement. Respectueuse de l'environnement, la ZAC des Pontons est en passe d'obtenir plusieurs certifications comme les labels « Qualitel », « THPE » et « Habitat et Environnement –profil A »



##### L'angle Quai Blanqui-Rue du Maréchal de Tassigny- Rue Sandrin

Les constructions ici réalisées ont permis l'implantation de bureaux et de logements. Elles ont contribué à la revalorisation de cette entrée de ville par le Pont du Port à l'Anglais. Ces constructions ont été réalisées sur l'emprise d'anciens pavillons et petits collectifs insalubres, peu qualitatifs et peu denses. Ces réalisations participent à la création d'un front urbain marqué sur les berges de Seine d'Alfortville.



##### La résidence des quais de Seine

Tout comme les autres opérations immobilières réalisées sur le long des berges de Seine, la résidence des quais de Seine contribue à l'avancement du front urbain qui se dessine le long des berges. Cette réalisation est composée de logements sociaux, de logements en accession et d'une résidence étudiante proposant des T1 et T1bis. Elle vient densifier des berges anciennement peu construites par peur des inondations.



##### ZAC Choisy-Goujons

Là encore ces opérations sont venues densifier et conforter un front urbain le long des berges de Seine. Le projet s'articule autour de deux réalisations :

- la construction du lycée Maximilien-Perret, établissement d'enseignement général et technique, reconnu pour sa filière chauffage et climatisation,
- la construction de deux résidences étudiantes de 110 et 105 chambres.



Par ailleurs, l'Office d'Habitat Social d'Alfortville (aujourd'hui Logial) conduit sur le secteur un programme de 66 logements sociaux, dont 15 en maisons individuelles

##### L'Ensemble Dolet Jardin

L'ensemble Dolet Jardins se situe dans un quartier en pleine mutation. Construit dans les années 70, il devait faire face à des contraintes fortes : enclavement, dégradation du bâti, perte d'activité économique. Il ne répondait donc plus aux exigences de confort actuelles. L'ensemble immobilier a donc fait l'objet d'une réhabilitation globale en 2010 dans le cadre du vaste Programme de Rénovation Urbaine d'Alfortville. De nombreux collectifs ont été créés remplaçant des pavillons vieillissants et des immeubles vétustes.



##### Le centre nautique

Ici, une ancienne piscine a été détruite en 2006. Elle avait une emprise au sol d'environ 2 500 m<sup>2</sup>.

Ce nouveau centre aquatique a une emprise au sol de 3790 m<sup>2</sup>, il a 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en plus par rapport à l'ancienne piscine.

Le nouveau centre aquatique a été pensé, dès l'étape de sa conception architecturale, de manière à s'intégrer dans son environnement naturel. L'identité du cadre est préservée, le lien avec le fleuve et le site des éclusiers, mis en valeur. Les espaces boisés adjacents sont classés au Plan local d'urbanisme.



La préoccupation écologique se vérifie jusque dans le choix des matériaux de construction (bardage en bois, toiture isolée par des microbilles de verre issues du recyclage de pare-brise), dans le choix de gestion de l'eau (purification de l'eau à l'ozone plutôt qu'au chlore, récupération de l'eau de pluie dans un bassin de 150 m<sup>3</sup>) et dans les choix d'énergie nécessaire pour le bon fonctionnement du bâtiment (pompe à chaleur et géothermie pour la chauffage, toiture composée de 1 100 m<sup>2</sup> de capteurs photovoltaïques dont la production d'électricité sera vendue à EDF, éclairage par Leds).

Si 1000 m<sup>2</sup> d'espace naturel a été consommé, un réel espace public de qualité a été créé autour. C'est le parc de l'écluse : 1.1 ha d'espace public pour 5 400 m<sup>2</sup> d'espace vert.

#### ➤ 4 opérations de mutation :

##### La ZAC des Bords de Marne

La ZAC des Bords de Marne s'étend sur 1.8 hectare. Réalisée sur l'emprise de bâtiments vétustes et désordonnés destinés au stockage et à l'activité, elle permet de revaloriser une des entrées de ville des plus remarquables : la confluence de la Marne et de la Seine. La revalorisation urbaine du quartier se traduit par la réalisation d'environ 4.000 m<sup>2</sup> d'espace public paysager qui accompagne un cadre architectural de qualité. Mêlant logements, bureaux, équipements et espaces publics, la ZAC prône la mixité fonctionnelle. La nouvelle école Pierre Bérégovoy a été inaugurée à la rentrée 2015.



##### Les Appart'Hôtels

Les appart'hôtels construits au cœur de la Zone d'Activité Val de Seine viennent diversifier les activités présentes au cœur de ce pôle. Ancien espace de stockage et de transit, ce site accueille maintenant des visiteurs. Cette opération illustre la volonté de densifier la Zone d'Activités.



##### L'école Jules Grevy

Réalisée en 2013, sur le terrain d'une ancienne habitation, cette école de 846 m<sup>2</sup> avec 4 classes et une cantine répond à la pression démographique d'Alfortville qui engendre une augmentation des effectifs scolaires. Par le biais d'un marché de conception/réalisation, il a fallu faire en moins d'un an ce qui est habituellement fait en marché public classique en 2,5 ans, voir 3 ans.

C'est Privault Architecture qui a remporté le concours et le marché.



##### Le collège-lycée Kevork Arabian

Ce collège ouvrira ses portes à la rentrée 2015. Construit sur un ancien site d'activité, il répond à l'augmentation des effectifs scolaires et également à la demande de la population arménienne très présente à Alfortville où l'école arménienne Saint-Mesrop de 200 places se faisait trop petite. L'architecte chargé du projet est Myriam Agopyan.



#### ➤ 1 opération a consommé de l'espace naturel :

##### Le pôle culturel

Inauguré en 2007, le pôle culturel abrite une salle de spectacle de 410 places, un espace de convivialité de 400 m<sup>2</sup> et une médiathèque.

Cet établissement réalisé par le cabinet d'architecture de-so, a une superficie de 4 554 m<sup>2</sup>. L'ancien parc peu fréquenté a laissé place à un espace culturel et convivial.



➤ **2 opérations ont consommé des espaces naturels compensés, en partie, par des créations d'espaces verts :**

Les ensembles Jean Albert

Les ensembles Jean Albert sont composés de logements sociaux et de logements privés. 51 PLUS et 5 PLAI ont vu le jour dans cette résidence. Cet ensemble construit en retrait par rapport à la rue de la Seine a permis la création du square Jean Albert sur l'emprise d'un ancien parking.

L'ensemble Jean Albert Ilot-de-Seine a ainsi été primé par le Conseil Général du Val de Marne, dans le cadre du prix architectural départemental « Qualité de l'Habitat » édition 2005.



La ZAC Val de Seine

Une zone d'activité est en perpétuelle évolution en fonction des besoins et des demandes des entreprises. En 10 ans de nombreux espaces ont été réaménagés. Si plusieurs bâtiments ont été créés, une revalorisation paysagère et environnementale a été réalisée autour de la zone d'activité et au sein du site GRT gaz. Ce site est ainsi plus accueillant pour les entreprises qui souhaiteraient s'y implanter. Sa visibilité sera renforcée par le projet de création d'un nouveau pont sur la Seine.



➤ **3 opérations ont créé des espaces verts :**

Le square des Droits de l'enfant



Ce square, de 980 m<sup>2</sup>, a été réalisé sur l'emprise de l'ancienne gendarmerie détruite en 2006. Ce parc est une des rares opérations où un espace anciennement bâti est devenu espace naturel.



Le square Abbé Pierre

C'est le premier square écologique d'Alfortville de 680 m<sup>2</sup>.

Il a été conçu autour des végétaux déjà présents sur le site, et l'ensemble du projet a été pensé en faveur de la Faune et de la Flore : Une mare écologique, un sol amortissant en copeaux de bois pour l'aire de jeux, du mobilier en bois naturel non traité.

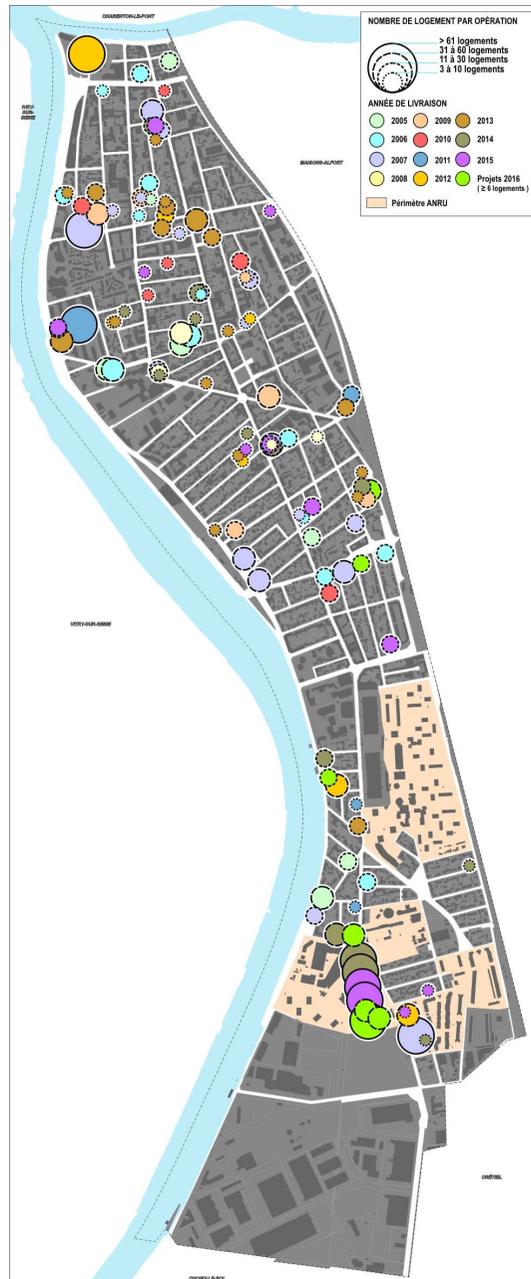


Le square Toulon/ rue de Bordeaux

Ce square, de 3 300 m<sup>2</sup>, encore en chantier, va voir le jour suite à la destruction de plusieurs bâtiments.

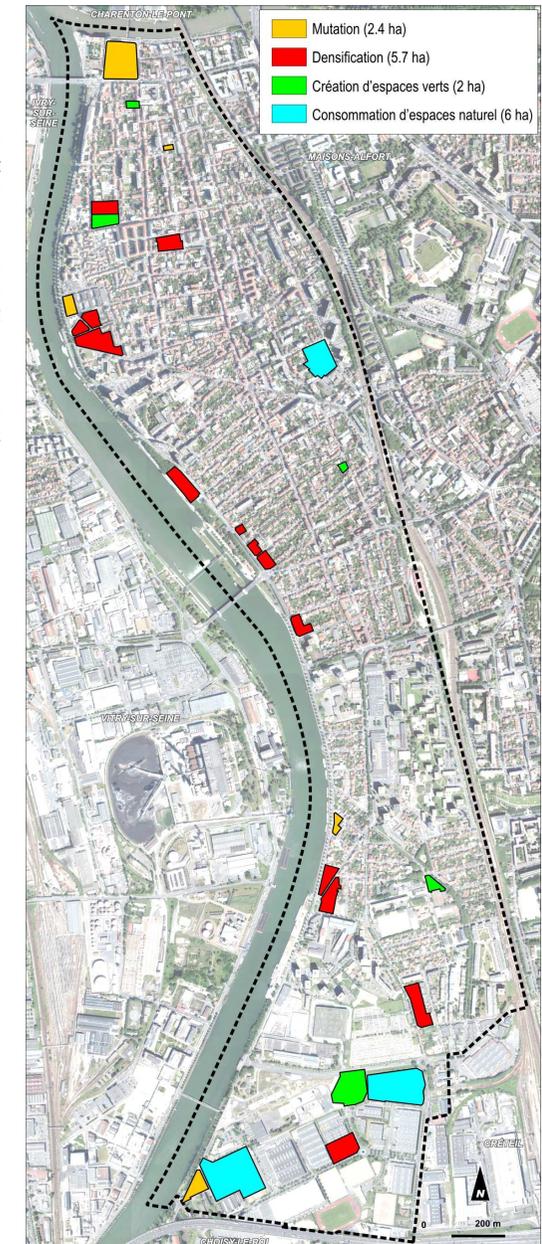


Localisation des logements livrés entre 2006 et 2011)



Source : Services municipaux

Opérations majeures survenues entre 2005 et 2015



Source : SCURE

Au cours des 10 dernières années, 2005-2015, il n'y a pas eu de réelle extension urbaine, sachant que la quasi-totalité du territoire était bâtie en 2005.

En revanche, les nouvelles opérations de renouvellement urbain engendrent une densification des sites concernés tout en intégrant une trame verte.

La consommation d'espaces non bâtis sur ces 10 années représente 6 hectares, en partie compensée par la mutation de 2 hectares bâtis vers la création d'espaces verts.

### 3.2.3 - Les projets

#### ➤ La rénovation urbaine et les quartiers Sud

Depuis 2009, Alfortville bénéficie d'un programme de rénovation urbaine (PRU) pour 4 quartiers du sud de la commune :

- Chantereine, pour lequel une ZAC a été créée : renouvellement du quartier pour créer une ambiance de ville plus agréable
- Grand Ensemble : rénovation des logements et résidentialisation
- Saint-Pierre/Toulon : rénovation des logements et amélioration des espaces extérieurs
- Langevin : amélioration de la qualité d'équipements et des espaces publics.

Ce PRU a permis entre autres :

- la construction de 714 logements sociaux en remplacement des 261 démolis
- la réhabilitation de 1500 logements
- la résidentialisation de 939 logements
- le désenclavement des quartiers par une réorganisation du maillage viaire (rue des Alouettes etc.)
- l'amélioration des espaces et des équipements publics (parc public, aire de jeux, réhabilitation d'une école...)

Le 16 décembre 2014, les Quartiers Sud Chantereine ont été retenus parmi les quartiers d'intérêt national pour le nouveau programme national de renouvellement urbain 2014-2024 (NPNRU). Outre la finalisation de la première phase du PRU, l'objectif est d'intégrer le nouveau contexte urbain du sud de la ville.

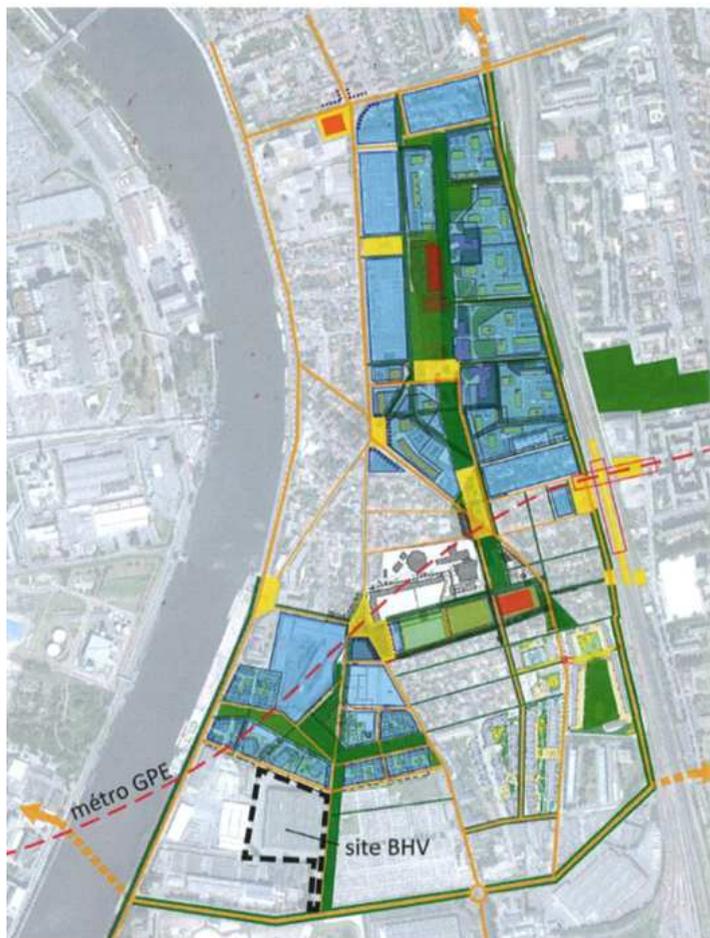
Les quartiers sud s'inscrivent dans un territoire de projets plus large prenant en compte les évolutions urbaines portées à la fois par le Grand Paris et le CDT des Ardoines qui ont un impact direct sur ces quartiers :

- Gare GPE à Vert-de-Maisons
- Traversée de Seine Vitry/Alfortville au niveau de la digue d'Alfortville
- Traversée de la ligne de chemin de fer Alfortville/Créteil

Le projet de ville a affirmé les possibilités de liaison entre les divers projets et l'opportunité de composer des grands éléments de lisibilité urbaine qui peuvent marquer fortement le territoire de la ville et lui apporter une nouvelle valorisation :

- La composition linéaire d'un grand élément paysager qui relie le Grand Ensemble au pôle Langevin
- La création d'un parc public au cœur du Grand Ensemble

- La recomposition des îlots urbains du Grand Ensemble, l'ouverture sur la rue Dolet et la restructuration commerciale
- La liaison gare du Grand Paris avec la place San Benedetto del Tronto le long du pôle Langevin
- La poursuite vers le nord (place San Benedetto) du mail Chantereine
- Les continuités nord/sud du cours Beethoven
- Les liaisons douces entre Chantereine et le secteur Toulon autour des voies résidentielles
- L'ouverture du boulevard Erevan sur une place publique
- L'aménagement du Port d'Alfortville



source : dossier d'intention NPNRU

### ➤ Les projets urbains



Îlot Seine : situé en front de Seine, à l'angle de la rue de Seine et du quai Blanqui, cet îlot vétuste de 8 000 m<sup>2</sup> à dominante d'activités est destiné à accueillir un projet de recomposition urbaine. L'opération prévoit environ 300 logements collectifs en accession répartis dans plusieurs constructions de 9 niveaux maximum, ainsi qu'une ouverture visuelle et paysagère vers la Seine depuis l'espace public et le square Jean Albert.

Site ex-BHV : entre la zone d'activités Val de Seine et la rénovation du quartier Chantereine, ce site de 3,0 hectares doit assurer une transition entre ces deux entités et s'inscrit plus globalement dans la recomposition des quartiers Sud d'Alfortville. Le projet consiste en deux opérations distinctes.

Au nord, il s'agit de poursuivre la requalification urbaine de ce secteur sud de la ville et d'organiser une composition urbaine qui accompagne l'aménagement du quartier Chantereine par la réalisation d'un îlot résidentiel (11 000 m<sup>2</sup>), la relocalisation d'un foyer et le désenclavement du quartier par une nouvelle organisation viaire (prolongement de la rue des Alouettes). En outre, des terrains à vocation sportive sont en cours d'aménagement.

Au sud, sont prévus un programme d'activités et la réalisation de deux voies, raccordant le secteur au quartier Chantereine et à la rue de la Digue d'Alfortville.



➤ **Les opérations dans le diffus**

Plusieurs opérations de moindre envergure vont être réalisés à court terme dans différents secteurs de la ville, notamment :

- à l'angle de la rue Babeuf et des Pâquerettes, un immeuble collectif de 26 logements en accession
- place de la Gare de Maisons-Alfort Alfortville, un immeuble de 60 logements en accession
- en front de Seine, quai Jean-Baptiste Clément, un immeuble de 19 logements en accession
- à l'angle des rues des Anguilles, des Goujons et Etienne Dolet, un immeuble de 53 logements sociaux

➤ **Les périmètres d'étude**

Par ailleurs, différents secteurs de la ville font l'objet de réflexions de réaménagement et de recomposition urbaine.

Le secteur nord de la commune entre la Marne et la RN 19, de part et d'autre de la ZAC Bord de Marne, bénéficie d'une situation stratégique à la confluence de la Seine et la Marne. Il constitue un secteur d'enjeu pour le renouvellement urbain.

Dans l'objectif de maîtriser les formes urbaines et le développement d'une mixité des fonctions et de l'habitat dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique local de l'habitat, la ville a institué récemment plusieurs périmètres d'étude :

- Gare de Maisons-Alfort-Alfortville (2012)
- Chemin de la Déportation/Louis Blanc (2012)
- Hugo/Kennedy/Vaillant Couturier (2014)



### 3.3 - LES FORMES URBAINES

#### 3.3.1 - La structure urbaine claire aux morphologies plurielles

L'histoire du développement de la ville explique la diversité du tissu urbain identifié sur le territoire : quartiers pavillonnaires, quartiers mixtes, grands ensembles, zones d'activités. En outre, à l'intérieur même d'une morphologie urbaine typée, les formes architecturales sont variées.

Les morphologies urbaines plurielles d'Alfortville peuvent s'apprécier à travers plusieurs critères, dont deux sont déterminants :

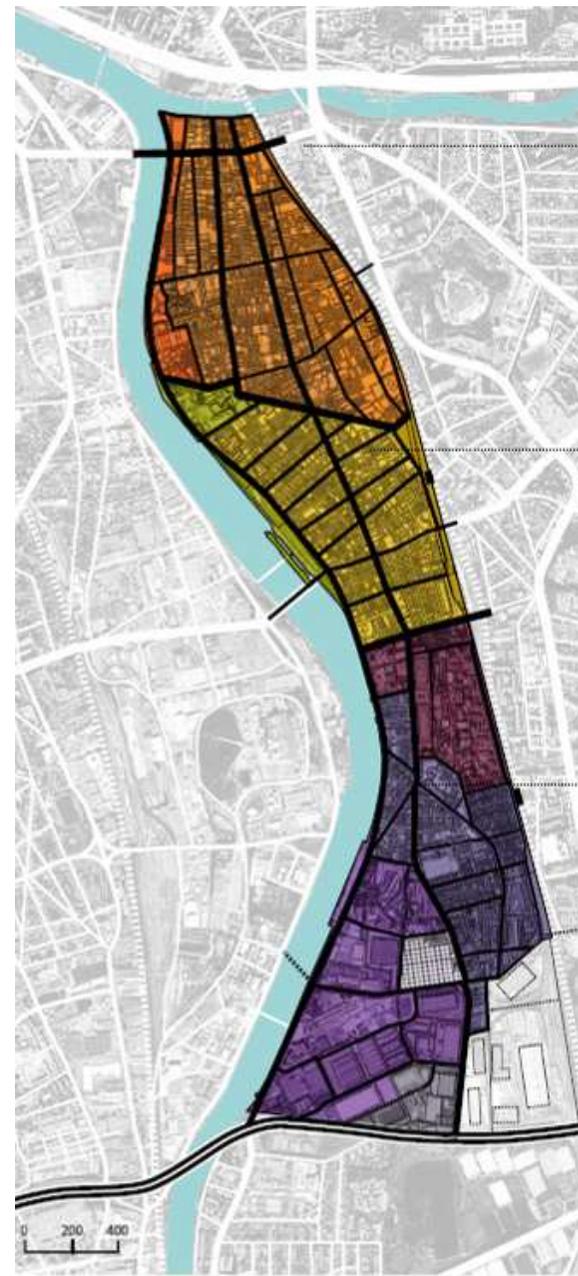
- l'organisation et le statut des voies qui composent le tissu urbain
- la destination et les gabarits des constructions

Dans une approche simplificatrice, la structure morphologique globale du territoire peut être décomposée en trois grands secteurs :

- la partie nord de la ville, correspondant au début de l'histoire urbaine d'Alfortville, présente un tissu dense et continu le long des axes structurants d'orientation dominante Nord-Sud (Paul Vaillant Couturier, rue Véron)
- la partie centrale, s'organise à partir d'un faisceau dense de voies transversales (orientation Est-Ouest), perpendiculaires à la rue Paul Vaillant Couturier, qui irriguent des quartiers pavillonnaires
- la partie sud, au tissu urbain irrégulier, constituée autour d'un maillage de voies lâche, composée d'unités urbaines singulières (grands ensembles, zones d'activités), sans réel lien entre elles

Ces trois grands secteurs sont cernés à l'ouest par la rive de la Seine, le long de laquelle se constitue progressivement un front bâti, et la rive Est soulignée par la voie ferrée et son talus.

Au sein de ces trois grands secteurs, des polarités maillent ce territoire d'Alfortville étiré sur 5 kilomètres.



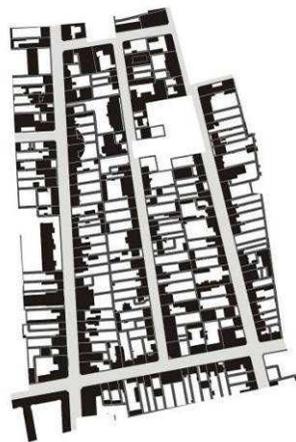
### 3.3.2 - Le tissu mixte

Le tissu mixte est principalement localisé au nord de la commune, dans les quartiers les plus anciens de la ville.

Il se structure le long d'axes structurants de la ville, tels que la rue Paul Vaillant couturier, la rue Véron. Le parcellaire se découpe en lanière perpendiculairement à ces axes qui délimitent des îlots allongés et peu larges. Les fonds des parcelles ayant des façades sur des axes parallèles se rejoignent en cœur d'îlot.

Le bâti est implanté très majoritairement à l'alignement des voies.

Cette organisation urbaine engendre des fronts bâtis continus le long des voies et des cœurs d'îlots aérés.



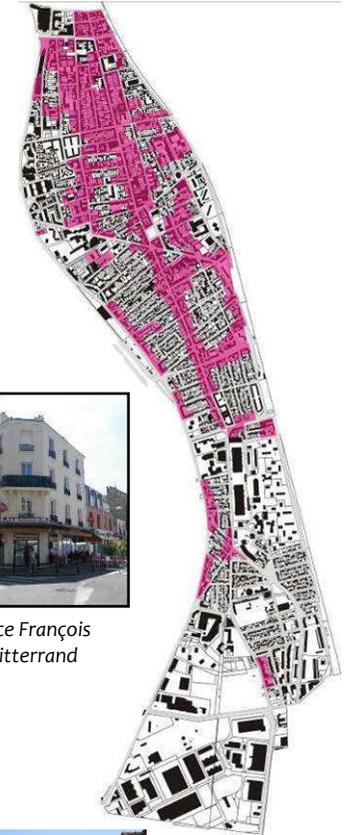
Les constructions, d'architecture et de style très divers, sont de volumétrie variable entre R+1 et R+4 et créent un vélum en dents de scie le long des voies.

Les constructions les plus hautes sont implantées le long des axes structurants, les petits immeubles et maisons de ville sont majoritairement situés le long des axes secondaires.

Dans le tissu mixte la diversité y est multiforme, mais une de ses composantes est la présence de constructions plus imposantes à l'intersection des voies. En effet, les angles des rues sont bien souvent tenus par des constructions plus hautes que celles avoisinantes, de belle facture architecturale agrémentée par un pan coupé sur toute leur hauteur.

Le rez de chaussée de ces constructions est haut et très souvent occupé par un commerce

Le caractère mixte des quartiers du nord est non seulement lié aux gabarits différenciés des constructions, mais également aux diverses fonctions urbaines qui y sont regroupées, et plus particulièrement la présence d'activités commerciales en pied d'immeubles.



Place du petit pont



Rue Vaillant C. / Rue des Essertes



Rue Vaillant C. / Rue Louis Blanc



Place François Mitterrand



Place Jean Jaurès (carrefour) : immeuble à R+4



Rue Véron (axe important) : immeubles à R+4



Nord de la rue Paul Vaillant Couturier (peu fréquentée) : petits immeubles et maisons de ville



Rue Arthur Dalidet (voie secondaire) présence forte de maisons de ville

### 3.3.3 - Le tissu pavillonnaire

Le tissu pavillonnaire est très largement représenté à Alfortville, il couvre une superficie d'environ 25 % du territoire communal. Toutefois, le nombre de maisons ne représente que 12% du parc de logements.

Les espaces pavillonnaires sont présents dans les trois grands secteurs de la ville, avec une prédominance dans le secteur centre.

Le tissu pavillonnaire s'organise le long des axes secondaires, le plus souvent orientés est-ouest, perpendiculairement aux axes structurants.

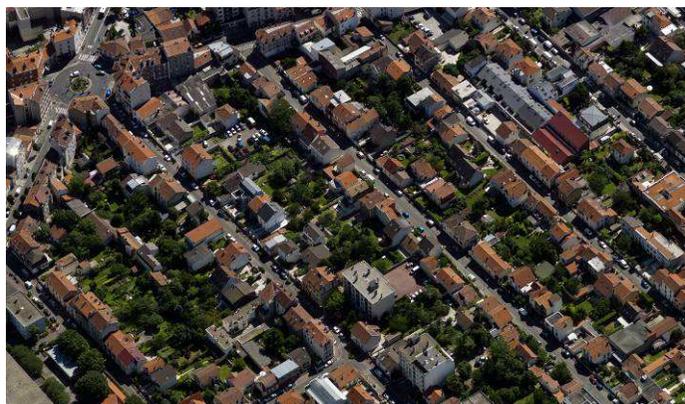
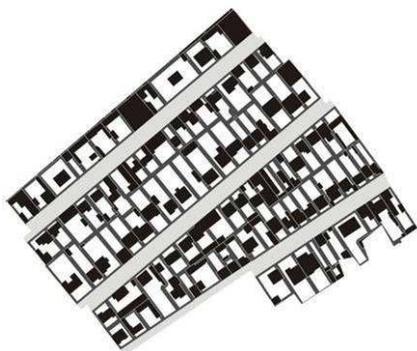
Le réseau dense des axes secondaires crée des îlots de faible dimension. Le foncier, constitué de parcelles rectangulaires, peu larges, se distribue perpendiculairement aux voies.

Le bâti implanté, soit à l'alignement mais le plus souvent en recul de quelques mètres par rapport à l'alignement favorise d'une part la présence de jardins devant les constructions qui accompagnent l'espace public et d'autre part, des cœurs d'îlots verdoyants correspondant à la confluence des fonds de terrains aménagés en jardins.

Les constructions, implantées soit sur toute la largeur du terrain soit en retrait d'une des limites séparatives, ont un gabarit modeste, en R+1 ou R+1+combles.



En rose le tissu mixte le long des grands axes  
En jaune le tissu pavillonnaire le long des rues secondaires



Ces quartiers pavillonnaires sont pour la plupart anciens. Les espaces pavillonnaires créés lors d'opérations récentes ont une organisation urbaine différente.

Les constructions sont de styles très variés ainsi que les matériaux constructifs employés. Il en est de même des clôtures sur voie.



Rue Roger Girodit : positionnement des maisons en retrait de la rue



Rue Roger Girodit : retrait de la maison par rapport à la rue et emprise du bâti sur toute la largeur de la parcelle



Rue Victor Hugo (centre-ville) maisons jumelées



### 3.3.4 - Les opérations d'ensemble

Le tissu des opérations d'ensemble regroupe les sites, correspondant à de vastes emprises foncières, sur lesquels un groupe de constructions, en majorité des constructions d'habitat collectif, a été réalisé selon un plan de composition urbaine, un plan masse.

Ces opérations, réalisées depuis l'entre deux guerres jusqu'à nos jours, disposent de caractéristiques variées, toutefois elles ont toutes en commun de marquer une rupture avec le paysage urbain de la ville :

- par leur composition urbaine, propre à chacune d'elle, avec une composition ordonnant les constructions autour de leurs dessertes et leurs espaces communs intérieurs, en rupture avec l'organisation de la ville où le bâti est aligné le long des voies dans leur tracé rectiligne, notamment pour celles réalisées après les années 60
- par l'organisation des fonctions urbaines, les commerces ne sont pas en pied d'immeuble mais regroupés dans une polarité commerciale,
- par la volumétrie des constructions qui domine la ville

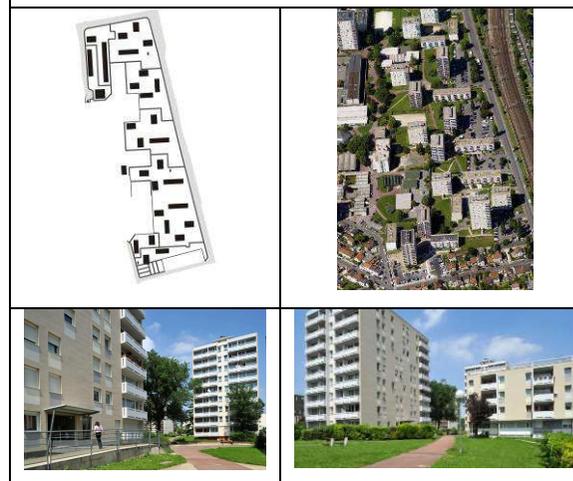


Ce tissu est plus représenté au sud de la commune, les terrains encore agricoles constituant des emprises foncières disponibles pour réaliser de grandes opérations de logements.

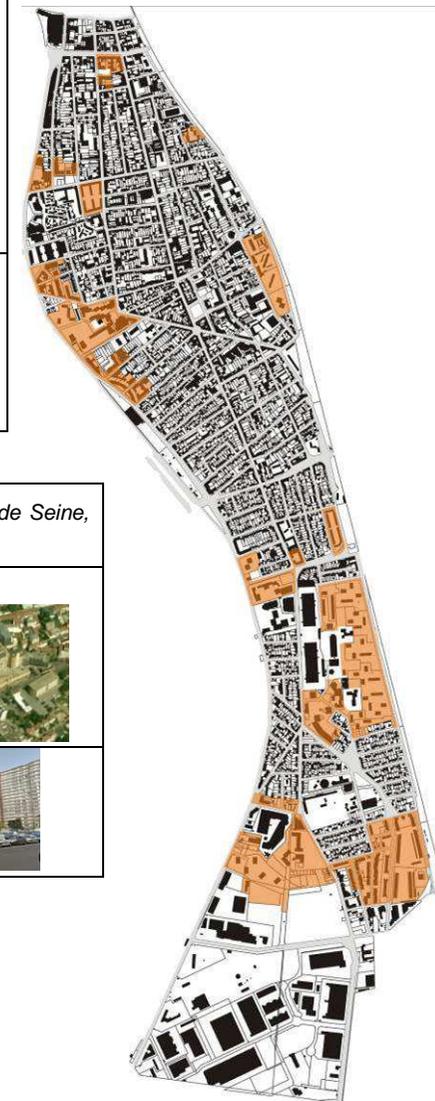
*Saint Pierre Toulon, édifié en 1950, espaces verts intérieurs et alignement du bâti sur voie*



*Grand ensemble réalisé en 1966, composition avec ordonnancement des constructions autour d'espaces communs végétalisés*



*Allende : une composition mixte, tours et barres en front de Seine, une greffe vers le centre-ville*



### 3.3.5 - Les espaces d'activités

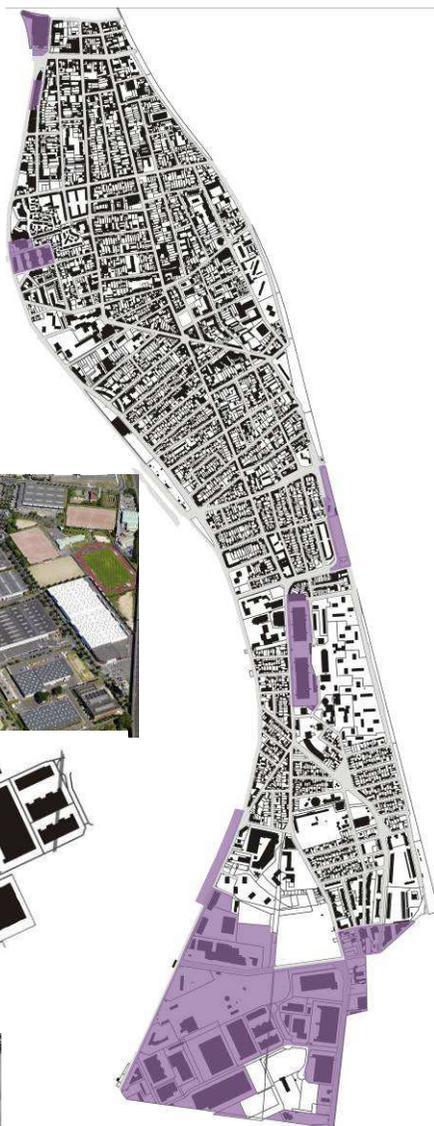
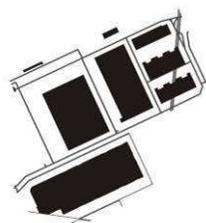
Les espaces exclusivement destinés à accueillir des activités économiques occupent environ 20% du territoire communal et sont majoritairement situés au sud de la ville, avec notamment la ZA du Val de Seine.

Toutefois, deux sites d'activités spécifiques s'inscrivent dans le nord de la ville : le parc Volta (ZAC Catel et Farcy) et le site de Chinagora.



Au centre, sont localisés les deux bâtiments des "Jardins d'Alfortville", et au sud les vastes espaces que représentent la zone d'activités mixte Toulon et le parc d'activités Val de Seine de plus de 30 hectares.

Dans ces zones d'activités la morphologie urbaine est guidée par leur fonctionnalité : la dimension des voiries, l'emprise imposante des bâtiments, relativement bas, qui ne laisse sur le terrain que les espaces de stationnement et de manœuvre. La végétation n'est présente que sur les espaces de voirie.



### 3.3.6 - Les emprises d'équipements publics

Les équipements publics sont répartis sur l'ensemble du territoire. Bien souvent ils se fondent dans le tissu urbain auquel ils s'insèrent.

Toutefois, l'implantation de certains équipements nécessite de vastes emprises foncières, telles que les lycées, les équipements sportifs, les groupes scolaires, les cimetières.

L'organisation des bâtiments sur leur entité foncière, leur volumétrie et leur architecture répondant aux besoins fonctionnels liés à la nature de l'équipement créent des entités urbaines spécifiques, bien souvent sans lien avec le paysage urbain les environnant.

Ces grandes emprises d'équipements publics représentent environ 10% du territoire communal.



Stade Val de Seine

Lycée Maximilien Perret



Collège Léon Blum



### 3.3.7 - L'urbanisme de placettes

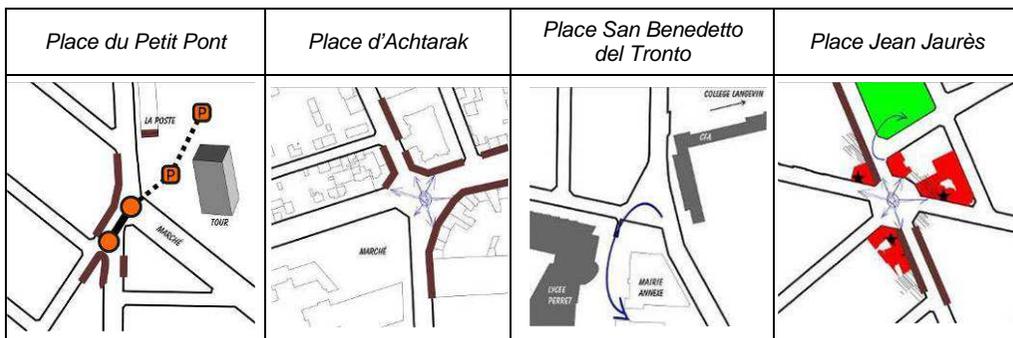
Les différents tissus urbains dans la ville sont reliés entre eux dans la logique d'axe qui marque la structure urbaine d'Alfortville.

Le tracé des voies dans la ville conditionne l'émergence de micro polarités. Ces polarités, qui ont des morphologies différentes, participent à une animation urbaine plus ou moins marquée. Ces sites, dans leur rapport espace public/bâti, révèlent des morphologies variées.

#### ➤ Les placettes

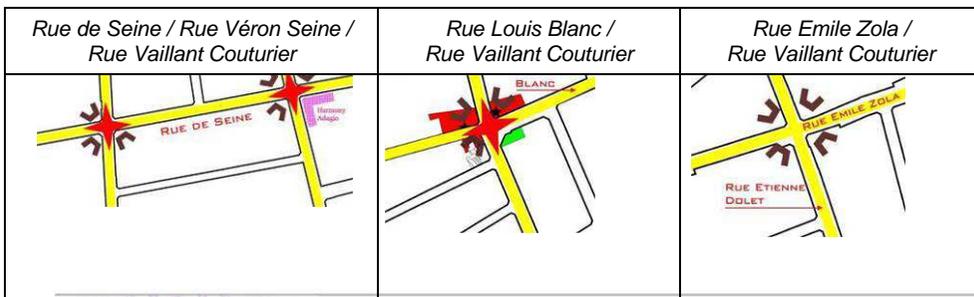
Le parcours des voies, participant au maillage viare principal d'Alfortville, est ponctué de places mais également de placettes.

Outre les places constituant de véritables polarités majeures dans la ville, telles que la place Mitterrand, la place Salvador Allende et la place de la gare, la convergence d'axes importants, accompagnée d'un bâti ordonné en lien direct avec l'espace public, lien renforcé par la présence de commerce en rez de chaussée des immeubles, crée des petits espaces d'animation, des micro polarités : les placettes.



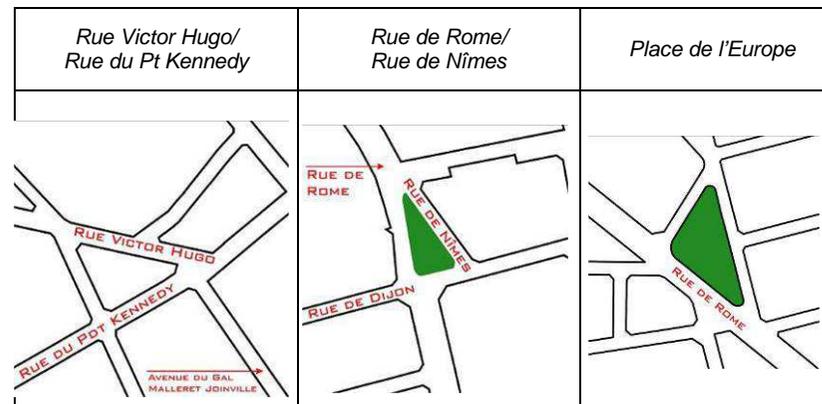
#### ➤ Les intersections

La particularité du tissu urbain d'Alfortville, particulièrement au nord de la ville, le long des axes principaux, est le marquage des intersections de voies par un bâti fort, structuré par des pans coupés plus ou moins importants et bien souvent investi par du commerce en rez de chaussée. Du Nord au Sud, la rue Vaillant Couturier est ainsi ponctuée de nombreuses intersections qui créent une animation sur son linéaire.



#### ➤ Espaces ouverts

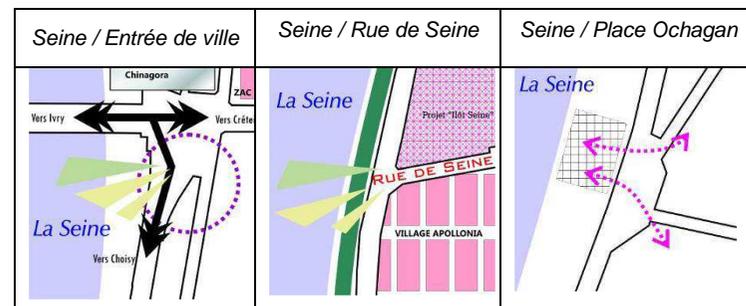
La convergence des voies, principalement dans le sud de la ville, s'organise autour d'un espace public aménagé ou non en espace vert. L'harmonie du rapport entre le bâti et ces espaces publics ouverts supposeraient une mise en valeur afin que ces sites constituent de réelles polarités dans la ville.



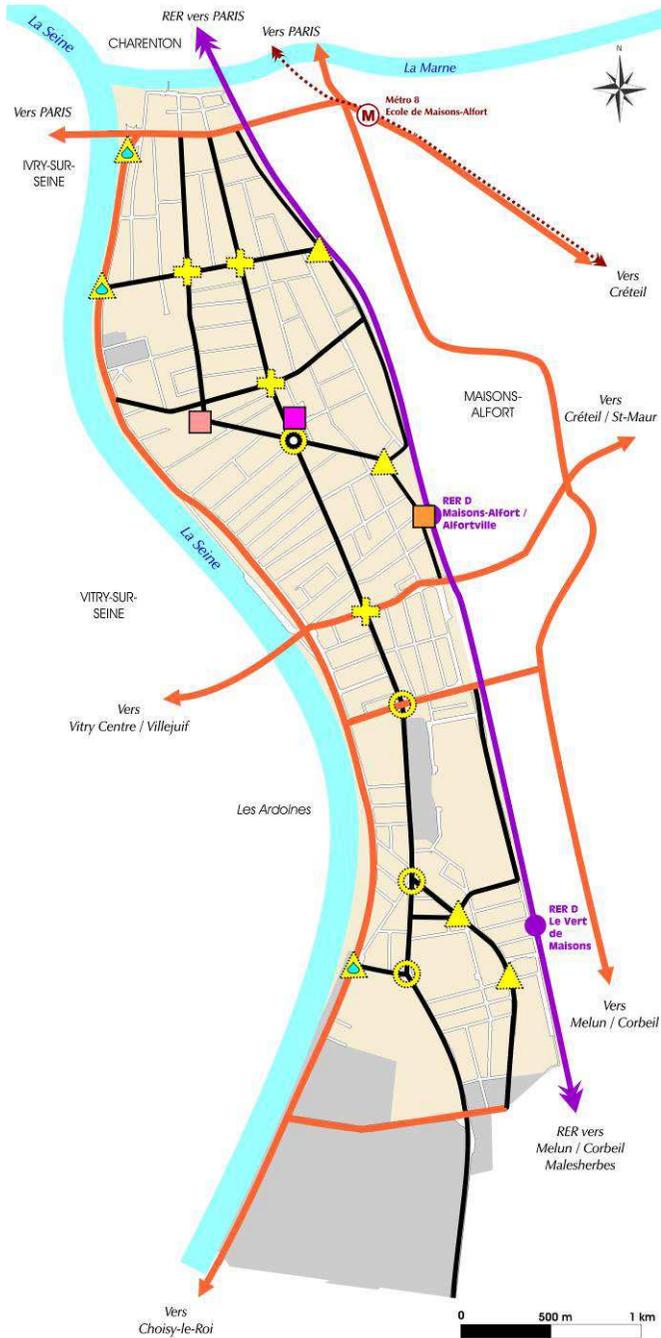
#### ➤ Espaces ouverts sur la Seine

La Seine est un atout majeur du patrimoine naturel et paysager du territoire Alfortvillais.

Le maillage viare de la ville composé de nombreuses voies orientées est-ouest permet à l'ensemble du territoire d'être ouvert sur la Seine. En effet, ce sont une trentaine de voies qui débouchent sur les quais de Seine. La valorisation de ces ouvertures sur la Seine représente un atout pour ouvrir la ville sur le fleuve.



Les logiques d'axes et de polarités



Légende

- Tissu mixte à dominante résidentielle
- Zone d'activités
- Voirie départementale ou nationale
- Maillage viare principal
- Voirie secondaire
- Ligne RER D
- Gare RER
- Ligne Métro 8
- Station de métro

Polarités

- Place François Mitterrand Hôtel de Ville
- Place Salvador Allende
- Place de la gare

Typologie des centralités

- Placette
- Intersection de voies
- Espace ouvert
- Espace ouvert et berges

### 3.4 - PATRIMOINE BÂTI : HÉRITAGE DU PASSÉ

#### 3.4.1 - Les potentialités archéologiques

##### ➤ Périimètre communal »

La présence d'alluvions, scellées par des remblais modernes, et l'existence d'anciennes îles, rattachées à la rive, sont des éléments qui ne peuvent que susciter la vigilance des archéologues. Milieu propice aux installations humaines, il est susceptible de conserver des vestiges archéologiques liés aux occupations, aux vestiges d'ouvrages de franchissement et aux aménagements de berges et moulins médiévaux. Par ailleurs, l'évidence d'anciens chenaux d'écoulement de la Seine et de la Marne accroît l'intérêt de cet espace alluvial, car ce contexte est favorable à une meilleure préservation des vestiges. Il garantit également l'acquisition de données nombreuses sur les paléo environnements fréquentés par l'Homme.

##### ➤ Périimètre nord, « Bords de Marne »

Les divers indices et découvertes anciennes, ainsi que les résultats des opérations archéologiques réalisées depuis 1993 à Maisons-Alfort et Alfortville, signalent l'importance de surveiller ce secteur. En 2013, un diagnostic réalisé « ZAC Bords de Marne » a révélé un Paléochenal et des vestiges protohistoriques.

##### ➤ Périimètre sud « Chanteraine »

L'ancien chemin, nommé « Grand chemin de Paris à Villeneuve-Saint-Georges », est peut-être conservé sous la voirie actuelle (rue Etienne-Dolet), ainsi que le « Sentier de Villiers » dont le tracé, en partie disparu, est restituable. Ces chemins sont reportés sur les cartes du XVIIe-XIXe siècles, mais ils peuvent être antérieurs à l'époque moderne. Au milieu des deux, au sud du carrefour, on trouve le lieu-dit de la « Butte de Villiers ». Le toponyme « Villiers » est considéré comme un indice de l'habitat ancien. Les terrains dans ce secteur, constitués par des alluvions récentes, sont susceptibles de révéler des niveaux archéologiques en lien avec les berges fossiles ou les paléochenaux. Sur les bords de Seine, à la fin du XIXe siècle, ont été découverts, près de la grève de Chatrelle ou Chanteraine, un empierrément consolidé de pilotis (non daté) et de tuiles gallo-romaines. Les opérations archéologiques réalisées en 2014 et 2015 dans ce secteur ont permis de mettre au jour des traces d'occupation humaine du premier âge du Fer.

##### ➤ Tracés présumés des voies anciennes :

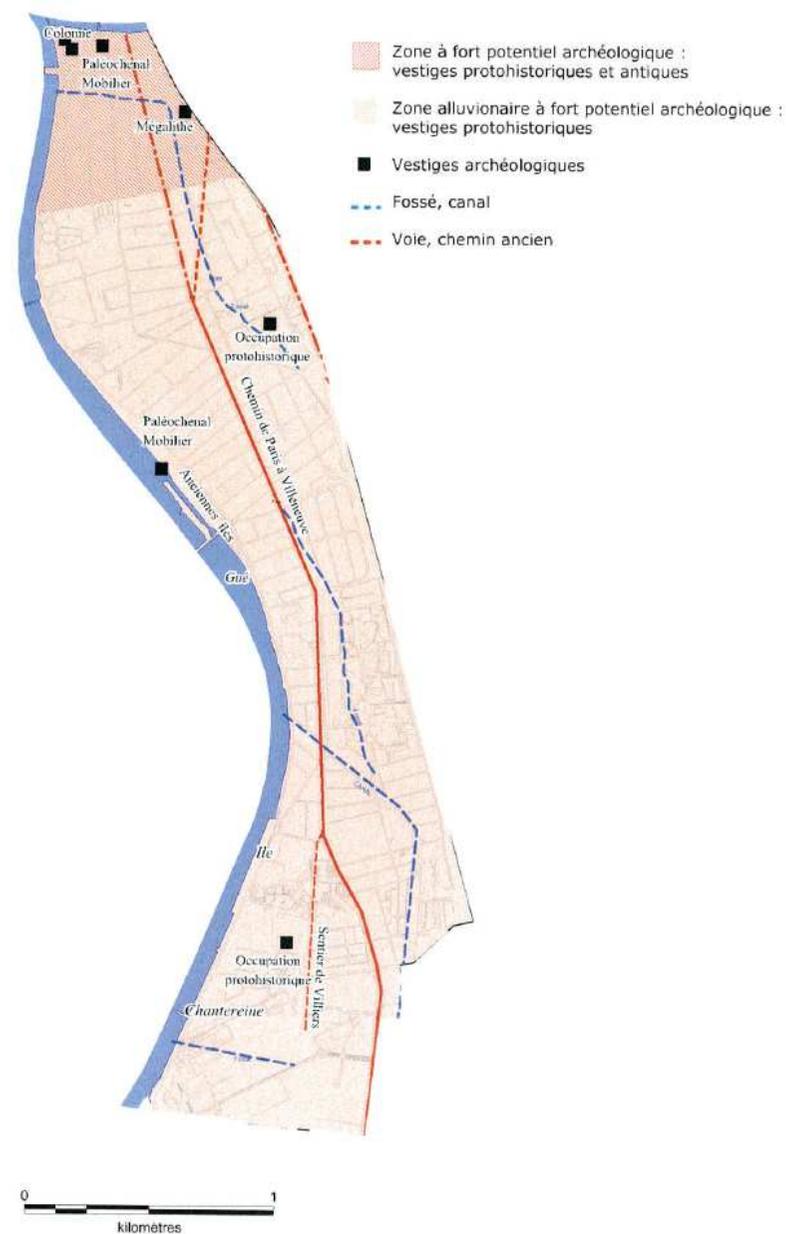
En rive droite de la Seine, un itinéraire Paris-Sens franchirait la Marne à hauteur des communes de Charenton-le-Pont et Saint-Maurice (pont attesté au VII<sup>e</sup> siècle), et continuerait vers Melun en traversant la commune de Maisons-Alfort.

L'ancien chemin de Paris à Villeneuve-Saint-Georges, qui passe au milieu du terroir d'Alfortville, apparaît sur les plans en 1972.

Pour information, le dernier diagnostic archéologique (réalisé en 2015 par le service Archéologie rue de la Digue) a mis au jour les vestiges d'une occupation protohistorique (Age du Fer).

La cartographie ci-contre présente les zones de potentialité archéologique établies par le laboratoire départemental d'archéologie du Val de Marne.

Carte des potentialités archéologiques (Alfortville)



### 3.4.2 - Les monuments historiques

Sur le territoire d'Alfortville, 3 bâtiments font l'objet, d'une inscription au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 12 avril 2011. Construits par Henri et Louis Marty, ils sont tous liés à l'ancienne usine gazière cokerie Paris Sud et situés dans le parc d'activités Val de Seine, près de la Seine dans le sud de la commune. **Les abords des bâtiments de l'ancienne usine gazière sont protégés par des périmètres de protection de 500 m de rayon chacun. Ces rayons ont pour origine chaque angle des trois bâtiments inscrits au titre des monuments historiques.**

#### Bâtiment des garages vestiaires des ouvriers gaziers (1959)

Architecture originale par le développement du double escalier sous le préau, traitement des murs en dents de scie permettant une accessibilité différenciée des vestiaires, coursive continue filant sur les 3 façades, maintien en place d'éléments d'origine devenus rares tels que les vantaux de porte métalliques à hublots et les lavabos circulaires chromés.



#### Bâtiment social (1959-1960)

Construction innovante sur pilotis reposant pour partie sur des poteaux en tôle pliée et utilisant des brise-soleil orientables en aluminium, qualité plastique de l'escalier extérieur, insertion paysagère en liaison avec le site en bordure de Seine.

#### Bâtiment administratif (1955-1957)

Architecture métallique fortement marquée par les innovations techniques et architecturales des années 1950 (béquilles en acier de la galerie, structure portique avec cage en verre, poteaux porteurs en tôle pliée, brise-soleil verticaux), originalité des escaliers intérieurs, dernière œuvre de Fernand Léger conçue pour orner le pignon nord.



Par ailleurs, la commune est concernée par la servitude de protection du **Pavillon d'Antoine de Navarre** (hôtel de ville), construit dans la première moitié du 17<sup>e</sup> siècle et classé en 1862, situé sur la commune de Charenton-le-Pont.

**Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2009, l'enquête publique conjointe a porté également sur la modification des périmètres de protection des monuments historiques de Maisons-Alfort impactant Alfortville. L'approbation du PLU le 12 février 2009 emporta modification des périmètres de protection des monuments historiques. En conséquence, les périmètres de protection des monuments historiques de Maisons-Alfort n'impactent plus le territoire d'Alfortville.**

L'architecte des bâtiments de France est consulté par l'autorité compétente en matière d'urbanisme pour avis ou accord (Art. L.341-10 et R.341-9 du code de l'urbanisme) dès lors qu'un projet de travaux se situe dans un périmètre de protection de monument historique.

Ce dernier donne un avis uniquement dans les cas suivants :

- le projet est visible depuis le bâtiment protégé,
- le projet et le bâtiment protégé sont visibles simultanément,
- le bâtiment protégé est visible depuis le site du projet.

### 3.4.3 - Le patrimoine d'intérêt local

Outre ces monuments historiques protégés, un important patrimoine d'intérêt local peut être identifié et participe du charme et de la qualité de vie urbaine alfortvillaise. Ce patrimoine est très divers : maisons particulières, équipements collectifs aux architectures intéressantes (Groupe scolaire Octobre, Lycée Maximilien Perret ...), immeubles (notamment HBM) aux compositions remarquables, infrastructures exceptionnelles (Pont du port à l'Anglais), espaces publics aux caractéristiques singulières (Ile au Coindre), etc.

24 bâtiments ou ensembles d'intérêt local ont été relevés lors d'une étude menée par la commune. La base Mérimée recense, quant à elle, une cinquantaine de bâtiments ou ensembles à classer au patrimoine local. Certains bâtiments inscrits dans la base de données Mérimée ont depuis été détruits ou rénovés. La liste établie dans la présente étude est un croisement de ces deux bases de données et une étude menée par la DRAC dans les années 1990. Elle compte 39 bâtiments et ensembles d'intérêt local. Elle classe les constructions en différentes catégories : immeubles, maisons, ensembles remarquables, équipements et lieux de culte.

#### ➤ Immeubles

Les immeubles répertoriés au patrimoine d'intérêt local ont été construits entre le dernier quart du XIX<sup>ème</sup> siècle et le premier quart du XX<sup>ème</sup> siècle. Ils sont localisés dans la partie Nord de la ville. La brique, le moellon sans chaîne, la pierre de taille, la meulière, l'enduit partiel sont les principaux matériaux de constructions utilisés pour ces bâtiments. La couverture est en zinc ou en tuile plate mécanique, le toit est à long pan parfois brisé. Les techniques utilisées pour les décors sont d'une part la céramique et d'autre part la sculpture avec pilastre, fronton, cartouche et ornement architectural.



26 quai d'Alfortville : 4<sup>ème</sup> quart  
XIX<sup>ème</sup> siècle



20 quai  
d'Alfortville :  
4<sup>ème</sup> quart XIX<sup>ème</sup>  
siècle



37 rue Émile Zola : fin  
XIX<sup>ème</sup> siècle



34 rue Paul Vaillant Couturier :  
4<sup>ème</sup> quart XIX<sup>ème</sup> siècle

## ► Maisons

Certaines maisons construites entre le dernier quart du XIX<sup>ème</sup> siècle et le premier quart du XX<sup>ème</sup> siècle font partie du patrimoine d'intérêt local de la commune. Les matériaux utilisés pour le gros œuvre sont similaires à ceux des immeubles de la même période de construction. On retrouve ainsi la brique, le moellon sans chaîne, la pierre de taille, la meulière et l'enduit. Les couvertures sont pour la plupart en tuile plate mécanique. En ce qui concerne les décors, une grande variété de techniques est utilisée comme la sculpture, la céramique, le stuc, la ferronnerie, la menuiserie ou encore la peinture.



12 rue du Parc



8 rue Jules Cuillerier



38 rue Victor Hugo



45 avenue du Général Leclerc

## ► Ensembles remarquables

Quatre ensembles remarquables sont répertoriés au patrimoine d'intérêt local de la commune. Trois d'entre eux sont des ensembles d'édifices à cour commune construits dans le 2<sup>ème</sup> quart du XX<sup>ème</sup> siècle (constructions HBM). Les matériaux utilisés pour le gros œuvre sont caractéristiques de cette époque avec la brique, le moellon sans chaîne ou encore l'enduit partiel. La couverture est en tuile plate mécanique et les décors sont en ferronnerie.



97 à 119 rue Edouard Vaillant - rue Marcel Buge



108 rue Véron

Un autre ensemble bâti est présent au Nord de la commune. Il s'agit de la villa Saint Louis, située à l'angle de la rue Marcel Bourdarias et de la rue Franceschi, face au nouveau pôle culturel. Cet ensemble de neuf maisons en briques, ayant les mêmes caractéristiques architecturales, desservies par une allée en impasse bordée de haies, constituait le logement du personnel du laboratoire Roger Belon. L'usine, qui était implantée sur le site actuel du pôle culturel, a disparu mais les logements, dans leur composition d'origine, ont été conservés. Témoignage d'un passé industriel d'Alfortville, cet ensemble, qui a conservé sa composition et ses caractéristiques d'origine, mérite d'être préservé.



Villa Saint Louis

## ► Équipements

Nombre d'équipements faisant partie du patrimoine d'intérêt local sont présents sur le territoire de la commune. Il s'agit de groupes scolaires, de bâtiments administratifs, de la mairie, de la maison de retraite etc... On distingue trois styles architecturaux caractéristiques des époques des constructions. Les bâtiments datant de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle jusqu'au 2<sup>ème</sup> quart du XX<sup>ème</sup> siècle sont faits des mêmes matériaux des immeubles et maisons faisant partie du patrimoine d'intérêt local. Les équipements répertoriés sont : le groupe scolaire Etienne Dolet, la mairie, l'ancien presbytère, l'usine de traitement de surface de métaux, le bureau de Poste, la Banque Populaire, l'établissement de bienfaisance des Sœurs de Saint Vincent de Paul et la salle Robert Blairon (ancien lavoir)

Groupe scolaire  
Etienne Dolet

Bureau de Poste



Dispensaire



Mairie

Du 2<sup>ème</sup> quart du XX<sup>ème</sup> siècle au 4<sup>ème</sup> quart du XX<sup>ème</sup> siècle, les bâtiments présentent des caractéristiques architecturales très différentes des constructions anciennes, les matériaux utilisés jusqu'alors sont remplacés par du béton, béton armé, de l'enduit, du verre et des matériaux synthétiques. Les formes sont géométriques et épurées, ainsi les couvertures en tuile et zinc font place à des toits en terrasse. Il n'y a plus de décors pour habiller les façades et encadrer les ouvertures. C'est le style international. Les équipements typiques de ce style architectural sont le lycée d'enseignement supérieur commercial Victor Hugo, le groupe scolaire Lapierre, le groupe scolaire Octobre, le groupe scolaire Henri Barbusse et la maison de retraite.



Lycée d'enseignement supérieur commercial Victor Hugo et le groupe scolaire Lapierre : 3<sup>ème</sup> quart XX<sup>ème</sup> siècle

Groupe scolaire Octobre : 2<sup>ème</sup> quart XX<sup>ème</sup> siècle

Groupe scolaire Henri Barbusse : 2<sup>ème</sup> quart XX<sup>ème</sup> siècle

Maison de retraite : 1987

Le seul équipement récent répertorié au patrimoine d'intérêt local sur la commune est le lycée Maximilien Perret construit au début du XXI<sup>ème</sup> siècle. Le béton est toujours le matériau principal pour le gros œuvre, l'acier pour la structure des ouvertures, et de nouveaux matériaux synthétiques comme parement pour habiller les façades. La couleur grise est très utilisée dans les constructions de cette époque en association avec une couleur vive comme le rouge pour ce bâtiment



Lycée Maximilien Perret

➤ **Les lieux de culte**

Trois lieux de culte figurant à l'inventaire du patrimoine d'intérêt local sont présents sur le territoire de la commune. Il s'agit d'une Église et de deux chapelles. L'édifice le plus ancien date de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.

L'Église paroissiale Notre Dame a été construite d'après les plans de l'architecte Hippolyte Nitot entre 1889 et 1891, elle a été restaurée en 1933 par l'architecte Venner suite à un incendie survenu en 1932. Les matériaux utilisés pour cet édifice sont le calcaire, la pierre de taille, la meulière, le moellon et l'enduit partiel. La couverture est en ardoise.



Église Notre Dame : 1889-1891



La chapelle Saint Louis dite du pont d'Ivry a été érigée entre 1936 et 1938 d'après les plans de l'architecte Venner. Les matériaux utilisés sont la brique et le béton. La couverture est en tuile plate. La chapelle est ornée d'une sculpture réalisée par Serraz représentant Saint Louis.

Chapelle Saint Louis : 1936-1938



L'Église Saint Pierre Saint Paul dite chapelle arménienne a été inaugurée en 1929. Elle fut construite par les membres de la communauté arménienne ; une école maternelle et une école primaire lui sont jointes. L'édifice est en brique avec en couverture de l'ardoise et du zinc.

**Carte de repérage des éléments de patrimoine bâti à Alfortville**



L'inventaire du patrimoine d'intérêt local permet de recenser les constructions aux styles architecturaux singuliers contribuant à la valorisation du cadre de vie des Alfortvillais. Il ne fait en aucun l'objet d'une réglementation contraignant les projets ayant un impact sur ce patrimoine.

### 3.5 - ENJEUX

- Inscrire les nouvelles opérations dans une qualité architecturale, urbaine et paysagère préservant la diversité du tissu urbain d'Alfortville
- Rythmer la structuration des axes majeurs de la ville et s'appuyer sur ces axes pour renforcer les continuités urbaines entre les différentes entités alfortvillaises
- Conforter et renforcer les diverses polarités par une morphologie et des aménagements urbains adaptés pour en faire de véritables points d'articulation dans le territoire
- Renforcer la transversalité de certains axes Est-Ouest pour développer ou créer des ouvertures vers les deux rives (Seine et Est)
- Améliorer l'intégration des quartiers résidentiels du Sud dans le maillage des espaces publics : structurer les espaces bâtis, atténuer les ruptures morphologiques, assurer des continuités
- Accompagner l'amélioration du bâti du tissu pavillonnaire
- Maintenir un équilibre des fonctions urbaines
- Valoriser les éléments du patrimoine bâti et identitaires de la commune

## 4 - LA POPULATION

### 4.1 - L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

#### 4.1.1 - Un ralentissement de la croissance démographique

En 1975, les Alfortvillais étaient au nombre de 38 057.

Après avoir diminuée de 2 000 habitants entre 1975 et 1982, la population communale s'est **stabilisée entre 1982 et 1999**.

La population a connu **une évolution soutenue entre 1999 et 2006**. En 2006, la population des ménages, s'élève à 42 743 personnes, soit 6 511 habitants de plus qu'en 1999 (augmentation de 15 %).

Depuis 2006 la population continue d'augmenter pour atteindre 44 550 alfortvillais en 2011 (+1807 habitants entre 2006 et 2011). Toutefois **cette augmentation est plus modérée** que durant la période précédente.

Evolution de la population des ménages alfortvillais entre 1975 et 2011

ANNEE	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Population	38 057	36 231	36 119	36 232	42 743	44 550

Source : INSEE

#### 4.1.2 - L'évolution démographique comparée

Evolution de la démographie à Alfortville et dans les villes voisines entre 1990 et 2011

	1990	1999	Evolution 90-99			2006	Evolution 99-2006			2011	Evolution 06-11	
			Nbre	taux	0,55		Nbre	taux	17,69		Nbre	taux
Alfortville	36119	36319	200	0,55	42743	6424	17,69	44550	1807	4,23		
Charenton-le-Pont	21872	26576	4704	21,51	28395	1819	6,84	29562	1167	4,11		
Créteil	82088	81786	-302	-0,37	88939	7153	8,75	90528	1589	1,79		
Ivry-sur-Seine	53619	50951	-2668	-4,98	55608	4657	9,14	58185	2577	4,63		
Saint-Mandé	18684	19677	993	5,31	22211	2534	12,88	22292	81	0,36		
Saint-Maur-des-Fossés	77206	73071	-4135	-5,36	75214	2143	2,93	74818	-396	-0,53		
Saint-Maurice	11157	12742	1585	14,21	14547	1805	14,17	14586	39	0,27		
Vitry-sur-Seine	82400	78908	-3492	-4,24	82902	3994	5,06	86375	3473	4,19		
Maisons-Alfort	53375	51091	-2284	-4,28	53233	2142	4,19	53265	32	0,06		

Source : INSEE

Les communes voisines, ont une courbe démographique qui suit les mêmes tendances avec un tassement sur la période 1990-1999, une progression plus forte entre 1999 et 2006 (à l'exception de Charenton-le-Pont) et un ralentissement depuis 2006. Toutefois entre 1999 et 2006, la population alfortvillaise a cru si fortement qu'Alfortville se place en tête des taux de croissance des villes voisines sur cette période avec un taux de 17.69% contre 14.17% à Saint-Maurice et 4.19% à Maisons-Alfort. Quant à la période 2006-2011, bien que cette augmentation ait ralenti, elle reste soutenue en comparaison aux villes voisines.

#### 4.1.3 - Les composantes de l'évolution démographique

Ces variations de population s'expliquent par de nombreux facteurs.

La stabilisation de la population entre 1975 et 1999 est en majeure partie dû au solde naturel positif qui parvient à compenser un solde migratoire négatif.

En 1999, 58% des ménages n'habitaient pas dans le même logement qu'en 1990.

Cette forte mobilité s'explique, pour partie, par l'importante proportion de locataires (70%).

Malgré l'augmentation du nombre de logements, la population est restée stable entre 1990 et 1999. Ce phénomène est lié, notamment, à la diminution de la taille des ménages qui est passée de 2,38 en 1990 à 2,30 en 1999 mais surtout au taux très important de vacance des logements d'environ 13% (plus de 2000 logements). Ce taux de vacance s'explique, à cette période, par l'existence de logements neufs en cours de livraison, non encore habités lors du recensement, par exemple dans le cadre de l'opération Apollonia.

L'augmentation démographique forte sur la période 1999-2006, est engendrée par le renouvellement du tissu urbain alfortvillais qui a débuté dès les années 1990 par des opérations publiques d'aménagement, accompagnées, quelques années plus tard, par des investissements privés dont la dynamique a été amorcée par l'opération Apollonia, première grande opération de ce type.

L'effet de ce renouvellement urbain se traduit par une augmentation de plus de 3000 résidences principales entre 1999 et 2006. Il est toutefois précisé que plus de 40% de cette évolution est le résultat direct de l'occupation de logements précédemment vacants ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales.

Cette variation est autant due à une variation du solde naturel qu'au solde migratoire.

Le ralentissement de la croissance démographique depuis 2006 est lié à l'achèvement des lourdes opérations publiques d'aménagement. La création de résidences principales a ainsi été moins forte que pour les périodes 1990-1999 et 1999-2006. Le nombre de logements vacants et de résidences secondaire a très peu évolué sur cette période. Cette augmentation du parc de logement est le fruit de constructions qui ont été réalisées de façon plus diffuse sur tout le territoire urbanisé de la commune.

## Les soldes démographiques entre 1975 et 2011

Périodes	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
Taux de natalité (‰)	17.1	17	17.4	18.6	19.4
Taux de mortalité (‰)	9.0	8.8	8.3	7.3	6.1
Solde naturel (%)	+0.8	+0.8	+0.9	+1.1	+1.3
Solde migratoire (%)	-1.5	-0.9	-0.9	+1.3	-0.5
Variation annuelle moyenne de la population (%)	-0.7	-0.1	0	+2.4	+0.8

## Le parc de logements entre 1990 et 2011

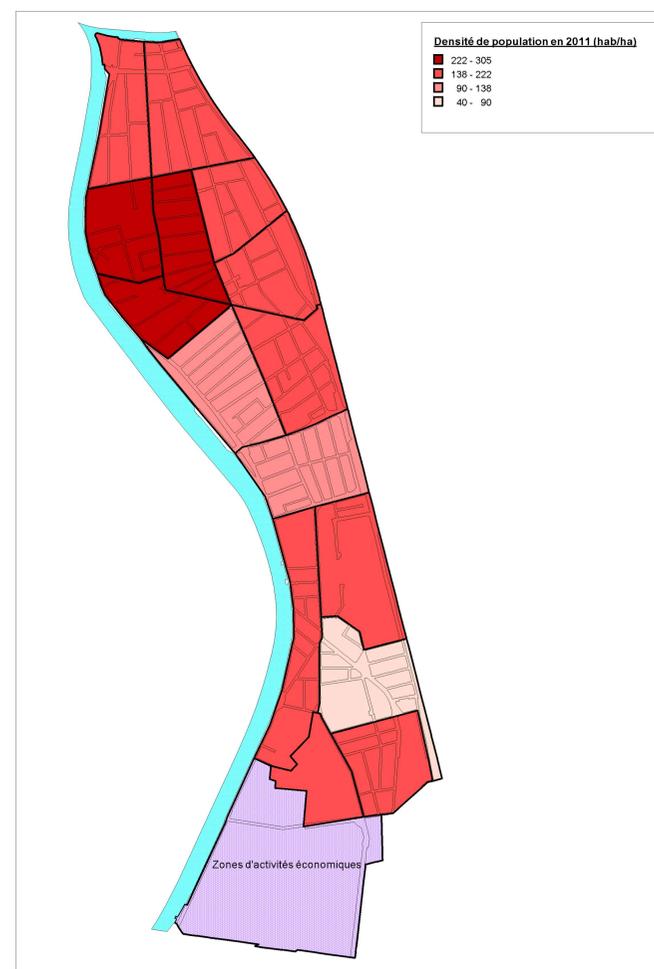
Année	1990	1999	2006	2011	1999-2006		2006-2011	
Nombre total de logements	16 301	17 861	20 162	21 220	+ 2 301	+ 12.88 %	+1058	+5.25%
dont résidences principales	15 006	15 741	18 804	19 874	+ 3 063	+ 19.46%	+1070	+5.69%
dont autres logements	1 310	2 350	1 358	1 346	- 992	- 42.21 %	-12	-0.88%
Résidences secondaires et logements occasionnels	306	258	160	142	-98	-37.98%	-18	-11.25%
Logements vacants	989	1 862	1 198	1 204	-664	-35.34%	+4	+0.33%

Source : INSEE

## 4.1.4 - Une répartition inégale de la population

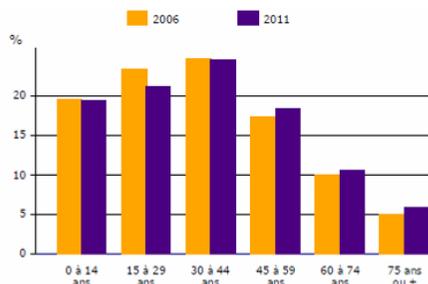
L'observation de la population par Iris (découpage INSEE regroupant entre 1 800 et 5 000 habitants, homogène quant au type d'habitat et reposant sur de grandes coupures du tissu urbain) démontre une répartition inégale de la population sur le territoire communal. Les densités humaines sont plus fortes autour du centre-ville très urbain composé d'immeubles. Les quartiers pavillonnaires, bien moins denses, se distinguent tout comme le Sud de la ville très peu habité et majoritairement couvert par la zone d'activité Val de Seine et par le cimetière.

## La densité de population par IRIS en 2011



## 4.2 - CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ALFORTVILLAISE

### 4.2.1 - Une population jeune



La population d'Alfortville est relativement jeune. Avec un indice de jeunesse de 1.49 en 2011, Alfortville a une population plus jeune que la moyenne dans le Val de Marne dont l'indice de jeunesse est de 1.13 en 2011.

Population par grandes tranches d'âge - INSEE - 2011

	1990	1999	2006	2011
Alfortville	1,98	1,47	1,70	1,50
Charenton-le-Pont	1,32	1,19	1,37	1,34
Créteil	3,20	2,15	1,96	1,74
Ivy-sur-Seine	1,90	1,33	1,46	1,34
Saint-Mandé	1,04	0,91	1,15	1,14
Saint-Maur-des-Fossés	1,26	0,91	1,00	0,93
Saint-Maurice	1,68	1,60	1,75	1,45
Vitry-sur-Seine	2,41	1,58	1,63	1,52
Maisons-Alfort	1,70	1,16	1,17	1,06

La comparaison des indices de jeunesse révèle qu'Alfortville est l'une des villes les plus jeunes parmi les communes voisines.

### 4.2.2 - Un vieillissement de la population

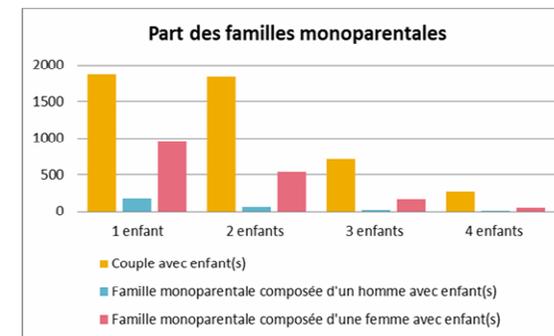
Bien que la population alfortvillaise soit relativement jeune, l'indice de jeunesse a fortement chuté depuis 2006 ce qui révèle un vieillissement de la population. Ainsi, la tendance nationale de vieillissement de la population, avec une augmentation de la part des plus de 60 ans et une diminution de la part des moins de 20 ans, touche également Alfortville. Les personnes âgées, l'amélioration de leur condition de vie, leur maintien à domicile ou leur accueil, nécessite des équipements particuliers dont la demande va probablement augmenter dans les années à venir.

### 4.2.3 - La diminution de la taille des ménages

Il faut souligner le fait que de **nombreuses familles sont monoparentales** (11.7% des ménages en 2011). La plupart sont composées d'une femme seule avec 1 ou 2 enfants.

Outre ces familles, Alfortville compte également un nombre important de **ménages composés d'une seule personne** : 39.3% en 2011.

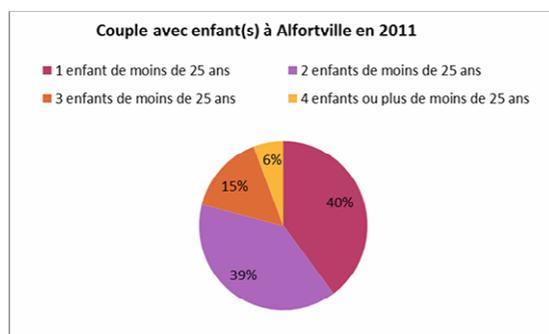
La part de ces ménages tend à augmenter légèrement depuis 2006.



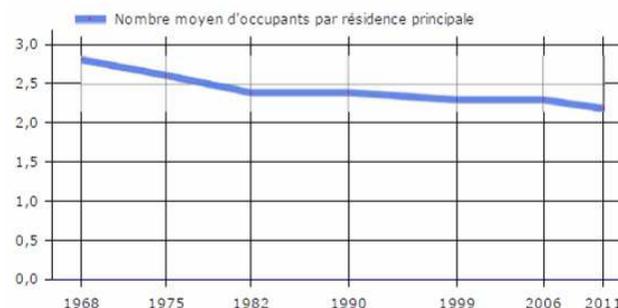
### ➤ De nombreux ménages avec enfant

Actuellement, 19.4% de la population alfortvillaise a entre 0 et 14 ans et nécessite des équipements particuliers d'accueil et de scolarisation.

Ainsi les ménages alfortvillais comptent de nombreux couples avec enfants. En moyenne les familles sont composées de 2.27 enfants de moins de 25 ans.



Ces chiffres témoignent de deux tendances en cours sur le territoire d'Alfortville, comme dans l'ensemble des communes de France, à savoir un vieillissement de la population et un phénomène de décohabitation. L'augmentation nationale du nombre de divorces, les jeunes quittant le domicile familial expliquent cette tendance à la décohabitation. En outre, plusieurs résidences universitaires ont été livrées à Alfortville depuis 2006. Ces 5 nouvelles résidences composées de chambres individuelles ou de petits logements augmentent le nombre de ménages composés d'une seule personne à Alfortville.



Ce vieillissement de la population, cette augmentation du nombre de familles monoparentales ainsi que l'augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne entraînent une diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale (2.24 en 2011 contre 2.27 en 2006 et 2.38 en 1990). Ce phénomène est appelé **desserrement des ménages**

Source : INSEE - 2011

Si le desserrement des ménages est incontestable à l'échelle nationale et locale, il reste moins fort à Alfortville que dans la plupart des communes limitrophes telle que Créteil ou Maisons-Alfort.

Taille moyenne des ménages comparée aux villes voisines

	1990	1999	2006	2012	Evolution 1990-2012
Charenton-le-Pont	2,11	2,1	2,09	2,17	+2,8%
Créteil	2,69	2,54	2,49	2,46	-8,6%
Ivry-sur-Seine	2,31	2,23	2,21	2,19	-5,2%
Maisons-Alfort	2,35	2,21	2,13	2,14	-8,9%
Saint-Mandé	2,07	2,04	2,12	2,09	+1,0%
Saint-Maur-des-Faussés	2,38	2,22	2,2	2,17	-8,8%
Saint-Maurice	2,16	2,14	2,13	2,15	-0,5%
Vitry-sur-Seine	2,68	2,54	2,52	2,52	-6,0%
<b>Alfortville</b>	<b>2,39</b>	<b>2,28</b>	<b>2,25</b>	<b>2,22</b>	<b>-7,1%</b>

Source : INSEE

#### 4.2.4 - Les revenus des ménages

Le revenu moyen net déclaré des foyers fiscaux alfortvillais atteignait 22 167 euros en 2011. Celui-ci est inférieur à la moyenne départementale qui s'élève à 28 654 euros.

En 2012, le revenu moyen des foyers fiscaux d'Alfortville s'établit à 18 434 euros, un montant inférieur aux revenus moyens des foyers fiscaux du Département du Val de Marne (21 359 euros) et très inférieur à l'ensemble de la région Ile-de-France (22 180 euros).

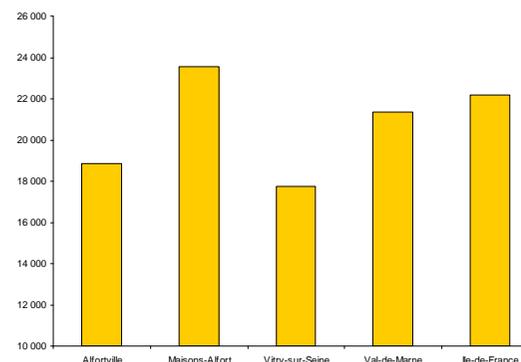
Le revenu moyen des foyers imposables se situe quant à lui à 32 442 euros. Il est également inférieur aux territoires de comparaison.

Environ 36% des foyers fiscaux d'Alfortville ne sont pas imposables. Ce taux est supérieur à celui du département du Val de Marne (28%) et à celui de l'ensemble de la région Ile-de-France (27%).

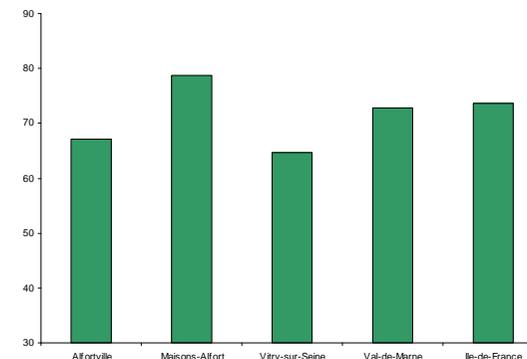
Le taux de pauvreté des ménages fiscaux s'élève à environ 21% en 2012 contre 16% dans le Val de Marne.

Ces revenus peu élevés peuvent être, en partie, expliqués par la part plus importante de CSP basse à moyenne et par le nombre relativement important de chômeurs sur la commune.

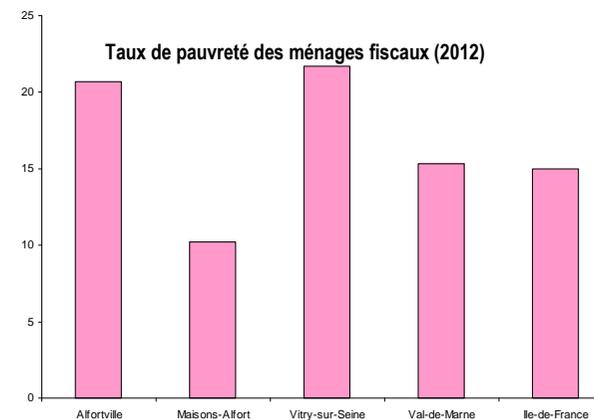
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2012 (en euros).



Part des ménages fiscaux imposés en 2012 (en %)



Taux de pauvreté des ménages fiscaux (2012)



## 5 - LE LOGEMENT

### 5.1 - CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

#### 5.1.1 - La typologie du parc

Le parc de logements de la ville est principalement constitué de logements collectifs (85 %), de façon plus marquée que dans le Val de Marne (75%).

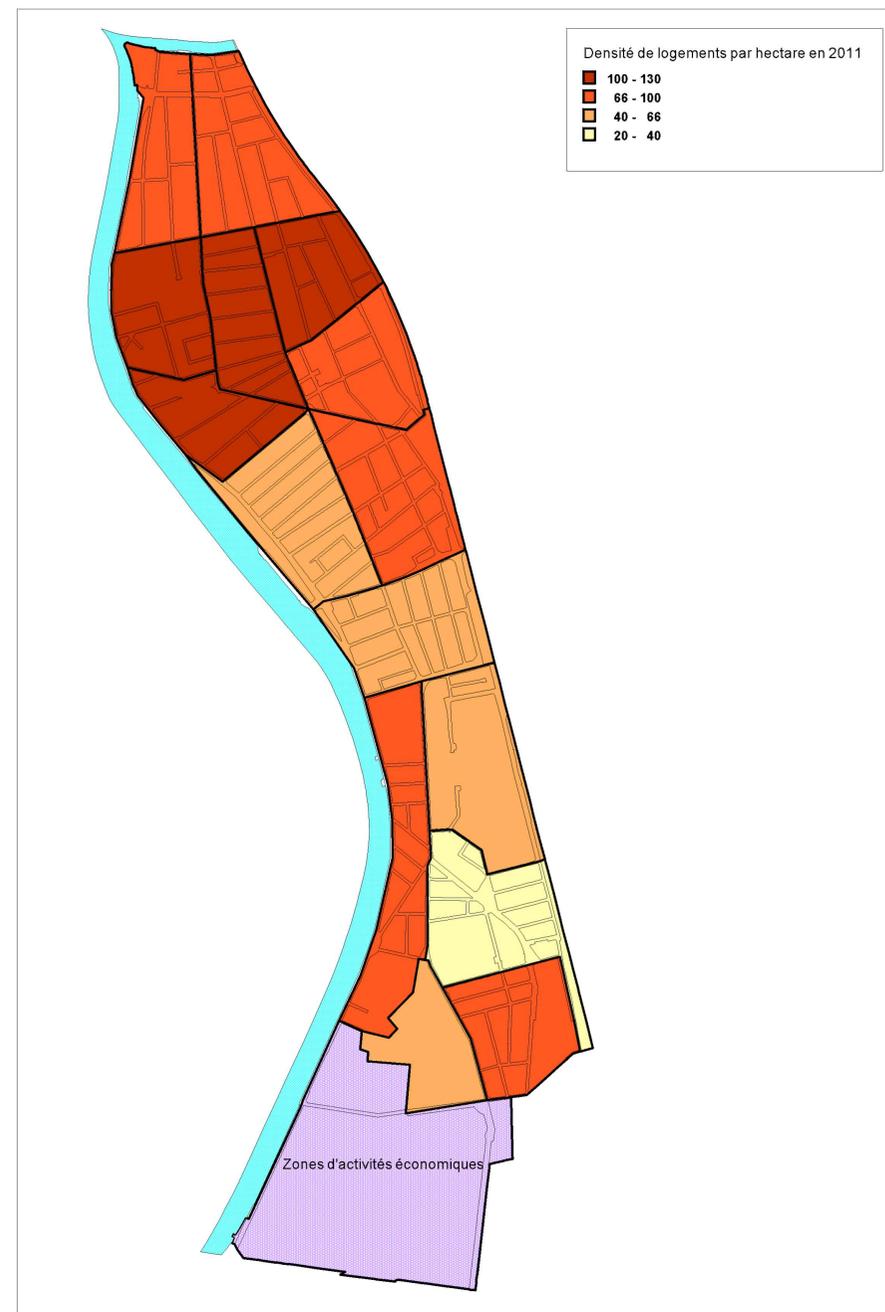
La part des logements individuels, peu importante, a diminué à mesure que le tissu urbain se densifiait, passant de 10,5 % des nouvelles constructions sur la période 1982-1989 à 4,6 % des nouvelles constructions sur la période 1990-1999. Toutefois, sur la période de 1999 à 2014, les constructions neuves comptent de plus en plus de logements individuels sans pour autant atteindre de nouveau les taux de 1982-1989.

LOG G1 - Résidences principales en 2011 selon le type de logement et la période d'achèvement



La commune d'Alfortville compte en moyenne 83 logements par hectare (en excluant les emprises de la Seine et de la Marne). Cette moyenne n'est pas significative compte tenu de l'importante emprise des zones d'activités au Sud de la commune et des variations selon la typologie des constructions.

Les secteurs ayant fait l'objet de vastes opérations de renouvellement urbain, principalement dans le nord de la ville et en bordure de Seine, présentent des densités bien supérieures (115 logements par hectare pour Blanqui-Seine-Ponton et 128 pour Micolon-14 Juillet) aux quartiers d'habitat collectif des années 1960 (60 logements par hectare pour Grand Ensemble et 82 pour Grenoble-Toulon) et quartiers à dominante pavillonnaire (53 logements par hectare pour 14 Juillet-Emile Zola et 32 pour Vert-de-Maisons).



### 5.1.2 - Le logement spécifique

Alfortville présente plusieurs sites dédiés à certains types de population. Ces logements spécifiques répondent aux besoins particuliers de la population accueillie. Par exemple, les étudiants ont besoin de petits logements fonctionnels bien desservis par les transports en commun regroupés au sein de résidences étudiantes tandis que les personnes âgées dépendantes ont besoin de résidences médicalisées agréables avec du personnel disponible. D'autres publics sont accueillis au sein de logements adaptés à Alfortville : il s'agit notamment de personnes adultes handicapées, de travailleurs migrants ou de familles dans le besoin. On recense ainsi 7 maisons pour personnes âgées, 2 résidences étudiantes, un foyer pour adultes handicapés, un foyer pour travailleurs migrants et une pension de famille.

Alfortville ne présente pas d'aire d'accueil pour les gens du voyage sur son territoire. Au titre de ses compétences, Plaine centrale est chargée de l'accueil des gens du voyage. Dans ce cadre, la Communauté d'agglomération a réalisé l'aire d'accueil "Pompadour" à Créteil. D'une superficie d'environ 7 500 m<sup>2</sup>, l'aire "Pompadour" est située à proximité du carrefour Pompadour et de l'extrémité du lac et de la base de loisirs de Créteil. Elle a une capacité de 15 emplacements soit 30 places de caravanes. Chaque emplacement représente une superficie de 170 m<sup>2</sup> et est équipé d'un bloc sanitaire pour chaque famille.



### 5.1.3 - La taille des logements

La taille moyenne des logements à Alfortville est de 2,9 pièces (4,3 pour les maisons et 2,7 pour les appartements), en deçà de la moyenne départementale (3,3), pour les maisons (4,7) comme pour les appartements (2,9).

Les logements de petites tailles (T1 et T2) représentent près de 40% du parc de logement. Cette part est depuis longtemps plus importante que dans le reste du Val-de-Marne (30%).

Les logements de taille intermédiaire (T3 et T4) constituent plus de la moitié (52%) des logements à Alfortville, dans la moyenne départementale.

A l'inverse, les logements de grande taille (T5 et plus) ne représente qu'une petite part (8%) du parc de logement, part deux fois moins importante que dans la Val de Marne.

Année	VAL-DE-MARNE		
	% du total des logements		
	1999	2006	2011
1 pièce	8,9%	9.1%	9.5%
2 pièces	20,4%	20.6%	20.6%
3 pièces	31,3%	29.9%	30.0%
4 pièces	23.7%	23.0%	22.6%
5 pièces et +	15.7%	17.3%	17.3%

Source : INSEE

L'analyse des opérations récentes, entre 2011 et 2015, confirme une tendance à la diminution de la taille des logements : la part des grands logements connaît un net recul (4% des logements livrés) au profit des petits logements (44%), la part des logements intermédiaires restant stable (52%).

### 5.1.4 - Le statut d'occupation

Le parc de logement d'Alfortville est caractérisé par son taux important de logements sociaux. En 2013, à Alfortville le taux de logements sociaux est de 40,9% contre un peu plus de 30% dans le Val de Marne. Alfortville fait partie des 8 communes du Val-de-Marne dont le taux de logements sociaux est supérieur à 40%. Ainsi, Alfortville est au-dessus des objectifs de 25% de logements sociaux au minimum par commune, fixés par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013.

D'après les données INSEE, en 2006, les quartiers sud concentraient la majorité de l'offre locative sociale (52%) par rapport aux quartiers nord (28%) et centre (20%). Depuis, la commune connaît un rééquilibrage progressif de l'offre locative sociale sur l'ensemble de son territoire. En effet, en 2011, les quartiers sud ne représentent plus que 41% de l'offre locative sociale. Les quartiers nord et centre ont connu une augmentation de la part du locatif sociale dans l'offre de logements de respectivement 6 et 5 points.

La répartition de l'offre locative sociale en 2006 et 2011 (en nombre de logements)

	Quartiers Nord	Quartiers Centre	Quartiers Sud
2006	2010	1499	3787
2011	2783	2028	3334

Source : IRIS INSEE

Année	ALFORTVILLE							
	Nombre				% du total des résidences principales			
	1990	1999	2006	2011	1990	1999	2006	2011
1 pièce	1 916	1 888	2 247	2 513	12,8%	12,1%	11.95%	12.64%
2 pièces	4 215	4 228	5 316	5 417	28,1%	27,1%	28.27%	27.26%
3 pièces	5 212	5 413	6 132	6 930	34,8%	34,7%	32.61%	34.87%
4 pièces	-	2 828	3 456	3 362	-	18.2%	18.38%	16.92%
5 pièces et +	-	1 248	1 653	1 652	-	10.59%	8.79%	8.31%
Résidences principales	15 006	15 605	18 804	19 874	100,0%	100,0%	100.0%	100,0%

Le parc de logement de la ville connaît également un léger rééquilibrage dans les statuts d'occupation depuis 1999.

La part de résidents propriétaires de leur logement tend à augmenter (+3 points) pour atteindre près de 30% du parc de logements. Cette augmentation correspond à la réalisation d'un grand nombre d'opérations visant l'accession, que ce soit dans le diffus ou dans les ZAC. Cette part reste toutefois nettement inférieure à celles des communes environnantes et observé dans l'ensemble du Val-de-Marne. La part du logement locatif privé (28% en 2011) a connu également une nette augmentation (+6 points). Ces évolutions témoignent des efforts de la commune pour diversifier et équilibrer le parc de logement sur son territoire.

## Résidences principales selon le statut d'occupation (en %)

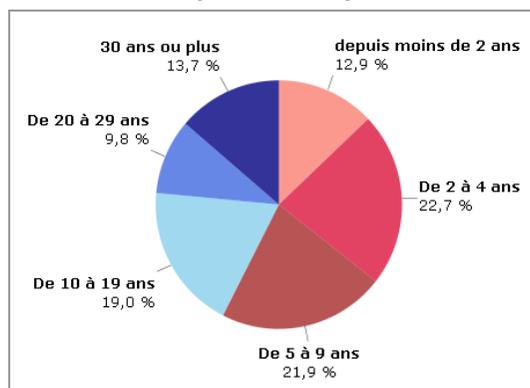
	Alfortville	Choisy-le-Roi	Maisons-Alfort	Vitry-sur-Seine	Val-de-Marne
Propriétaires	29,8	39,9	44,1	40,1	45,9
Locataires parc privé	27,5	27,5	28,0	23,5	24,7
Locataire HLM vide	41,0	30,4	21,9	33,9	26,8
Logés gratuitement	1,7	2,1	6,1	2,5	2,6

Source : INSEE

## 5.1.5 - La mobilité résidentielle

La diversité de l'habitat offre aux habitants la possibilité de réaliser leur parcours résidentiel à Alfortville, bien que la hausse des prix de l'immobilier puisse le rendre difficile. Le recensement de 2011 indique une ancienneté moyenne d'emménagement de 12,9 années à Alfortville. Ce parcours s'effectue plus facilement que dans le reste du département (moyenne de 13,9 années) ou par rapport aux communes limitrophes (14,3 années à Maisons-Alfort et 15,3 années à Vitry-sur-Seine). Ainsi, plus d'un tiers des ménages alfortvillais ont emménagé il y a moins de 5 ans.

## Ancienneté d'emménagement des ménages alfortvillais en 2011



Source : INSEE

## 5.2 - L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS DEPUIS 1990

## 5.2.1 - Un rythme de construction de logements soutenu

Le parc de logements alfortvillais a connu une augmentation importante entre 1990 et 1999 (+10%) avec 1560 logements supplémentaires, soit un rythme de croissance de 173 logements par année. Toutefois, le nombre d'habitants a stagné en raison de la baisse de la taille des ménages et du taux élevé de logements en stock et en cours de construction. De nombreuses ZAC ont été achevées durant cette période. Par exemple, les ZAC Tony Garnier, du Marché et des Pontons, réalisées sur des emprises foncières peu denses, ont été des leviers importants de l'effort de construction dans la ville.

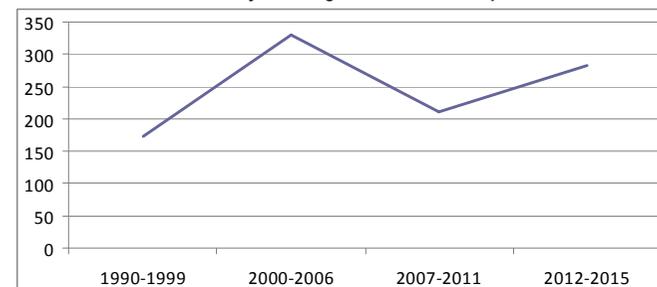
Sur la période 1999-2006 le parc de logements tout comme la population a fortement augmenté (+2 300 logements soit un rythme annuel de 329 logements/an). Les années 2000 ont marquées un réel tournant pour Alfortville avec la première opération immobilière en accession d'un nouveau type : Apollonia. L'investissement privé a été actif dans un premier temps au nord de la ville, puis le long des quais de Seine où des emprises foncières d'activités se libéraient, pour se propager ensuite dans le sud de la ville.

Cet dynamisme immobilier qui a permis un renouvellement urbain concourant à l'embellissement de la ville, a également eu pour effet un essor démographique constituant une richesse pour la ville dont la population régressait depuis 1975.

Cet engouement a été ralenti dès 2009 avec la fin d'importantes opérations de renouvellement urbain et le vote du PLU qui régule cet essor de nouvelles constructions qui se sont souvent réalisées sans tenir compte de la morphologie et de l'architecture traditionnelle d'Alfortville. Ainsi, entre 2006 et 2011, 1060 logements supplémentaires ont été construits, soit 212 logements par an. Cet effort de construction a été essentiellement porté (pour plus de 40%) par les quartiers de la confluence de la Seine et de la Marne, dont la ZAC Bords de Marne.

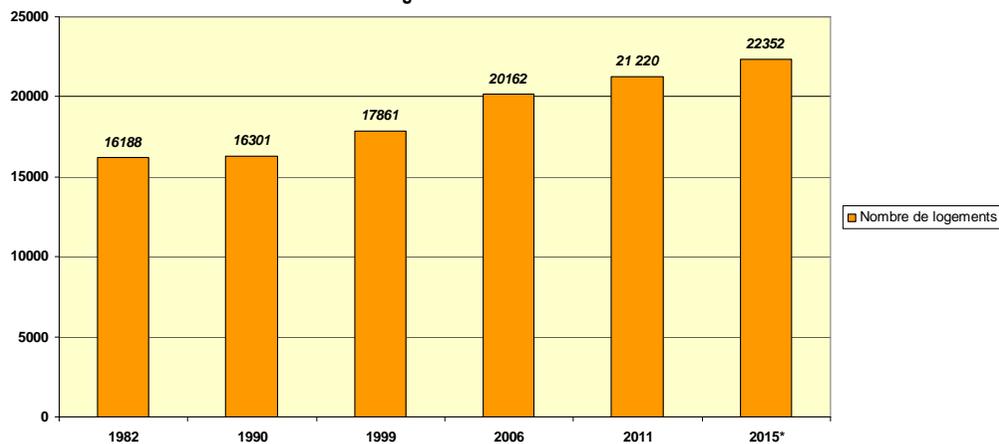
Depuis 2011, on constate une nouvelle accélération du rythme de construction de logements neufs, avec environ 1 130 logements neufs livrés sur cette période, soit un rythme annuel de 283 logements neufs par an. Pour autant le parc de logement et la population n'ont pas augmenté proportionnellement. Cette relance s'explique essentiellement par la livraison de nombreux nouveaux logements dans le cadre de l'ANRU mise en place 2009 pour les quartiers Sud dont Chantereine. Toutefois, la finalisation à terme de l'ANRU, notamment dans la livraison de logements neufs, risque d'impacter de façon notable le rythme de construction de logements à Alfortville.

## Nombre moyen de logements construits par an



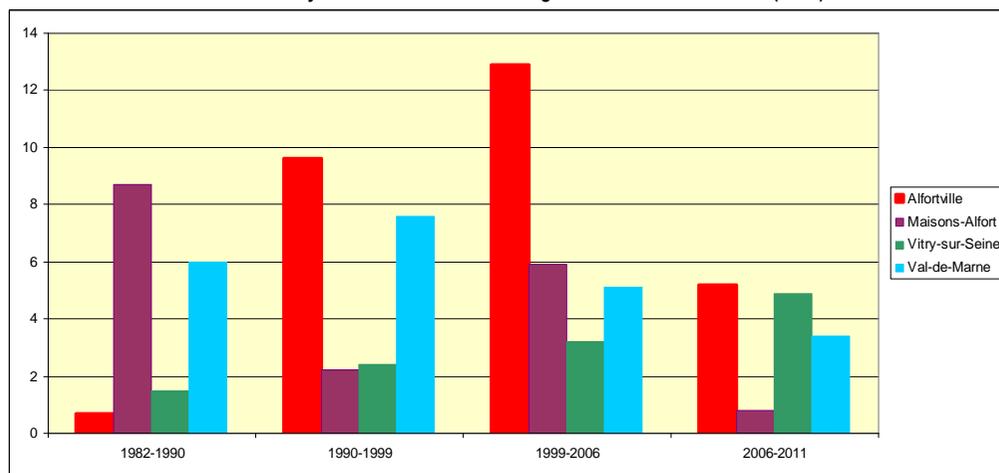
Source : INSEE (1990 à 2011), ville d'Alfortville (2012 à 2015)

Le nombre de logements à Alfortville entre 1982 et 2015



Source : INSEE – pour les années 2012 à 2015\* : ville d'Alfortville

Contexte du rythme de construction de logements entre 1982 et 2011 (en %)



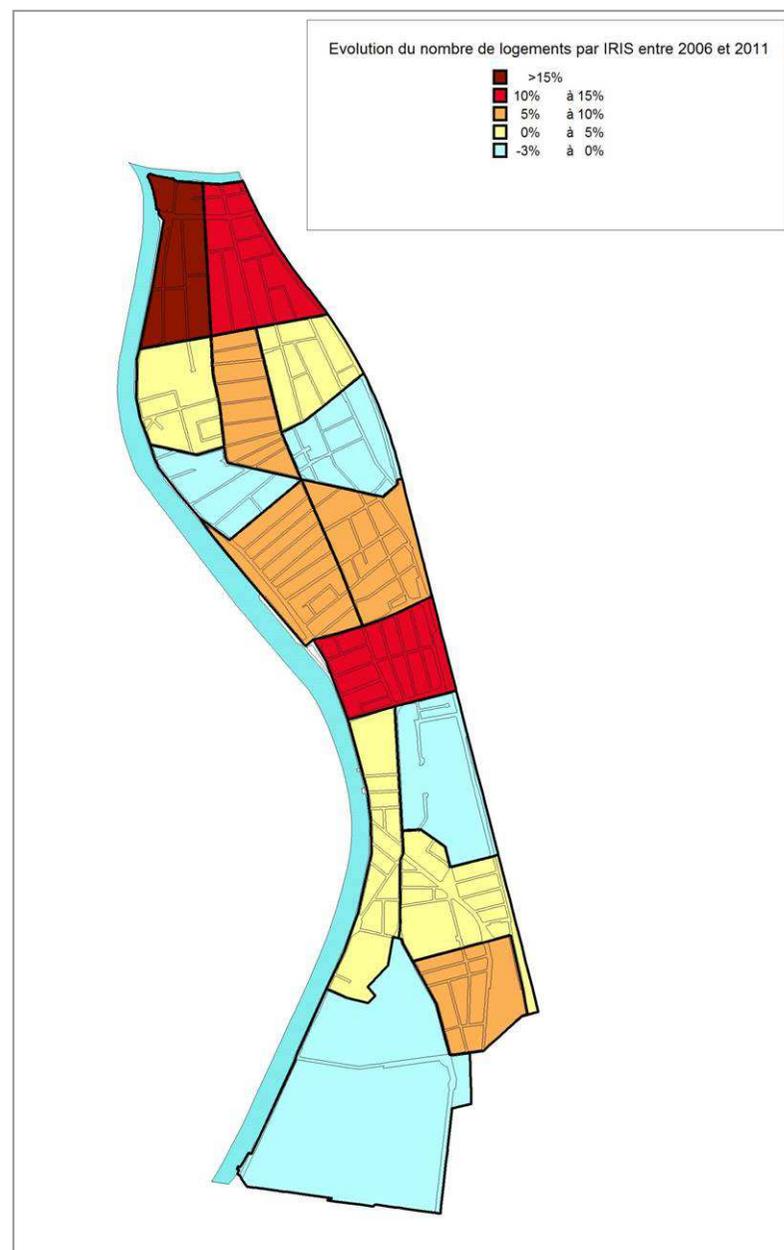
Source : INSEE

Les logements livrés depuis 2011

Année	2012	2013	2014	2015
Nombre de logements livrés	262	266	324	280

Source : ville d'Alfortville

Evolution du nombre de logements par IRIS entre 2006 et 2011



Source : IRIS INSEE

### 5.2.2 - La vacance

Les logements vacants représentent en 2011 environ 1 200 logements à Alfortville, soit 5,7% du parc de logements. Le taux de vacance des logements alfortvillais est comparable aux moyennes observées dans le Val-de-Marne (5,2%) et dans la région Ile-de-France (6%).

D'une manière générale, le taux de vacance est plus élevé dans les quartiers à dominante pavillonnaire que dans les quartiers d'habitat collectif. A titre d'exemple, quand le taux de vacance était de 7% dans le secteur 14 juillet/Emile Zola, il était seulement de 3% dans le quartier Grand Ensemble.

Entre 1999 et 2006, le taux de vacance de logements a connu une chute importante en diminuant de moitié (11,8% en 1999 et 5,9% en 2006), grâce à la mise en œuvre de nombreuses opérations de renouvellement urbain, notamment dans le cadre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Depuis 2006, le nombre de logements vacants est resté stable ce qui a contribué à faire baisser le taux de vacance, en corrélation avec la création de 1 058 logements supplémentaires.

### 5.2.3 - L'amélioration du parc de logements

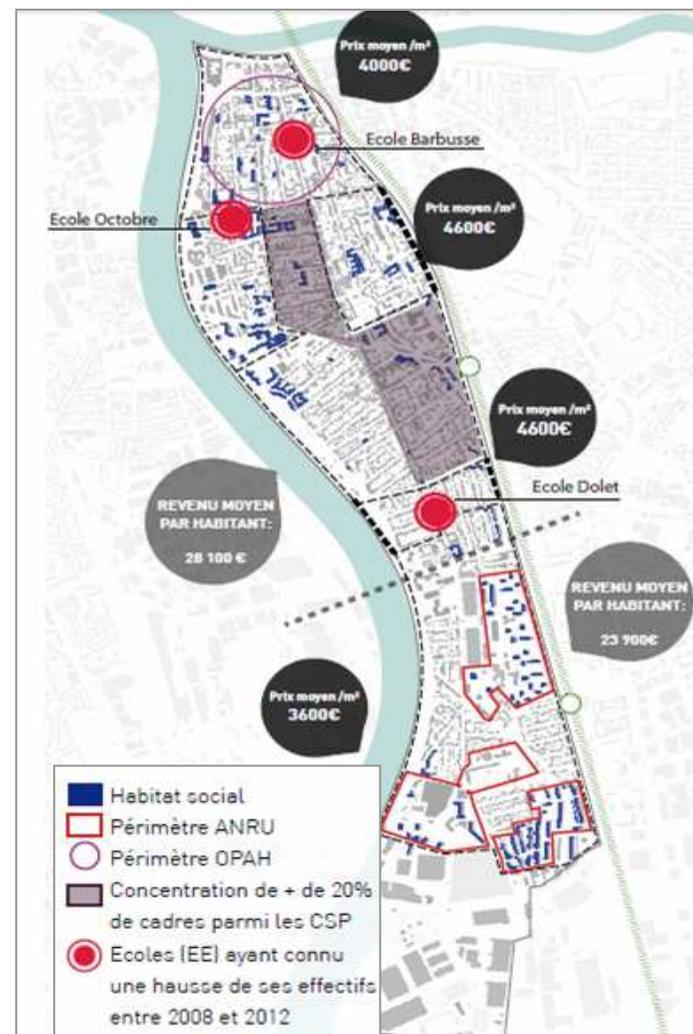
La Ville d'Alfortville a engagé un vaste Projet de Rénovation Urbaine (PRU) pour donner un nouvel avenir aux quartiers sud de la ville : Chantereine, Grand-Ensemble, Saint-Pierre/Toulon et le pôle Langevin. Une convention avec l'ANRU (Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain) a été signée en Février 2009.

La rénovation urbaine est guidée par un objectif : améliorer le cadre de vie des habitants en transformant en profondeur les quartiers classés en Zone Urbaine Sensible (ZUS). Il s'agit de remodeler ces quartiers fragilisés en intervenant sur l'habitat, la voirie, les circulations, les équipements publics, les espaces verts... Les projets de rénovation urbaine concernent en majorité des quartiers d'habitat construits dans les années 60-70 en réponse à la crise du logement. Ces quartiers - emblèmes de modernité à l'époque – souffrent aujourd'hui de plusieurs difficultés : enclavement, dégradation du bâti, perte d'activité économique... et n'offrent plus aux habitants le confort adapté aux modes de vie actuels.

Depuis, 1 517 logements réhabilités, 2 390 logements résidentialisés, 543 logements sociaux démolis, plus de 650 nouveaux logements sociaux construits et environ 220 logements neufs en locatif privé, en accession à la propriété et en accession sociale construits. Cette opération est arrivée à mi-parcours en 2014. Les quartiers Sud Chantereine ont été intégrés au nouveau programme national de renouvellement urbain pour la période 2014-2024.

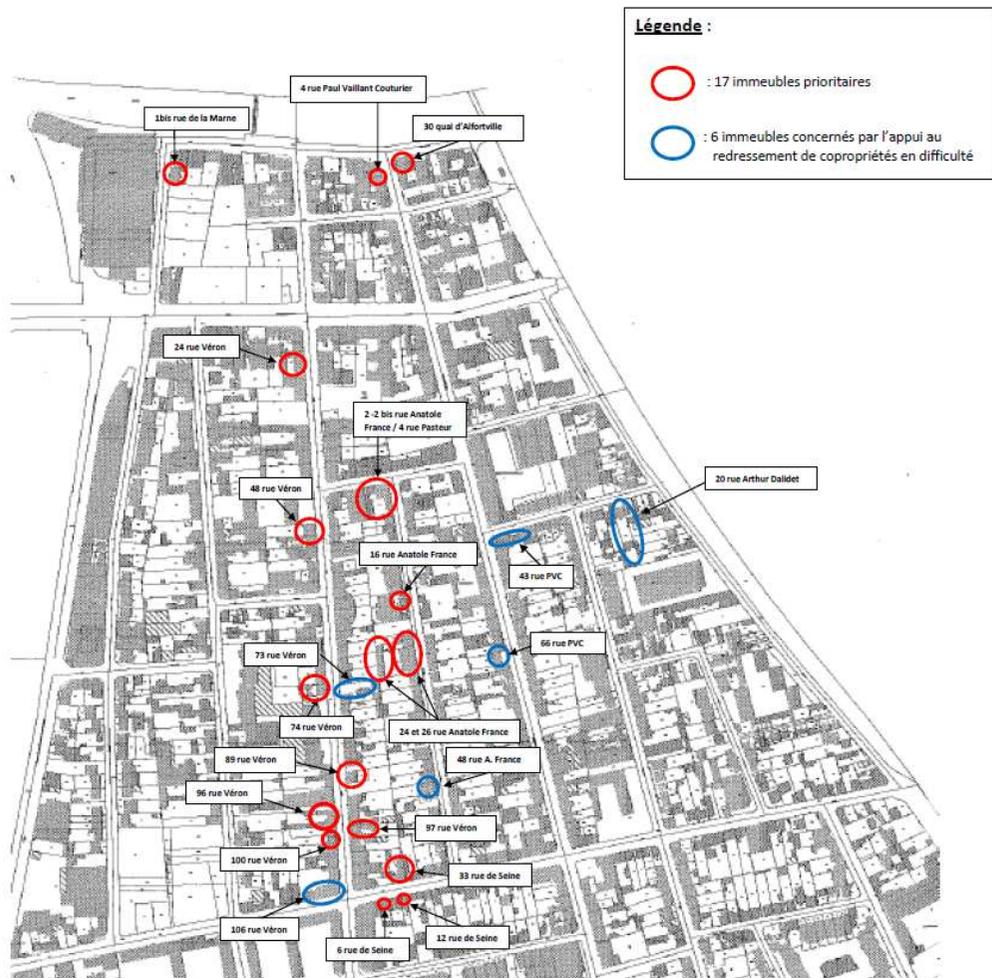
Parallèlement, la confluence de la Marne et de la Seine est concernée depuis octobre 2012 par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), programme qui tend à lutter contre l'habitat insalubre. 17 immeubles prioritaires en difficulté financière et 6 copropriétés nécessitant un appui à leur fonctionnement situés entre le quai d'Alfortville et la rue de Seine, ont été identifiés lors d'une étude menée par le Pact 94 pour bénéficier du dispositif. Cela représente environ 160 foyers.

L'OPAH est un dispositif qui consiste à encourager les propriétaires privés à mener des travaux de rénovation de leur patrimoine, et à les y accompagner : information sur les dangers et risques auxquels sont exposés les occupants, conseil sur les travaux, orientation vers les prestataires adéquats, formation des syndicats de copropriété sur la gestion financière... Elle permet aux propriétaires de bénéficier de subventions de la part de la Ville d'Alfortville, de la Communauté d'agglomération de la Plaine Centrale du Val-de-Marne et de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) pour financer une partie de leurs travaux.



Source : projet de ville 2014

Localisation des 17 immeubles prioritaires ainsi que des 6 immeubles concernés par l'appui au redressement de copropriétés en difficulté



Source : ville d'Alfortville

## 6 - BILAN ET PROSPECTIVE DENSITE – LOGEMENT - POPULATION

### 6.1 - L'ARTICULATION POPULATION ET LOGEMENT

Selon les données de l'INSEE, la forte croissance démographique constatée entre 1999 et 2006 est liée à l'accroissement du parc avec 2 300 logements supplémentaires.

Toutefois, le nombre de résidences principales a quant à lui augmenté de 3 060 sur la même période. Cette augmentation est liée à l'occupation de logements neufs comptabilisés comme vacants lors du recensement de 1999.

Pour lisser ce phénomène conjoncturel, il est préférable d'examiner l'évolution du parc entre 1990 et 2011, période qui correspond, par ailleurs, à un fort dynamisme immobilier sur la commune.

Entre 1990 et 2011 :

- le nombre de logements réalisés est d'environ 4 919
- l'augmentation du nombre de résidences principales est de 4 868, soit 30%
- l'augmentation de la population des ménages est de 8 862 personnes, soit 25%
- le nombre de personnes par ménage est passé de 2,38 à 2,24

	1990	1999	2006	2011	1999-2011	1990-2011
<b>Population des ménages</b>	35 688	35 977	42 743	44 550	+23,80%	+24,80%
<b>Nb total de logements</b>	16 301	17 861	20 162	21 220	+18,80%	+30,16%
<b>Nb de résidences principales</b>	15 006	15 741	18 804	19 874	+27,40%	+32,60%
<b>Tailles des ménages</b>	2,38	2,29	2,27	2,24	- 0,06	- 0,14

Ainsi, avec la réalisation de 4 900 logements, la commune a accueilli 8 900 habitants supplémentaires en 20 ans.

Force est de constater que la réalisation de nouveaux logements n'implique pas systématiquement une augmentation de population. En effet deux paramètres essentiels doivent être pris en compte :

- **Le renouvellement du parc de logements** qui correspond au nombre de logements à créer pour compenser la disparition de certains par démolition, par regroupement de logements ou par changement de destination. A Alfortville, les données sur 20 ans montrent que ce paramètre a eu peu d'impact. La réalisation de 4 919 logements a permis d'augmenter de 4 868 le nombre de résidences principales.

Ainsi, sur la période considérée, environ 51 logements, soit 1 % des logements construits, ont été nécessaires pour le renouvellement du parc.

- **Le desserrement des ménages** correspond à la diminution constante du nombre de personnes occupant ensemble une même résidence principale.

La diminution du nombre de personnes par ménage s'expliquant par des facteurs démographiques tels que le vieillissement de la population et la hausse de l'espérance de vie, l'augmentation du nombre de familles monoparentales. Ces facteurs augmentent le nombre de petits ménages d'une ou deux personnes. La réduction de la taille des ménages suppose que pour conserver une stabilité démographique, il est nécessaire de construire des logements.

A Alfortville, la diminution de 0,14 personne par ménage, a supposé la réalisation d'environ 940 logements sur 20 ans pour compenser ce desserrement, soit 47 logements par an.

((Population des ménages en 1990 / taille des ménages en 2011) – (résidences principales en 1990)).

Ainsi, environ 20% des logements réalisés sont nécessaires pour compenser le renouvellement et le desserrement, soit une production d'environ 50 logements annuels pour maintenir une stabilité démographique, dans l'hypothèse où le nombre de personnes par ménage demeure constante. Toutefois il est indéniable que le phénomène de desserrement des ménages s'est accéléré entre 2006 et 2011 avec une diminution de 0.03 personne par ménage en 5 ans alors que la même diminution avait été constatée pour la période de 1999 à 2006, soit sur une période de 7 ans.

	1990-2011	
	Total logements	Moyenne annuelle (log/an)
<b>Besoins en renouvellement</b>	51	3
<b>Besoins en desserrement</b>	940	47
<b>Total = Logements nécessaires pour maintenir la population</b>	991	50

## 6.2 - ENJEUX CROISÉS

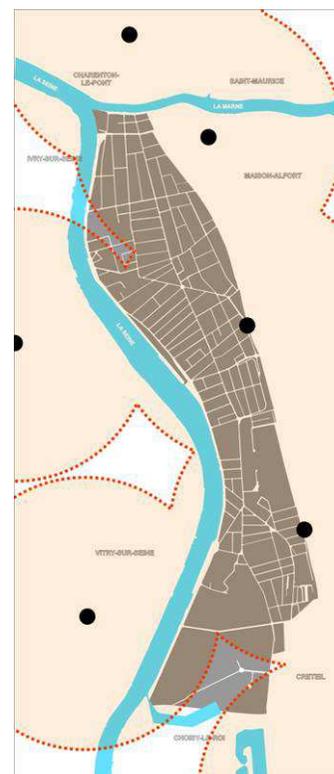
- Encourager une dynamique de croissance de la population : une augmentation maîtrisée de la démographie afin de garantir un cadre de vie agréable aux habitants (services, équipements, etc.)
- Continuer le rééquilibrage de la répartition spatiale de la population
- Maintenir les diversités démographiques et sociales par une production de logement équilibrée et adaptée : social/privé, accession/locatif
- Développer une offre de logement plus diversifiée (petits, moyens et grands logements) permettant aux Alfortvillais de réaliser leurs parcours résidentiels au sein de la ville
- Prendre en compte les caractéristiques de la population alfortvillaise dans la politique de logement : une population jeune, de nombreux ménages avec enfants, le vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages
- Poursuivre la politique forte en faveur de l'amélioration de l'habitat

## 6.3 - LES ATTENTES DU SDRIF EN MATIÈRE DE DENSITÉ ET LES CONSÉQUENCES SUR ALFORTVILLE

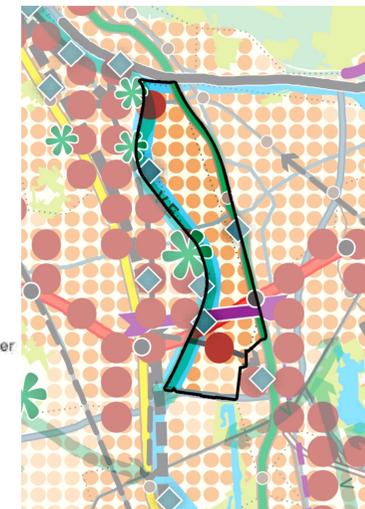
### 6.3.1 - Les orientations du SDRIF

Le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 précise que la priorité est donnée à la densification des espaces déjà urbanisés.

Les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire.



Carte de rayon de 1000m autour des gares



La quasi-totalité du territoire communal est inscrite au SDRIF comme "quartiers à densifier proche d'une gare". « Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. » (Cf Livre 3 Orientations du SDRIF p.28)

A ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15% :

- de la densité humaine : obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat : rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat (surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif, y compris les espaces privatifs et les espaces communs)

En outre, le SDRIF identifie deux secteurs à fort potentiel de densification à Alfortville.

Il précise que ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Il s'agit :

- de l'entrée de ville nord-ouest, secteur dit « Chinagora » ;
- du secteur de la Digue d'Alfortville.

### 6.3.2 - La traduction des orientations du SDRIF

#### ➤ L'augmentation de la densité humaine

En 2013, Alfortville comptait 44 818 habitants et 11 269 emplois.

Les espaces urbanisés représentent environ 309 hectares, correspondant à l'ensemble des zones urbaines délimitées dans le PLU en vigueur.

La densité humaine alfortvillaise est donc de 182 personnes par hectares  $((44\ 818 + 11\ 269)/309)$

La densité humaine attendue à l'horizon 2030 est donc de 209 personnes par hectares (+15%).

Compte tenu de la forte urbanisation du territoire, deux leviers sont à considérer pour atteindre cet objectif :

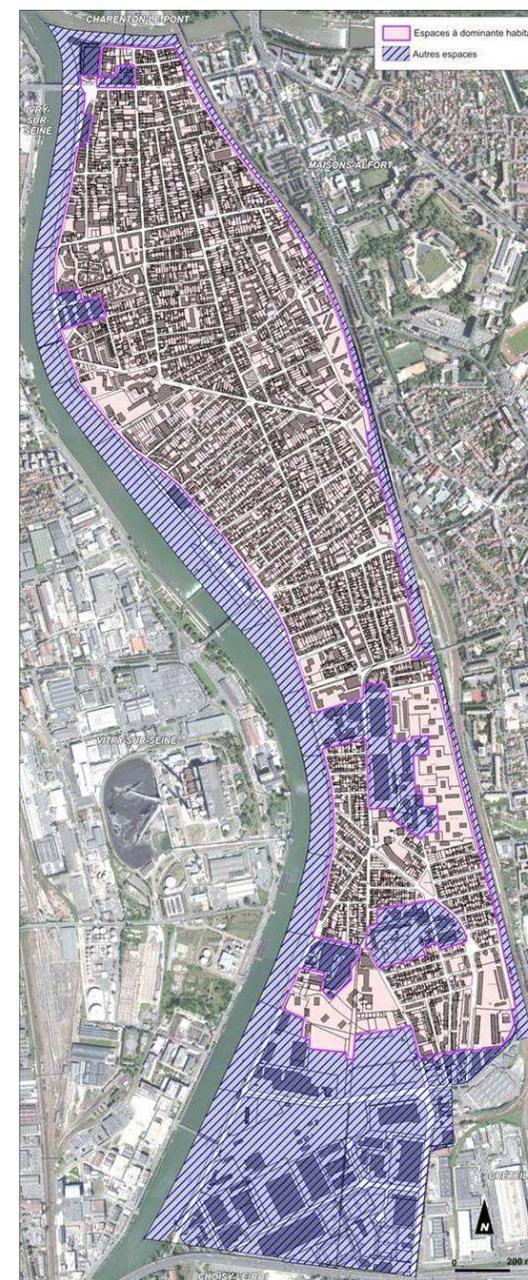
- l'augmentation de la population par une nouvelle offre de logements. A titre d'exemple, à taille des ménages constante (2,22), une augmentation de 6 723 habitants (+15%) se traduit par 3 030 nouveaux logements. Si la taille des ménages continue de baisser à rythme constant (2,11 en 2030), la même augmentation de la population se traduit par 3 186 nouveaux logements.
- l'augmentation du nombre d'emplois par des dispositions en faveur du développement des activités économiques. Il est à noter que l'emploi à Alfortville reste dynamique puisque entre 2006 et 2011 le nombre d'emplois a augmenté de 7,5% et que les zones d'activités économiques présentent un fort potentiel de développement : amélioration de la desserte en transports en commun et routière (ligne 15 du Grand Paris Express, nouveau franchissement de la Seine, TCSP projeté,...), disponibilité foncières (espaces libres et faible densité)

#### ➤ L'augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat

En 2013, Alfortville comptait 19 931 résidences principales. Le PLU doit ainsi permettre la réalisation de 2990 logements au minimum (+15%), à horizon 2030, soit un rythme de construction moyen de 187 logements par an (2014-2030).

Cette augmentation de l'offre en logements se comptabilise uniquement dans les espaces d'habitat. Ces espaces à dominante habitat représentent 220 hectares à Alfortville. En 2013, la densité y est de 98 logements par hectares. Alfortville est la 25<sup>e</sup> commune la plus densément peuplée de France (d'après l'INSEE).

Les espaces à dominante habitat (juin 2015)



Source : SCURE 2015

#### 6.4 - LES OBJECTIFS DU CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DES GRANDES ARDOINES ET LE PLH DE PLAINE CENTRALE

Le CDT fixe des objectifs annuels de constructions pour les communes de Choisy-le-Roi, Vitry-sur-Seine et Alfortville. Les objectifs du CDT en la matière correspondent à la territorialisation des objectifs régionaux de production de logements, soit un objectif minimal de construction brut de 1 390 logements par an répartis sur l'ensemble du territoire des 3 communes.

Cet objectif global, à l'échelle du CDT, fera, pour la période allant du 1er janvier 2012 au 1er janvier 2018, l'objet de la déclinaison communale suivante :

- une production de 271 logements par an en moyenne sur la commune d'Alfortville ;
- une production de 384 logements par an en moyenne sur la commune de Choisy-le-Roi ;
- une production de 763 logements par an en moyenne sur la commune de Vitry-sur-Seine.

Le PLH de la communauté d'agglomération de Plaine Centrale Val de Marne, pour la période de 2011 à 2016, a fixé l'objectif de production de 800 logements par an pour l'ensemble des 3 communes de l'agglomération, dont 325 logements sociaux.

L'objectif de production de logements du PLH pour Alfortville est de 150 logements neufs par an pour la période 2011-2016, dont un tiers de logements en locatif social et deux tiers en accession (70% accession libre et 30% en accession maîtrisée).

Cet objectif fixé par le PLH est en deçà de celui assigné par le CDT, ce qui montre l'effort croissant incombant à Alfortville en matière de production de logements dans le nouveau contexte du Grand Paris.

Au regard du bilan des opérations menées à Alfortville,

- entre 2012 et 2015, 1 132 logements neufs ont été livrés, soit un rythme de 283 logements par an qui respecte les objectifs du CDT ;
- entre 2011 et 2015, 1 213 logements neufs ont été livrés, soit un rythme de 243 logements par an qui respecte les objectifs du PLH.

L'analyse prospective des logements livrables, dans les opérations de plus de 6 logements, révèle que les objectifs seront encore tenus pour 2016 (303 logements prévus). Toutefois, deux tiers de ces logements concernent le PRU des quartiers Sud.

A titre indicatif, les deux principales opérations projetées à court terme (2017-2018), sites Ilot Seine et ex BHV, prévoient la réalisation d'environ 520 logements.

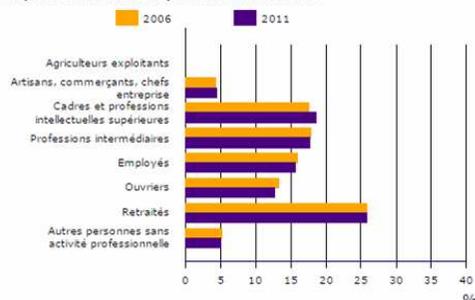
Récapitulatif des objectifs de production de logements par an

Programme Local de l'Habitat (PLH) <i>(2010-2016)</i>	Contrat de Développement Territorial (CDT) <i>(2012-2018)</i>	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) <i>(2014-2030)</i>
<b>150</b>	<b>271</b>	<b>187</b>

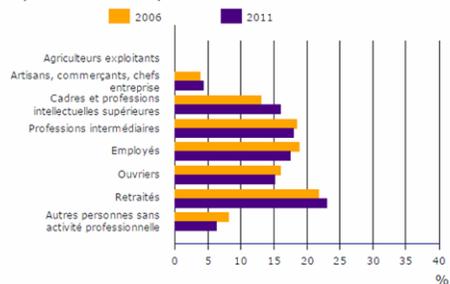
## 7 - ACTIVITES ET EMPLOIS

### 7.1 - LA POPULATION ACTIVE

FAM G5 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence



FAM G5 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence



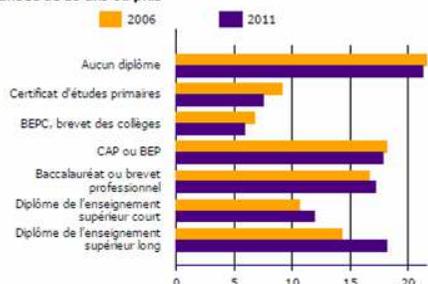
Donnée INSEE 2011 Alfortville à gauche et Val de Marne à droite

Les ménages alfortvillais sont caractérisés par la forte présence d'ouvriers et d'employés. Dans le Val-de-Marne les villes comptent, en moyenne, 12,7% d'ouvriers et 15,7% d'employés en 2011. Alfortville compte 15,2% d'ouvriers et 17,4% d'employés en 2011. A l'opposé le taux de cadres et professions intellectuelles supérieures est plus faible à Alfortville que dans le Val de Marne et plus généralement en Ile-de-France qui compte de nombreux cadres. Toutefois les cadres et professions intellectuelles supérieures ont vu leur nombre augmenter depuis 2006 contrairement aux pourcentages d'ouvriers et d'employés (+2,8 points en 5 ans).

De même, la population est de plus en plus qualifiée. Entre 2006 et 2011 il y a eu un léger recul du nombre d'Alfortvillais non scolarisés sans diplôme ou avec des diplômes de niveau V tels que le CEP, le BEPC ou le CAP. Sur la même période, les Alfortvillais ayant obtenu le Bac ou un diplôme de l'enseignement supérieur a fortement augmenté.

Cette augmentation a été rendue possible avec les nouvelles résidences en accession qui ont été construites après le succès de l'opération Apollonia. Ces nouvelles opérations, modernes, situées proche de Paris, très bien desservies par les transports en commun et aux prix immobiliers attractifs ont attiré une nouvelle population souvent plus aisée et plus qualifiée.

FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

### 7.2 - LE CHÔMAGE ET L'EMPLOI À ALFORTVILLE

Le taux de chômage (au sens de l'INSEE) constaté à Alfortville est légèrement supérieur aux taux national et régional (14,9% à Alfortville contre 13,2% en France et 12% en Ile-de-France au premier trimestre 2012). De plus ce taux a augmenté (+1,3 point depuis 2006), alors qu'il a eu tendance à diminuer pour certaines communes limitrophes (Maisons-Alfort, Vitry-sur-Seine).

Cette tendance générale est sûrement renforcée par le nombre peu important d'emplois proposés à Alfortville même et l'inadéquation entre le profil des actifs alfortvillais et les emplois proposés sur le territoire communal. Bien que le nombre d'emplois à Alfortville soit en augmentation par rapport à 2006 (+4,1 points entre 2006 et 2012), l'indice de concentration d'emploi dans la zone est resté stable (la population active ayant augmenté durant la même période). Il est seulement de 54,7 en 2012 (contre 54,6 en 2006). Si le nombre d'emplois proposé à Alfortville est moins important que dans les villes voisines, tous les secteurs y sont présents.

En comparaison l'indice de concentration d'emploi est de 62,6 à Maisons-Alfort, 74,4 à Vitry-sur-Seine, 130,5 à Ivry-sur-Seine, 138,2 à Créteil et 85,6 de manière générale dans le Val-de-Marne. Alfortville est entourée de bassins d'emploi forts et est fortement concurrencée par Paris.

Cela entraîne de nombreux déplacements quotidiens domicile-travail. Sur les 20 171 actifs alfortvillais ayant un emploi, seul 17,6% d'entre eux travaillent dans leur commune de résidence. 26,8% travaillent dans une commune située dans le département du Val-de-Marne, probablement au sein de pôles d'activités tels que ceux qui existent à Créteil, Orly ou Vitry-sur-Seine. Si 54,7% vont travailler dans un autre département de la région Ile-de-France, il est vraisemblable que la majorité se déplace quotidiennement à Paris, capitale économique regroupant de très nombreux emplois, bien reliée à Alfortville par les transports en commun.

### 7.3 - CARACTÉRISTIQUE DU TISSU ÉCONOMIQUE ALFORTVILLAIS

#### 7.3.1 - Les secteurs d'activités

Située en bordure de Seine et à proximité de Paris, Alfortville, comme le territoire de Seine Amont dans lequel elle s'inscrit, a bénéficié de liaisons fortes à la capitale propices au développement de grands services urbains et d'industries qui le structurent aujourd'hui encore.

Pourcentage d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2012

Activités	Répartition Alfortville	Répartition Val de Marne
Agriculture	0.1%	0.2%
industrie	5.2%	3.9%
construction	13.4%	10,6%
Commerce, transports, services divers	72.4%	71.8%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	16.3%	13.4%

Source INSEE, REE

Le tissu économique d'Alfortville présente les caractéristiques suivantes :

- des secteurs traditionnels de l'industrie, la logistique, le commerce de gros et la construction toujours très présents ;
- un caractère attractif pour les entreprises du secteur tertiaire (bonne desserte par les transports en communs, première couronne parisienne) ;
- une majorité de Très Petites Entreprises ;
- un fort taux d'artisanat ;
- un centre-ville commerçant.

La majorité des entreprises sont des entreprises de services et de commerce (secteur tertiaire).

Toutefois, les secteurs de l'industrie, de la logistique, du commerce de gros et de la construction conservent une part élevée dans l'activité d'Alfortville.

Le port fluvial d'Alfortville représente un atout économique important. Notons qu'en 2008, le trafic réalisé via le port est de 87 500 tonnes soit près de 4 000 camions évités sur les routes.



Source : SCURE 2015

### 7.3.2 - Une majorité de petites entreprises

Alfortville se distingue par une concentration supérieure à la moyenne d'entreprises comptant de 1 à 9 salariés. Cette forte concentration de TPE/PME marque fortement le paysage économique alfortvillais.

Tranche d'effectif salarié	Répartition Alfortville	Répartition Val de Marne
Aucun salarié	74.4%	71.1%
1 à 9 salariés	20.8%	22.6%
10 à 19 salariés	2.1%	2.8%
20 à 49 salariés	1.5%	2.1%
50 salariés et plus	1.2%	1.4%

### 7.3.3 - Répartition territoriale

Les entreprises sont essentiellement implantées au Nord, dans le tissu mixte et au sud au sein de la zone d'activités avec une zone creuse au centre. Au Nord les petites entreprises (en termes d'employé et de surface) sont les plus nombreuses. A contrario, le Sud et notamment la zone d'activité comporte de plus grands groupes. Cette répartition est liée à l'histoire de la construction de la commune. De plus en plus dense au Nord, le tissu urbain majoritairement composé d'habitation ne peut accueillir de grandes surfaces d'activité. Les prix immobiliers y sont plus élevés que dans le reste de la commune. Au Sud, de nombreux terrains libres ont pu accueillir des emprises plus importantes. De plus la zone d'activité est idéalement située proche de la ligne de chemin de fer, de l'A86 et du port de marchandises.

### 7.3.4 - Un tissu artisanal fortement ancré

Les PME/TPE de la commune accueillent pour beaucoup des activités artisanales. La concentration d'artisanat à Alfortville est bien plus importante que dans le reste du département (27% contre 20%). Ce tissu d'activités artisanales, solidement implanté, présente la particularité de s'intégrer dans le diffus et de participer fortement à la mixité urbaine alfortvillaise. Le nombre important de petits locaux mixtes au Nord de la commune, de plus en plus rares au sein de la première couronne parisienne, favorise cette implantation de l'artisanat. Toutefois, la pérennité des implantations artisanales dans les quartiers mixtes est fragilisée compte tenu d'une part de l'augmentation de la valeur du foncier et d'autre part du caractère mutable de leurs installations. Cette concentration de l'artisanat, dans un tissu dense, provoque des difficultés de circulation lors des livraisons.

**L'imbrication des tissus économique et résidentiel constitue une richesse à préserver pour la ville**

### 7.3.5 - 5 zones d'activités à Alfortville

Les 5 zones d'activités que compte la ville concentrent principalement les secteurs d'activités traditionnelles tels que l'industrie, la logistique, le commerce de gros et la construction.

Au Nord, le secteur de la Confluence de la Seine et de la Marne est en pleine mutation urbaine. Deux immeubles neufs rassemblés sous le nom Equalia proposent 9 038m<sup>2</sup> de bureaux. De bon standing, ils redynamisent l'activité au Nord de la ville.

Le Parc Volta, est une petite zone d'activité à dominante tertiaire. Elle offre 300 emplois pour une cinquantaine d'entreprises.

Les « Jardins d'Alfortville » est une zone d'activité mixte qui offre des surfaces d'activités et d'entrepôts ainsi que des bureaux de qualité. 39 entreprises offrant 350 emplois y sont implantées.

La zone d'activité Toulon est mixte, tournée vers le commerce de gros et le transport ainsi que le tertiaire.

Le Parc d'activités Val de Seine constitue une zone récente d'environ 32 ha idéalement située à proximité de l'Autoroute A86 et du carrefour Pompadour. Cette zone de qualité paysagère et environnementale accueille des entreprises à la fois de la filière logistique, de la filière matériaux, ainsi que des sociétés de services aux entreprises.

A noter également la présence d'un site important de GDF ainsi que du Centre de recherches de Sanofi Aventis. 30 entreprises sont présentes et proposent plus de 1 600 emplois.

Ces ZA tendent à se diversifier. A titre d'exemple, le parc Volta compte à présent une pépinière d'entreprises, alors que la ZA Val de Seine s'est dotée d'un Appart 'Hôtel (124 chambres).

Les zones d'activités ont une emprise importante sur la ville. Elles occupent près d'1/4 du territoire communal.

### 7.3.6 - Une offre en locaux tertiaires partiellement vacante

Près de 18 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux inoccupées sont recensées (Activille, Equalia, immeuble du 171 rue Véron,...). Outre un marché de l'immobilier tertiaire peu dynamique, ce phénomène de vacance peut s'expliquer par la concurrence d'autres pôles tertiaires plus visibles à proximité et par une desserte en transport en commun encore insuffisante.

L'arrivée du Grand Paris Express avec la ligne rouge 15 Sud pourrait endiguer le phénomène en partie.



Source : projet de ville 2014



Equalia ZAC des Bords de Marne, construit en, 2009/2010 4.575 m<sup>2</sup> disponibles



Techniparc ZAC du Val de Seine, édifié en 2009, 2.365 m<sup>2</sup> à louer



Immeuble indépendant, 734 m<sup>2</sup> à vendre

## 7.4 - LE COMMERCE À ALFORTVILLE

Alfortville et Plaine Centrale proposent des prix de loyers compétitifs pour la région parisienne.

Loyer moyen d'un bureau en €/an/m<sup>2</sup>

Territoire	Créteil	Alfortville	Paris Centre	Région IDF
Loyer	173 €	153 €	390 €	198 €

Source : bourse de l'immobilier – CAPCVM

### 7.3.7 - Des filières innovantes qui se dessinent

Si Alfortville compte peu de très grandes entreprises (seules 4 entreprises emploient plus de 200 salariés), des filières innovantes et non concurrencées sur les territoires environnants se dessinent peu à peu.

La **filière biotechnologies du territoire** constitue un potentiel important pour l'Île-de-France. Elle est fortement représentée aux échelles nationale et internationale par le rayonnement du centre de recherche et de production Sanofi aux Ardoines et à Alfortville, qui constitue un inducteur structurant pour le cluster des biotechnologies.

Le Contrat de Développement territorial des Ardoines avec l'EPA –ORSA met l'accent sur la **filière éco construction** sur le territoire. Des activités dans ce domaine disposent déjà d'un ancrage significatif sur le territoire et jouit, avec plusieurs milliers de m<sup>2</sup> de programmes de construction sur le territoire ORSA, d'une véritable opportunité de développement et de structuration pour les prochaines années.

Dans ce cadre, un **pôle éco-construction/génie climatique** se dessine au sud d'Alfortville en lien avec le lycée Maximilien Perret et l'accueil d'éco-activités sur l'ex site BHV. Ce centre de ressources permettra de renforcer le positionnement d'Alfortville et de Plaine Centrale sur la filière des éco-activités et notamment dans le domaine « Energie-éco-construction-génie climatique » en proposant des ateliers utilisés pour les formations du lycée, mais aussi des espaces mutualisés avec des entreprises de la filière éco-activités installées au sein d'un parc d'activités PME-PMI.

<b>SANOFI-AVENTIS</b>	Recherche et développement en sciences naturelles	300 à 399 salariés
<b>ARES FRANCE</b>	Enquêtes et sécurité	300 à 399 salariés
<b>GSF ATLAS</b>	Activités de nettoyage	200 à 299 salariés
<b>VALENTIN SNC</b>	Travaux spécialisés de construction	200 à 299 salariés

Une des particularités du tissu commerçant alfortvillais est l'absence de grandes surfaces de type « hypermarché ». Cette spécificité explique le nombre important de petites et de moyennes surfaces réparties dans l'ensemble de la ville. Le tissu commercial d'Alfortville est marqué par une forte diversité mais aussi un fort taux de locaux vacants.

En 2014, selon une étude de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris, Alfortville compte 572 commerces et services. Trois rues rassemblent la plupart de ces commerces et services (rues Paul-Vaillant-Couturier, Véron et Dolet). Ces rues parcourent la commune du Nord au Sud, ce qui assure la proximité des commerces à toutes les zones résidentielles. Toutefois cette linéarité rend difficile l'identification de véritables pôles commerciaux. A titre d'exemple, la rue Vaillant Couturier, véritable colonne vertébrale avec son prolongement en la rue Etienne Dolet comptent, à elles deux, 238 cellules commerciales dont 67 vacantes.

Par ailleurs, trois axes d'Est en Ouest sont privilégiés d'un point de vue commercial (rue Charles de Gaulle, rue Victor Hugo, boulevard Carnot). Nous pouvons observer que la rue Emile Zola qui fait pourtant partie du réseau viaire principal, au même titre que le boulevard Carnot ou que la rue Charles de Gaulle, ne constitue pas un axe privilégié de la trame commerciale.

Le pôle commercial le plus important d'Alfortville est situé au nord de la commune, près du pôle administratif (mairie, quartier Allende).

Au Sud de la commune, trois pôles commerciaux se distinguent : autour de la place Atcharak, le long de la rue Etienne Dolet et enfin au cœur du quartier Grand Ensemble, un centre commercial aujourd'hui vétuste. Le contrat de développement territorial de l'OIN des Ardoines souhaite une restructuration totale de cet espace commercial.

Carte de la composition typologique de l'appareil commercial communal en 2014



Source : CCI Val de marne 2014

Le projet de restructuration du centre commercial est un élément fort du projet de rénovation urbaine des quartiers Sud, dont fait partie Chantereine qui a été retenu comme NPNRU.

Il s'agit de renforcer la dynamique commerciale du sud en s'appuyant sur les projets PRU 1 (pour sa partie Grand Ensemble) et NPRU (site Chantereine) ainsi que l'arrivée du Grand Paris Express. L'idée est d'appuyer le développement économique des quartiers sud sur ces deux polarités : centre commercial du Grand Ensemble (équipement de proximité au sein de 1300 logements) et la future polarité du NPRU. Pour veiller aux cohérences de ce maillage, des études complémentaires vont être lancées dans le cadre du Protocole de Préfiguration.

Le projet de restructuration de l'espace commercial de Grand Ensemble permettra de contribuer au désenclavement du quartier et de réhabiliter le centre commercial en supprimant les locaux vides, en qualifiant ses abords et en créant de nouveaux locaux afin de répondre au mieux aux besoins des habitants.

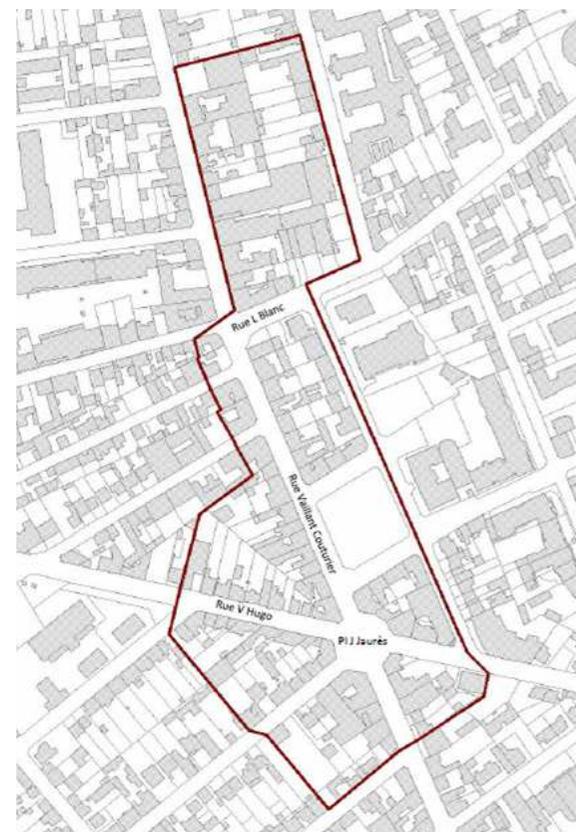
Le principal enjeu concerne le commerce à Alfortville réside dans le maintien d'une structuration commerciale de proximité. A ce titre, le conseil municipal a voté en octobre 2014, un périmètre de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial. Cet outil permettra à la ville de sauvegarder et diversifier le tissu commercial de cette zone à proximité de l'hyper centre d'Alfortville. Les commerces de bouche y seront valorisés alors que les commerces froids (banque, assurance...) y seront limités afin de créer une vie de quartier agréable tout en répondant aux besoins des citoyens.

Alfortville dispose **d'une offre en locaux commerciaux qui reste toutefois partiellement vacante**. Ce phénomène de vacance partielle peut s'expliquer par la difficulté d'identifier de véritables polarités commerciales. Toutefois la ville dispose d'un réel potentiel concernant le développement du commerce et des services de proximité. L'amélioration de l'espace public (élargissement des trottoirs, bancs publics, espaces verts ponctuels...), associé à une réflexion concernant le stationnement destiné notamment à la clientèle, contribuera à révéler ce potentiel.



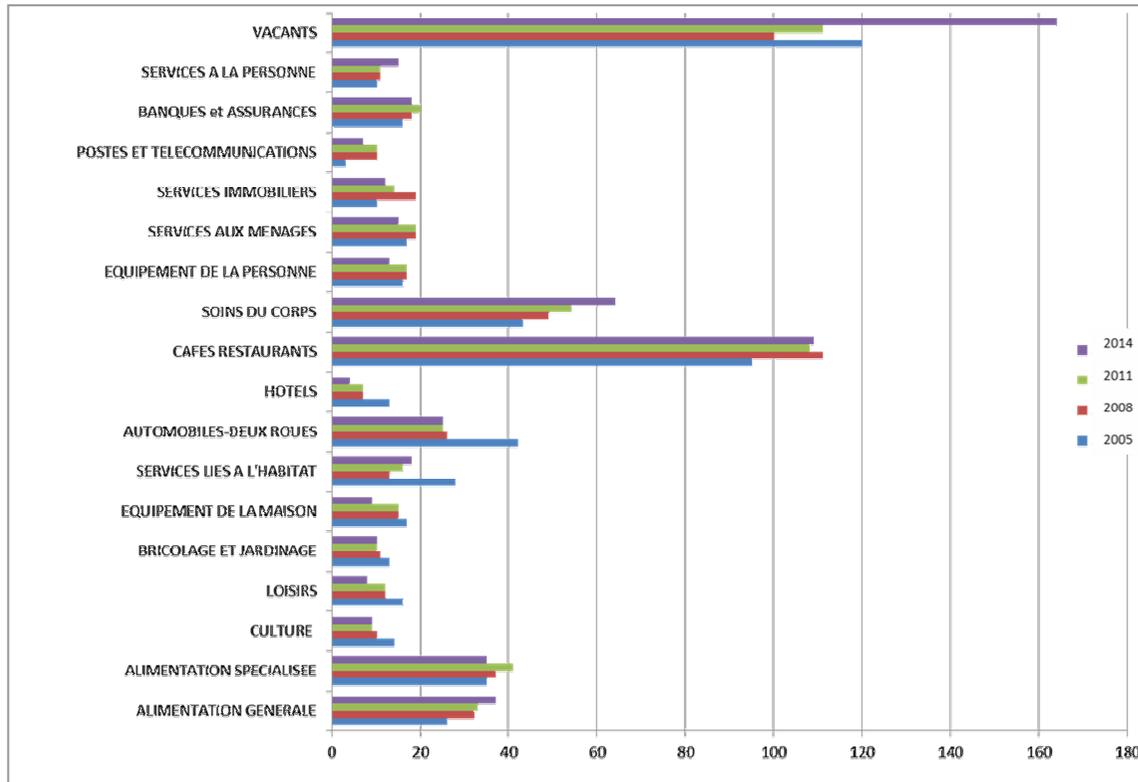
*Un ancien commerce actuellement vacant - 22 rue de Seine - SCURE 2015*

#### Périmètre de sauvegarde des commerces de proximité



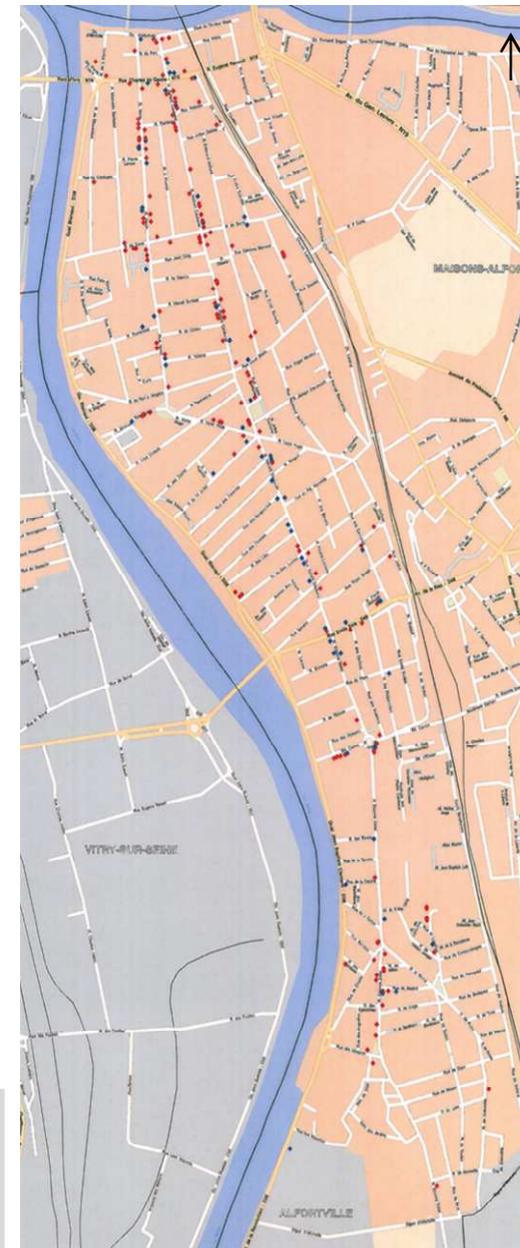
Carte des cellules vacantes et « nouvellement » créées

Evolution de la composition typologique de l'appareil commercial par nombre de cellules commerciales entre 2005-2014



**Légende :**

- Locaux commerciaux vacants
- Locaux commerciaux « nouvellement » créés (issus de la division parcellaire et créés par changement de destination du local ou création urbaine)



Source : CCI Val de Marne 2014

## 7.5 - ENJEUX

- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle dans les nouvelles opérations ;
- Affirmer les filières innovantes qui se dessinent sur la commune et plus largement sur le territoire de l'ORSA ;
- Un centre-ville à affirmer en tant que centre commerçant en améliorant l'espace urbain ;
- Le maintien, voire le renforcement des linéaires commerciaux en favorisant des polarités ;
- Une meilleure desserte (transports en commun) de la zone d'activité favoriserait l'implantation d'entreprises au Sud ;
- Une meilleure fluidité du trafic des bus au Nord pour rejoindre le métro et le RER conforterait l'attrait de la commune pour l'implantation des bureaux ;
- La préservation de l'activité artisanale en tissu mixte ;
- Le port fluvial peut être un atout de développement économique sous réserve de ne pas augmenter le trafic des poids lourds en ville.



### 8.1.2 - Un réseau insulaire

La particularité du positionnement d'Alfortville est la ceinture d'obstacles difficilement franchissables qui marque la limite communale : les voies ferrées à l'Est, la Marne au Nord, la Seine à l'Ouest, et dans une moindre mesure l'A86 au Sud (en passage surélevé).

Ces emprises interrompent ou limitent les continuités de parcours avec les communes voisines.

Sur les 5 km de linéaire de Seine longeant Alfortville, il n'existe que deux ponts distants de plus de 2 km :

- le Pont d'Ivry en aval, dernier pont sur la Seine avant la confluence avec la Marne, emprunté par la D19 en 2x2 voies, relie Alfortville à Ivry-sur-Seine,



- le Pont du Port à l'Anglais en amont, pont suspendu emprunté par la D148 sur 3 voies, relie Alfortville à Vitry-sur-Seine.

En amont du Port à l'Anglais, le premier franchissement de la Seine est le pont de Choisy (D86) situé à environ 4 km.

Les emprises ferroviaires, sur talus, longent Alfortville à l'est sur 4 km. Il existe quelques franchissements sur la partie nord de la ville :

- en trémies : quai d'Alfortville, rue du Parc, D19
- par des ponts : chemin latéral, D148, boulevard Carnot



La partie Sud d'Alfortville n'est reliée à Maisons-Alfort par aucun franchissement, en dehors des passages piétons en trémies de la gare RER Vert-de-Maisons. Cette absence se retrouve jusqu'au Sud et la D86 (située à 2,5 km du pont boulevard Carnot).

### 8.1.3 - Le taux de motorisation des ménages

63,3% des ménages alfortvillais disposent au moins d'une voiture en 2011. Ce taux de motorisation, en légère baisse depuis 2006 (64%), est légèrement supérieur à celui de la région parisienne en moyenne qui est de 60%.

Il convient toutefois de considérer qu'à l'échelle régionale, la situation est bien différente entre Paris, avec un taux de moins de 50% et celui de l'agglomération qui est à près de 80% (le Val de Marne a un taux de 70,3%).

Le taux de motorisation des ménages Alfortvillais reflète le positionnement régional de la commune : bien reliée à Paris grâce à de nombreux transports en commun, avec suffisamment d'espace pour créer des aires de stationnement privées pour les voitures individuelles.

### 8.1.4 - La circulation et le trafic

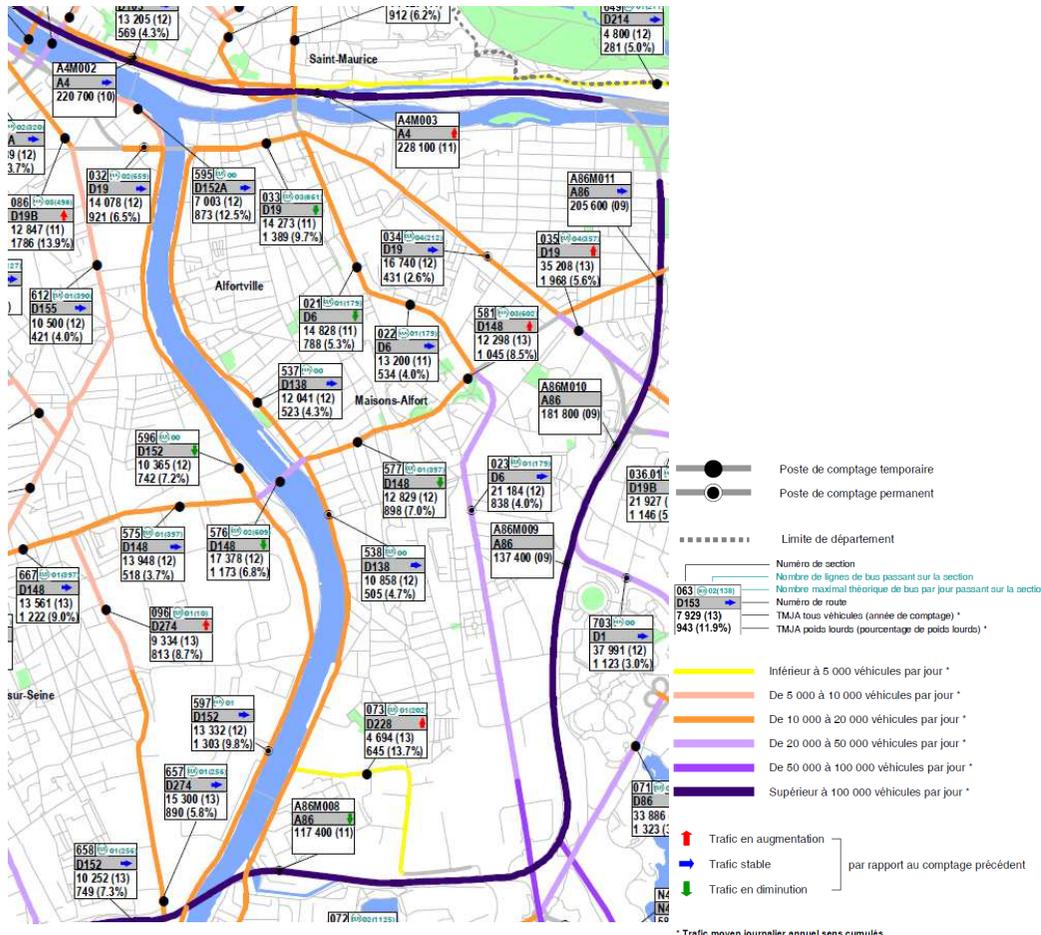
L'ensemble du réseau routier départemental à Alfortville accueille une circulation de transit. Ainsi, le trafic moyen journalier y est relativement élevé (entre 10 000 et 15 000 véhicules par jour), avec un trafic plus important sur la D19 et les ponts d'Ivry et du Port-à-l'Anglais. Seule la D228, connaît un trafic assez faible (moins de 5000 véhicules par jour).

De manière générale, le trafic sur ces axes est en diminution (D19 et D148) ou en stagnation (D138), à l'exception de la D228 qui suite aux récents aménagements a connu une augmentation de trafic.

Le trafic des poids lourds s'organise principalement sur la D19, axe en direction de Paris et desservant la zone d'activités Ivry-Confluence, et la DD28, qui traverse la zone d'activités Val-de-Seine et permet d'accéder à l'A86 à Créteil.

Majoritairement, la circulation automobile dans les rues d'Alfortville est limitée à 50km/h. Il n'existe pas de zones de circulation apaisée ou d'espace de rencontre. Il existe peu de zones 30 et une rue piétonne. Les véhicules motorisés restent prédominants dans les rues.

Le trafic routier sur le réseau départemental



Source : CG94 – 2014

8.1.5 - Les projets

➤ Un nouveau franchissement sur la Seine

Photomontage – EPA ORSA



Dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National et du Contrat de Développement Territorial des Grandes Ardoines avec l'EPA-ORSE, un nouveau franchissement de la Seine est prévu à la hauteur du Sud de la commune d'Alfortville. Il assurera la continuité d'un itinéraire Est-Ouest important, connectant les trois routes ex-nationales Nord-Sud (RD7, RD6 et RD5). Ce secteur est, en outre, directement concerné par le projet de métro automatique en rocade et bénéficiera de l'influence du pôle intermodal Pompadour. Ce franchissement s'inscrira dans le prolongement immédiat de la future gare du Grand Paris Express à Vert-de-Maisons.

Une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a été missionnée pour réfléchir à la transformation d'un secteur de 25 ha environ où doit s'insérer la tête de pont. Accueillant principalement des activités économiques, ce secteur compris entre la Seine et le cimetière d'Alfortville est borné au Nord par la ZAC Chantereine (opération ANRU) et au Sud par la zone d'activités économiques du Val-de-Seine.

➤ Le raccordement des quartiers sud à la RD6

La continuité d'un itinéraire Est-Ouest important, connectant les D7, D6 et D5, suppose un prolongement de la rue de la Digue d'Alfortville et la mise en œuvre d'un nouveau franchissement du faisceau RER D. Ce nouveau raccordement permettrait de poursuivre le désenclavement du Sud et d'améliorer les continuités avec Créteil et Maisons-Alfort. Ce projet, inscrit dans le CDT, n'en est qu'aux phases d'études d'opportunité et de faisabilité.

➤ L'ANRU

Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain des quartiers Sud, de nouvelles liaisons sont programmées ou envisagées afin d'améliorer les liaisons et l'accessibilité à ces quartiers. Le désenclavement consiste en partie à la création :

- dans le quartier Chantereine, d'une nouvelle voie (rue Nelson Mandela) entre la rue de la Digue d'Alfortville et la rue des Alouettes récemment prolongée jusqu'à la rue Etienne Dolet,
- dans le quartier Grand Ensemble, d'une continuité Nord-Sud entre la redoute des Petits Quarreaux et l'allée du 8 mai 1945, de nouvelles traversées Est-Ouest de la zone d'activités des Jardins d'Alfortville (prolongement du boulevard Erevan et de la rue des Roses).

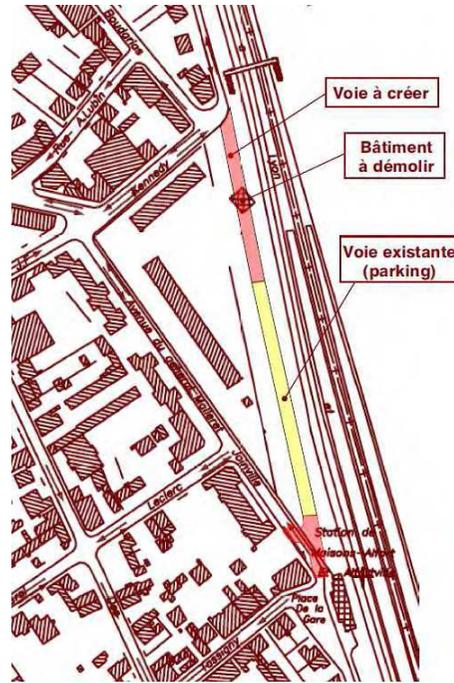
➤ Un nouveau plan de circulation et de stationnement à Alfortville

(Le présent paragraphe présente un extrait de propositions émises dans le cadre d'une étude circulation-stationnement menée en 2013 sur le territoire d'Alfortville).

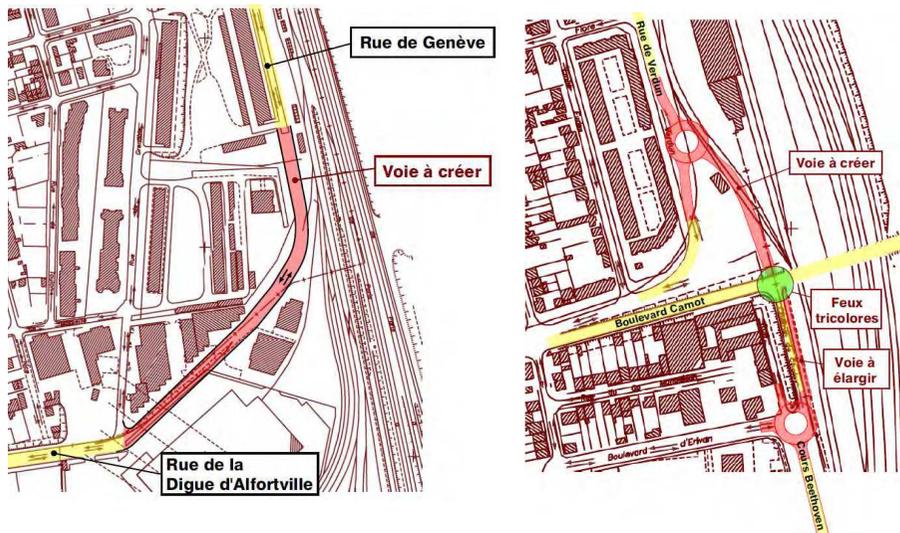
La circulation et le stationnement à Alfortville sont parfois difficiles. C'est pourquoi un plan de circulation et de stationnement a été pensé par les services de la ville. Différents projets et volontés y sont affichés.

Une possibilité est de créer une réelle artère de circulation le long de la ligne de chemin de fer afin de désengorger la D38 et de relier les 2 gares du territoire. Pour cela 3 sections de voies pourraient être créées :

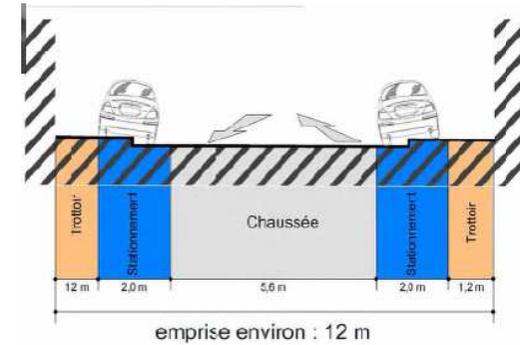
- Rue de Genève-Rue de la digue d'Alfortville
- Rue de Verdun-Cours Beethoven
- Chemin de la Déportation- Rue Jules Joffrin



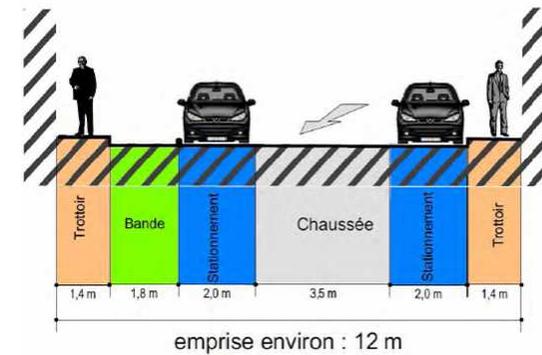
Afin de faciliter la circulation automobile et d'ouvrir des artères pour les cyclistes et piétons au Nord de la ville, zone urbaine très dense, une réorganisation des sens de circulation est proposée. Ainsi une boucle se créerait entre la rue de la Seine et la rue Louis Blanc qui seront toutes deux à sens unique. Des pistes cyclables et des stationnements en créneau accompagneraient ces réorganisations des voies.



Situation actuelle Rue de la Seine –Avril 2013 -Mairie



Réaménagement possible de la Rue de la Seine- Avril 2013 - Mairie



Le même genre de réaménagement est envisagé pour créer une boucle entre l'avenue du Maréchal Leclerc et la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

## 8.2 - LE STATIONNEMENT

Le stationnement à Alfortville peut être, selon les zones, payant, unilatéral, ou interdit certains jours, notamment les jours de marché.

Il existe deux zones de stationnement réglementé à Alfortville.

En zone rose ce stationnement est payant entre 9h et 12h puis entre 13h et 17h, du lundi au samedi sauf les jours fériés et au mois d'août. Cette zone concerne les rues de : Alphonse Lubin, Marcel Bourdarias, Victor Hugo, Malleret-Joinville, Jules Cuillier, Louis Blanc, Place François Mitterrand, Joseph Franceschi, Véron, Du Port à l'Anglais. Depuis 2011 cette zone a été étendue aux rues du Président Kennedy, des Camélias et du Général Leclerc et entre la rue des Camélias et la rue Paul Vaillant-Couturier.

En zone bleue le stationnement est gratuit mais limité à 1h30. Elle concerne les rues Traversière, des Écoles, du 14 juillet et des Essertes, l'allée Jean-Baptiste Preux, le cours Beethoven, les parkings Achதாக et du cimetière municipal.

Le stationnement sur l'espace public comprend environ 32 km de linéaires soit environ 6 400 places (source : relevé photoaérienne SCURE 2015)

Alfortville connaît une saturation localisée de l'offre en stationnement. En effet si 63,3% des ménages alfortvillais possèdent au moins une voiture et 11,6% des ménages sont multi motorisés, seuls 43,3% possèdent au moins un emplacement réservé au stationnement. Ainsi il existe un réel manque de stationnement privé. Ceci donnant lieu à des débordements de la place accordée aux voitures sur l'espace public. Environ 7,6 km de voies sont concernées, soit l'équivalent d'approximativement 1 500 places de stationnement (source : relevé photoaérienne SCURE 2015)



Quai d'Alfortville

Alfortville compte 4 parkings publics :

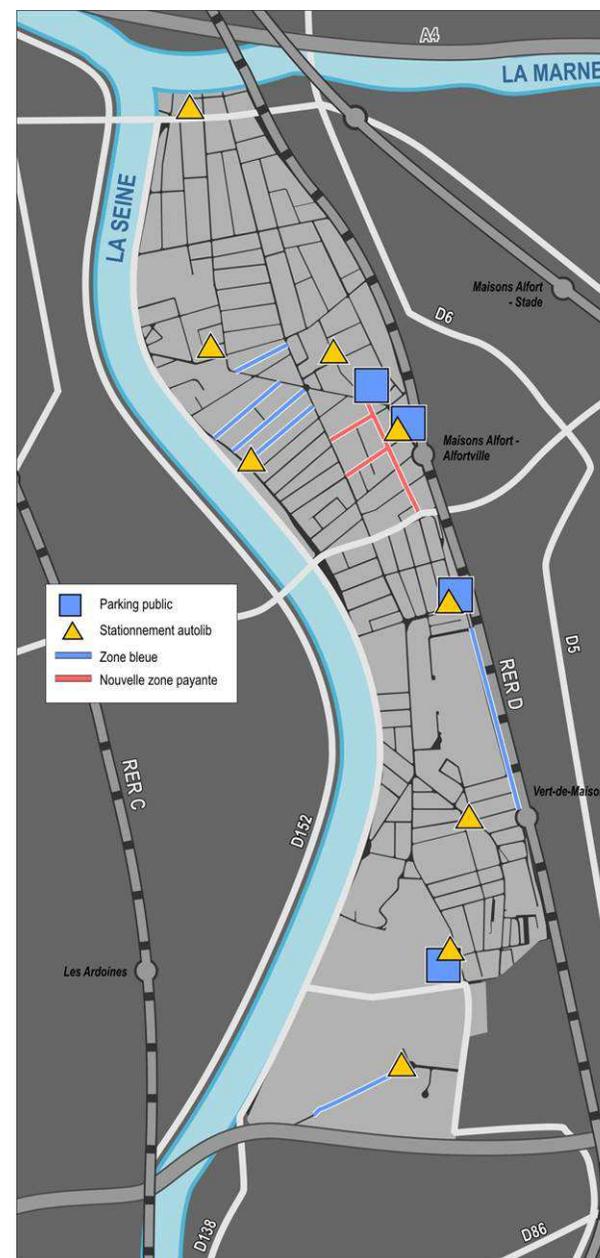
- le parking Gare RER (90 places)
- le parking du cimetière (51 places)
- le parking Carnot – rue de Verdun (30 places)
- le parking du Pôle Culturel.

Ces parkings mériteraient d'être davantage mobilisés.

Il n'existe pas de stationnements dédiés aux véhicules hybrides. Les véhicules électriques peuvent se recharger sur les bornes de stations Autolib'.

Alfortville accueille depuis 2009, 9 stations autolib' soit en tout 60 places disponibles autour de pôles centraux tel que le centre-ville, les gares RER, les grands axes principaux ou encore les zones d'activités. Ces voitures électriques libre-service sont une alternative potentielle à la voiture individuelle.

### Les parcs publics de stationnement à Alfortville



Source : SCURE 2015

## 8.3 - LES TRANSPORTS EN COMMUN

### 8.3.1 - Le réseau existant

La ville est reliée à Paris directement par la ligne du RER D et indirectement par le Métro. Alfortville bénéficie d'une station de métro ligne 8 à Maisons-Alfort (école Vétérinaire), desservie par 3 lignes de bus, et de deux arrêts du RER D (gares de Maisons-Alfort Alfortville et de Vert-de-Maisons).

La ligne RER D est une ligne du réseau express régional d'Île-de-France qui dessert une grande partie de la région Île-de-France selon un axe Nord-Sud. Elle relie Orry-la-Ville et Creil au Nord à Melun et Malesherbes au Sud, en passant par le cœur de Paris.

Ouverte par étapes de 1987 à 1996, elle est la première ligne de RER par sa longueur avec 196 km traversant 8 départements et la ligne SNCF la plus fréquentée de France avec jusqu'à 550 000 voyageurs et 473 trains par jour ouvrable. C'est également la ligne de RER dont le taux de ponctualité est le plus bas. En Mai 2015, seul 86.4% des trains étaient à l'heure, contre une moyenne à 92% pour les autres lignes RER (chiffres Transilien 2015). Toutefois la nouvelle grille horaire, les investissements et la réorganisation de la ligne ont permis de faire diminuer ces retards de 4 points depuis 2013.

Grâce au réseau de bus qui maille la ville, ces trois gares permettent une desserte homogène et de qualité du territoire.

5 lignes de bus desservent Alfortville :

- **103** : Alfort-Ecole Vétérinaire (Métro) / Marché International de Rungis
- **125** : Porte d'Orléans / Alfort-Ecole Vétérinaire (Métro)
- **172** : Bourg-la-Reine (RER) / Créteil-L'Echat-Parking
- **217** : Vitry-sur-Seine (RER) / Mairie d'Alfortville / Hôtel de Ville de Créteil
- **325** : Bibliothèque Mitterrand (Métro) / Château de Vincennes (Métro)

Le réseau de bus permet aux Alfortvillais d'atteindre plusieurs gares et stations du réseau structurant du Sud-Est parisien, présents sur d'autres communes :

- la ligne C du RER : gares de Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine et Vitry-sur-Seine ;
- la ligne 8 du Métro : stations Ecole Vétérinaire de Maisons-Alfort, les Juilliottes ;
- la ligne 7 du Métro : station Mairie d'Ivry.

La ligne 103 est particulièrement importante parce qu'elle parcourt la commune du Nord au Sud et dessert des zones clés : la station de métro, le centre-ville administratif (mairie...), la gare de RER, les grands ensembles du Sud, le parc des sports et la zone d'activités. Elle emprunte les grands axes de la ville, ce qui peut constituer un atout (le nerf de la ville) mais qui peut subir aux heures de pointe l'inconvénient des encombrements.

Les autres lignes du réseau de bus assurent essentiellement des liaisons Est-Ouest en traversant le territoire alfortvillais et constituent les principales liaisons interbanlieue.

Le réseau de transports en commun raccorde facilement et rapidement Alfortville, par différents modes, aux bassins et zones d'emplois du secteur : Paris, le Marché International de Rungis et l'aéroport d'Orly, les zones d'activités de Vitry-sur-Seine (les Ardoines) et de Créteil, etc.

### 8.3.2 - Les projets

#### ➤ Le renforcement de la gare Maisons-Alfort Alfortville

La gare de Maisons-Alfort-Alfortville est une des principales gares du secteur des Grandes Ardoines en termes de desserte et de fréquentation. Ce rôle est conforté avec l'augmentation de fréquence des trains depuis 2013. La gare de Maisons-Alfort-Alfortville doit faire l'objet d'un projet global de réaménagement afin de l'adapter au trafic qu'elle supporte, notamment par des travaux de mise en accessibilité prévus entre 2014 et 2017 (financés par la Région, le STIF et RFF/SNCF). Ce réaménagement comprend la création d'un troisième passage souterrain côté Nord avec des ascenseurs d'accès aux quais, la rénovation des abris de quais et l'allongement du quai voie 2M. Une modernisation de la gare Maisons-Alfort Alfortville est actuellement en cours pour améliorer la gestion des flux en gare.

#### ➤ Le réseau de transport « GRAND PARIS EXPRESS »

La ville va bénéficier dans les prochaines années de l'implantation de la gare « Le Vert de Maisons » qui sera desservie par la ligne rouge 15 Sud du réseau de transport « Grand Paris Express ».

Celle-ci est appelée à faire évoluer sensiblement, dans un proche avenir, les conditions locales de déplacement.

Le réseau de transport « Grand Paris Express » compte environ 205 km de lignes nouvelles reliant 72 gares. Il est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération. Il comprend :

- Le réseau de transport public du Grand Paris (lignes rouge, bleue et verte : environ 165 =km de ligne), sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris.
- La ligne orange (environ 40 km), sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF).

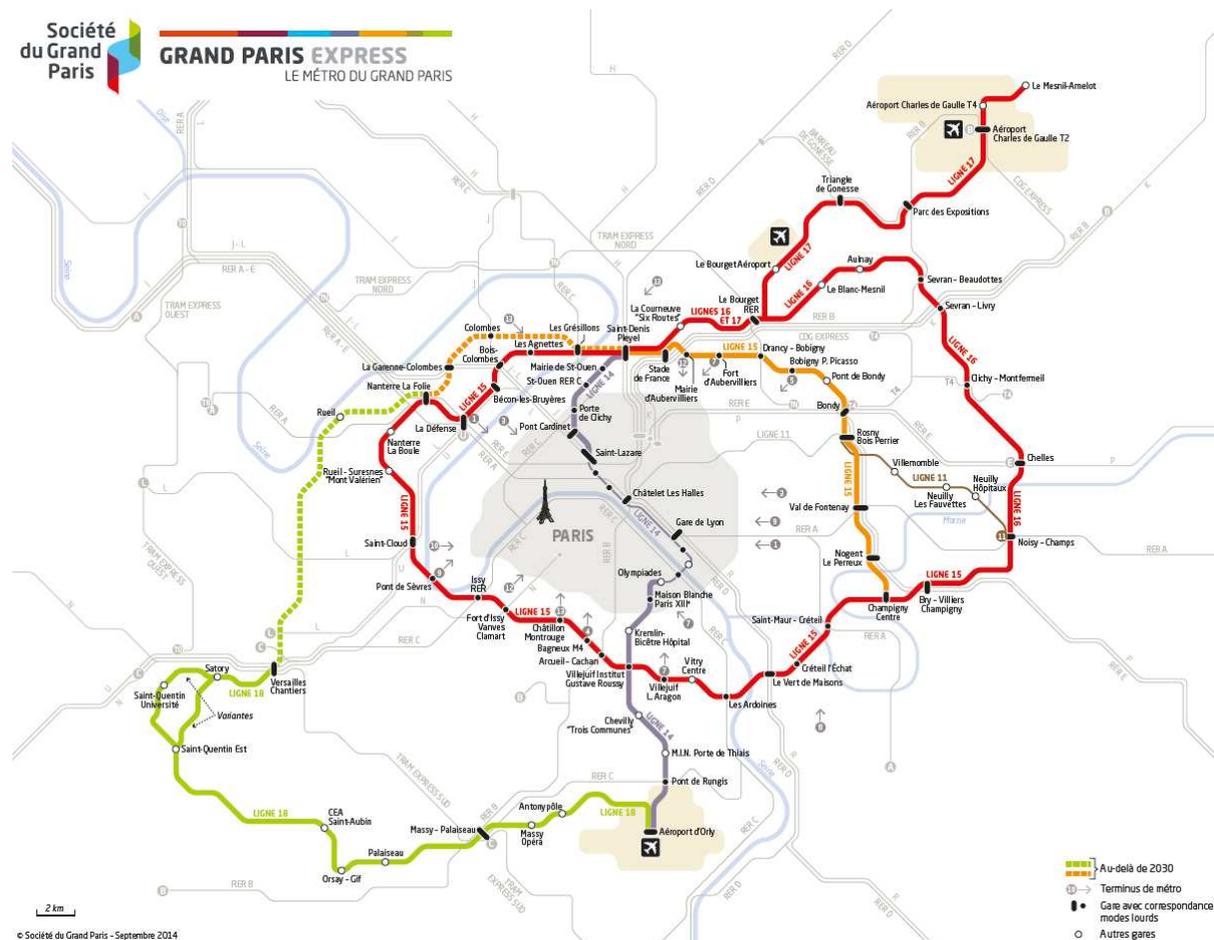
Ce réseau a pour objectif d'améliorer la qualité de desserte en transports collectifs et de faciliter les déplacements quotidiens dans la région Ile-de-France : étroitement maillé avec les principales lignes urbaines et régionales actuelles, il favorise les déplacements en rocade, dessert des quartiers jusqu'ici enclavés et permet de décongestionner les lignes qui traversent la zone centrale de l'agglomération. Le réseau Grand Paris Express est également au service de l'aménagement du territoire : il permet de relier les principaux pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie, les grands équipements du cœur d'agglomération, les gares TGV ainsi que les aéroports. Il favorisera l'égalité entre les territoires de la région capitale.

Il est conçu comme une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue ; pour concurrencer la voiture, cette alternative sera pratique, régulière et confortable, tout en préservant l'environnement.

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse la partie Sud du territoire d'ALFORTVILLE et d'Ouest en Est sur une longueur totale d'environ 0,9 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

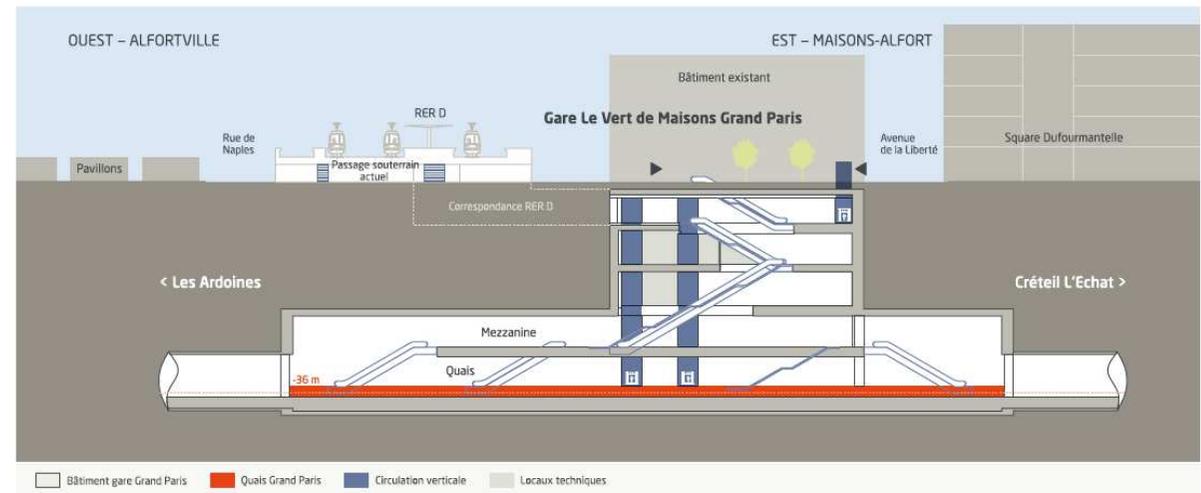
- Le tracé de l'infrastructure souterraine courante franchit le Port d'Alfortville en limite Ouest de la commune, à la rencontre des quais de la Révolution et Jean-Baptiste Clément. Il poursuit son parcours jusqu'à la limite Est de la commune sur une zone pavillonnaire, juste interrompue par le square situé place de l'Europe.
- Une nouvelle gare « Le Vert de Maisons » sera implantée sur la commune de Maisons-Alfort. L'emprise en souterrain de cette gare s'étend sur la commune d'Alfortville au niveau de l'intersection des rues de Naples et de Petrograd.
- L'implantation d'un ouvrage technique annexe à l'intersection des rues de Rome et de Madrid.

Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) a été mise en œuvre dans le cadre des travaux nécessaires à la réalisation de la ligne rouge 15 Sud du Grand Paris Express (GPE). Le décret du 27 décembre 2014 déclare d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation de ce tronçon de métro automatique reliant les gares de Pont-de-Sèvres et Noisy-le-Grand en passant par la gare de Vert de Maisons, située sur le territoire de Maisons-Alfort et dont l'emprise souterraine s'étend sur la commune d'Alfortville. La mise en service de ce tronçon est prévue en 2022.



La gare de Vert-de-Maisons va être amenée à drainer un nombre important de passagers par jour. 8 500 voyageurs fréquenteront, à terme, la gare Le Vert de Maisons, à l'heure de pointe du matin. Dans ce cadre la Société du Grand Paris en accord avec le Contrat de Développement Territorial des Grandes Ardoines, souhaite aménager un parvis devant la gare afin de permettre une interconnexion de qualité et de renforcer la visibilité d'un pôle gare. Par ailleurs, une nouvelle desserte en bus apparaît pertinente augmenter la multimodalité de la gare (démarche à l'étude).

La future gare de Vert-de-Maisons



### ► Un TCSP dans le Sud

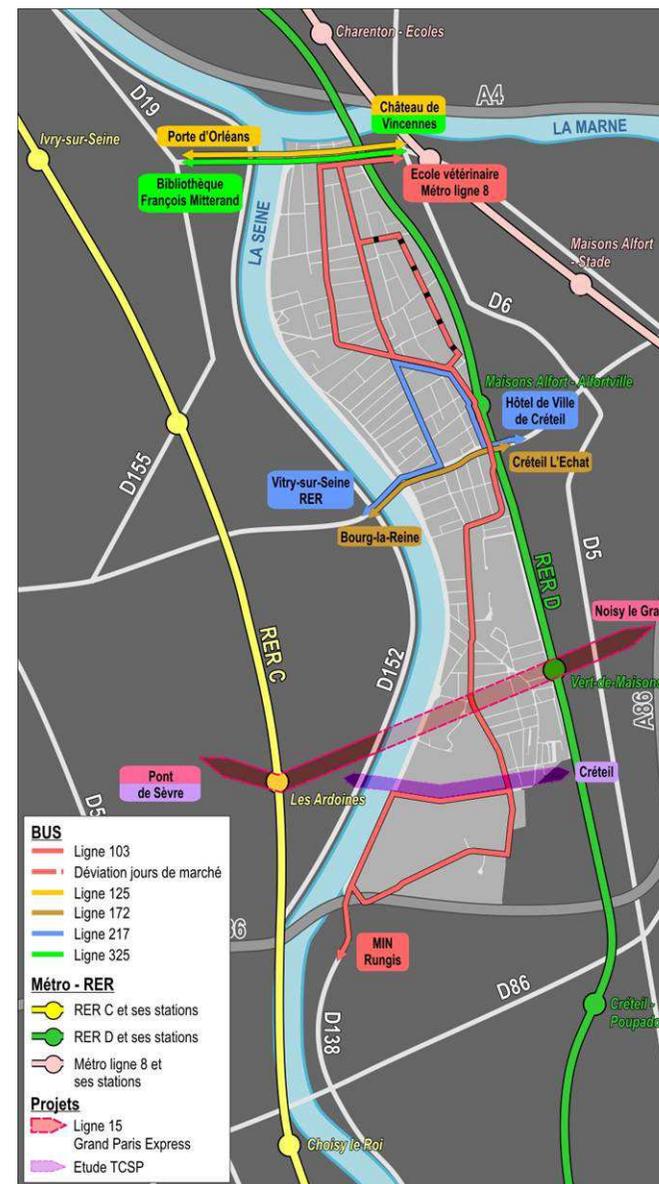
La mise en continuité d'un itinéraire Est-Ouest important, connectant notamment les RD5 (Vitry-sur-Seine) et RD 6 (Créteil) inscrite dans le CDT comprendra un nouveau franchissement de la Seine accompagné d'un site propre pour les transports en commun (TCSP). Outre le nouveau pont, ce TCSP empruntera la rue de la Digue à Alfortville et se poursuivra par un nouveau franchissement des voies ferrées en direction de Créteil.

Cette ligne viendrait renforcer la desserte transversale dans les quartiers Sud d'Alfortville et permettrait un rabattement plus rapide et plus facile sur le réseau structurant (RER C et D) de transports en commun et améliorerait la desserte des zones d'activités du Sud alfortvillais.

### ► Le prolongement de la ligne 10 du métro

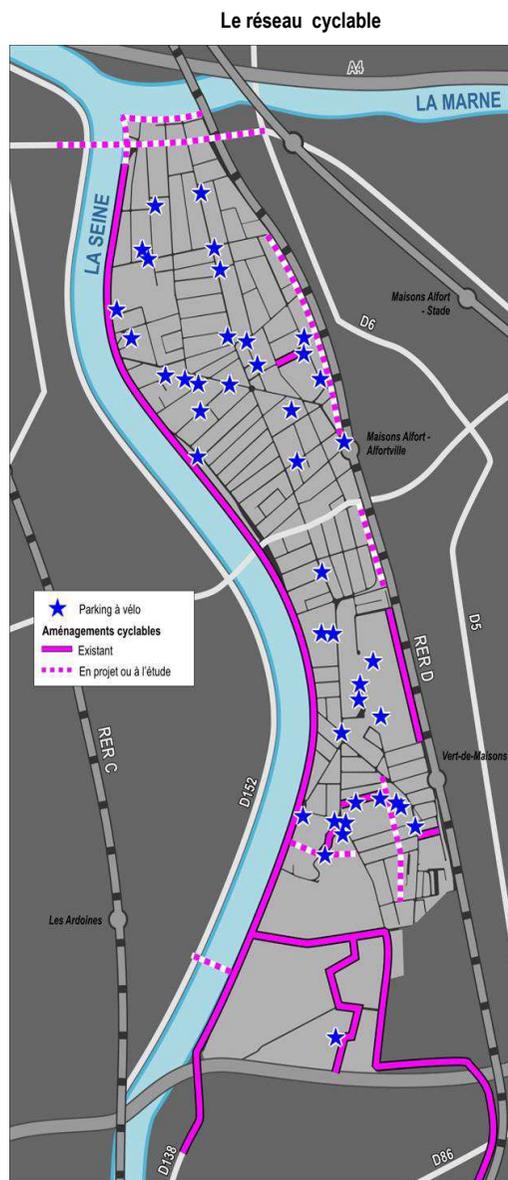
Dans le cadre du Contrat de Développement Territorial « Les Grandes Ardoines » signé entre les communes d'Ivry-sur-Seine, de Vitry-sur-Seine et d'Alfortville, le STIF et le Conseil régional ont voté le financement et le lancement de plusieurs études d'opportunités pour le prolongement de la ligne 10 au Sud-Est de Paris, de la gare d'Austerlitz jusqu'à la gare d'Ivry-sur-Seine (RER C). Avec ce prolongement, le Nord d'Alfortville verrait son accessibilité et son attractivité s'améliorer considérablement par une desserte efficace vers l'est (RER D Alfortville – Maisons-Alfort et ligne 8 Ecole Vétérinaire) et vers l'Ouest (terminus provisoire de la ligne 10 au Carrefour Gambetta). Dans une deuxième phase, son prolongement est envisagé jusqu'au réseau du Grand Paris Express en interconnexion à la gare des Ardoines.

### Le réseau de transports en commun



Source : SCURE 2015

## 8.4 - LES DÉPLACEMENTS DOUX ET ACTIFS



Source : SCURE 2015

Le réseau cyclable est très inégalement développé à Alfortville et se caractérise par une discontinuité. La faible largeur de l'espace public à Alfortville est une contrainte importante au développement des aménagements cyclables qui ne se font que dans le cadre d'opérations d'aménagement.

Le réseau cyclable est constitué d'aménagements de plusieurs types :

- les pistes sur trottoir (4,3 km) : les quais de Seine, la D228 (rue de la Digue d'Alfortville et chemin des Marais jusqu'au parc interdépartemental des sports de Choisy), la traversée de la zone d'activités Val de Seine ;
- les pistes cyclables (1,1 km) : le cours Beethoven, le Sud des quais de Seine ;
- les voies vertes (1,1 km) : l'île au Cointre, le sentier square Saint-Pierre ;
- les aires piétonnes (0,6 km) : la passerelle d'Alfortville, les rues Franceschi et de Bordeaux, le sentier de Villiers.

Au total, le réseau cyclable représente plus de 7 km mais est très principalement concentré sur les quais de Seine et la zone d'activités. Si les berges de Seine sont praticables, la qualité du revêtement et les conditions de déplacements sont très séquencées et inégales. Aux alentours des gares il n'existe aucun cheminement, ce qui limite fortement le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle.



Déjà, depuis 2008, Plaine Centrale encourage la pratique du vélo. Ainsi de nombreux accroches-vélo ont été mis en place sur le territoire. A Alfortville on en compte 169 pour 339 places de stationnement vélo.

En outre, le plan de circulation et de stationnement réalisé par la ville prévoit de nombreuses créations de pistes cyclables au cœur de la ville pour mieux relier les grandes artères et les gares. Le contrat de développement territorial des Grandes Ardoines souhaite valoriser dans les prochaines années les berges de Seine pour un développement des activités sportives, de loisirs et la promenade le long de la Seine. Ainsi, plusieurs aménagements sont projetés ou à l'étude :

- la mise en continuité d'une liaison piétonne et cyclable Nord-Sud qui suppose :
  - o la réhabilitation et la transformation de la passerelle GRT aujourd'hui fermée dans le Sud pour relier les aménagements cyclables rive gauche (Vitry-sur-Seine),
  - o la création d'une liaison sur le secteur de la confluence (Chinagora) depuis le pont d'Ivry et le long des bords de Marne jusqu'à Maisons-Alfort.

- l'amélioration de la desserte des gares et stations, en complément des zones 30 envisagées :
  - o bande cyclable sur la D19 en direction d'Ivry-sur-Seine et Maisons Alfort (ligne 8),
  - o piste sur trottoir rue de Verdun, piste cyclable chemins Latéral et de la Déportation (gare de Maisons-Alfort Alfortville).
- dans le cadre de l'ANRU et l'amélioration de la mobilité dans les quartiers Sud :
  - o traversée Est-Ouest de Chantereine,
  - o piste cyclable rue de Toulon.



La passerelle GRT



La passerelle d'Alfortville

Afin de favoriser les déplacements domicile-gare en vélo, le STIF a mis en place un programme Véligo 2014-2016. Des consignes fermées et protégées contre le vol, les dégradations et les intempéries sont mises en place dans certaines gares. Pour utiliser la consigne, l'usager doit posséder une carte Navigo et prendre un abonnement annuel à charger sur son passe. Le projet a pour ambition de créer 20 000 nouvelles places labellisées Véligo à l'horizon 2020 pour parvenir à un total de 30 000. La gare de Maisons-Alfort Alfortville participe à ce programme.



Consignes à vélo Veligo (projet)

## 8.5 - PROSPECTIVES ET ENJEUX

- S'appuyer sur la bonne couverture du territoire en transports en commun pour améliorer l'attractivité du territoire alfortvillais
- Inciter à l'utilisation de modes de déplacements alternatifs, actifs et doux, à l'automobile par :
  - o l'amélioration des conditions de déplacement en bus (fréquence, fluidité de circulation,...)
  - o la mise en continuité et le renforcement du maillage de circulation douce, notamment le long de la Seine et de la Marne et vers les gares
  - o le réaménagement des pistes cyclables en bord de Seine et l'augmentation d'attaches vélos en ville notamment à proximité directes des attracteurs urbains (gares, équipements, commerces)
  - o la sécurisation des voies dédiées aux piétons et aux vélos
  - o l'aménagement d'espaces de rencontre entre les différents modes de transport
- Saisir l'opportunité de l'arrivée du Grand Paris Express et de la nouvelle gare Vert-de-Maisons :
  - o organisation du rabattement vers la gare : bus, vélo, piéton
  - o définition de nouveaux projets urbains en complément de la rénovation urbaine
- Mettre en œuvre les différents projets de franchissement de la Seine et des emprises ferroviaires pour mieux relier le sud de la commune au territoire métropolitain, notamment :
  - o le nouveau pont sur la Seine
  - o le raccordement de la rue de la Digue d'Alfortville et l'étude de franchissement des voies ferrées vers Créteil
  - o la réhabilitation de la passerelle GRT (piétons/vélos)
- Poursuivre le désenclavement des quartiers sud par l'amélioration du maillage viaire
- Trouver un équilibre entre les problématiques de stationnement à Alfortville et les nouvelles normes et prescriptions en matière de stationnement automobile (loi ALUR, SVE, PDUIF, SDRIF, voir page suivante)

## Les normes de stationnements à prendre en compte dans le PLU d'Alfortville

Destination des constructions neuves	Habitation				Bureau		Activité, commerce, service public	Etablissement scolaire
	Locatif public aidé		Autre		Dans le périmètre de bonne desserte (500m)	A l'extérieur du périmètre de bonne desserte		
	Dans le périmètre de bonne desserte (500m)	A l'extérieur du périmètre de bonne desserte	Dans le périmètre de bonne desserte (500m)	A l'extérieur du périmètre de bonne desserte				
<b>STATIONNEMENT VOITURE</b>								
PDUIF	Norme plancher				Norme plafond		/	/
	au minimum 1,5 x le taux de motorisation moyen de la commune				il ne peut être construit plus de 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SDP construite	il ne peut être construit plus de 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SDP construite		
L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme	Il ne peut être exigé plus de 0,5 place par logement	Il ne peut être exigé plus de 1 place par logement	Il ne peut être exigé plus de 1 place par logement	/	/	/	/	/
<b>STATIONNEMENT VELO</b>								
PDUIF	Pour les opérations de plus de 400m <sup>2</sup> 1,5 m <sup>2</sup> minimum par logement 1 local couvert et fermé de 10m <sup>2</sup> minimum				1m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de SDP créée		au minimum 1 place pour 10 employés	1 place pour 8 à 12 élèves
Loi ALUR et L.111-5-2, R.111-14-2 à R.111-14-5 du CCH	Un ou plusieurs locaux facilement accessible au RDC ou sous sol, couvert, clos et éclairé							
	0,75 m <sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales	1,5 m <sup>2</sup> par logement de plus de 2 pièces principales avec un local d'au minimum 3m <sup>2</sup>			1,5% de la SDP créée		/	/

## 9 - LES EQUIPEMENTS

Les équipements, notamment publics, répondent à des enjeux de solidarité et de cohésion sociale. A ce titre, ils font l'objet d'une politique budgétaire prioritaire de la municipalité à la fois en termes de fonctionnement (vers une remise aux normes et des réfections des établissements existants) et en termes d'investissement.

### 9.1 - LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Alfortville étant limitrophe de Créteil, Préfecture du Val de Marne, elle bénéficie de la proximité des équipements et services administratifs départementaux.

Les services administratifs municipaux sont essentiellement regroupés dans trois bâtiments du centre-ville, l'hôtel de Ville, le centre administratif et les services techniques. Il existe également une mairie annexe dans les quartiers Sud.



Le Pavillon de la Rénovation Urbaine dans les quartiers Sud accueille les Alfortvillais pour répondre à toutes les questions autour des grands projets de Rénovation urbaine qui ont été lancés à Alfortville avec l'ANRU.

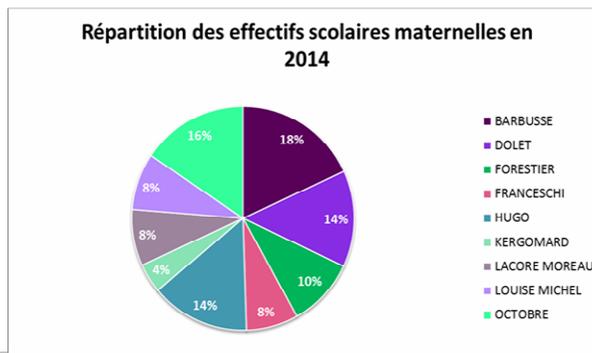
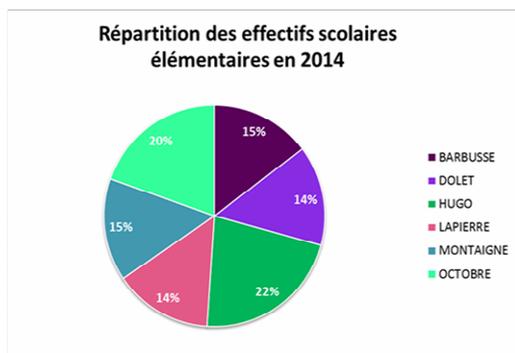
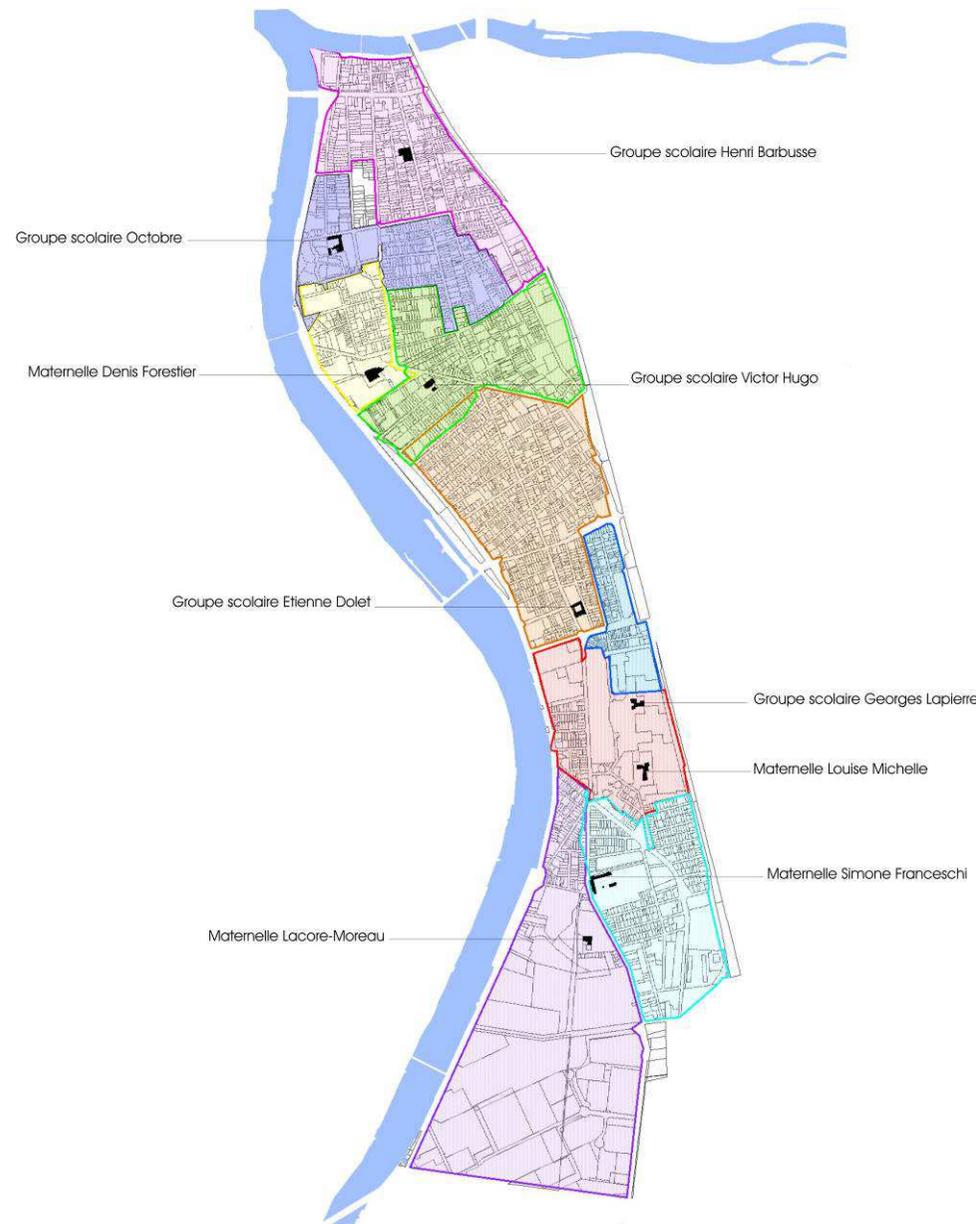
La Maison de la Famille et de l'Accès au Droit, au 101 Rue Edouard Vaillant, divers services sont proposés à destination des familles : Ecrivain public Interprète, Association pour le Couple et l'Enfant (A.P.C.E.), Médiatrice familiale (Espace Droit famille), Juriste (Espace Droit Famille), Juriste (CIDFF : Centre d'Information sur les Droits des femmes et des Familles.), Correspondant du parquet (APCARS). Cet espace aide les familles Alfortvillaises dans leurs démarches administratives.

Deux bureaux de Poste sont installés sur le territoire. Le principal est situé au Nord, place Salvador Allende, le second est au Sud de la ville, Rue Etienne Dolet.

### 9.2 - LES ÉCOLES MATERNELLES ET ÉLÉMENTAIRES

La commune compte 15 écoles, 9 maternelles et 6 élémentaires. Avec une hausse démographique constante et maîtrisée depuis 1999, le nombre d'élèves est en augmentation rapide : +11.6% entre 2006 et 2014, soit environ + 2.6% par an des effectifs depuis 10 ans. Toutefois, l'augmentation des effectifs n'est pas répartie uniformément sur le territoire. Les écoles dont les effectifs augmentent le plus sont toutes situées dans le Nord de la ville. Alors qu'au Sud certaines écoles ont connu une baisse des effectifs.

Carte scolaire rentrée 2015/2016 – écoles Maternelles



Source : Services Municipaux

Pour faire face à cet accroissement, notamment dans le Nord de la ville, la commune a réalisé en 2008 :

- une restructuration et une extension de l'école Henry Barbusse en créant 2 classes maternelles et une classe élémentaire supplémentaires ;
- une extension de l'école Octobre en créant 3 classes élémentaires supplémentaires.

De plus de nombreuses opérations immobilières sont en cours ou ont été réalisées dans le Nord de la ville, augmentant encore la demande.

Afin de gérer les besoins actuels et à venir des équipements scolaires, en décembre 2013, la ville a créé un plan école pour l'horizon 2020.

Depuis les écoles primaires Octobre, Victor Hugo, Georges Lapiere ont gagné une classe supplémentaire à la rentrée 2013, et de nombreuses extensions et améliorations des conditions d'accueil sont prévues d'ici 2016.

Il est notamment prévu :

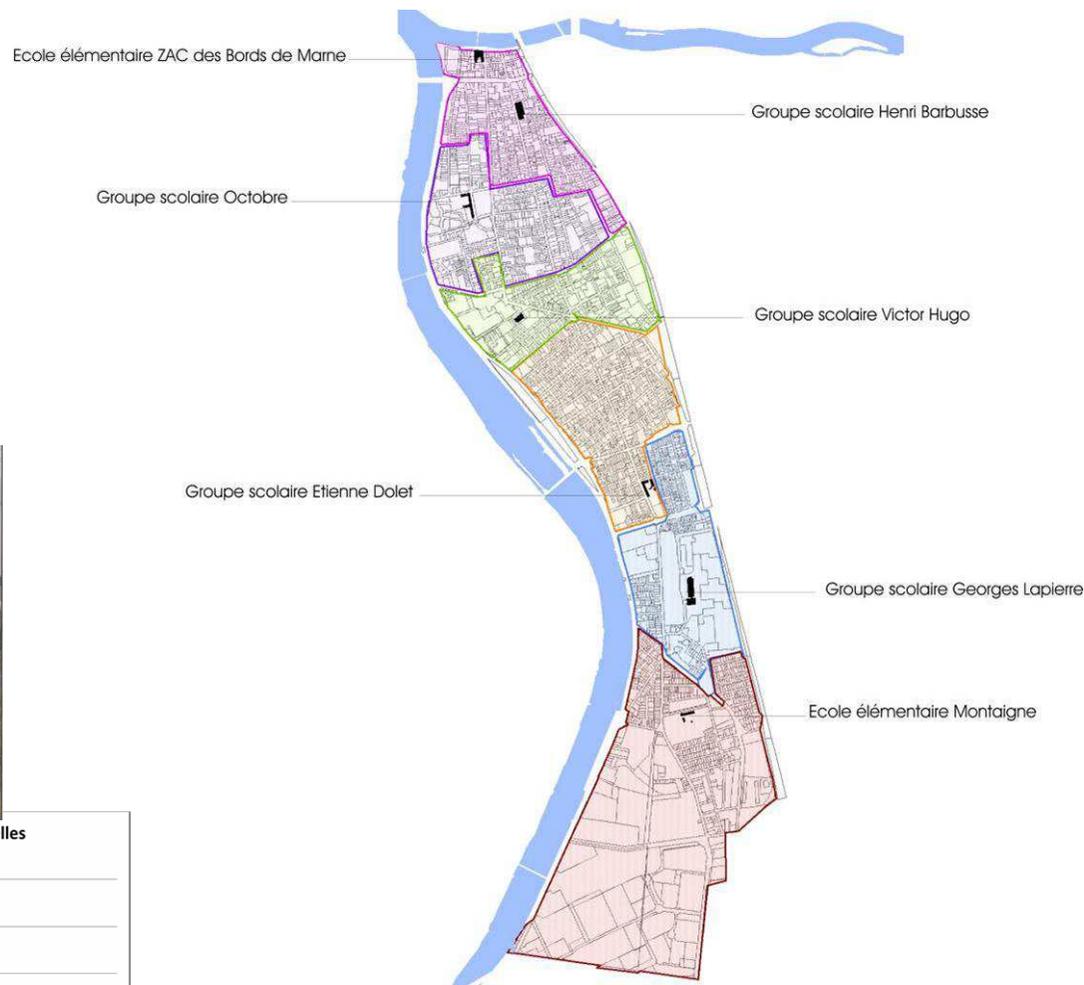
- La création de 2 salles pour le groupe scolaire Octobre
- L'extension du réfectoire de la maternelle Octobre
- La création de 3 salles pour le groupe scolaire Victor Hugo
- L'extension de la cours, du réfectoire de l'école primaire et de la salle des maîtres de l'école maternelle pour le groupe Victor Hugo
- La création de 3 salles pour le groupe scolaire Dolet
- L'extension du réfectoire pour la maternelle Dolet

La nouvelle école Pierre Bérégovoy a ouvert ses portes pour la rentrée 2015 et accueille 20 nouvelles classes.

Alfortville, où une importante communauté arménienne s'est constituée, compte également une école bilingue Franco-Arménienne conventionnée. L'école élémentaire Saint-Mesrop a été fondée le 15 septembre 1978. Elle compte actuellement 200 élèves.

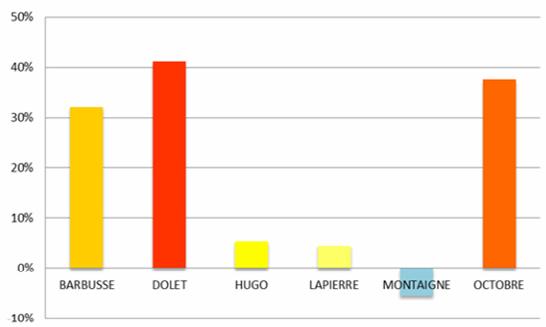


Carte scolaire rentrée 2015/2016 – écoles élémentaires

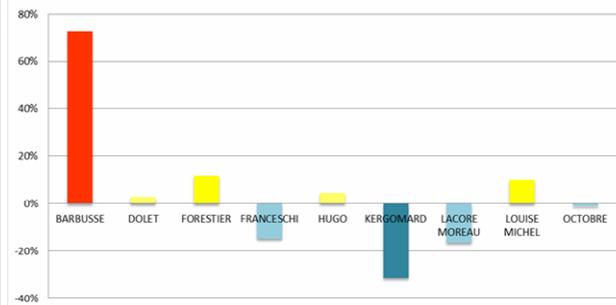


Source : Services Municipaux

Taux de croissance des effectifs scolaires élémentaires de 2006 à 2014



Taux de croissance des effectifs scolaires maternelles de 2006 à 2014



### 9.3 - L'ENSEIGNEMENT DU SECOND DEGRÉ

La ville comprend trois collèges (Henri Barbusse, Léon Blum et Paul Langevin) aux résultats très encourageants. Un nouveau collège viendra bientôt compléter cette offre. Le collège franco-arménien Kevork Arabian, actuellement en chantier, sera livré pour la rentrée 2015, faisant monter à 4 le nombre de collèges à Alfortville. L'extension du collège Barbusse a également été programmée par le plan école 2020.

Alfortville accueille également le lycée Maximilien Perret inauguré en 1997. Le lycée polyvalent Maximilien Perret propose à la fois des formations générales et technologiques. Parmi les formations proposées de nombreuses concernent le domaine du paysage, l'architecture et l'éco-construction. A ce titre le lycée Maximilien Perret est au cœur d'un projet de création d'un pôle régional dédié à l'éco-construction et au génie climatique.

### 9.4 - PETITE ENFANCE

La petite enfance, malgré une capacité d'accueil beaucoup plus importante que les communes voisines, plus de **430 places d'accueil**, le nombre de demandes reste très important, c'est pourquoi ce domaine demeure un axe prioritaire d'investissement pour la commune. En effet en 2011, Alfortville comptait 2025 jeunes enfants de 0 à 2 ans. Malgré la politique volontariste de la commune, les 430 places proposées restent insuffisantes. En 2008 a été inauguré un nouvel équipement de 60 places rue Marcellin Berthelot, la crèche Jean Albert. Dans le cadre du contrat « enfance 2003-2006 » conclu avec la caisse d'allocations familiales, la capacité d'accueil de la crèche Jaclard a été augmentée de 10 places.

Pour toutes informations ou orientations concernant les inscriptions en crèches et en haltes-garderie, le BIPE (Bureau d'Information Petite Enfance) accueille les Alfortvillais. Ce service est situé au sein de la Maison de la Petite enfance, au 3 rue Jean Albert, qui permet aux parents, futurs parents, partenaires institutionnels et associatifs d'avoir un lien de proximité pour répondre à leurs demandes et à leur besoin. Enfin, le service de la Petite enfance accueille plus de 400 enfants de 3 mois à l'entrée à l'école maternelle dans 5 multi-accueil, en mode de garde collectif, en crèche familiale, en mode de garde individuel.

Le Relai Assistante Maternelle, au 101, rue Edouard Vaillant, est un lieu d'information et d'orientation sur les droits et la législation ainsi que sur les conditions d'agrément pour l'accueil à domicile. Cet espace permet de faire le lien entre les familles, les enfants et les assistantes maternelles.

Les centres des Protections Maternelles et Infantiles, sont chargés de veiller à la santé des enfants dès le début de la grossesse jusqu'à l'âge de 6 ans. Des psychologues, des sages-femmes, des pédiatres et des puéricultrices y sont présents. Les deux centres de PMI (PMI Nord 23, rue Micolon et PMI Sud 154 bis, rue Etienne-Dolet) organisent des consultations de gynécologie obstétrique et de planning familial (information contraception).

### 9.5 - LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

#### 9.5.1 - Insertion professionnelle et jeune travailleur

Avec un taux de chômage chez les jeunes entre 15 et 25 ans relativement élevé, la ville a mis en place différents lieux d'accueil et de conseils pour ces populations.

Le **Point Information Jeunesse** (PIJ) permet aux jeunes d'obtenir auprès d'un personnel formé et disponible, des informations dans de nombreux domaines de la vie de tous les jours : enseignement, formation professionnelle, études, sports, loisirs... Le PIJ propose également des services (Internet, téléphone, fax, photocopie...) et organise des ateliers CV et lettres de motivation ainsi qu'une initiation à l'utilisation d'Internet. Il organise ou co-anime des ateliers d'information, des débats, des forums et des expositions.

Plaine Centrale est également engagée auprès des jeunes. 4 missions locales ont été créées au sein de l'agglomération. Alfortville en accueille une qui travaille en collaboration avec le PIJ et Pôle Emploi. La **mission locale** offre une aide et un conseil à l'orientation professionnelle, la formation et un accompagnement vers l'accès à l'emploi par le biais de mises en relation avec les entreprises, d'actions de parrainage, d'ateliers spécifiques de recherche d'emploi, d'ateliers réguliers d'élaboration de CV, de contrats de qualification ou d'apprentissage. Plus largement, elle aide également les jeunes à résoudre l'ensemble des problèmes d'insertion sociale.

Alfortville propose un foyer de travailleurs migrants non transformé en résidence sociale. Il s'agit de la résidence COALLIA. Située dans le quartier Chanteraine et au cœur du projet de l'îlot BHV, ce centre vieillissant va être détruit puis reconstruit quelques mètres plus loin avec la même capacité d'accueil (186 places proposées).

#### 9.5.2 - Les équipements pour personnes âgées

Afin de lutter contre l'isolement des seniors et favoriser leur maintien à domicile, un espace sénior a ouvert ses portes à Alfortville. Différents services y sont proposés : aide à domicile, portage de repas, téléassistance. De nombreux ateliers y sont organisés : sorties culturelles, voyages, jeux de société...

Outre cet espace la ville est dotée de 4 établissements pour personnes âgées. Ces 4 foyers offrent finalement 219 studios aux personnes âgées autonomes et valides.

- 15, rue de l'Union
- 10, rue Pierre Curie
- 17, rue Voltaire
- 1, place de l'Europe

L'EPHAD Le Grand Age, comporte 3 établissements médicalisés qui viennent compléter cette offre. Ils sont destinés aux seniors moins autonomes ou souffrants.

La MAPA Joseph FRANCESCHI est un bâtiment emblématique créé en 1987 par l'architecte Manolo NUNEZ. Elle est située 67 rue Louis Blanc. La capacité d'accueil de ce site est de 60 lits. Il comporte 12 lits d'hébergement pour résidents atteints de la maladie d'Alzheimer et de troubles apparentés.



La Résidence Bonheur, ouverte le 5 mars 1995, est située 50 impasse du Groupe MANOUCHIAN.

La capacité de ce site est de 42 lits dont 8 lits d'hébergement pour résidents atteints de la maladie d'Alzheimer et de troubles apparentés et 7 lits pour l'accueil des résidents à mobilité réduite.

Le Pôle Gérontologique Raymonde Olivier Valibouse, qui a ouvert ses portes le 12 mars 2011, a une capacité de 36 lits. Une unité accueille les résidents atteints de la maladie d'Alzheimer et de troubles apparentés.

### 9.5.3 - Les équipements médicaux sociaux

En dehors de multiples cabinets médicaux privés, le Centre Municipal de la Santé compte 3 médecins généralistes, 5 spécialistes, des infirmières, un centre de vaccination et de dépistage ainsi qu'un centre de psychologie. Un projet de création d'une annexe du Centre Municipal de la Santé dans le Sud de la ville est à l'étude.

La clinique la Concorde, conventionnée avec la sécurité sociale, est un établissement de Soins de Suite et de Réadaptation qui prend en charge des patients après un traitement chirurgical ou médical, lors de sevrages d'alcool et de drogue, pour une rééducation. La clinique compte 73 chambres, dont 56 chambres individuelles.

## 9.6 - LES ÉQUIPEMENTS CULTUELS ET LE CIMETIÈRE

Alfortville compte de multiples populations avec des confessions diverses. De nombreux lieux de cultes sont disséminés sur la commune.

Les églises Notre Dame (46 rue Louis Blanc) et Saint Pierre (15 rue de l'abbé Jaeger) et la chapelle Saint Louis sont consacrées à la pratique du catholicisme.

L'église le refuge (EPUE) au 4 Bd Carnot est dédiée à la pratique du protestantisme.

Alfortville compte également une église apostolique arménienne Saint-Paul et Saint-Pierre qui marque l'importance de cette communauté.

Une synagogue (ACIA), située 1 rue blanche, permet de pratiquer le judaïsme.

Un centre cultuel musulman est situé au 40-42 rue de Nice. D'autres salles de prières sont recensées dans la ville.



Le cimetière d'Alfortville est situé au Sud de la commune, au 180 rue Etienne Dolet. D'une superficie de 4.8ha, il est composé de tombes très hétéroclites représentatives des multiples confessions des habitants de la commune. Les tombes arméniennes sont particulièrement reconnaissables par leurs croix.

## 9.7 - LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS

La demande en matière **culturelle et sportive** est également forte. La politique culturelle se développe grâce à la réalisation en 2006 du pôle culturel. Il comprend une médiathèque de 2400 m<sup>2</sup>, une salle de spectacle de 414 places et une salle de convivialité.



A côté de ce pôle, l'offre est nombreuse avec la bibliothèque annexe de la rue Dolet, la salle d'exposition dite le « 148 », le Centre d'Art Contemporain La Traverse, le théâtre Studio soutenu par la DRAC, l'école de musique communale et la CREA qui a ouvert en 2009. Cette offre s'accompagne d'événements culturels récurrents d'envergure départementale tels que Jazzforville, le festival de l'écriture, le festival de l'Ho !, ou encore le festival de Marne.

En direction des jeunes une politique active est menée, avec par exemple la création d'un local Mic'Ado.

## 9.8 - SPORT ET LOISIRS

La ville s'est engagée auprès de l'Etat pour le Programme National Nutrition Santé. La ville propose une offre d'équipements sportifs importante et de qualité. La ville propose :

- 2 stades (stade Toulon, rue de Bordeaux / le parc des sport Val de Seine, allée Jean Baptiste Preux)
- 3 gymnases (Coséc Léo Lagrange, 56 rue Etienne Dolet / Gymnase Georges Lapierre, allée du 8 Mai 1945 / Gymnase Octobre, 76 rue Marcelin Berthelot)
- 1 Palais des sports (6 rue de Rome)
- 6 salles dédiées à certains sports (Salle Arielle Viala, rue de Toulon / Salle de Boxe, allée Félix Mothiron/ Salle Georges Désir, 56 rue Etienne Dolet / Salle Maurice Cordesse, 8 rue Pelletan / Salle Robert Blairon, 94 rue Véron /Salle Roger Delmas, rue de rome)
- 4 cours de tennis extérieurs, rue de Rome
- 6 terrains d'évolution en libre accès (Palais des sports - Saint-Pierre / Toulon - Lapierre - Micolon - Chantereine - Remise en forme - île au cointre)



Toutefois Alfortville doit faire face au vieillissement d'une partie de ses équipements sportifs. La ville envisage la restructuration voir la mutation d'une partie de son patrimoine, notamment le Palais des sports, le stade Léo Lagrange ou encore le stade Toulon.

Cette offre a été renforcée en février 2011 par l'ouverture d'un grand centre aquatique. Remplaçant l'ancienne piscine, ce centre aquatique est composé d'un bassin sportif de 25 mètres, d'un bassin ludique de 270 m<sup>2</sup> avec toboggan, d'une pataugeoire de 55 m<sup>2</sup>, d'un solarium, d'espaces verts, d'un bassin de balnéothérapie, de 2 saunas, d'un hammam et pour compléter l'offre d'une salle d'appareils cardio-training et de musculation et une salle de cours collectifs.



Les Alfortvillais apprécient particulièrement leur proximité avec le parc interdépartemental des sports de Choisy facilement accessible en voiture ou en vélo depuis les réaménagements des pistes cyclables au sein de la ZAC Val de Seine. Ce parc, d'une superficie de 150 hectares, propose deux plaines sportives (20 terrains de football, 2 terrains de rugby, 12 courts de tennis, athlétisme, hockey sur gazon, etc.), deux plans d'eau (voile, planche à voile, canoë kayak, aviron, pêche), un parc urbain, une plaine de jeux, des rochers d'escalade, une île aux oiseaux, un centre d'animations écologiques, 10 km d'allées goudronnées pour la promenade, 5 km de pistes pour VTT sur des buttes paysagères.

Outre ces équipements, la ville participe à l'organisation de nombreux événements sportifs (Challenge Jacky Schoeffler, Tournoi Européen Benjamins de football, Anneau Alfortvillais, Jeux du Val de Marne).

Un maillage associatif très important complète cette offre sportive puisque, dans la commune, sont recensées 24 associations sportives aux activités et aux publics variés.

## 9.9 - TÉLÉCOMMUNICATION

En Juin 2011 a été adopté le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Val-de-Marne. Ce schéma fixe les objectifs de mise en place de très haut débit via la fibre optique pour le 94. Les 2 principaux opérateurs français (SFR et Orange) sont très présents et investissent lourdement dans le département pour le déploiement de la fibre. A Alfortville, ville au potentiel fort pour les opérateurs car très dense, Orange espère bientôt pouvoir couvrir 25% de foyers éligibles à la fibre contre 9% pour SFR. Le déploiement de la fibre progresse doucement à Alfortville depuis 2010. En comparaison, la ville voisine de Maisons Alfort a un réseau plus développé.

Le très haut débit issu de la fibre optique permet de recevoir et d'envoyer des données en gigabit/seconde, au lieu d'une vingtaine de mégabit/seconde en réception et en dessous d'un mégabit/seconde en émission avec l'Adsl. Cela rendra plus confortable la TV haute définition et permettra surtout de regarder plusieurs écrans en même temps dans un foyer, ainsi que de gérer en ligne toutes ses données (via le 'cloud', nuage). D'autres services domotiques restent encore à imaginer.

Outre le déploiement de la fibre, la ville met à disposition des ordinateurs avec une connexion internet au sein de locaux. Elle propose également des ateliers pour apprendre à utiliser correctement Internet.

➔ **Un constat : les équipements publics alfortvillais sont inégalement répartis sur le territoire.** Le Sud de la ville et les grands ensembles concentrent la majeure partie des équipements sportifs. A l'inverse le Nord de la commune dispose d'une offre plus importante en matière de services publics, d'équipements de santé et concentre la majorité des équipements culturels. Le secteur pavillonnaire au centre présente une offre moins importante quantitativement et moins diversifiée. Toutefois des projets sont en cours pour rééquilibrer la répartition des équipements sur l'ensemble de la commune.

Au constat d'une accessibilité inégale s'ajoute celui d'un manque de lisibilité et de visibilité de certains équipements majeurs.

## 9.10 - ENJEUX

- Poursuivre la politique municipale active en matière d'équipements, garants du cadre de vie alfortvillais
- Prendre en compte les besoins spécifiques en équipements publics en lien avec les caractéristiques de la population : jeunes, enfants, vieillissement de la population,...
- Anticiper les évolutions démographiques et spatiales pour une offre suffisante en équipements, notamment les écoles
- Rééquilibrer l'offre en équipements sportifs et culturels entre le Nord et le Sud de la ville
- Accompagner et renforcer la fonction d'attracteur urbain de certains équipements structurants dans la politique d'aménagement et de modernisation (centre administratif, centre aquatique, pôle culturel, palais des sports, parc des sports)
- Continuer les actions en faveur du déploiement de la fibre optique afin de lutter contre la fracture numérique

