

**1 - RAPPORT DE PRESENTATION**

**1.3 – LES DISPOSITIONS DU PLU ET LES INCIDENCES  
SUR L'ENVIRONNEMENT**

**Dossier d'approbation du projet de PLU**

**Conseil territorial du 14 décembre 2016**

## PREAMBULE

Le présent document, qui constitue la troisième partie du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, comprend :

- les dispositions du PLU ;
- les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Il explique de façon pédagogique l'ensemble des choix retenus pour établir :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- les dispositions réglementaires.

Il présente l'évolution des dispositions entre le PLU approuvé en 2009, modifié en dernier lieu en 2015, et celles retenues dans le PLU révisé.

Il expose une analyse synthétique des dispositions en faveur de :

- la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- la densification par rapport aux capacités existantes

Il expose également l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement.

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....</b>	<b>4</b>
1.1.	LES ROLES DU PADD DANS LE PLU.....	4
1.2.	L'ELABORATION DU PADD.....	4
1.3.	L'EXPLICATION DES AXES DU PROJET.....	5
1.4.	L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS DU PADD AVEC LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC.....	8
<b>2.</b>	<b>LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>15</b>
2.1.	LE ROLE DES OAP.....	15
2.2.	LE CHOIX DES SECTEURS.....	15
2.3.	L'ORGANISATION DES OAP.....	16
2.4.	LES ORIENTATIONS DANS LES DIFFERENTS SECTEURS.....	18
<b>3.</b>	<b>LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE .....</b>	<b>24</b>
3.1.	LES PRINCIPES POUR ELABORER LA REGLE.....	24
3.2.	LES LOGIQUES DU ZONAGE.....	27
3.3.	LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE.....	31
3.4.	LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	39
3.5.	L'ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT.....	46
3.6.	LES DISPOSITIONS THEMATIQUES.....	50
<b>4.</b>	<b>L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>53</b>
4.1.	DU POS AU PLU.....	53
4.2.	DU PLU DE 2015 AU PLU REVISE.....	56
<b>5.</b>	<b>LA CAPACITE D'ACCUEIL ET LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT.....</b>	<b>61</b>
5.1.	LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT.....	61
5.2.	LES DISPOSITIONS RETENUES.....	61
5.3.	LA CAPACITE D'ACCUEIL.....	62
<b>6.</b>	<b>LES EFFETS ET LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>67</b>
<b>7.</b>	<b>LES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN .....</b>	<b>75</b>



## 1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

### 1.1. LES ROLES DU PADD DANS LE PLU

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est en quelque sorte la « clef de voûte » du PLU.

**Le PADD a trois rôles :**

- présenter de façon claire et synthétique le projet d'aménagement et d'urbanisme que la commune a la volonté de poursuivre dans les années à venir sur son territoire ;
- servir de guide pour élaborer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par secteur ainsi que les règles d'urbanisme (plan de zonage et règlement) contenues dans le PLU. En effet, ces dernières doivent être définies en cohérence avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues dans le PADD ;
- constituer une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLU. Une procédure relativement simple, la modification, peut être mise en œuvre pour faire évoluer le contenu des OAP et des dispositions réglementaires du PLU dès lors qu'elle n'a pas pour effet de "changer" les orientations du PADD. Lorsque l'évolution du PLU a pour effet de changer une orientation du PADD, il est nécessaire d'engager une procédure de révision du PLU.

Le PADD est établi dans le respect des objectifs fondamentaux de développement durable que les PLU doivent poursuivre, tels qu'ils sont définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, pour permettre d'assurer notamment :

- **l'équilibre** entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels, des paysages et du patrimoine bâti,
- **la qualité** urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées,
- **le maintien** de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes,
- **la maîtrise** des déplacements urbains et **la préservation** de l'environnement et des continuités écologiques.

**Appliqués à Alfortville**, ces objectifs d'ordre général, trouvent tout leur sens au regard des particularités géographiques, économiques et sociales de la ville et se sont traduits par dans des orientations visant à **améliorer** :

- la qualité de vie ;
- la qualité de ville ;
- la qualité de services.

### 1.2. L'ELABORATION DU PADD

#### ➤ Le projet de ville

La définition des orientations retenues au cours de l'élaboration du P.A.D.D. s'appuie en partie sur les enjeux et les orientations du projet de ville élaboré en 2014. L'objectif de projet est d'anticiper, d'organiser et de maîtriser le développement de la ville.

Les enjeux établis par le projet de ville ont été confirmés de manière plus détaillée dans le cadre de la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du PLU révisé, notamment les objectifs suivants :

- un développement urbain équilibré avec une maîtrise de la démographie, le maintien de la mixité sociale, l'affirmation des centralités, l'articulation de la croissance urbaine et des déplacements ;
- l'affirmation d'un meilleur cadre de vie par le renforcement de la qualité du paysage urbain, l'animation urbaine et la confortation du centre ville;
- le dépassement des contraintes d'accessibilité du territoire avec la création de nouvelles liaisons transversales, l'émergence d'une identité économique propre et la reconquête de la Seine.

La réalisation du projet de ville a notamment permis d'identifier des secteurs stratégiques et de définir des orientations urbaines pour un développement cohérent et durable :

- le secteur Nord : créer une entrée de ville emblématique en concentrant l'action de part et d'autre de l'avenue Charles-de-Gaulle
- le centre ville : relier les pôles de centralité pour dessiner un centre ville majeur et structurant
- les quartiers Sud, marqués par le projet de renouvellement urbain et l'arrivée prochaine du Grand Paris Express(GPE) en gare de Vert-de-Maisons pour retrouver une dynamique urbaine, sociale et économique
- la rive Ouest (la Seine) : créer un aménagement continu, ludique et qualitatif en bord de fleuve, afin d'établir un véritable dialogue entre la ville et la Seine
- la rive Est (les voies ferrées) : créer une véritable continuité tant du point de vue du paysage que de la mobilité
- les zones d'activités économiques du Sud : s'appuyer sur ce levier dans le cadre du développement futur des Grandes Ardoines.

Le contenu du projet de ville a guidé la définition des orientations du PADD.



### ➤ Les projets métropolitains

Le contexte métropolitain a fortement évolué avec la création de la Métropole du Grand Paris (le 1<sup>er</sup> janvier 2016) et de l'Etablissement Public Territorial dont fait dorénavant partie Alfortville, avec l'Opération d'Intérêt National Seine-Amont qui concerne directement Alfortville sur le secteur Confluence/Bords de Marne.

Le contrat de développement territorial des « Grandes Ardoines » signé le 20 décembre 2013 a identifié plusieurs actions à mener pour Alfortville, détaillées dans le diagnostic du PLU (cf. partie 1.1 du rapport de présentation).

La prise en compte de ce nouveau contexte est un fondement majeur du nouveau projet communal transcrit dans le PADD. Certains projets majeurs ont été inscrits dans les orientations du PADD, notamment :

- la ligne 15 du Grand Paris Express avec la mise en service du tronçon sud en 2022 qui desservira Alfortville à la gare de Vert-de-Maisons ;
- la réalisation d'un nouvel axe structurant au sud entre la RD5 à Vitry-sur-Seine et la RD6 à Créteil, impliquant un nouveau franchissement de la Seine et des voies ferrées ;
- la proximité de nombreux projets émergents d'envergure communautaire notamment les Ardoines à Vitry-sur-Seine et Ivry-Confluences à Ivry-sur-Seine,
- le nouveau programme national de renouvellement urbain 2014-2024 (NPNRU) pour lequel les Quartiers Sud Chanteraine ont été retenus le 16 décembre 2014.

Par ailleurs, les documents de planification régionale et communautaire (cf partie 1.1 du rapport de présentation) ont servi de référence : le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France (PDUIF), etc.

### ➤ Les enjeux issus du diagnostic

La définition des orientations retenues au cours de l'élaboration du PADD s'appuie également sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales, économiques et urbaines révélées par le diagnostic et l'état initial de l'environnement (cf parties 1.1 et 1.2 du rapport de présentation) et se fonde sur les choix d'avenir en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les principaux enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement sont détaillés et articulés avec les orientations du PADD dans le chapitre 1.4 du présent document.

### ➤ Un projet concerté et débattu

La réunion publique du 16 septembre 2015 a permis de présenter dans le détail la démarche de révision du PLU et d'échanger avec la population. Lors de cette réunion, qui a réuni une centaine de participants, ont été présentés les principaux enjeux issus du diagnostic et le PADD. Par la suite, la Ville a mis en ligne la synthèse du PADD.

Des échanges ciblés ont également eu lieu lors des 5 comités de quartiers tenus à l'automne 2015.

Une concertation 2.0 (site dédié, blog, carte interactive) a été mise en place par la ville pour permettre aux Alfortvillais de s'informer et donner leur avis sur la révision du PLU.

Par ailleurs, les orientations du PADD ont fait l'objet d'un débat par le conseil municipal lors de la séance du 26 novembre 2015.

## 1.3. L'EXPLICATION DES AXES DU PROJET

Le parti pris pour décliner les orientations du PADD est une composition autour de 4 axes majeurs :

- affirmer le positionnement d'Alfortville au sein de la Métropole et tirer parti de ses particularités
- organiser un développement raisonné
- maintenir les identités et renforcer les solidarités
- garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère

Ces axes sont eux-mêmes déclinés en plusieurs orientations générales.

### ➤ Affirmer le positionnement d'Alfortville au sein de la Métropole et tirer parti de ses particularités

Depuis le 1er janvier 2016 et la création de la Métropole du Grand Paris, Alfortville fait partie de l'Etablissement Public Territorial 11. Cette modification majeure du cadre institutionnel représente une opportunité pour la mise en œuvre de projets d'intérêt communautaire qui concerneront directement et indirectement Alfortville.

Les orientations définies pour affirmer le positionnement d'Alfortville au sein de la métropole sont :

- « *Une participation active au projet métropolitain* », en s'appuyant sur son positionnement stratégique dans le territoire de l'EPT 11 (commune la plus proche de Paris, seule commune en connexion directe avec la Seine, confluence de la Seine et de la Marne) et en mettant en œuvre les orientations des Grandes Ardoines qui présentent un intérêt communautaire.
- « *Au cœur des projets* », avec la proximité de nombreux projets d'envergure communautaire, voire métropolitaine, qui définissent un nouveau contexte dans lequel Alfortville s'inscrit (Les Ardoines, Ivry-Confluences, l'Échat, etc.).
- « *Une meilleure connexion avec le territoire* » par la réalisation de grands projets qui impactent directement Alfortville : la ligne 15 du Grand Paris Express, la nouvelle liaison métropolitaine D5-D6, la mise en valeur du site de la Confluence et des bords de Marne.

### ➤ Organiser un développement raisonné

La structure urbaine d'Alfortville s'organise à partir d'axes principaux nord/sud (rues Véron, Paul Vaillant Couturier, Etienne Dolet) et d'axes secondaires est-ouest qui relient la Seine et les voies ferrées (rues de Seine, Victor Hugo, Emile Zola, boulevard Carnot, rue de la Digue d'Alfortville). Des espaces à l'articulation de ces axes qui concentrent diverses fonctions constituent des attracteurs urbains, existants ou potentiels.

Certains secteurs apparaissent stratégiques dans le cadre du développement urbain du fait de leur positionnement géographique (entrées de ville, espaces de convergence, coutures urbaines) et de leurs potentialités en termes de densification, d'amélioration de la qualité urbaine et de fonctionnement.

L'objectif est d'organiser un développement d'Alfortville qui répond au dynamisme démographique régional et au besoin en logements dans un contexte urbain contraint : voiries et espaces publics peu larges, forte urbanisation, densité déjà importante.

Les orientations définies pour organiser un développement raisonné d'Alfortville sont :

- « *Une croissance maîtrisée* », par la préservation de la part existante des espaces verts publics et des objectifs démographiques et de production de logements qui répondent aux objectifs fixés dans le cadre régional, sans bouleverser les équilibres sociaux existants.
- « *Un développement structuré* » qui respecte le fonctionnement urbain et s'organise sur les axes majeurs à conforter, les polarités à renforcer et les dynamiques transversales à améliorer.
- « *Des sites stratégiques à valoriser* » par une amélioration de leur qualité urbaine s'accompagnant, notamment, d'une nouvelle offre de logements.

### ➤ Maintenir les identités et renforcer les solidarités

Alfortville est riche d'une diversité sociale et urbaine.

La diversité urbaine se traduit par la présence de secteurs pavillonnaires, de grands ensembles et de quartiers au nord se caractérisant par une mixité fonctionnelle architecturale et urbaine. Le tissu commercial est essentiellement de proximité et s'organise sous forme de linéaires répartis sur l'ensemble du territoire communal. De nombreuses activités artisanales ainsi que des services et des équipements s'insèrent dans le tissu urbain constitué.

La diversité sociale se traduit par un équilibre dans les typologies de logements et un taux de logements locatifs sociaux d'environ 40% qui doit permettre à tous de se loger et aux alfortvillais d'effectuer leur parcours au sein de la commune.

Depuis les années 1990, Alfortville s'est engagée dans une politique d'amélioration de l'habitat grâce à d'importantes opérations de renouvellement urbain, à la rénovation urbaine dans les quartiers Sud et à la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour lutter contre l'habitat indigne dans les quartiers Nord.

La préservation de la mixité, des diversités et l'amélioration du cadre de vie des habitants apparaissent être les objectifs essentiels qui sous-tendent et conditionnent le développement urbain d'Alfortville.

Les orientations définies pour maintenir les identités et renforcer les solidarités à Alfortville sont :

- « *Un habitat de qualité pour tous* » grâce à la poursuite des efforts engagés pour l'amélioration de l'habitat existant (OPAH dans les quartiers nord, Programme de Rénovation Urbaine dans les quartiers sud) et au développement d'une offre de nouveaux logements qui préserve les équilibres sociaux (40% de logements sociaux) et diversifie le parc de logements, notamment concernant la taille des logements.
- « *Une diversité urbaine préservée* » par un développement urbain qui respecte et s'inscrit dans la riche diversité du tissu urbain alfortvillais (quartiers pavillonnaires, quartiers mixte au nord, les grands ensembles, le tissu commercial et la mixité fonctionnelle).
- « *Une ville solidaire et connectée* » par un rééquilibrage spatial des typologies d'équipements et un renforcement des circulations douces grâce des aménagements adaptés qui favorisent les parcours dans la ville. L'amélioration des conditions du stationnement automobile à Alfortville privilégiera l'optimisation des capacités existantes (parkings publics, parkings des bailleurs sociaux, création de places de stationnement dans les opérations neuves).

### ➤ Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère

Alfortville est une commune entièrement urbanisée. A la confluence de la Seine et de la Marne, son territoire est presque totalement soumis au risque d'inondation. Ainsi, la problématique de l'eau est primordiale et est visible dans le paysage urbain. L'imperméabilisation des sols et la végétalisation des espaces apparaissent être des enjeux majeurs.

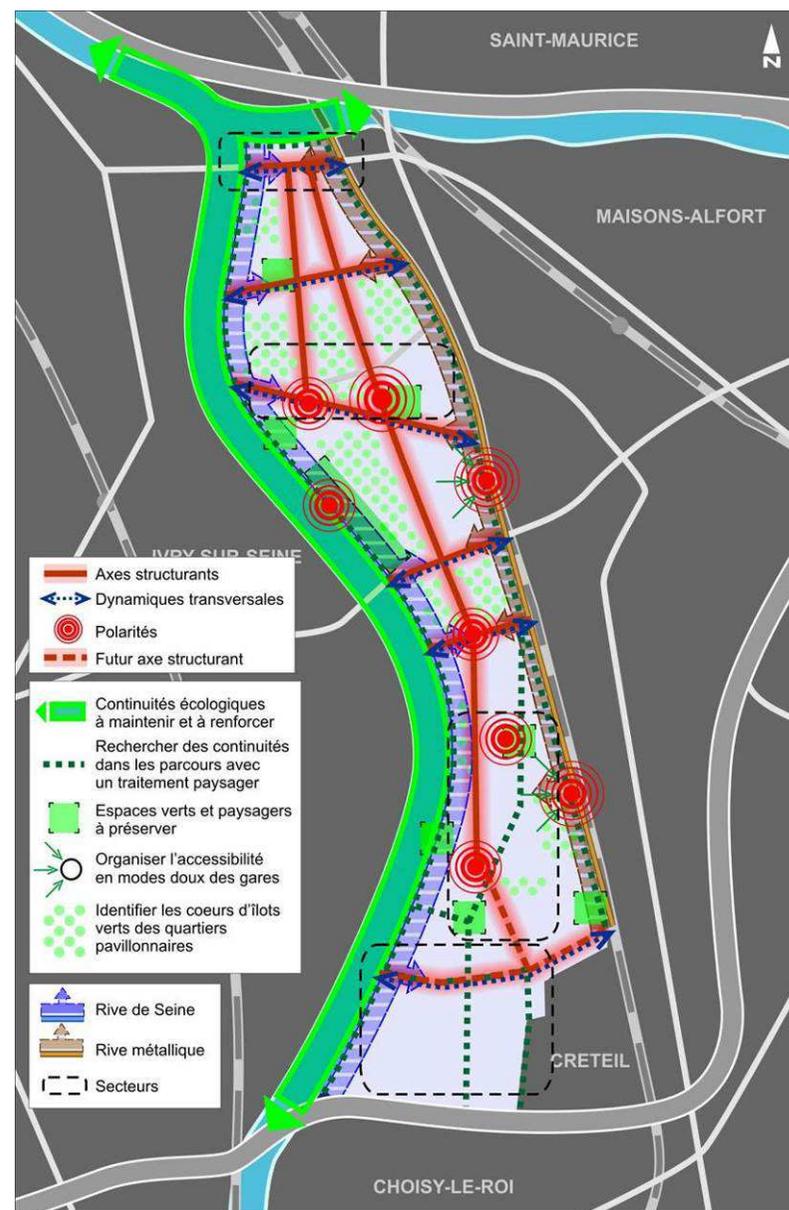
De par son positionnement et sa morphologie, la ville supporte une circulation automobile de transit. L'amélioration de la qualité de l'air et la diminution des nuisances sonores par l'augmentation des déplacements alternatifs, plus respectueux de l'environnement et du cadre de vie alfortvillais, demeure des objectifs à atteindre.

Dans un contexte de changement climatique, Alfortville bénéficie de potentialités sur lesquelles s'appuyer. Il s'agit notamment du réseau de chaleur urbain (géothermie), l'existence de deux gares sur le territoire, dont une sera prochainement renforcée par la desserte du Grand Paris Express (Vert-de-Maisons) et la présence de la Seine et de la Marne, en tant que continuités écologiques et dont les berges sont un support de circulations douces.

Les orientations définies pour garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère à Alfortville sont :

- « *Une gestion durable des ressources et des risques* » en traitant de façon architecturale et environnementale la question de l'eau dans la ville (PPRI, ruissellement urbain pluvial, pollution des eaux), en développant l'utilisation des énergies renouvelables notamment la géothermie avec le réseau de chaleur urbain et en améliorant la valorisation des déchets par des techniques et dispositifs adaptés.
- « *La construction de la ville paysage* » grâce l'inscription des nouvelles constructions dans une qualité architecturale et paysagère qui s'appuie sur la charte Qualité pour construire à Alfortville (volumétrie, architecture, implantation, espaces publics, végétalisation, etc.) et par la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti existant.
- « *La lutte contre le changement climatique* » par le développement du réseau de circulations douces et une multimodalité qui offrent une alternative crédible aux déplacements automobiles, des choix d'aménagement qui limitent les îlots de chaleur urbains et qui incitent à la réalisation de constructions plus respectueuses de l'environnement (matériaux, isolation, etc.).

Carte de synthèse du PADD



## 1.4. L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS DU PADD AVEC LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Thèmes	Principaux enjeux issus du diagnostic	Orientations thématiques du PADD
<b>Structure urbaine</b>	Maintenir la diversité des tissus urbains à Alfortville	(Axe 2) Organiser un développement urbain et raisonné Conforter les axes structurants par la mutation et le renouvellement du bâti Identifier les sites urbains stratégiques intégrant des formes urbaines nouvelles (Axe 3) Maintenir les identités et renforcer la solidarité - Une diversité urbaine préservée : lutter contre l'homogénéisation des constructions dans la ville et préserver les diversités urbaines existantes au sein du territoire : quartiers pavillonnaires, quartiers nord, les grands ensembles
	Améliorer l'intégration des quartiers résidentiels du Sud dans le maillage des espaces publics	(Axe 2) Organiser un développement raisonné – des sites stratégiques à valoriser : poursuivre le renouvellement des quartiers sud, en assurant une meilleure continuité dans les parcours et en recherchant une continuité dans la trame verte
	Conforter et renforcer les diverses polarités	(Axe 2) Organiser un développement raisonné – Un développement structuré : renforcer les polarités et l'articulation du territoire par des aménagements de l'espace public, l'organisation du bâti et le maillage des circulations douces
	Créer des continuités urbaines entre les différents secteurs	(Axe 2) Organiser un développement raisonné – Un développement structuré : renforcer les dynamiques transversales (liaisons entre la Seine et les voies ferrées), les polarités et l'articulation du territoire par des aménagements de l'espace public, l'organisation du bâti et le maillage des circulations douces
	Limiter la consommation d'espace naturel avec les projets futurs	(Axe 2) Organiser un développement raisonné – Une croissance maîtrisée : maintenir a minima la part des espaces verts existants, soit 17 ha
	Inscrire les nouvelles opérations dans une qualité architecturale, urbaine et paysagère	(Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – La construction de la ville paysage : intégrer la dimension de qualité dans la réalisation des constructions inscrites dans la charte qualité, renforcer et valoriser la trame verte de la ville dans le cadre des opérations privées
	Instaurer une préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial pour les valoriser	(Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – La construction de la ville paysage : prévoir des règles d'urbanisme spécifiques permettant la préservation des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des éléments bâtis identifiés

Thèmes	Principaux enjeux issus du diagnostic	Orientations thématiques du PADD
<b>Population et logement</b> <b>Population et logement</b>	Encourager une dynamique de croissance de la population	(Axe 2) Organiser un développement raisonné – Une croissance maîtrisée : objectif démographique maximal d'environ 53 000 à 55 000 habitants et objectif d'environ 3 100 nouveaux logements à l'horizon 2030
	Maintenir les diversités et les équilibres démographiques et sociaux	(Axe 3) Maintenir les identités et renforcer les solidarités – Un habitat de qualité pour tous : maintenir le taux de logements locatifs sociaux à 40% à l'échelle communale
	Poursuivre le rééquilibrage des densités humaines sur le territoire	(Axe 3) Maintenir les identités et renforcer les solidarités – Une ville solidaire et connectée : poursuivre le rééquilibrage des densités humaines, sociales et urbaines entamé par les opérations de rénovation urbaine
	Garantir une offre immobilière diversifiée (petits, moyens et grands logements) en prenant en compte les caractéristiques : une population jeune, de nombreux ménages avec enfants, le vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages	(Axe 3) Maintenir les identités et renforcer les solidarités – Un habitat de qualité pour tous : une meilleure répartition de la taille des logements dans les programmes neufs en faveur des grands logements pour faciliter le parcours résidentiel et permettre l'accueil des familles
	Poursuivre la politique forte d'amélioration de l'habitat	(Axe 3) Maintenir les identités et renforcer les solidarités – Un habitat de qualité pour tous : amélioration des conditions de logement des alfortvillais en poursuivant l'OPAH sur les quartiers nord et en mettant en œuvre le nouveau projet de rénovation urbaine pour les quartiers sud. (Axe 4) Une gestion durable des ressources et des risques Lutter contre la précarité énergétique en favorisant les nouvelles formes de développement énergétique
	Concilier la production de logement alfortvillaise avec les objectifs régionaux et intercommunaux	(Axe 2) Organiser un développement raisonné – Une croissance maîtrisée : la commune souhaite maintenir et soutenir le dynamisme démographique en s'inscrivant, a minima, dans les objectifs fixés dans le cadre régional (53 000 à 55 000 habitants et + 3 100 logements neufs à horizon 2030)
	Définir les secteurs d'intensification urbaine	(Axe 2) Organiser un développement raisonné – Un développement structuré sur le rythme des axes majeurs, les dynamiques transversales et les polarités urbaines. Des sites stratégiques à valoriser identifiés : la rive de Seine, la rive « métallique », le centre-ville, le secteur Confluence/Bords de Marne, les quartiers Sud

Thèmes	Principaux enjeux issus du diagnostic	Orientations thématiques du PADD
<b>Activités et emplois</b>	Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle dans les nouvelles opérations	(Axe 3) Maintenir les identités et renforcer la solidarité - Une diversité urbaine préservée : pérenniser la présence d'activités artisanales, de services et d'équipements dans le tissu urbain Un habitat de qualité pour tous : maintenir le taux de logements sociaux locatifs à 40%.
	Affirmer les filières innovantes qui se dessinent sur la commune	(Axe 2) Organiser un développement raisonné – des sites stratégiques à valoriser : les perspectives de développement de la ZAE passent par une évolution des activités vers les filières bio-technologie et éco-construction
	Un centre-ville à réaffirmer en tant que centre commerçant	(Axe 2) Organiser un développement raisonné – des sites stratégiques à valoriser : permettre une évolution ponctuelle du bâti qui maintient les fonctions caractéristiques du centre ville (commerces, services, équipements)
	Le maintien, voire le renforcement des linéaires commerciaux en favorisant de réelles polarités	(Axe 3) Maintenir les identités et renforcer la solidarité - Une diversité urbaine préservée : préservation des axes commerciaux ainsi que le renforcement des autres polarités commerciales. Le développement commercial se concentrera dans les secteurs stratégiques existants pour éviter une dispersion de l'offre et renforcer l'attractivité des polarités
	La préservation de l'activité artisanale en tissu mixte	(Axe 3) Maintenir les identités et renforcer la solidarité - Une diversité urbaine préservée : pérenniser la présence d'activités artisanales, de services et d'équipements dans le tissu urbain
	Le port fluvial, un atout de développement économique	(Axe 2) Organiser un développement raisonné – des sites stratégiques à valoriser : accompagner le développement des ZAE du sud. Prise en compte dans les opérations d'aménagement du bon fonctionnement et du développement de la plateforme fluviale, site d'enjeu territorial
	L'amélioration des zones d'activités du sud	(Axe 2) Organiser un développement raisonné – des sites stratégiques à valoriser : accompagner le développement des ZAE du sud en pérennisant la vocation de ces espaces, faisant évoluer les activités présentes vers des filières innovantes et en poursuivant les aménagements de voirie et de l'espace public. (Axe 1) Affirmer le positionnement d'Alfortville au sein de la métropole et tirer parti de ses particularités – une meilleure connexion avec le territoire : la nouvelle liaison métropolitaine est-ouest (RD5-RD6)

Thèmes	Principaux enjeux issus du diagnostic	Orientations thématiques du PADD
<b>Déplacements</b>	Inciter à l'utilisation de modes déplacements alternatifs, actifs et doux, de l'automobile thermique par : Autolib, amélioration de la fréquence et de la circulation des bus, et des circulations douces...	(Axe 3) Maintenir les identités et renforcer la solidarité – une ville solidaire et connectée : privilégier la multimodalité des déplacements, sécuriser les déplacements doux par des traitements de voirie adaptés, renforcement de la ligne de bus 103 ou nouvelle offre supplémentaire en intermodalité. (Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – la lutte contre le changement climatique : renforcer et compléter le maillage des circulations douces par de nouveaux aménagements et une rénovation de ceux existants (bords de Seine et de Marne, franchissements, bords des voies ferrées) en privilégiant la desserte des attracteurs urbains (équipements, services, commerces, activités, gares de Maisons-Alfort/Alfortville et Vert-de-Maisons)
	Saisir l'opportunité de l'arrivée du Grand Paris Express en gare de Vert-de-Maisons	(Axe 1) Affirmer le positionnement d'Alfortville au sein de la métropole et tirer parti de ses particularités – une meilleure connexion avec le territoire : la ligne 15 du Grand Paris Express (Axe 2) Organiser un développement raisonné – un développement structuré : renforcer la polarité de la gare Vert-de-Maisons par l'aménagement de l'espace public, l'organisation du bâti et le maillage des liaisons (Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – la lutte contre le changement climatique : favoriser l'accessibilité à la gare de Vert-de-Maisons en modes doux et en bus
	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	(Axe 1) Affirmer le positionnement d'Alfortville au sein de la métropole et tirer parti de ses particularités – une meilleure connexion avec le territoire : la nouvelle liaison métropolitaine est-ouest (RD5-RD6)
	Poursuivre le désenclavement des quartiers sud par l'amélioration du maillage viaire	(Axe 2) Organiser un développement raisonné – des sites stratégiques à valoriser : poursuivre le renouvellement des quartiers sud, en partie en assurant une meilleure continuité dans les parcours et en recherchant une continuité dans la trame verte
	Trouver un équilibre entre les problématiques de stationnement à Alfortville et les nouvelles normes	(Axe 3) Maintenir les identités et renforcer la solidarité – une ville solidaire et connectée : optimiser les capacités de stationnement existantes, une meilleure lisibilité de la réglementation de stationnement, développement d'une nouvelle offre de stationnement en parkings pour lutter contre le manque d'emplacements privatifs

Thèmes	Principaux enjeux issus du diagnostic	Orientations thématiques du PADD
<b>Equipements</b>	Prendre en compte les besoins spécifiques en équipements publics en lien avec les caractéristiques de la population : jeunes, enfants, vieillissement de la population,...	(Axe 2) Organiser un développement raisonné – des sites stratégiques à valoriser : intégrer la mixité urbaine comprenant des équipements (secteurs Confluence/Bords de Marne, quartiers Sud) et des espaces récréatifs (rive de Seine) Une croissance démographique maîtrisée notamment pour répondre aux besoins en matière d'équipements et de services
	Anticiper les évolutions démographiques et spatiales pour une offre suffisante en équipements, notamment les écoles	(Axe 3) Maintenir les identités et renforcer la solidarité – une diversité urbaine préservée : pérenniser la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain constitué
	Rééquilibrer l'offre en équipements sportifs et culturels entre le Nord et le Sud de la ville	(Axe 3) Maintenir les identités et renforcer la solidarité – une ville solidaire et connectée : renforcer dans les futurs projets l'accessibilité aux équipements pour l'ensemble de la population, notamment par un rééquilibrage de la typologie de l'offre en équipements sur le territoire
	Accompagner et renforcer la fonction d'attracteur urbain de certains équipements structurants dans la politique d'aménagement (centre administratif, centre aquatique, pôle culturel, palais des sports, parc des sports)	(Axe 2) Organiser un développement raisonné – un développement structuré : renforcer le rôle et l'attractivité des attracteurs urbains par l'aménagement de l'espace public, l'organisation du bâti et le maillage des liaisons (Axe 3) Maintenir les identités et renforcer la solidarité – une ville solidaire et connectée : privilégier la multimodalité des déplacements piétons et vélos au sein de la ville et la mise en continuité des parcours vers les équipements majeurs
	Continuer les actions en faveur du déploiement de la fibre optique afin de lutter contre la fracture numérique	(Axe 3) Maintenir les identités et renforcer la solidarité – une ville solidaire et connectée : accélérer le déploiement de la fibre optique sur la commune, les opérations immobilières devront intégrer la capacité de raccordement au réseau de fibre optique, obtenir le label « ville internet »

Thèmes	Principaux enjeux issus du diagnostic	Orientations thématiques du PADD
<b>Structure du territoire</b>	Participer à la lutte contre le réchauffement climatique en limitant l'impact des îlots de chaleur urbains : diminution de l'imperméabilisation des sols, incitation à la végétalisation des toitures, utilisation de matériaux adaptés, constructions bioclimatiques	(Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – la lutte contre le changement climatique : incitation à la végétalisation des espaces libres, privilégier les espaces de pleine terre, la végétalisation des toitures, les nouvelles constructions devront privilégier les matériaux de construction en fonction de leur impact environnemental, leur performance énergétique et leur pérennité
<b>Trame verte et bleue</b>	Renforcer la présence d'habitat pour la faune et la flore : composition des espaces verts publics porteurs de la trame verte et bleue, poursuivre la création d'espaces verts, faire participer le privé à l'effort vert aussi bien dans les jardins privés que dans les opérations d'ensembles (square, maille...)	(Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – la construction de la ville paysage et la lutte contre le changement climatique : favoriser la végétation en ville dans les espaces publics et privés en incitant à la végétalisation des espaces libres et en privilégiant les espaces de pleine terre, explorer la solution de végétalisation des toitures. Privilégier les essences locales et éviter les espèces allergisantes.
	S'appuyer sur l'espace public favorisant les déplacements doux pour renforcer la trame verte et bleue et assurer des continuités	(Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – la lutte contre le changement climatique : renforcer et compléter le maillage des circulations douces
	Constituer l'axe rive Est comme support de la trame verte urbaine et des déplacements doux	(Axe 2) Organiser un développement raisonné – des sites stratégiques à valoriser : réinvestir la rive Est avec pour objectif de retrouver une façade continue et paysagère le long des voies ferrées (cheminements, présence du végétal, ouvertures visuelles, etc.)
	Consolider les corridors écologiques que constituent la Marne et la Seine (renaturation des berges, réaménagement des quais)	(Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – Une gestion durable des ressources et des risques : préservation et remise en bon état des continuités écologiques de la Seine et la Marne par une protection de toute nouvelle urbanisation (pérennisation de leur vocation naturelle), une renaturation et un végétalisation des berges quand cela est possible et en limitant l'impact d'éventuelles nouvelles infrastructures
	Poursuivre la réappropriation des berges et conforter les aménagements publics ponctuels le long des axes fluviaux	(Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – Une gestion durable des ressources et des risques : assurer la bonne accessibilité des alfortvillais à la Seine et à la Marne (continuité des déplacements piétons et vélos, aménagement d'espaces ouverts)
	Renforcer la présence de l'eau en ville par des aménagements intégrant un système de gestion de l'eau	(Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – Une gestion durable des ressources et des risques : le traitement environnemental et architectural de l'eau dans la ville

Thèmes	Principaux enjeux issus du diagnostic	Orientations thématiques du PADD
Ressources	Limiter les débits de fuite des eaux pluviales pour préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles	(Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – Une gestion durable des ressources et des risques : mettre en œuvre des techniques et des mesures d'encadrement des débits de fuite et une bonne gestion de l'assainissement
	Développer des énergies renouvelables notamment dans les opérations d'aménagement en bénéficiant de la présence de la centrale géothermique et en intégrant des systèmes de production l'énergie solaire	(Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – Une gestion durable des ressources et des risques : s'inscrire dans une démarche exemplaire en premier lieu dans les équipements publics, développer le réseau de chaleur urbain, privilégier le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur urbain
Gestion des déchets et Qualité de l'air	Favoriser le recyclage des déchets par des dispositifs adaptés dans les opérations d'aménagements et de renouvellement urbain	(Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – Une gestion durable des ressources et des risques : augmenter la valorisation des déchets, mise en place de techniques de sensibilisation et de dispositifs efficaces
	Améliorer la qualité de l'air à Alfortville par la maîtrise des déplacements automobiles et le développement de modes de circulation alternatifs : transports en commun, vélo, piéton	(Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – la lutte contre le changement climatique : renforcer et compléter le maillage des circulations douces par de nouveaux aménagements et une rénovation de ceux existants (bords de Seine et de Marne, franchissements, bords des voies ferrées) en privilégiant la desserte des attracteurs urbains (équipements, services, commerces, activités, gares de Maisons-Alfort/Alfortville et Vert-de-Maisons)
Nuisances et Risques	Préserver les zones de « calme » de nouvelles nuisances sonores potentielles	(Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – la lutte contre le changement climatique : renforcer et compléter le maillage des circulations douces
	Prendre en compte le risque d'inondation dans les principes constructifs	(Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – Une gestion durable des ressources et des risques : le traitement environnemental et architectural de l'eau dans la ville
	Mettre en œuvre dans les opérations d'aménagement un principe de gestion à la parcelle des eaux pluviales : bassins, noues, fossés drainants,...	(Axe 4) Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère – Une gestion durable des ressources et des risques : le traitement environnemental et architectural de l'eau dans la ville

## 2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.1. LE ROLE DES OAP

#### ➤ L'objet des OAP

Les «orientations d'aménagement et de programmation» (OAP) constituent une pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.». (Article L.151-6 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations « peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.». (Article L.151-7 du code de l'urbanisme).

#### ➤ La portée des OAP

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre le contenu des OAP et toute occupation et utilisation du sol.

« Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. ». (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

#### ➤ L'articulation des OAP avec les autres pièces du PLU

##### Articulation avec le PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

##### Articulation avec le règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage).

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Le contenu de la règle d'urbanisme (règlement écrit et plan de zonage) est défini pour permettre de mettre en œuvre le projet dont le parti d'aménagement est exprimé dans l'OAP et encadrer les modalités de réalisation dudit projet.

### 2.2. LE CHOIX DES SECTEURS

6 secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- Confluence / Entrées de ville ;
- Louis Blanc / chemin de la Déportation ;
- Port à l'Anglais ;
- Gare de Maisons-Alfort / Alfortville ;
- Place Acharack / boulevard Carnot ;
- Quartiers Sud.

Le choix des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation découle directement du contenu du PADD et s'inscrit dans les objectifs définis par la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014 prescrivant la révision du PLU.

La plupart des secteurs sont clairement identifiés dans l'orientation des sites stratégiques à valoriser, dans l'axe « organiser un développement raisonné » du PADD :

- Confluence/Entrées de ville : l'objectif précisé est de poursuivre la mutation et la requalification urbaine de ce secteur suite à l'achèvement de la ZAC Bords de Marne ;



- Les quartiers sud : il s'agit de poursuivre le renouvellement urbain sur différents secteurs et le développement des quartiers répondant à l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express.
- Port à l'Anglais fait partie du site rive de Seine où l'objectif est de valoriser les bords de Seine et de mieux les intégrer à la ville.
- Les secteurs Louis Blanc / chemin de la Déportation et gare de Maisons-Alfort / Alfortville font partie du site rive « métallique » où l'objectif est de retrouver une façade continue et paysagère le long des voies ferrées.

Par ailleurs, les secteurs place Acharack / boulevard Carnot et gare de Maisons-Alfort / Alfortville sont identifiés comme polarités dans les orientations de développement structuré. Par leur fonction (marché, commerces, espaces de convergence générateurs de flux, gare, etc.), ces secteurs stratégiques dans le fonctionnement de la ville constituent des attracteurs urbains qui doivent être renforcés.

### 2.3. L'ORGANISATION DES OAP

Pour chaque secteur :

- est rappelé le contexte du site, ses principales caractéristiques et les objectifs généraux poursuivis en matière d'aménagement, d'urbanisme, etc. ;
- un schéma d'aménagement spatiale les différentes orientations sur le secteur ;
- une légende détaillée précise le contenu des orientations exprimées par le schéma.

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation se décline selon quatre approches exposant les principes qui expriment le parti d'aménagement retenu, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



### ➤ Les principes d'organisation viaire et déplacements

Leur contenu localise et détaille les tracés de principe des voies organisant la desserte et les déplacements dans le secteur. Ces tracés de principe s'inscrivent dans le maillage viaire existant et dans la mise en œuvre de continuités contribuant au désenclavement des secteurs et facilitant les déplacements. Ils peuvent concerner :

- la préservation, la création et l'aménagement de cheminements en mode doux, piétons et/ou vélos,
- la création de nouvelles voies, le prolongement et l'aménagement des voies existantes,

Ces principes peuvent également concerner des orientations pour le stationnement automobile.

### ➤ Les principes de destination générale et programmation

Leur contenu précise la vocation des espaces. Plusieurs types d'espaces peuvent être considérés :

- les espaces qui ne sont pas destinés à accueillir des constructions et s'inscrivent dans le maillage des espaces verts publics. Ils sont repérés par une destination d'espaces verts ;
- les espaces destinés à accueillir des constructions. Dans ce cas, sont précisées et localisées les destinations privilégiées (habitat, activités, mixte, etc.).

### ➤ Les principes de composition et morphologie urbaines

Leur contenu exprime l'organisation urbaine générale et la qualité architecturale recherchées :

- la hauteur indicative pour les constructions selon les secteurs concernés ainsi qu'un éventuel épannelage destiné à assurer une transition urbaine ;
- l'organisation du bâti par rapport aux espaces publics (alignement, recul, etc.) ou aux autres constructions (ouverture, percée visuelle, etc.) ;
- la composition architecturale et les principes constructifs.

### ➤ Les principes de qualité paysagère et environnementale

Leur contenu précise les éléments destinés à inscrire ces secteurs dans une démarche environnementale et paysagère concourant notamment au renforcement de la trame verte urbaine de la ville :

- le traitement paysager et l'aménagement de l'espace public ;
- le traitement végétal et l'aménagement des cœurs d'îlot ;
- le dégagement de vues vers les espaces naturels ou paysagers depuis l'espace public.

## 2.4. LES ORIENTATIONS DANS LES DIFFERENTS SECTEURS

### 2.4.1. Confluence et entrées de ville

#### ➤ Contexte et objectifs

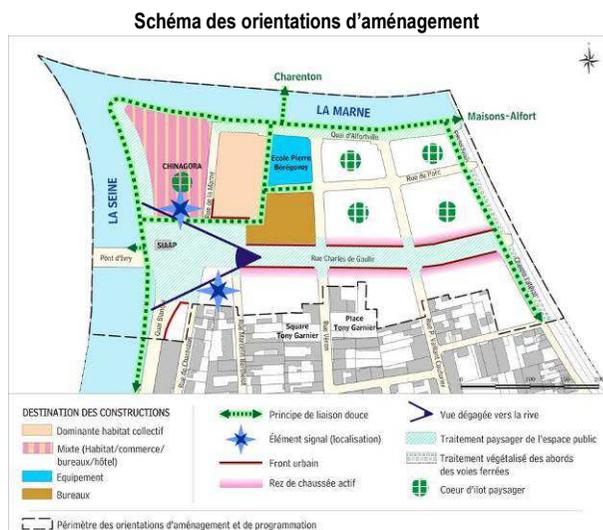
Situé à l'extrémité Nord de la commune, à la confluence de la Seine et de la Marne, de part et d'autre de la rue Charles de Gaulle (D10), ce secteur constitue une entrée de ville et est marqué par la présence du complexe Chinagora.

Une partie du secteur a fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain achevée en 2015 dans le cadre de la ZAC des Bords de Marne. La partie du secteur au nord de la rue Charles de Gaulle, de part et d'autre de la ZAC, est concernée par l'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis Seine Amont avec la création d'un périmètre d'étude.

L'importante visibilité et la situation privilégiée du secteur lui confèrent un intérêt stratégique et constituent un enjeu de paysage important.

L'objectif est de poursuivre la mutation et la requalification urbaine du secteur dans une approche globale, cohérente et paysagère (développement d'opérations intégrant une mixité urbaine qualitative, structuration de l'espace public, morphologie urbaine adaptée aux enjeux du secteur).

#### ➤ Orientations et PADD



Orientations du PADD pour le secteur	Orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur
<i>Développer des opérations intégrant une mixité urbaine qualitative et comprenant des logements, des commerces de proximité, des équipements, des activités</i>	Les destinations des constructions : <ul style="list-style-type: none"> <li>Dominante habitat collectif</li> <li>Mixte (Habitat/commerce/bureaux/hôtel)</li> <li>Equipement</li> <li>Bureaux</li> </ul> Rez de chaussée actif
<i>Organiser un front bâti le long de la rue Charles de Gaulle dont la hauteur sera en cohérence avec la qualification et l'échelle de la voie</i>	Front urbain Les constructions peuvent atteindre une hauteur de l'ordre de 6 à 9 niveaux
<i>Aménager l'espace public et mailler le paysage</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vue dégagée vers la rive</li> <li>Traitement paysager de l'espace public</li> <li>Traitement végétalisé des abords des voies ferrées</li> <li>Coeur d'îlot paysager</li> </ul>
<i>Créer des continuités de parcours en mode doux le long de la Seine et de la Marne</i>	Principe de liaison douce
<i>Permettre une augmentation de l'offre de logements</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dominante habitat collectif</li> <li>Mixte (Habitat/commerce/bureaux/hôtel)</li> </ul> Par ailleurs, les secteurs dont la destination n'est pas précisée sont classés essentiellement en zone UAe (tissus mixtes) dans le règlement.
<i>Créer, sur le site de la confluence, un élément repère fort constituant un signal dans le paysage métropolitain</i>	Élément signal (localisation)

### 2.4.2. Louis Blanc / Chemin de la Déportation

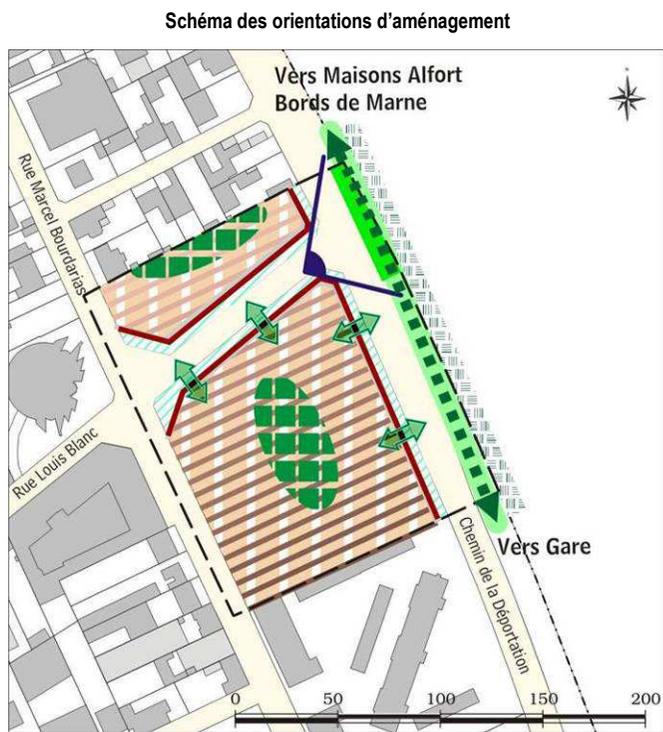
#### ► Contexte et objectifs

Le secteur, situé à l'angle des rues Louis Blanc, Marcel Bourdarias et du chemin de la Déportation, à proximité des emprises ferroviaires, constitue une entrée de ville à l'Est de la commune depuis Maisons-Alfort.

Le tissu urbain se caractérise par une hétérogénéité du cadre bâti et une forte variation des hauteurs des constructions qui créent d'importantes ruptures d'échelle dans le paysage urbain.

L'objectif est d'améliorer le cadre urbain et paysager du secteur par la création de transitions urbaines, une nouvelle organisation du bâti et de nouveaux aménagements ainsi qu'un traitement végétalisé des espaces libres et des espaces publics.

#### ► Orientations et PADD



Orientations du PADD pour le secteur	Orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur
<i>Assurer une continuité des cheminements le long de la rive qui favorise les déplacements doux</i>	Principe de liaison douce
<i>Mettre en valeur et renforcer la présence du végétal sur l'espace public, sur les talus des voies ferrées et dans les futures opérations d'aménagement</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Coeur d'îlot paysager</li> <li> Principe d'ouverture visuelle</li> <li> Traitement paysager des espaces libres</li> <li> Espace vert</li> <li> Traitement végétalisé des abords des voies ferrées</li> </ul>
<i>Dégager des ouvertures visuelles depuis la ville vers la rive</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Vue dégagée vers la rive métallique</li> <li> Front urbain</li> </ul>
<i>Créer des transitions urbaines entre les différentes entités du tissu urbain</i>	Epannelage des hauteurs
<i>Les espaces proches des gares de Maisons-Alfort/Alfortville et Vert-de-Maisons représentent des secteurs préférentiels pour le développement d'une nouvelle offre de logements</i>	Habitat collectif

### 2.4.3. Port à l'Anglais

#### Contexte et objectifs

Délimité par le quai Blanqui, les rues du Port à l'Anglais, Victor Hugo, Jules Guesdes et des Ecoles, ce secteur hétérogène en front de Seine est composé de plusieurs entités urbaines édifiées à différentes époques sur un ancien site d'activités et issues de différentes opérations d'ensemble. Un projet de renouvellement urbain est en cours d'étude sur l'îlot Baignade au Nord.

L'objectif est d'améliorer la qualité urbaine du secteur dans une démarche paysagère par l'aménagement et la valorisation des espaces publics et des espaces libres, la continuité et le traitement des cheminements doux et la recomposition urbaine de l'îlot « Baignade ».

#### Orientations et PADD

Schéma des orientations d'aménagement



- Dominante habitat collectif
- Espace vert
- Traitement paysager des espaces libres ou publics
- Principe de liaison douce
- Coeur d'îlot paysager
- Vue dégagée vers la rive
- Principe d'ouverture visuelle
- Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

Orientations du PADD pour le secteur	Orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur
<i>Création et maintien d'ouvertures visuelles paysagères, préservant des vues dégagées vers le fleuve, en s'appuyant notamment sur les dynamiques transversales</i>	Vue dégagée vers la rive
<i>Amélioration de l'accessibilité à la rive pour les habitants</i>	Principe de liaison douce
<i>Développement d'espaces récréatifs sur les quais (espaces verts, cheminements, etc.)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Espace vert</li> <li> Traitement paysager des espaces libres ou publics</li> <li> Coeur d'îlot paysager</li> </ul>
<i>Organisation d'un front bâti et de séquences urbaines cohérentes</i>	Principe d'ouverture visuelle
<i>Organiser des formes urbaines (organisation du bâti, volumétrie des constructions) en adéquation avec la fonction de ces axes (dynamiques transversales)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Habitat collectif</li> </ul> <p>Epannelage des hauteurs des constructions de l'îlot Baignade entre 3 et 7 niveaux</p>

### 2.4.4. Gare de Maisons-Alfort / Alfortville

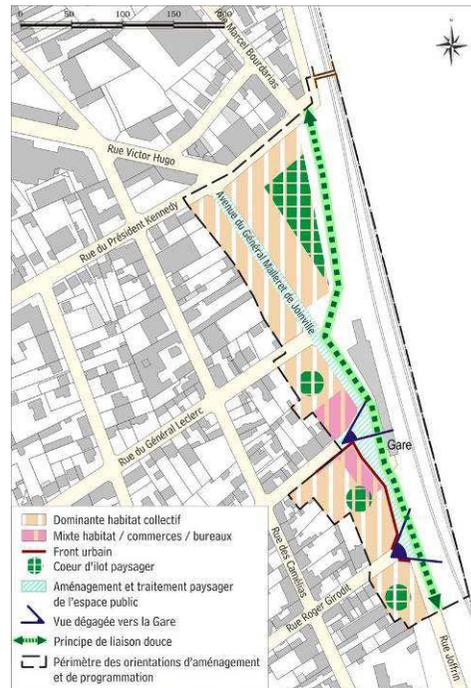
#### Contexte et objectifs

Le secteur de la gare RER D Maisons-Alfort / Alfortville est stratégique pour l'organisation et le fonctionnement urbain de la commune puisque la gare est l'une des principales gares du secteur des Grandes Ardoines en termes de desserte et de fréquentation. La gare fait l'objet d'un projet global de réaménagement et de modernisation afin d'améliorer l'accessibilité et la gestion des flux en gare. L'organisation urbaine du secteur manque de cohérence au regard des enjeux : aménagements de la voirie, tissu urbain, mixité fonctionnelle, etc.

L'objectif est de permettre, en complément du réaménagement de la gare, une amélioration du cadre urbain et bâti du secteur par une meilleure gestion des déplacements (espaces publics) et des compositions, et des morphologies urbaines adaptées qui intègrent la mixité fonctionnelle.

#### Orientations et PADD

Schéma des orientations d'aménagement



Orientations du PADD pour le secteur	Orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur
Assurer une continuité des cheminements le long de la rive qui favorise les déplacements doux	Principe de liaison douce
Mettre en valeur et renforcer la présence du végétal sur l'espace public, sur les talus des voies ferrées et dans les futures opérations d'aménagement	Coeur d'îlot paysager Aménagement et traitement paysager de l'espace public
Dégager des ouvertures visuelles depuis la ville vers la rive	Vue dégagée vers la rive métallique
Créer des transitions urbaines entre les différentes entités du tissu urbain	Le secteur est classé en zone UAc dans le zonage, correspondant aux tissus mixtes de centralité. La hauteur maximale des constructions est R+4+c. Toutefois, des dispositions réglementaires imposent une hauteur plus faible au contact d'un tissu pavillonnaire afin d'assurer des transitions cohérentes.
Les espaces proches des gares de Maisons-Alfort/Alfortville et Vert-de-Maisons représentent des secteurs préférentiels pour le développement d'une nouvelle offre de logements	Dominante habitat collectif Mixte habitat / commerces / bureaux La hauteur maximale des constructions est R+4+c
Renforcer le rôle et l'attractivité des attracteurs urbains : aménagement de l'espace public, organisation du bâti et maillage des liaisons (polarités)	Front urbain Aménagement et traitement paysager de l'espace public Principe de liaison douce

### 2.4.5. Place Achtarack / boulevard Carnot

#### Contexte et objectifs

La place Achtarack se trouve à l'intersection de deux axes structurants : la rue Etienne Dolet, qui avec la rue Vaillant Couturier maille la ville du nord au sud, et le boulevard Carnot qui permet d'accéder à Maisons-Alfort.

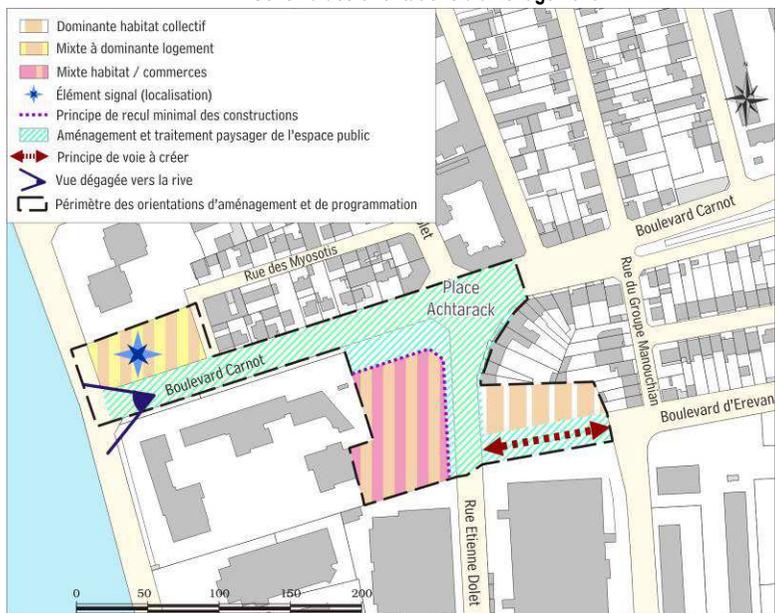
Le secteur se décompose en trois parties : la halle du marché de la place Achtarack et un socle de commerces de proximité, un entrepôt commercial (nord de la zone d'activités des Jardins d'Alfortville) et un terrain en front de Seine.

Ce secteur présente des potentialités de développement importantes en raison des vastes emprises au sol et de la faible hauteur des constructions et installations existantes.

L'objectif est d'améliorer la qualité urbaine du secteur en réaménageant l'espace public, en renforçant la mixité fonctionnelle (principalement de commerces de proximité) et en développant une nouvelle offre de logements.

#### Orientations et PADD

Schéma des orientations d'aménagement



Orientations du PADD pour le secteur	Orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur
<i>Création et maintien d'ouvertures visuelles paysagères, préservant des vues dégagées vers le fleuve, en s'appuyant notamment sur les dynamiques transversales</i>	Vue dégagée vers la rive
<i>Amélioration de l'accessibilité à la rive pour les habitants</i>	Principe de voie à créer Aménagement et traitement paysager de l'espace public
<i>Développement d'espaces récréatifs sur les quais (espaces verts, cheminements, etc.)</i>	Aménagement et traitement paysager de l'espace public
<i>Organisation d'un front bâti et de séquences urbaines cohérentes</i>	Dominante habitat collectif Mixte à dominante logement Mixte habitat / commerces Élément signal (localisation) Epannelage des hauteurs selon les parties.
<i>Organiser des formes urbaines (organisation du bâti, volumétrie des constructions) en adéquation avec la fonction de ces axes (dynamiques transversales)</i>	Principe de voie à créer Élément signal (localisation)
<i>Renforcer le rôle et l'attractivité des attracteurs urbains : aménagement de l'espace public, organisation du bâti et maillage des liaisons (polarités)</i>	Principe de recul minimal des constructions Aménagement et traitement paysager de l'espace public Maintien d'un marché place Achtarack.

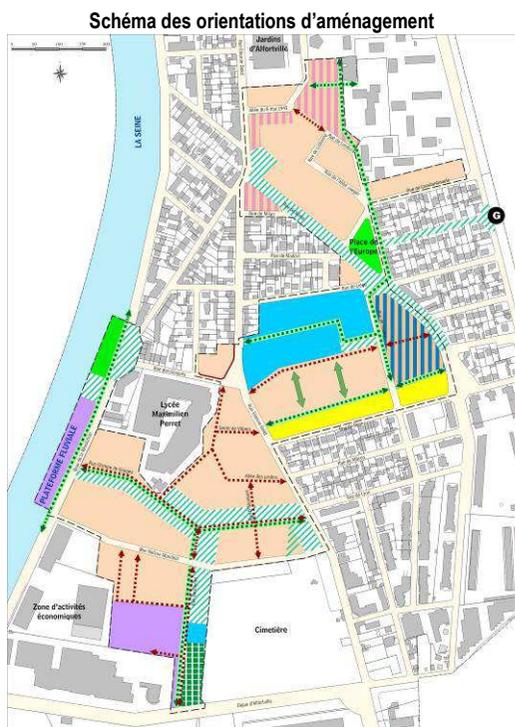
### 2.4.6. Quartiers Sud

#### ➤ Contexte et objectifs

Les quartiers Sud comprennent plusieurs secteurs en continuité à proximité de la gare Vert-de-Maisons: sud du quartier Grand Ensemble (habitat collectif et centre commercial de proximité), le secteur Langevin (pôle d'équipements), le quartier Chanteraine (rénovation urbaine) et les berges de Seine.

L'objectif des orientations est d'assurer une cohérence d'ensemble entre les différents projets programmés ou envisagés sur chaque secteur, de rechercher des continuités de la trame verte et de répondre aux attentes en matière de production de logements liées à l'arrivée du Grand Paris Express à la gare Vert-de-Maisons

#### ➤ Orientations et PADD



Orientations du PADD pour le secteur	Orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur
<i>Développement des quartiers comprenant une nouvelle offre de logements diversifiée</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Mixte (habitat/commerces/services)</li> <li> Mixte (habitat/équipement/commerces/services)</li> <li> Dominante habitat collectif</li> </ul>
<i>Chanteraine : poursuite des opérations majeures du site BHV et de la ZAC, démolition des tours des Alouettes</i>	L'ensemble des orientations pour ce quartier traduit le parti pris d'aménagement du programme de rénovation urbaine : destination des constructions, maillage viaire et des circulations douces, mail traversant.
<i>Langevin : développement d'opérations mixtes</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Dominante habitat collectif</li> <li> Equipement</li> <li> Mixte (habitat/équipement/commerces/services)</li> </ul>
<i>Les Jardins d'Alfortville : des réflexions préalables doivent être engagées pour valoriser son potentiel et améliorer son intégration dans la ville</i>	Le site est concerné par un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global dans le règlement (voir chapitre 3).
<i>Sud Grand Ensemble : mutation des franges sud du quartier Grand Ensemble permettant la réalisation de constructions d'habitat collectif, réhabilitation du centre commercial</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Dominante habitat collectif</li> <li> Mixte (habitat/commerces/services)</li> </ul>
<i>Assurer une meilleure continuité dans les parcours entre les différents secteurs</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Principe de liaison douce</li> <li> Principe de voie à créer</li> </ul>
<i>Rechercher, dans la mise en œuvre des opérations d'aménagement, une continuité dans la trame verte entre la zone d'activités économiques Val-de-Seine et les espaces paysagers de Grand Ensemble</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Espace vert</li> <li> Espace public ou libre paysager</li> <li> Coeur d'îlot paysager</li> </ul>

### 3. LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE

#### 3.1. LES PRINCIPES POUR ELABORER LA REGLE

##### 3.1.1. Décliner les orientations du PADD

Ainsi que cela est rappelé dans le chapitre précédent, la règle d'urbanisme élaborée dans le cadre d'un PLU doit être en cohérence avec les orientations du PADD.

Les dispositions réglementaires du PLU d'Alfortville ne sont pas simplement cohérentes avec les orientations du PADD, ainsi que l'impose le code de l'urbanisme, elles ont été élaborées pour permettre la mise en œuvre du PADD dans le cadre de l'application concrète et quotidienne de la gestion des droits des sols.

#### ➤ **Axe 1 - Affirmer le positionnement d'Alfortville au sein de la Métropole et tirer parti de ses particularités**

Dans un contexte métropolitain et territorial en mutation, Alfortville s'inscrit dans ces évolutions majeures par son positionnement stratégique, à l'interface des territoires de la Seine et de la Marne.

Le PADD exprime cette nouvelle dimension et les dispositions réglementaires du PLU révisé sont pour beaucoup fondées sur :

- les actions et projets définis par le contrat de développement territorial (CDT) signé le 20 décembre 2013, nécessitant un effort important en matière de production de logements neufs et l'émergence de nouveaux quartiers autour des gares,
- une mise en dynamique avec les projets voisins et notamment celui des Ardoines à Vitry sur Seine avec la perspective d'un nouveau franchissement de la Seine au niveau de la digue d'Alfortville,
- la future ligne 15 Sud du Grand Paris Express (horizon 2022) qui desservira la gare de Vert de Maisons,
- la recherche de continuité de la trame verte à l'échelle d'un territoire élargi.

Les nouvelles dispositions réglementaires du PLU intègrent ce nouveau contexte de territoire :

- en organisant la mutation urbaine de secteurs stratégiques. La zone de projet (zone UP), qui est accompagnée d'OAP, a été créée dans ce sens et concerne notamment les quartiers Sud, à proximité de la gare de Vert de Maisons, le quartier de la gare de Maisons-Alfort/Alfortville, le quartier Confluence face au grand projet d'Ivry Confluence ;
- en préservant des espaces dont la mutation est prévisible à moyen terme mais n'est pas encore organisée. C'est le cas des Jardins d'Alfortville ;
- en prévoyant un réaménagement des espaces publics autour des gares et la création de nouvelles liaisons, soit par l'inscription d'emplacements réservés, soit dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation ;

- en instituant des protections pour préserver les espaces végétalisés publics et privés identifiés graphiquement (zone N, cœurs d'ilots verts, espaces verts des ensembles résidentiels, infrastructures végétalisées) et également des règles visant à renforcer la nature en ville par la préservation d'espaces de pleine terre dans toutes les zones urbaines.

#### ➤ **Axe 2- Organiser un développement raisonné**

Si le territoire d'Alfortville doit concourir à l'effort de production de logements neufs pour atteindre les objectifs du SDRIF et ceux du CDT, les orientations du PADD ont vocation à maîtriser et organiser le développement de la ville : la maîtrise s'entend quantitativement et l'organisation révèle la structure et la morphologie de la ville.

La maîtrise du développement urbain suppose que les dispositions du PLU privilégient des espaces d'intensité urbaine et des espaces de gestion des tissus urbains constitués :

- les espaces de mutation, les espaces projet (zone UP), constituent les sites privilégiés pour accueillir une part importante des futurs logements ;
- les espaces de réhabilitation et de restructuration offrent l'opportunité de concevoir des opérations nouvelles créatrices de logements neufs. Ces espaces sont, en général, intégrés dans la zone UB, dont les dispositions réglementaires permettent d'adapter les projets aux caractéristiques de chaque site. Ils font parfois l'objet d'OAP ;
- les espaces où l'intensification urbaine est souhaitée pour créer des fronts urbains structurant le long des axes sont inscrits en zone UA ;
- les espaces de gestion des tissus existants sont gérés; majoritairement dans le cadre de la zone UE ;
- les espaces destinés à être bâtis n'empiètent pas sur les espaces qui doivent conserver un caractère naturel. La superficie des espaces classés en zone N est en augmentation de 10% par rapport au PLU approuvé en 2009.

La structure et la morphologie urbaine organisée par le PLU se révèle à la seule lecture des deux plans de zonage :

- la zone UA marque les axes structurants historiques d'Alfortville de direction Nord-Sud (rue Véron, rue Vaillant Couturier, rue Etienne Dolet, une partie du quai Blanqui) mais également les axes de direction Est-Ouest qui ont vocation à valoriser les liaisons transversales dans la ville (avenue Charles de Gaulle, rue de Seine, rues Victor Hugo / Port à l'Anglais, rue Emile Zola, boulevard Carnot) ;
- les polarités urbaines qui se dessinent par les "linéaires de rez-de-chaussée actifs" qui marquent les lieux d'animation commerciale et par la zone UC qui délimite les grandes emprises d'équipements publics qui constituent des attracteurs urbains ;

- la nouvelle zone UD constitue une zone de transition morphologique entre les zones pavillonnaires (zone UE) et les zones UA ;
- les zones d'activités regroupées au Sud de la commune (Toulon, Val-de-Seine, plateforme portuaire), qui sont régies par la zone UF, qui constituent une polarité spécialisée du territoire communal et un pôle de développement majeur des Grandes Ardoines.

### ➤ **Axe 3 - Maintenir les identités et renforcer la solidarité**

- **Un habitat de qualité pour tous**

Les orientations de la "Charte de Qualité" adoptée par la Ville en 2015 ont été, pour partie, intégrées dans le règlement du PLU (partie 1 chapitre 4 qualité urbaine, architecturale et environnementale). Ces dispositions s'attachent non seulement à définir la qualité des futures constructions dans leur aspect extérieur, leur insertion dans le paysage urbain mais également dans leur fonctionnement en matière d'économie d'énergie, la gestion de l'eau pluviale...

La multiplication des divisions de pavillons en plusieurs logements de très petite superficie est encadrée par une disposition, applicable en zone UE et UD), visant à imposer une taille minimum pour chaque logement en cas de division d'un bâtiment engendrant la création de trois logements et plus.

- **Une diversité urbaine préservée**

Encore une fois, la lecture du plan de zonage fait ressortir la diversité des formes urbaines à Alfortville ainsi qu'une présence d'équipements collectifs dans tous les quartiers de la ville,

- la zone UA qui conforte une morphologie de fronts bâtis à l'alignement le long des axes structurants reliant les polarités ;
- la zone UB qui regroupe les opérations d'ensemble anciennes, celles en cours de réhabilitation et des sites de projets futurs ;
- la zone UD qui est une zone de transition entre les secteurs pavillonnaires et les espaces de centralité (zone UA) ;
- la zone UE qui concerne les secteurs à dominante pavillonnaire ;
- la zone UP qui a vocation, en complémentarité des OAP, à organiser la morphologie des futures opérations dans les sites de mutation ;
- la zone UC qui regroupe les grandes emprises des équipements d'intérêt collectif. Cette zone spécialisée permet de faciliter la gestion de la modernisation des équipements et offre la possibilité d'augmenter leur potentiel d'accueil sur leur site.
- la zone UF destinée à accueillir exclusivement les activités économiques.

Cette diversité des formes et des fonctions urbaines organisée par le zonage et les dispositions du règlement protège la ville d'une banalisation progressive accompagnée d'une homogénéisation sociale.

- **une ville solidaire et connectée**

- Les circulations

L'organisation du zonage dans une logique d'axes hiérarchisés selon leur statut - axes structurants, axes tertiaires et voies de desserte locale - permet de stabiliser leur rôle dans la ville, par un accompagnement urbain à leur échelle.

- Le stationnement

Les dispositions du règlement écrit prévoient des normes qui doivent permettre d'assurer le stationnement hors de la voie publique. Ces nouvelles normes répondent aux orientations fixées par le Plan de Déplacements d'Ile de France (PDUIF) et les dispositions du code de l'urbanisme. Les exigences en matière de stationnement sont moins fortes à proximité des gares RER et stations de métro pour inciter à l'utilisation des transports en commun. En outre, la réalisation de places de stationnement pour vélos est requise pour les constructions neuves. Enfin, des emplacements sont réservés pour la réalisation de parkings publics.

- Les déplacements piétons

Des espaces piétonniers sont préservés en espaces verts, des réserves sont inscrites pour créer des liaisons interquartier et les OAP prévoient des liaisons douces.

- Les communications numériques

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

### ➤ **Axe 4 - Garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère**

- **Une gestion durable des ressources et des risques**

Bien que le règlement du PPRi s'impose en tant que servitude d'utilité publique à tout projet de construction, les dispositions réglementaires du PLU intègrent le **risque d'inondation** tant sur l'aspect architectural des constructions que pour la gestion de l'eau dans l'aménagement des terrains.

Des dispositions particulières sont prévues :

- pour calculer la hauteur des constructions en tenant compte du niveau de référence de la cote des plus hautes eaux connues ;
- pour permettre l'extension et la surélévation de constructions existantes non conformes au règlement afin de permettre la création d'un niveau habitable au sens du règlement du PPRi ;
- pour que les projets de constructions intègrent, dès leur conception, les contraintes liées au règlement du PPRi et proposent des solutions pour animer les rez-de-chaussée.

Des dispositions spécifiques sont introduites dans le règlement (partie 1 chapitre 6 et partie 2 chapitre 4) pour garantir une bonne gestion de l'eau pluviale dans toute opération. En outre, dans les annexes du PLU figure un cahier proposant des exemples de gestion alternative de l'eau.



Les dispositions réglementaires encouragent à avoir recours aux **énergies renouvelables** dans la conception des projets et notamment au raccordement au chauffage urbain (partie 1, chapitre 6).

Pour encourager **l'isolation par l'extérieur** des constructions existantes, l'épaisseur du dispositif d'isolation est déduite de l'emprise au sol des constructions et du calcul des retraits (partie 1, chapitre 2).

La **continuité écologique** majeure à Alfortville est constituée par la Seine. La rive de la Seine est classée en zone N afin de garantir sa protection.

La rive de la Marne, au niveau d'Alfortville, est entièrement minéralisée mais la volonté est une renaturation de cette berge.

Une recherche de continuité le long des voies ferrées s'est concrétisée par l'inscription d'une protection "infrastructure végétalisée" sur les segments du talus supportant des plantations.

- **La construction de la ville paysage**

La **qualité architecturale et urbaine** a largement été prise en compte dans la révision du PLU par l'intégration dans le règlement (partie 1 et partie 2, chapitre 4 qualité urbaine, architecturale et environnementale) de certaines orientations de la "Charte de Qualité" adoptée par la Ville en 2015.

Les dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions introduisent une différenciation entre le traitement des constructions existantes et les constructions neuves. Cette différenciation permet d'une part, d'être attentif à la mise en valeur d'un patrimoine existant et, d'autre part, d'être vigilant au regard de la qualité de conception des constructions neuves.

Alfortville dispose d'une **trame verte** et d'un potentiel paysager répartis sur l'ensemble de la commune de nature différente et complémentaire : parcs publics, mails, espaces publics, alignements, espaces verts des ensembles, cœur d'îlots, etc. Pour préserver cette trame et ses caractéristiques, des protections adaptées à la nature de chacun de ces espaces ont été définies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

- les cœurs d'îlots verts, constitués de la confluence des fonds de jardins dans les secteurs pavillonnaires;
- les espaces verts des ensembles résidentiels, qui correspondent aux espaces communs plantés des grands ensembles ;
- les espaces publics et infrastructures végétalisés, qui correspondent aux espaces végétalisés aux abords de voirie ou au talus de la voie ferrée ;

En outre, les espaces verts publics de proximité sont préservés par leur intégration dans une zone naturelle (zone N).

Chacun de ces espaces sont délimités et identifiés sur le plan de zonage.

La règle écrite prévoit des dispositions renforcées, dans toutes les zones urbaines (partie 2, chapitre 4 qualité urbaine, architecturale et environnementale), pour maintenir des espaces de pleine terre et une végétalisation des espaces libres. Ces dispositions visent à renforcer la présence du végétal en ville.

Une identification du **patrimoine bâti** a été menée au cours de la révision du PLU. A l'issue de cet inventaire, une quarantaine de bâtiments ou ensembles de constructions ont été répertoriés et font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments bâtis sont identifiés au plan de zonages. Ils font l'objet d'une fiche et d'une protection spécifique qui se situent dans la partie 3 du règlement.



### 3.1.2. Poursuivre et adapter les dispositions du PLU approuvé en 2009

Ces dernières années, Alfortville a vécu ces évolutions et a bénéficié d'un essor dans le domaine du logement, de l'activité économique, des équipements collectifs, des espaces publics. Cet essor a été accompagné par une augmentation et un rajeunissement de la population qui a renforcé la dynamique de la ville.

Le PLU approuvé en 2009 a accompagné ces évolutions en fixant les objectifs prioritaires du développement.

Si le PLU a atteint ses objectifs au cours de ces dernières années, l'évolution du contexte territorial, législatif et réglementaire ainsi que les nouvelles orientations issues des documents de planification régionale a rendu nécessaire un recadrage des dispositions d'urbanisme pour intégrer le nouveau projet de ville.

C'est pourquoi la règle du PLU est fondée sur la suite logique de l'application de celle du PLU, mais en organisant, notamment, un renforcement de la maîtrise de l'évolution de la forme urbaine.

Afin de mieux comprendre l'évolution des dispositions réglementaires, il y a lieu de se reporter au chapitre relatif à « l'évolution de la règle : du PLU au PLU révisé ».

### 3.1.3. S'appuyer sur le diagnostic

Au cours de l'année 2015, une étude diagnostic a été menée afin de révéler les enjeux à soumettre au débat dans la perspective de définir les orientations du PADD (cf chapitre précédent relatif à l'élaboration du PADD).

Les éléments de ce diagnostic sont transcrits dans la partie 1 du rapport de présentation du PLU.

Toutefois, le diagnostic a été renforcé sur les aspects des secteurs d'enjeux, de l'identification de la trame verte et bleue, des éléments de patrimoine, des dispositions relatives au stationnement.

## 3.2. LES LOGIQUES DU ZONAGE

Le zonage spatialise les orientations du PADD et notamment celles qui ont vocation à promouvoir des organisations, des morphologies et des fonctionnalités urbaines.

### 3.2.1. L'organisation de la structure urbaine

#### ➤ Renforcer la logique des axes structurants

Les dispositions du PLU organisaient déjà, dans le nord de la ville, une armature urbaine le long des axes structurants. Le PLU révisé renforce cette logique en :

- l'étirant, pour les axes Nord-Sud, vers le sud de la ville, le long de la rue Etienne Dolet et des quais de Seine, afin de créer un réel lien structurel entre le nord et le sud de la ville ;
- la développant le long des axes Est-Ouest (avenue Charles de Gaulle, rue de Seine, rues Victor Hugo / Port à l'Anglais, rue Emile Zola, boulevard Carnot) afin de constituer des liaisons structurées entre la rive Est (voies ferrées) et la rive Ouest ouverte sur la Seine.



Cet ordonnancement de la ville s'accompagne d'une modulation des épannelages des fronts bâtis au regard de l'emprise et de la nature de l'espace public qu'ils structurent.

Cette structure urbaine est renforcée par la confortation du bâti autour des places existantes, ou à créer, telles que la place Achtarack, la place San Benedetto, la place du Petit Pont, la place Jean Jaurès ou la place Allende. La logique d'axe est exprimée par la zone UA.

#### ➤ Valoriser le front de Seine

Les 4,5 kilomètres de rives de Seine, constitue un lien fonctionnel dans la ville et une vitrine d'Alfortville sur le grand paysage ouvert de la Seine.

La façade des quais de Seine est marquée par une diversité du front urbain qui tend, au fil du temps, à se recomposer dans la recherche d'une composition continue harmonieuse entrecoupée de césures créant des ouvertures vers la Seine :

- une recomposition des sites (zone UP) Confluence et Port à l'Anglais au nord, Achtarack / Carnot au sud ;
- une harmonisation du front bâti de la place Ochagan (au sud) jusqu'à la rue des Ecoles (au nord) dans le cadre des zones UB et UA ;
- la création ou la protection d'espaces d'ouverture sur les quais tels que le square Elsa Triolet et son allée verte (Schoelcher) qui pénètre dans la ville, la création d'un mail végétalisé dans le cadre de la réhabilitation du secteur de Chantereine ou d'une ouverture visuelle de l'îlot Seine.



#### ➤ Recomposer les quartiers sud de la ville

L'organisation urbaine du sud de la ville n'est pas structurée le long des axes, comme dans le nord, mais par une juxtaposition d'espaces de forme et de natures différentes répondant chacun à leur propre logique de fonctionnement :

- les grands ensembles qui sont structurés selon une logique de plan masse ;
- les secteurs pavillonnaires ;
- les vastes emprises des équipements publics.

Dans ce cadre, la logique du zonage est d'accompagner la démarche de renouvellement urbain du sud de la ville.

La logique de zonage du quartier Chantereine s'inscrit également dans une démarche d'accompagnement de la recomposition du quartier Chantereine prévue dans le cadre de l'opération ANRU et sa poursuite dans le cadre du NPNRU. Le projet prévoit une refonte complète de la trame viaire. Elle dessinera des liaisons d'orientation est-ouest et nord-sud qui n'existent pas aujourd'hui et qui découperont les îlots pour déboucher sur la Seine. La nouvelle trame viaire assurera une meilleure intégration du quartier dans la trame viaire de la ville.



### ➤ Intensifier les secteurs stratégiques

Le zonage privilégie la réorganisation urbaine et l'intensification des secteurs stratégiques notamment par la zone de projet (zone UP) ou par des zonages adaptés (zones UA, UB et UD) accompagnés d'OAP :

- aux abords des deux gares RER qui sont des sites attractifs qui constituent une entrée de ville pour tout voyageur :
  - la gare de Maisons-Alfort/Alfortville (zone UA et OAP)
  - la gare de Vert de Maisons, avec une intensification et une recomposition des espaces urbains autour de la place de l'Europe, rue de Constantinople...(zones UB et UD et OAP)
- les entrées de ville :
  - le site de la confluence et des abords de la rue Charles de Gaulle ;
  - le secteur Louis Blanc (rive Est)
  - le secteur du Port à l'Anglais (rive Ouest)
- la recomposition des quartiers Sud.



### ➤ L'aération dans la structure urbaine

L'aération urbaine dans une ville qui est déjà dense, se décline à Alfortville à deux échelles, celle du quartier et de l'îlot.

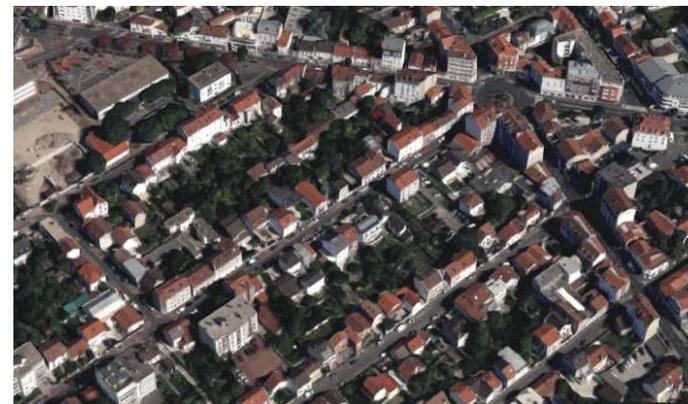
La logique d'axes suppose qu'à l'arrière des fronts bâtis édifiés le long des voies soit recherchée une forme d'urbanisation moins dense avec en particulier des constructions plus basses qui s'apparentent à la forme urbaine des tissus pavillonnaires.

Ainsi, la structure de la ville, de façon plus accentuée dans le nord, est marquée par des fronts bâtis structurés et denses le long des axes, et entre ces fronts des tissus plus aérés.



Cette composition urbaine se décline également à l'échelle de l'îlot en préservant les espaces de jardins à l'arrière des constructions notamment dans les quartiers pavillonnaires.

Ce parti d'urbanisme permet de préserver des espaces de calme dans la ville et des ensembles verdoyants en cœur d'îlot.



### 3.2.2. La diversité des morphologies et des fonctions urbaines

#### ➤ La diversité des formes et des fonctions urbaines

Une des principales caractéristiques d'Alfortville est la diversité dans la ville.

Diversité dans la morphologie du bâti, dans la mesure où se côtoient des pavillons et des immeubles de plus de vingt étages, des expressions architecturales variées, des compositions urbaines multiples : front bâti continu ou discontinu, rue pavillonnaire, plan masse des grands ensembles.

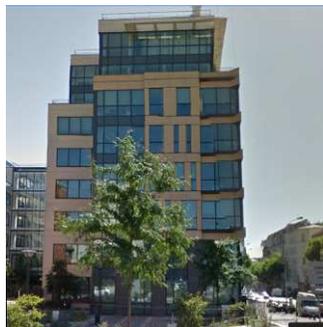
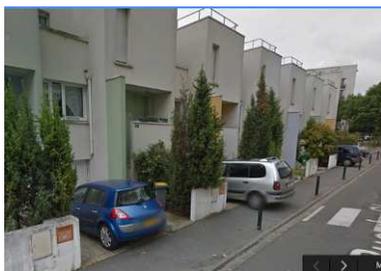
Diversité également des fonctions urbaines à l'échelle de la ville comme à celle des quartiers où se côtoient les habitations, les commerces, les artisans, les services, les équipements....

De cette diversité multiple naît une animation de la ville.

Le zonage du PLU a été élaboré pour préserver cette diversité sous toutes ses formes.

#### ➤ Cinq zones définies au regard de leur morphologie

- **la zone UA**, regroupant les tissus mixtes localisés aux abords des axes structurants, dans les pôles de développement et au centre-ville. Cette zone est caractérisée par des bâtis en fronts urbains continus ou semi continus le long des voies et emprises publiques.
- **la zone UB**, concerne les opérations d'ensemble, dont les formes urbaines répondent à des logiques de plans de composition en rupture avec les fronts bâtis traditionnels ;
- **la zone UD**, qui constitue un espace de morphologie de transition entre les zones UA et les secteurs pavillonnaires de la zone UE
- **la zone UE**, correspondant aux secteurs à dominante pavillonnaire ;
- **la zone UP**, regroupant la plupart des sites stratégiques sur lesquels des mutations urbaines sont prévues à plus ou moins long terme et dont l'organisation urbaine est prévue dans le cadre d'OAP.



#### ➤ Trois zones définies au regard de leur vocation

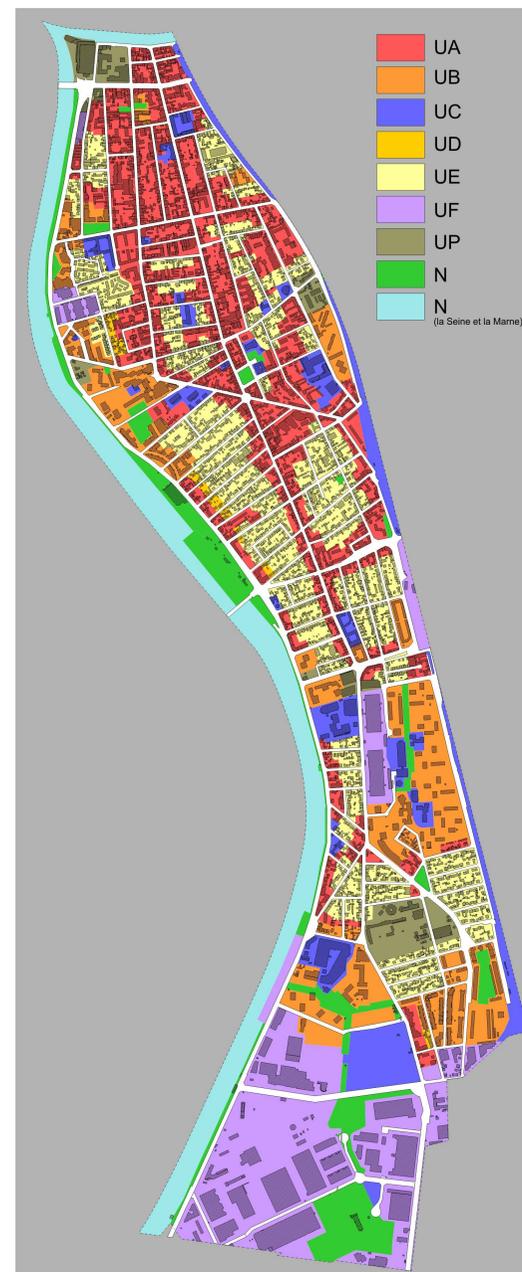
Si la diversité des fonctions urbaines est recherchée et incitée dans les zones visées ci-dessus, il est apparu utile pour l'équilibre de la ville de préserver des espaces dédiés à une vocation spécifique :

- **la zone UC**, exclusivement dédiée à l'accueil d'équipements collectifs d'intérêt général consommateurs de vastes emprises (équipements scolaires, culturels, sportifs...);
- **la zone UF**, consacrée à l'accueil d'activités économiques qu'il s'agisse de sites importants telle que la zone du Val de Seine, ou de sites de faible emprise disséminés sur le territoire communal mais dont le maintien permet de préserver une mixité dans la ville ;
- **la zone N**, qui regroupe les espaces ayant une dominante naturelle forte. Il s'agit de petits espaces dans la ville (square, jardins publics), d'emprises de terrain de sports ou des fleuves et de leurs berges.



### 3.2.3. L'aspect quantitatif des grands équilibres

PLU révisé				
	Les zones et secteurs	Superficie en ha	%	Total
<b>TISSUS MIXTES</b>	UA a	21,2	22,3	82,1
	UA b	48,0		
	UA c	7,4		
	UA d	1,7		
	UA e	3,1		
	UA p1	0,4		
	UA p2	0,1		
	UA p3	0,2		
<b>GRANDS ENSEMBLES</b>	UB a	31,4	13,2	48,4
	UB b	5,1		
	UB c	7,1		
	UB d	1,5		
	UB e	3,3		
<b>EQUIPEMENTS COLLECTIFS</b>	UC	30,3	8,2	30,3
<b>HABITAT INTERMEDIAIRE</b>	UD	2,0	0,6	2,0
<b>TISSUS PAVILLONNAIRES</b>	UE	68,1	18,5	68,1
<b>SITES D'ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	UF	6,4	16,1	59,2
	UF a	37,8		
	UF b	4,0		
	UF c	2,0		
	UF d	7,7		
	UF e	1,3		
<b>SECTEURS DE PROJET</b>	UP a	5,3	3,6	13,3
	UP b	8,0		
<b>ZONE NATURELLE</b>	N	34,8	17,4	64,0
	N a	3,4		
	N b	11,5		
	N c	14,3		
		<b>367,4</b>	<b>100</b>	<b>367,4</b>



### 3.3. LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

#### 3.3.1. La zone UA : les tissus mixtes

##### ➤ Les espaces concernés

Cette zone d'une superficie de 82 hectares, soit 22% du territoire communal, correspond au tissu mixte présent essentiellement au nord de la ville, et plus particulièrement :

- le long des axes structurants et autour des places ;
- en front de Seine ;
- dans le centre ville et les sites de développement.

La zone UA est caractérisée par une diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, commerces, équipements,...).

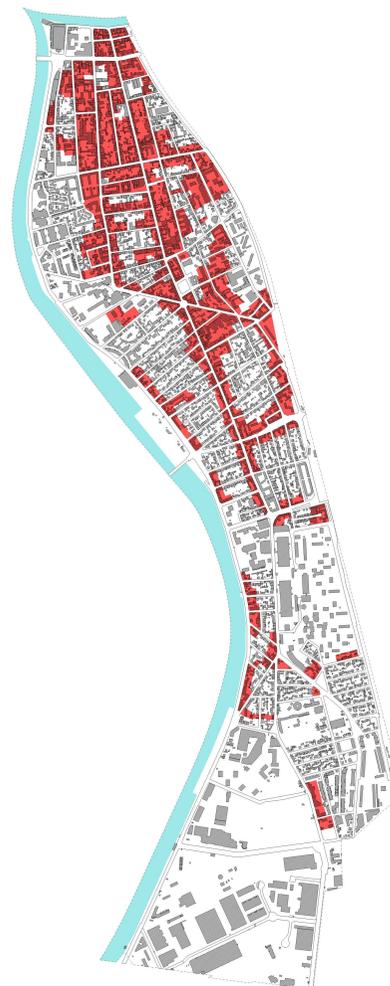
##### ➤ Les objectifs

- Assurer la mixité des fonctions urbaines
- Maintenir la diversité des formes urbaines par la création de secteurs
- Renforcer la logique d'axes et de pôles

##### ➤ Les orientations réglementaires

- une mixité des fonctions urbaines ;
- une incitation au maintien ou à l'implantation d'activités (emprise au sol plus favorable aux commerces),
- une modulation des hauteurs par secteurs :
  - UAa : (équivalent R+2+c) : axes secondaires
  - UAb : (équivalent R+3+c) : axes principaux, centre
  - UAc : (équivalent R+4+c) : pôles
  - UAd : (équivalent R+5+c) : bords de Marne
  - UAe : (équivalent R+6+c) : pôle D19 (rue Charles de Gaulle)
  - UAp : (équivalent R+3+c) : micro-polarités

- une libre implantation à l'alignement ou en recul, mais dans une bande de 20 mètres et en ordre continu ;
- une emprise au sol limitée à 70% de la superficie du terrain comprise dans la bande des 20 mètres ;
- une protection des cœurs d'îlots et des espaces libres :
  - l'emprise au sol au delà de la bande est limitée à 10%,
  - 70% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts dont la moitié de pleine terre.



### 3.3.2. La zone UB : les opérations d'ensemble

#### ➤ Les espaces concernés

Cette zone d'une superficie de plus de 48 hectares, soit 13% du territoire communal, correspond aux secteurs sur lesquels des opérations d'ensemble ont été réalisées. Elle est composée majoritairement d'habitat collectif.

La zone UB se situe essentiellement dans le sud de la ville, ainsi qu'au nord, le long de la Seine et de la voie ferrée.

#### ➤ Les objectifs

- Prendre en compte la morphologie particulière des grands ensembles
- Faciliter la mise en oeuvre de projets de valorisation du bâti et des espaces publics
- Permettre les opérations de restructuration

#### ➤ Les orientations réglementaires

- cinq secteurs différenciés selon l'implantation et la volumétrie des constructions ;
- une mixité des fonctions urbaines, avec une dominante résidentielle ;
- des règles morphologiques souples pour permettre l'évolution des formes urbaines : une libre implantation à l'alignement ou en retrait et par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol n'est pas réglementée (sauf secteur UBb à 70%) ;
- des hauteurs limitées à R+7 niveaux pour les constructions nouvelles (et à R+8 dans les secteurs UBc et UBd) ;
- une incitation à mettre en valeur et à végétaliser les espaces libres dont la moitié de la superficie doit demeurer en pleine terre ;
- protection des espaces verts existants identifiés comme éléments de paysage, tout en préservant la possibilité de leur réorganisation dans le cadre d'une opération.



### 3.3.3. La zone UE : les quartiers pavillonnaires

#### ➤ Les espaces concernés

Cette zone d'une superficie d'environ 68 hectares, soit 19% du territoire communal et 22% des espaces urbanisés, correspond aux îlots et espaces situés entre les grands axes ayant une morphologie de type pavillonnaire.

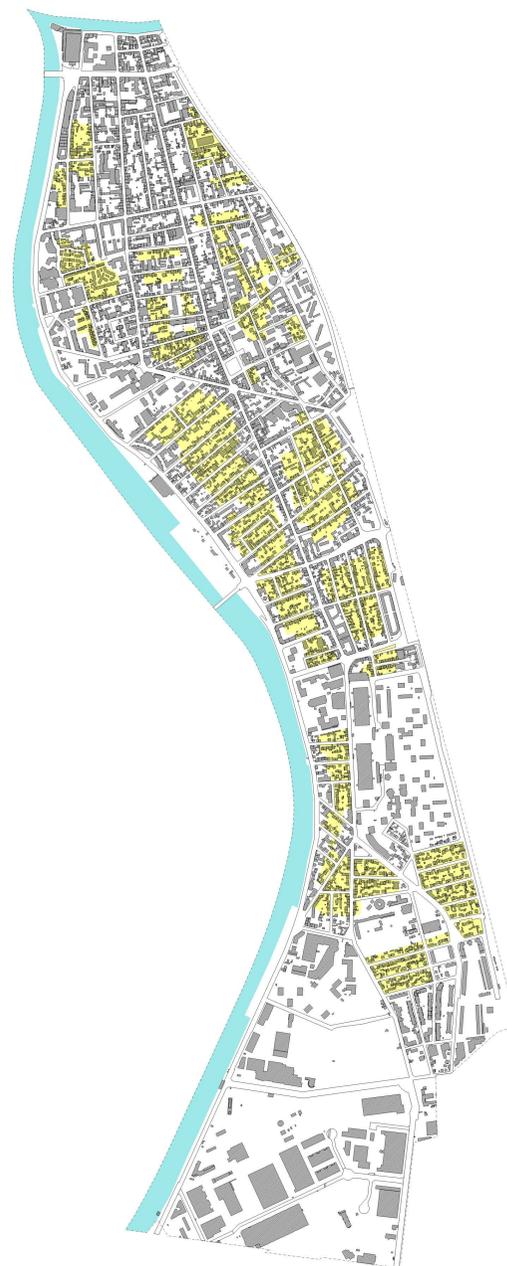
Les espaces pavillonnaires sont répartis dans toute la ville.

#### ➤ Les objectifs

- Délimiter et préserver les ensembles pavillonnaires
- Maintenir leur morphologie et les ambiances des rues pavillonnaires
- Protéger les cœurs d'îlot constitués de jardins
- Permettre l'évolution du bâti

#### ➤ Les orientations réglementaires

- une hauteur limitée à un rez-de-chaussée surmonté d'un étage, avec la possibilité d'aménager les combles ;
- une libre implantation à l'alignement ou en retrait mais dans une harmonie avec les constructions voisines ;
- une obligation de s'implanter dans une bande de 20 mètres, à compter de l'alignement, pour préserver les espaces libres en cœurs d'îlot ;
- une emprise au sol limitée à 60% de la superficie du terrain dans la bande des 20 mètres, 10% au-delà ;
- une incitation à la végétalisation des terrains :
  - 60% des espaces libres en pleine terre,
  - traitement paysager des marges de recul.



### 3.3.4. La zone UD : l'habitat intermédiaire

#### ➤ Les espaces concernés

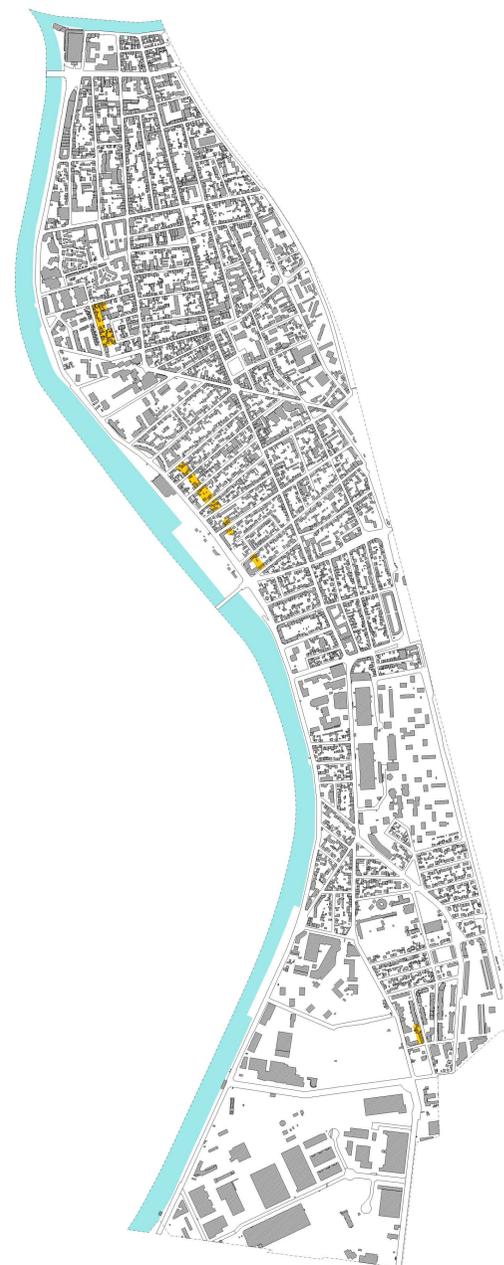
Cette zone d'une superficie d'environ 2 hectares, soit 1 % du territoire communal, correspond aux espaces à dominante pavillonnaire situés en deuxième rideau du front de Seine, au niveau de l'île au Cointre et du secteur des Pontons.

#### ➤ Les objectifs

- Développer une zone d'habitat intermédiaire
- Assurer une transition entre le tissu pavillonnaire et le tissu urbain mixte
- Protéger les cœurs d'îlot constitués de jardins
- Inciter à l'évolution du bâti

#### ➤ Les orientations réglementaires

- une hauteur limitée à un rez-de-chaussée surmonté de deux étages ;
- une libre implantation à l'alignement ou en retrait mais dans une harmonie avec les constructions voisines ;
- une obligation de s'implanter dans une bande de 20 mètres, à compter de l'alignement, pour préserver les espaces libres en cœurs d'îlot ;
- une emprise au sol limitée à 70% de la superficie du terrain dans la bande des 20 mètres, 10% au-delà ;
- une incitation à la végétalisation des terrains :
  - 70% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts dont la moitié de pleine terre,
  - traitement paysager des marges de recul.



### 3.3.5. La zone UF : les sites d'activités

#### ➤ Les espaces concernés

Cette zone d'une superficie de près de 59 hectares, soit 16% du territoire communal, correspond aux différentes zones d'activités.

La zone UF couvre des espaces très variés : le parc Volta et ses abords, les jardins d'Alfortville, des emprises ferroviaires, notamment l'ancienne gare de marchandises, le port fluvial et le parc Val de Seine.

#### ➤ Les objectifs

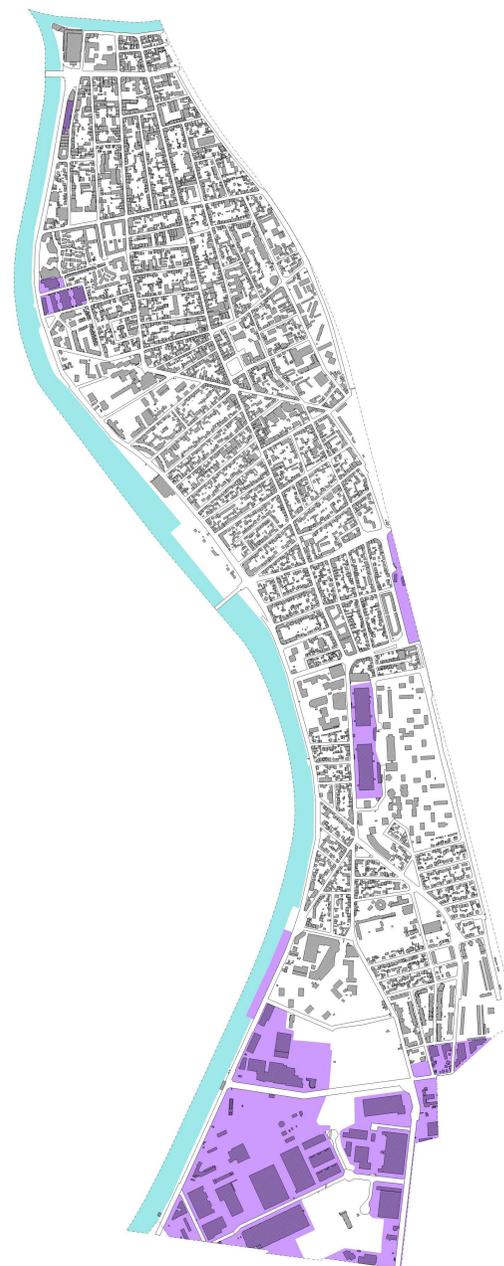
- Préserver des espaces exclusivement destinés aux activités ;
- Maintenir la diversité de la nature des activités.

#### ➤ Les orientations réglementaires

- des espaces destinés exclusivement aux activités (habitat interdit) ;
- une prise en compte de la nature et des particularités des sites :
  - UFa : la zone d'activités économique Val de Seine
  - UFc : les Jardins d'Alfortville
  - UFc : l'ancienne gare de marchandises
  - UFd : la digue d'Alfortville, nord ouest
  - UFe : le port d'Alfortville
- une incitation à mettre en valeur et à végétaliser les espaces libres : 50% doivent être aménagés en espaces verts dont la moitié de pleine terre

Les distinctions réglementaires, qui particularisent chacun des secteurs, portent essentiellement sur :

- les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées : dans le secteur UFe, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées à la gestion du service public fluvial ;
- un retrait des constructions par rapport aux limites séparatives plus important dans le secteur UFa ;
- l'emprise au sol des constructions fixée à 70% de la superficie du terrain, n'est pas réglementée dans le secteur UFe ;
- la hauteur maximum des constructions qui est fixée à 15 mètres, est limitée à 12 mètres dans le secteur UFc et non réglementée dans le secteur UFd.



### 3.3.6. La zone UC : les équipements collectifs

#### ➤ Les espaces concernés

Cette zone, d'une superficie de près de 30 hectares, soit 8% du territoire communal, correspond aux emprises occupées par des équipements collectifs d'intérêt général (groupes scolaires, équipements sportifs tels que les gymnases, cimetière, emprises ferroviaires...).

Compte tenu de la bonne répartition des équipements collectifs sur la ville, la zone UC est présente sur l'ensemble du territoire communal.

#### ➤ Les objectifs

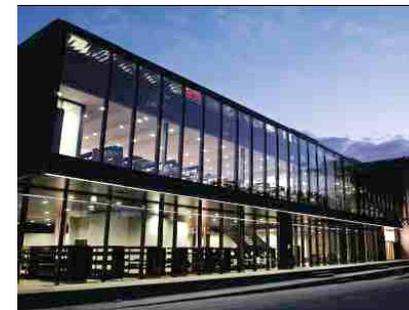
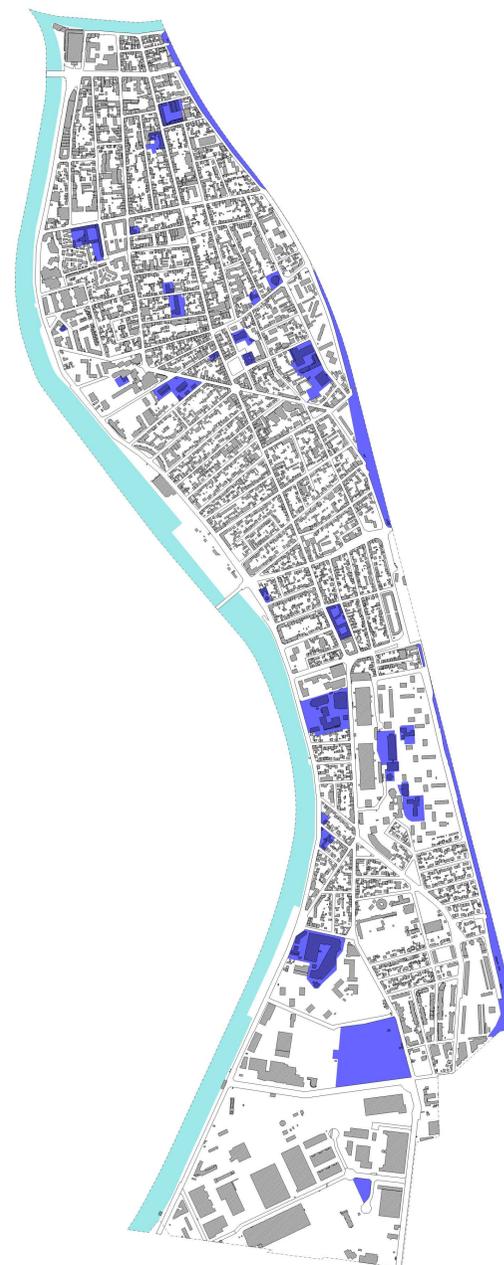
- Garantir l'évolution nécessaire des équipements sur leur emprise actuelle ;
- Prendre en compte la morphologie particulière des équipements et leur variété.

#### ➤ Les orientations réglementaires

Si la zone UC regroupe les grandes emprises des équipements collectifs, elle ne fait pas obstacle à l'implantation d'équipements dans les autres zones du PLU.

Compte tenu de la variété des équipements collectifs, tant dans leur architecture que dans leur fonctionnement, le règlement de la zone UC est très souple afin de permettre leur évolution, leur mise aux normes sans qu'une contrainte réglementaire mal adaptée puisse rendre impossible la réalisation de leur modernisation :

- libre choix d'implantation des constructions (alignement, recul, limite, retrait) ;
- emprise au sol non réglementée ;
- hauteur limitée à 20 mètres (18 mètres en cas de toiture terrasse).



### 3.3.7. La zone UP : les secteurs de projet

#### ➤ Les espaces concernés

Cette zone, d'une superficie de près de 13 hectares, soit 4% du territoire communal, correspond aux secteurs dans lesquels des projets de renouvellement urbain sont envisagés :

- la confluence ;
- le secteur Port à l'Anglais ;
- la place Acharack / boulevard Carnot ;
- le pôle Langevin ;
- le secteur Louis Blanc / chemin de la Déportation.

Ces secteurs sont toujours des espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

#### ➤ Les objectifs

- Faciliter la mise en œuvre d'opération de renouvellement urbain ;
- Définir un cadre pour l'élaboration de projets ;
- Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour ces secteurs.

#### ➤ Les orientations réglementaires

La règle est souple et complétée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Tout projet doit être conforme au règlement et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, figurant dans le document 3 du dossier de PLU.



### 3.3.8. La zone N : les espaces naturels

#### ➤ Les espaces concernés

Cette zone d'une superficie de plus de 64 hectares, soit près de 17% du territoire correspond à différents types d'espaces verts :

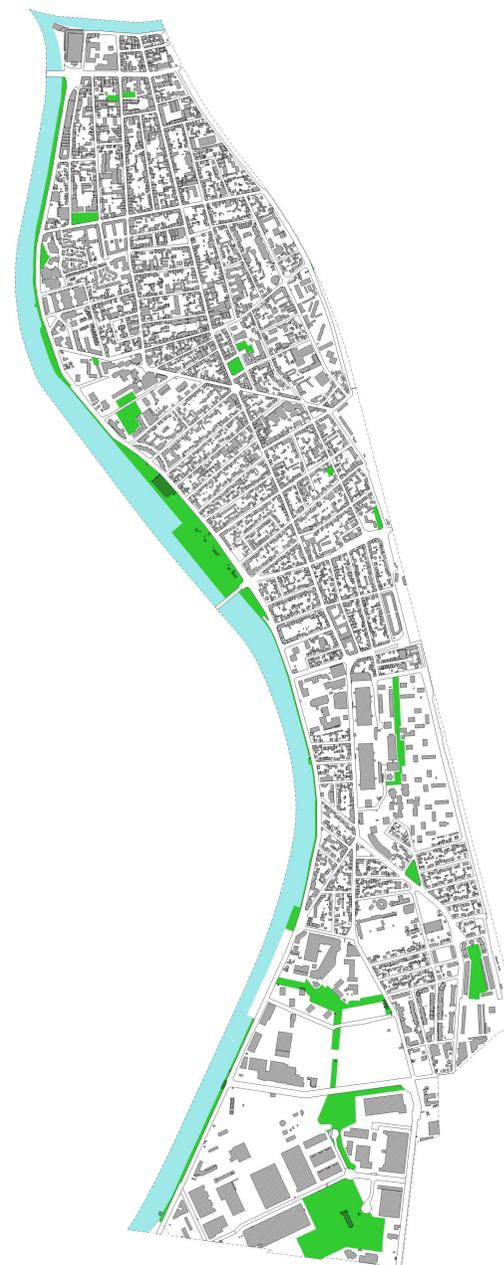
- les parcs et les jardins publics dans la ville ;
- les mails ;
- les emprises des activités sportives et de loisirs telles que le centre aquatique et le parc des sports ;
- le site des éclusiers ;
- la Seine et la Marne.

#### ➤ Les objectifs

- Identifier les espaces de promenade et de convivialité dans la ville ;
- Préserver et mettre en valeur les lieux à dominante végétale.

#### ➤ Les orientations réglementaires

- Une modulation selon la nature et la fonction des espaces :
  - secteur Na : seules sont admises les constructions nécessaires à l'exploitation du service public fluvial,
  - secteur Nb : correspond aux sites d'accueil d'activités sportives, dans lequel sont admises les constructions compatibles avec la mise en valeur paysagère du site. Le futur centre aquatique s'inscrit dans un tel secteur. Ces secteurs correspondent aux secteurs constructibles d'une zone naturelle de taille et de capacité limités définis par l'article R.123-8 du code de l'urbanisme. Le choix du classement en zone naturelle de sites destinés à recevoir des activités sportives est lié à la volonté de conserver une dominante végétale.
  - secteur Nc : parcs et jardins, où seules sont admises les installations nécessaires à l'accueil du public.



### 3.4. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Des dispositions réglementaires particulières du PLU viennent se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques.

Ces dispositions sont instituées quelque soit le zonage retenu, elles ont donc un caractère transversal et leur champ d'application géographique est défini graphiquement sur les plans de zonage (plan n° 4-2) et des dispositions particulières (plan n°4-3).

Ces dispositions sont de plusieurs types. Il peut s'agir :

- d'une indication graphique précisant le champ d'application d'une disposition prévue dans le règlement écrit du PLU ;
- de servitudes d'urbanisme particulières instituées en application des dispositions du code de l'urbanisme et dont les effets sont régis par ce dernier ;
- de protections instituées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme en faveur de la protection du patrimoine bâti ou naturel.

Ces dispositions reportées sur les plans n°4-2 et 4-3, sont répertoriées dans la légende des plans.

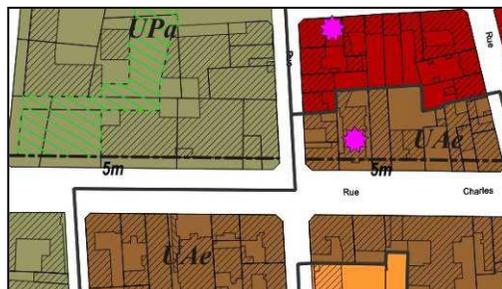
Par ailleurs, certains secteurs sont soumis à des dispositions particulières, indépendantes du PLU lui-même mais qui ont des effets sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol. Ces dispositions figurent, dans les annexes du PLU (pièce n°5). Il s'agit de la prise en compte, notamment, des risques et des nuisances et de périmètres ayant des effets sur le droit des sols. Ces dispositions particulières font l'objet d'une notice explicative dans les annexes (pièce n°5-1) et de plans permettant de délimiter leur champ d'application (n°5-2 à 5-7).

#### 3.4.1. Les dispositions graphiques

##### ➤ La marge de recul

Le long de certaines voies, ou parties de voie une « marge de recul » est inscrite sur le plan de zonage par une ligne pointillée noire. Une cote métrique accompagne cette ligne (2 m, 4 m...).

Cette indication, en application du chapitre 2 des dispositions communes du règlement, rend obligatoire l'implantation des constructions en retrait de l'alignement d'au moins la distance indiquée par la cote métrique.



La bande de constructibilité des 20 mètres, dans laquelle les constructions doivent s'implanter, calculée par rapport à l'alignement, est dans le cas d'une marge de recul calculée à compter de la limite de la marge de recul (chapitre 2.1 des dispositions communes).

##### ➤ L'exception à l'application du gabarit d'îlot

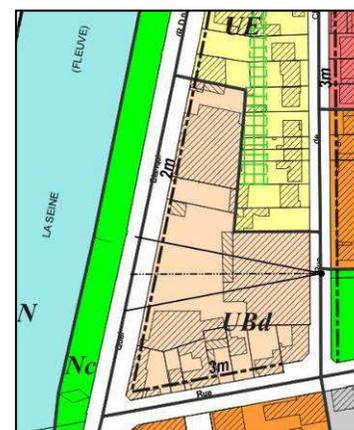
La faible largeur de certaines rues débouchant sur des axes importants limite la hauteur maximale des nouvelles constructions sur les parcelles d'angle, en application de la règle de gabarit sur voie.

La disposition graphique d'exception au gabarit d'îlot est prévue au chapitre 2.5 du règlement de la zone UA et correspond à une exception à l'application de la règle du gabarit d'îlot sur des linéaires représentés graphiquement au plan de zonage. Elle permet d'atteindre la hauteur maximale réglementée par la zone.



##### ➤ L'ouverture visuelle

Cette disposition matérialise la volonté d'ouverture entre les espaces publics en direction de la Seine accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé qui enrichira la trame verte de la ville, particulièrement dans un espace fortement minéral.



A cet effet, elle est en articulation avec les dispositions communes du règlement :

- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter des distances minimales permettant la création et la préservation de cette ouverture ;
- les clôtures doivent être conçues pour ne pas faire obstacle à la transparence nécessaire aux vues et perspectives recherchées
- en matière de plantations, la végétalisation des espaces situés dans cette ouverture visuelle ne doit pas obstruer les vues dégagées. Par exemple, des arbres de haute tige ne peuvent pas être plantés dans cette ouverture visuelle.

### ► Les linéaires de rez-de-chaussée actifs

La ville souhaite préserver des axes commerciaux et renforcer les autres polarités commerciales de proximité réparties sur le territoire. Outre l'activité commerciale, elle a pour objectif de pérenniser la présence d'activités artisanales, de services et d'équipements insérés dans le tissu urbain constitué.

Ces souhaits, exprimés dans le PADD, sont traduits dans les dispositions réglementaires du PLU :

- de façon générale par le caractère mixte des zones, notamment UA et UP, pour lesquelles le règlement, en son chapitre 1, ne fait pas obstacle à l'implantation de commerces, de services, d'équipements, d'activités artisanales ;
- de façon plus précise par l'intégration d'une disposition dite de « rez-de-chaussée actifs » qui vise à réserver les rez-de-chaussée des immeubles à des destinations autres que le logement.

Cette dernière disposition est prise en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité dans les PLU : d'identifier et de délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Les constructions implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire de rez-de-chaussée actif doivent respecter les dispositions suivantes :

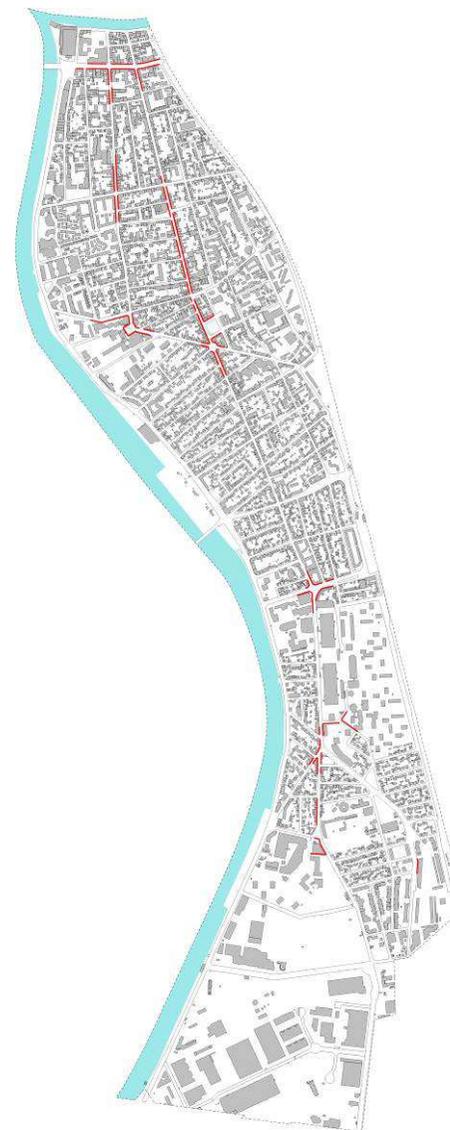
- pour les constructions existantes, est interdit le changement de destination d'un local commercial, artisanal, de bureaux ou de services publics ou d'intérêt collectif situé au rez-de-chaussée d'une construction, vers une destination d'habitation ;
- pour les constructions nouvelles, le rez-de-chaussée des constructions doit être destiné au commerce, à l'artisanat, à des bureaux, à l'hébergement hôtelier, à un service public ou d'intérêt collectif, ou encore constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.

Cette disposition s'applique dans une profondeur minimale nécessaire à l'implantation d'un local autre que l'habitation, à compter de la façade des constructions le long de la voie.

Les linéaires de rez-de-chaussée actif figurent au plan de zonage (plan n°4-2). Les dispositions réglementaires sont prévues dans la partie 1 du règlement et rappelées dans le règlement des zones concernées.

Dans le PLU d'Alfortville, cette disposition concerne, pour parties, les rues Charles de Gaulle (D19), Paul Vaillant-Couturier, Véron, de Grenoble, l'allée du 8 mai 1945 et les places Jean Jaurès, Salvador Allende, Achtarack et du Petit Pont.

Localisation des linéaires de rez-de-chaussée actifs



### ➤ Les périmètres de bonne desserte en transports en commun

Les normes et les dispositions de stationnement sont communes à toutes les zones. Elles varient selon la destination des constructions et leur localisation dans, ou hors des secteurs de bonne desserte en transports en commun.

Il existe deux secteurs de bonne desserte dans le PLU d'Alfortville, définis au chapitre 5 des dispositions communes du règlement (pièce n°4-1) et délimités au plan 4-2, selon la localisation à plus ou moins 500 m des gares de Maisons-Alfort/Alfortville et Vert-de-Maisons. Ils reprennent les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France et les dispositions du code de l'urbanisme (articles L.151-35 et L.151-36) concernant le stationnement des véhicules motorisés pour les constructions à destination de bureaux, de logement ou d'hébergement.

## 3.4.2. La protection d'éléments de paysage

### ➤ Les espaces de nature en ville

Outre le classement en zone N des espaces naturels, les réflexions qui ont été menées au cours de la révision du PLU se sont attachées à identifier les éléments constitutifs de la trame verte d'Alfortville inscrits dans le tissu urbain constitué pour créer des continuités écologiques, et valoriser le cadre de vie des alfortvillais

Il s'est agi de repérer les espaces interstitiels dans la ville préservés d'urbanisation et bénéficiant d'aménagements ou de traitements adaptés. Cette identification a permis de faire apparaître un réseau d'espaces verts formant une trame verte en « pas japonais ».

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

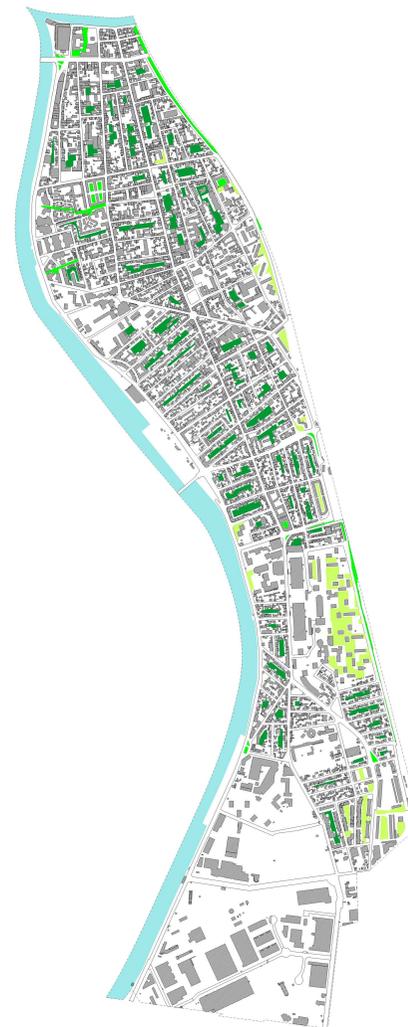
Dans le PLU, ces espaces font l'objet d'une protection pour leur rôle de mise en valeur paysagère ou écologique. De nature différente, ils ont été classés en trois catégories et une protection adaptée a été définie pour garantir leur maintien et leur gestion :

- les coeurs d'îlots verts (12,2 ha), constitués par un regroupement de fonds de terrains aménagés en jardins, à l'arrière des constructions et situés dans les tissus pavillonnaires et mixtes ;
- les espaces verts des ensembles résidentiels (6,3 ha), espaces libres communs végétalisés issus de la conception des ensembles d'habitations collectives ;
- les infrastructures et les espaces publics végétalisés (2,9 ha), lieux non classés en zone N à dominante végétale existants sur les espaces publics (voirie, mail, squares, etc.) et les talus des emprises ferroviaires.

L'édification de clôtures et les travaux réalisés dans les espaces identifiés ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable. En outre, les travaux doivent respecter les dispositions spécifiques prévues dans le chapitre 4 du règlement (document n°4-1 du PLU).

Ces espaces, insérés dans le tissu urbain, d'une superficie totale de 21,4 hectares, sont classés en zone urbaine. En additionnant les zones naturelles classées en zone N, plus de 85 hectares sont protégés à Alfortville, soit presque un quart du territoire communal.

Les espaces de nature en ville dans le PLU révisé



### ➤ Le patrimoine bâti d'intérêt local

En plus des monuments historiques présents sur son territoire, Alfortville possède des éléments bâtis, témoin de l'histoire de la ville et qui participent au charme et à la qualité de vie urbaine alfortvillaise, identifiés dans le cadre du diagnostic.

Le PLU d'Alfortville utilise un dispositif en faveur de la mise en valeur d'éléments bâti d'intérêt local, en prévoyant des protections particulières.

En effet, conformément à l'article L.151-19, le règlement du PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

La sélection des éléments bâtis a été effectuée à partir :

- d'un relevé de la DRAC réalisé dans les années 1990
- de la base de donnée Mérimée
- d'une étude menée par la commune dans le cadre du PLU de 2009
- de relevés de terrain complémentaires.

En raison de la diversité du tissu urbain alfortvillais, les éléments retenus sont de plusieurs types :

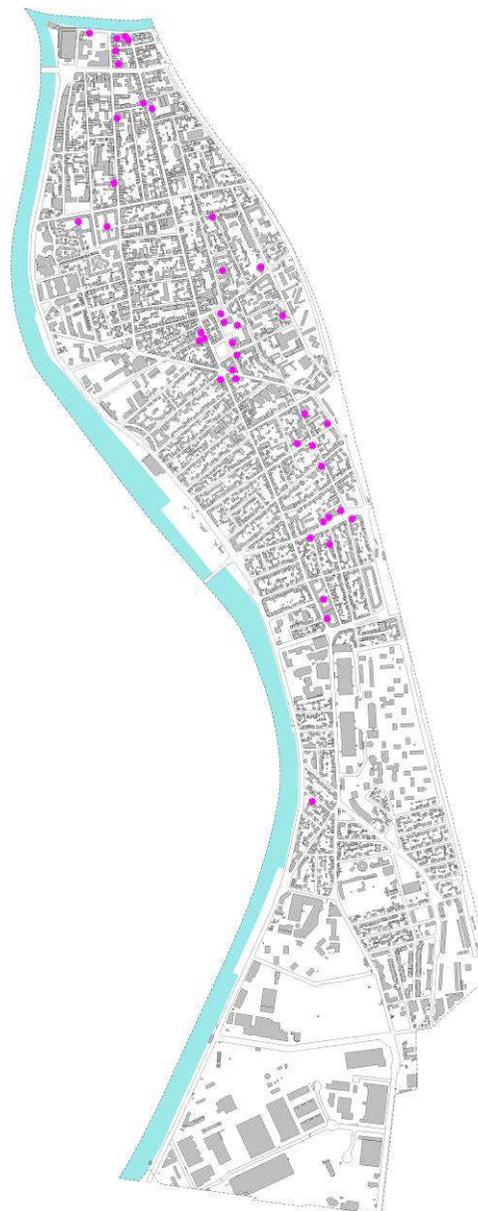
- des immeubles
- des maisons
- des ensembles remarquables
- des équipements
- des édifices cultuels.

Si, la préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, elles supposent cependant que les travaux projetés ne portent pas atteinte à leurs caractéristiques.

Tout bâtiment ainsi identifié est soumis à un régime particulier d'autorisations prévu par le code de l'urbanisme pour garantir sa sauvegarde et sa mise en valeur : permis de démolir et autorisations préalables de construire et d'aménager pour tous les travaux, y compris les travaux de ravalement.

Les dispositions organisant cette protection se situent dans la partie 3 du règlement (document n°4-1) et sont précisées pour chaque élément bâti identifié.

Localisation du patrimoine bâti d'intérêt local



### 3.4.3. Les servitudes d'urbanisme particulières

#### ➤ Les emplacements réservés

En application de l'article L.151-41-1° et 2° du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics ou installations d'intérêt général peuvent être institués dans un P.L.U.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire. Ainsi, les sites privilégiés pour accueillir des équipements collectifs peuvent être réservés.

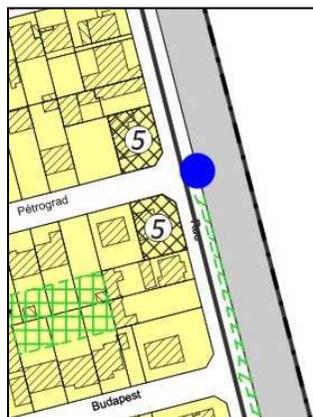
La contrepartie de cette prérogative de puissance publique est la possibilité, pour le propriétaire du terrain concerné, de mettre la collectivité en demeure d'acquiescer.

L'emplacement réservé constitue pour la collectivité un outil foncier, mais il est également une promesse de réaliser tel ou tel équipement sur des sites bien identifiés.

Les emplacements réservés sont délimités au plan de zonage par une trame particulière et numérotés. Le numéro renvoie à une liste des emplacements réservés qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve. Cette liste figure sur le plan de zonage (plan n°4-2).

Six emplacements réservés sont inscrits dans le PLU. Ils concernent :

- l'espace à l'extrémité de la rue de Verdun et du boulevard Carnot pour préserver sa vocation de parking ;
- la création de trois voies de liaison destinées à améliorer la desserte du secteur sud de Chantierne et de la zone d'activités située au nord de la Digue d'Alfortville ;
- l'aménagement d'espaces publics au niveau des deux gares RER de Maisons-Alfort/Alfortville et Vert-de-Maisons.

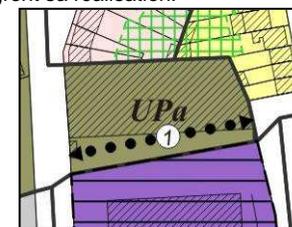


#### ➤ Les localisations pour réalisation d'équipements

Le PLU révisé a institué une servitude localisant une voie de liaison inter quartiers. Cette localisation figure au plan de zonage par une représentation symbolique et est numérotée. La liste, qui précise les caractéristiques de l'équipement projeté ainsi que les terrains concernés, figure sur le plan de zonage (plan n°4-2).

Il s'agit d'un principe de localisation, le tracé ou l'emprise exacte de la voie de liaison n'étant pas défini précisément. Une fois que l'emprise de l'équipement est définitivement définie, des permis de construire peuvent être délivrés dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation de la voie de liaison prévue ou qu'ils intègrent sa réalisation.

Cette voie de liaison a pour vocation de participer au désenclavement du site du Grand Ensemble en prolongeant le boulevard d'Erevan jusqu'à la rue Etienne Dolet. Elle traduit dans le règlement le principe de voie à créer inscrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de la place Achtrack (document n°3 du PLU).

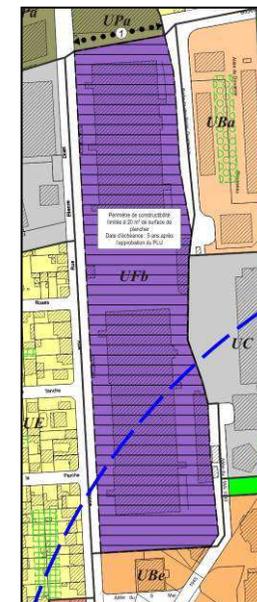


#### ➤ Le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global

Les Jardins d'Alfortville, actuellement à vocation d'activités économiques, se situe dans les quartiers sud de la commune pour lesquels le PADD prévoit la poursuite du renouvellement urbain et le développement des quartiers comprenant une nouvelle offre de logements diversifiée répondant à l'arrivée de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express. Plus particulièrement, l'espace des Jardins d'Alfortville, du fait son emprise et de son positionnement, apparaît comme stratégique dans l'espace métropolitain. Des réflexions préalables doivent être engagées par la Métropole et la ville pour valoriser son potentiel et améliorer son intégration dans la ville.

Dans ce cadre, sur l'ensemble du secteurs des Jardins d'Alfortville, à l'exception de la partie classée en zone UP et concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du PLU), un périmètre d'attente d'un projet global a été institué en application de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme.

Il s'agit dans ce secteur où un projet de renouvellement urbain est prévu, mais qui n'est pas abouti, d'instaurer des mesures conservatoires dans l'attente de la définition d'un projet global et cohérent.



Dans ce secteur, la constructibilité y est limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une durée de 5 ans, dans l'attente d'un projet d'aménagement global.

Toutefois, les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes ainsi que les changements de destination sont autorisés dès lors qu'ils respectent les dispositions réglementaires de la zone sur lequel le périmètre est inscrit.

Compte tenu des contraintes engendrées par cette servitude d'urbanisme, les propriétaires des terrains inscrits dans ce périmètre peuvent mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur terrain.

### 3.4.4. Les dispositions particulières

#### ➤ Le périmètre de contrôle de la taille des logements

Depuis quelques années, il a été constaté dans la zone pavillonnaire d'Alfortville que les opérations engendrant la création de logements par la division de constructions existantes ou encore par un changement de destination de locaux d'activités économiques sont de plus en plus nombreuses. Ces opérations visent, généralement, à créer de petits logements d'une à deux pièces.

La multiplication des petits logements ne correspond ni à la vocation de la zone pavillonnaire qui est d'accueillir un habitat pour les familles, ni aux orientations du PADD qui entendent lutter contre la part trop importante de petits logements dans les nouvelles opérations en inscrivant une diversification de la taille des logements :

- par une meilleure répartition de la taille des logements en faveur des grands logements pour faciliter le parcours résidentiel et permettre l'accueil des familles
- en conservant une part de logements individuels dans la nouvelle offre de logement à l'échelle de la ville.

Dans ce contexte, le PLU institue une nouvelle disposition qui a vocation à imposer, lors d'opération de création de logements, une répartition équilibrée de la taille des logements ainsi créés.

En effet, en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.

Dans le PLU d'Alfortville, le champ d'application territorial de cette disposition correspond aux zones UE et UD, délimitant les tissus à dominante pavillonnaire et d'habitat intermédiaire.

La répartition de la taille des logements prévue vise à ce que 60 % du nombre des logements créés disposent chacun d'une surface de plancher minimale de 55 m<sup>2</sup>, surface correspondant aux T3 dans le parc social.

La disposition est applicable à toute opération qui engendre la création de 3 logements et plus, y compris le logement d'origine.

Ainsi, par exemple, une opération visant à diviser un pavillon en trois logements serait soumise à cette disposition. En effet, le logement initial divisé est considéré comme un logement créé.

Cette disposition est applicable aux constructions neuves, aux changements de destination et aux divisions en plusieurs logements d'une construction d'habitation existante.

Dès lors qu'une demande de permis de construire est soumise à cette disposition, la demande doit être complétée par un tableau indiquant la proportion de logements de la taille minimale imposée par le PLU en application de l'article R. 431-16-2 du code de l'urbanisme.

Le périmètre des secteurs de contrôle de la taille des logements est délimité au plan n°4-3. Dans le règlement écrit, le chapitre 1 des dispositions communes rappellent l'application de cette disposition à toute demande de permis de construire entrant dans son champ d'application.



### ➤ Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le plan des dispositions particulière (plan n°4-3) délimite les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du PLU).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions réglementaires écrites et graphiques.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires (voir chapitre 2 du présent document).

### ➤ La gestion des eaux pluviales : la limitation du débit de fuite

Etant donné sa situation géographique et son territoire fortement urbanisé, Alfortville est un territoire sensible aux aléas d'inondation par ruissellement pluvial excédentaire. Lors d'événements pluvieux exceptionnels, le réseau d'assainissement très majoritairement de type unitaire est mis en charge. Cette saturation entraîne des débordements du réseau.

Pour lutter contre phénomène, la ville exprime dans le PADD le souhait de favoriser le principe d'une gestion à la parcelle des eaux pluviales avec la mise en œuvre de techniques et de mesures d'encadrement des débits de fuite et une bonne gestion de l'assainissement.

L'objectif est notamment d'éviter la survenue dans les réseaux de débit trop important à l'origine de débordements, mais aussi de diminuer les volumes rejetés au milieu naturel, susceptible d'y apporter des pollutions issues du ruissellement. Cette réduction ne peut être obtenue qu'en limitant les volumes d'eau pluviale rejetés au réseau.

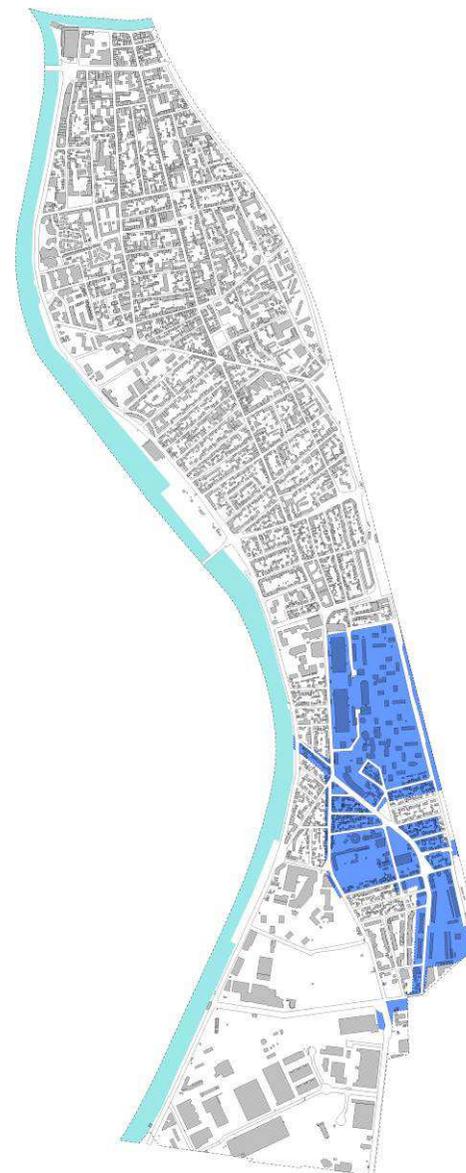
A ce titre et en accord avec la direction des services de l'environnement et de l'assainissement du Département du Val-de-Marne, le PLU inscrit une limitation du débit de restitution maximal des eaux pluviales admissible dans les réseaux de :

- 1 l/s pour les terrains d'une superficie au plus égale à 1 000 m<sup>2</sup>
- 10 l/s/ha pour les terrains d'une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>

Cette disposition est précisée à la partie 1 du règlement (document n°4-1 du PLU) et applicable sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception des secteurs délimités au plan des dispositions particulières (plan n°4-3) où le débit de restitution maximal des eaux pluviales admissibles dans le réseau est de 2l/s/ha (essentiellement les quartiers de Grand-Ensemble, Langevin, Saint-Pierre et Toulon).

Des fiches et des exemples de techniques alternatives pour la gestion et la maîtrise des eaux pluviales sont consultables dans la notice des annexes (document 5-1 du PLU) et le Plan Bleu du Val-de-Marne.

Localisation des secteurs où le débit de restitution maximal des eaux pluviales admissibles dans le réseau est de 2l/s/ha



### 3.5. L'ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT

#### 3.5.1. La portée du règlement

##### ➤ Le règlement est constitué de pièces écrites et graphiques

Le règlement écrit du PLU (pièce n°4-1) détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

Il vient en complément du plan de zonage (plan 4-2) et du plan des dispositions particulières (plan 4-3).

Comme le prévoit l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan, sont conformes au règlement et ses documents graphiques».

L'article L.152-3 du code de l'urbanisme précise que les règles et **les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation** à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### ➤ Les autres législations applicables

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer, nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des **articles d'ordre public** contenus dans les règles générales d'urbanisme : les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme ;
- des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLU et plus particulièrement l'application des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation, PPRI (pièce n°5-1 et plans 5-2 et 5-3) ;
- des législations relatives aux **zones d'isolement acoustique** le long des voies de transport terrestre identifiées (pièces n°5-1 et plan 5-5).

En outre, il convient de préciser que **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée, dans un délai de dix ans, nonobstant les dispositions réglementaires du PLU (art. L.111-15 du Code de l'urbanisme), sauf si les dispositions du PPRI en disposent autrement.

#### 3.5.2. La composition du règlement écrit

##### ➤ Les trois parties du règlement

La composition et le contenu du règlement sont établis conformément aux dispositions du code de l'urbanisme applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'EPT 11 ayant opté pour cette solution lors de sa délibération qui a arrêté le projet de PLU d'Alfortville.

Le règlement écrit du PLU comporte trois parties qui sont complémentaires et indissociables :

- **partie 1** : Les définitions et dispositions communes  
cette partie regroupe les définitions des termes et expressions utilisés dans le règlement ainsi que les règles qui ont un caractère transversal et applicables dans toutes les zones
- **partie 2** : Le règlement par zone  
cette partie réunit les dispositions spécifiques applicables dans chacune des zones
- **partie 3** : Le patrimoine bâti d'intérêt local  
cette partie regroupe les dispositions particulières applicables aux bâtiments ou ensemble de constructions identifiés au titre du patrimoine.

##### ➤ L'articulation des parties 1 et 2 du règlement

Les contenus des parties 1 et 2 du règlement doivent être lus concomitamment pour faire une juste application de la règle :

- la partie 1 fixe les règles transversales qui sont applicables en complément des règles prévues dans chaque zone et détermine les modalités de calcul des normes figurant dans le règlement de chaque zone (recul, retrait, hauteur des constructions...).
- la partie 2 fixe les règles et les normes propres à chacune des zones.

C'est pourquoi, afin de faciliter la lecture du règlement, les dispositions réglementaires de la partie 1 et de la partie 2 sont déclinées en 6 chapitres identiques dans les 2 parties :

- **chapitre 1** : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Ce chapitre intègre les dispositions qui ont une incidence sur les occupations et utilisations du sol. Elles peuvent en interdire certaines et en soumettre d'autres sous conditions. Ces dispositions étaient situées, pour la plupart, dans les articles 1 et 2 du règlement du PLU approuvé en 2009.



- **chapitre 2** : Volumétrie et implantation des constructions  
Ce chapitre regroupe toutes les dispositions définissant le gabarit des constructions et leur implantation sur le terrain d'assiette. Il correspond globalement au contenu des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement du PLU 2009.
- **chapitre 3** : Nature en ville  
Ce chapitre réunit toutes les dispositions relatives à la trame verte : traitement et protection des espaces verts en ville (protections graphiques et le contenu de l'article 13 du PLU 2009)
- **chapitre 4** : Qualité urbaine, architecturale et environnementale  
Ce chapitre intègre la dimension de l'insertion urbaine des projets et les éléments de la charte qualité adoptée par la ville en 2015 (article 11 du PLU 2009).
- **chapitre 5** : Déplacements et stationnement  
Ce chapitre regroupe les dispositions relatives aux normes et modalités de stationnement ainsi que la desserte des terrains par les voies (articles 3 et 12 du PLU 2009).
- **chapitre 6** : Equipements et réseaux  
Ce chapitre contient les dispositions relatives au raccordement des constructions aux divers réseaux tels que l'adduction d'eau, l'assainissement, les télécommunications numériques et la collecte des déchets (article 4 du PLU 2009).

La décomposition de ces deux parties selon le même chapitrage thématique offre une facilité de correspondance, notamment pour une recherche de la définition de termes utilisés dans les règlements de zone (partie 2). Par exemple les normes relatives à la hauteur des constructions sont fixées dans le chapitre 2 de la partie 2 (paragraphe 2.5) du règlement de zone et les modalités de calcul de la hauteur sont définies dans le chapitre 2 de la partie 1 (paragraphe 2.5).

En outre, tous les termes utilisés dans le règlement des zones (partie 2) et faisant l'objet d'une définition dans la partie 1 sont identifiés par une écriture en italique et un astérisque (\*).

Enfin, dans la partie 2 du règlement il est rappelé en en-tête de tous les chapitres du règlement qu'il convient de se référer à la partie 1 du règlement et aux chapitres concernés pour connaître les dispositions transversales applicables.

### ➤ **La partie 1 du règlement : définitions communes**

Cette première partie du règlement permet de donner un cadre commun aux dispositions réglementaires établies pour chaque zone, les définitions regroupées dans cette partie s'appliquent au règlement de chacune des zones.

Il est rappelé que le lexique national, prévu à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, n'est pas applicable au PLU d'Alfortville conformément aux dispositions de l'article R. 151-15 du même code.

En outre, cette partie fixe les dispositions réglementaires qui ont un caractère transversal et qui sont applicables dans toutes les zones. C'est ainsi que figurent dans la partie 1 les dispositions relatives :

- aux principes généraux liés à la qualité urbaine, architecturale et environnementale, dont beaucoup sont issus de la charte Qualité (chapitre 3)
- à la protection des espaces verts et au traitement qualitatif des espaces libres (chapitre 4)
- aux normes de stationnement (chapitre 5)
- à la desserte des terrains par les voies (chapitre 5)
- à la gestion de l'eau, l'adduction d'eau, l'assainissement (chapitre 6)
- aux raccordements aux réseaux (chapitre 6)
- à la collecte des déchets (chapitre 6)

Cette partie commune offre le double avantage d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant, notamment, de répéter des définitions identiques pour chaque zone ou des règles qui s'appliquent selon les mêmes modalités dans toutes les zones et de garantir, ainsi, une cohérence dans l'expression réglementaire.

### ➤ **La partie 2 du règlement : règlement par zone**

Pour chaque zone, le règlement est décliné au travers des 6 chapitres décrits ci-dessus.

#### **La destination générale des sols :**

La combinaison de ces dispositions permet de définir les destinations et sous-destinations des constructions (selon celles fixées par l'article R. 151-28) qui sont interdites ou admises sous certaines conditions. Ainsi, les destinations n'apparaissant pas dans le règlement sont autorisées.

La diversité des fonctions urbaines étant souhaitée à Alfortville, peu de destinations sont interdites dans les zones urbaines mixtes UA, UB, UE. En revanche, dans les zones spécialisées, telles que les zones UF et UC, les destinations des constructions admises sont très limitées et expressément listées.

Dans toutes les zones, les constructions sont admises sous condition de respecter les dispositions du PPRI.

#### **Les règles morphologiques (chapitre 2) concernent :**

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ;
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- l'emprise au sol des constructions ;
- la hauteur des constructions.

De la combinaison de cet ensemble de règles résulte la définition d'un gabarit dans lequel les constructions futures doivent s'inscrire (cf. ci-après).

#### La qualité urbaine et architecturale (chapitre 3) et nature en ville (chapitre 4)

La combinaisons de ces dispositions gèrent :

- le rapport du bâti avec l'aménagement des espaces libres
- l'inscription et l'insertion des projets dans leur environnement urbain
- la qualité de la conception architecturale des constructions neuves
- la conception des travaux exécutés sur des constructions existantes.

#### Les dispositions techniques de desserte des constructions par les réseaux et de réalisation de places de stationnement

Ces dispositions figurent uniquement dans la partie 1 du règlement.

#### Les règles alternatives

La notion de règles alternatives introduite dans les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (article R. 151-13) permet une appréciation circonstanciée à des conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou particularités du projet lui-même.

Ainsi, le règlement de chaque zone prévoit pour chaque règle une règle générale applicable à l'ensemble de la zone ou ses secteurs et des règles alternatives qui se substituent à la règle générale dans des cas particuliers : pour les constructions existantes, pour certaines destinations de construction ou partie de construction, pour prendre en compte une implantation particulière des constructions voisines...

Ces règles alternatives qui permettent une adaptation du projet à des situations particulières offrent la possibilité d'une meilleure insertion du projet à son environnement.

#### Les règles d'objectif

La notion de règles d'objectif introduite dans les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (article R. 151-12) consiste à définir de façon qualitative un objectif à atteindre.

La nature de ces dispositions permet d'adapter le projet au site urbain ou naturel dans lequel il s'insère en répondant non pas à une norme chiffrée mais à un objectif clairement défini dans le règlement du PLU.

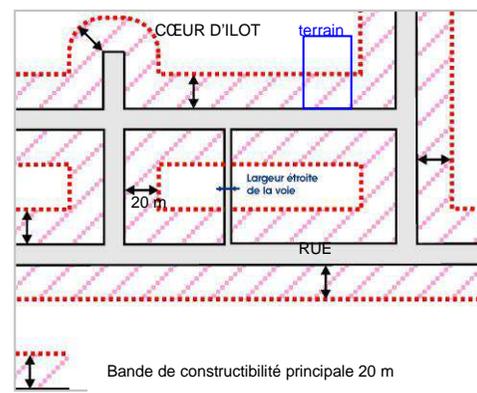
#### Les règles différenciées pour les constructions neuves et les constructions existantes

De nombreuses dispositions réglementaires sont prévues pour prendre en compte les besoins en matière d'extension de constructions existantes non conformes à la règle du PLU, notamment pour les travaux de mise en conformité de ces constructions au regard du règlement du PPRI.

### 3.5.3. Les dispositions morphologiques

#### ► La bande de constructibilité dans les zones UA, UD et UE

La mise en œuvre d'une bande de constructibilité a pour objet de définir un espace privilégié pour l'implantation des constructions quelle que soit la morphologie du terrain et d'organiser ainsi une morphologie urbaine à l'échelle de l'îlot.



Le principe adopté à Alfortville, dans les zones UA, UD et UE, est de privilégier l'emprise des constructions dans un espace de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie afin de préserver une aération dans les cœurs d'îlot.

Dans la bande, dite de constructibilité principale, la constructibilité répond aux règles morphologiques de la zone. Au-delà de cette bande, la constructibilité des terrains est très limitée.

Ainsi, les dispositions réglementaires peuvent être différenciées sur un même terrain selon que la partie de terrain est dans la bande de constructibilité principale ou au-delà.

Cette différenciation est notamment importante s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol des constructions et des espaces libres.

➤ **Le principe du volume enveloppe**

Les dispositions réglementaires relatives à la volumétrie de la construction sont définies par le chapitre 2 du règlement :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privée;
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- l'implantation des constructions sur un même terrain ;
- l'emprise au sol des constructions ;
- la hauteur des constructions

La combinaison de l'ensemble de ces règles permet de définir sur chaque terrain, un gabarit à l'intérieur duquel les constructions futures devront s'inscrire.

Le gabarit est tout d'abord défini en deux dimensions par rapport à la configuration du terrain :

- l'implantation des constructions par rapport à la voie fixe un premier élément de ce gabarit, la ligne de la façade avant de la construction ;
- le retrait ou non de la construction par rapport aux limites du terrain fournit un deuxième élément, les façades latérales et la façade arrière (retrait par rapport au fond du terrain) ;
- l'application de l'emprise au sol des constructions peut amener à réduire la surface au sol de la construction projetée en application des règles précédentes.

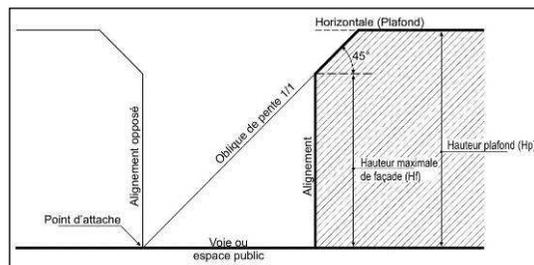
L'application de la règle de hauteur va permettre de définir en trois dimensions le gabarit, dans un premier temps défini au sol.

Est ainsi délimité un volume enveloppe.

Les dispositions du PLU fixant toujours des normes maximales, le volume délimité par leur application est lui aussi un volume maximum.

➤ **Les gabarits**

Les dispositions du chapitre 2 relatives aux hauteurs maximales des constructions prévoient, outre les normes métriques définissant les hauteurs de façade et les hauteurs plafond, l'application de gabarits qui peuvent limiter la hauteur des constructions.



• **Le gabarit sur voies en zone UA**

Le gabarit sur voie a pour objectif de préserver l'ensoleillement dans les rues.

Les règles de hauteur, qui sont applicables sur l'ensemble d'une zone, peuvent s'avérer trop importantes dès lors qu'elles sont applicables sur des voiries étroites, et leur réalisation peut conduire à faire obstacle à la pénétration de la lumière dans la voie.

Pour préserver cet ensoleillement, la hauteur de la construction ne doit pas être supérieure à la largeur de la voie. C'est pourquoi une disposition conservatoire est introduite dans la règle de hauteur de la zone UA visant à limiter la hauteur des constructions autorisées dans la zone dans le cas où cette hauteur maximale serait supérieure à la largeur de la voie.

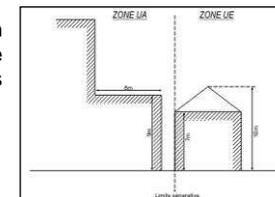
Des exceptions à l'application de ce gabarit sont prévues graphiquement sur le plan de zonage et notamment dans le secteur UAc.

• **Le gabarit entre la zone UA et la zone UE**

Au regard d'une part de la configuration de la zone UE, bien souvent enserrée au sein de la zone UA (résultante de la logique d'axes, cf. supra), et d'autre part de la différence des hauteurs des constructions autorisées dans la zone UA et la zone UE, il est apparu nécessaire d'intégrer une règle visant à établir un passage progressif des hauteurs d'une zone à l'autre.

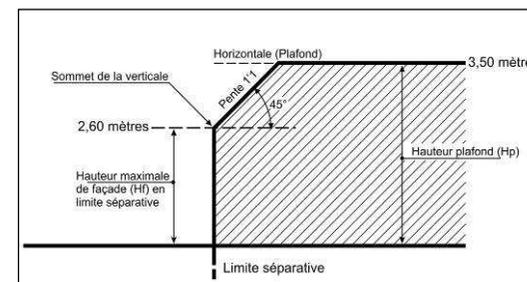


Ainsi dans le cas d'un terrain classé en zone UA, jouxtant un terrain classé en zone UE, la hauteur de la construction ne peut être supérieure à 9 mètres dans une bande de 8 mètres de large, parallèle à la limite séparative.



• **Le gabarit des bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes aux constructions principales étant bien souvent implantés en fond de terrain et en limite séparative, il est important dans la logique de la préservation de l'ensoleillement des jardins en cœur d'îlot de limiter la hauteur de ces bâtiments.



C'est pourquoi les dispositions du chapitre 2 de la plupart des zones prévoient un gabarit dans lequel les constructions annexes doivent s'inscrire.

### ➤ Les pans coupés

Les angles des voies sont à Alfortville très souvent marqués par des constructions dont les façades sont ordonnancées en intégrant un pan coupé.

Cette implantation des constructions est non seulement esthétique dans les traitements architecturaux des constructions en angle, mais également sécuritaire dans la mesure elle permet une meilleure visibilité aux croisements des voies.

C'est pour quoi, dans le règlement (partie 1 chapitre 2) est imposée la réalisation de pans coupés de dimensions différentes selon la géométrie de l'angle considéré.



### ➤ L'emprise au sol des constructions et les espaces libres

L'emprise au sol maximale des constructions définie au chapitre 2 et l'aménagement d'espaces libres autour de la construction prévu au chapitre 4, sont complémentaires l'un de l'autre. De leur application combinée naît le rapport de la construction à son terrain d'assiette, l'équilibre à l'échelle de l'îlot entre espace bâti et espace libre, la qualité de vie et de la gestion de l'eau à l'échelle de la ville.

Dans les zones urbaines mixtes, dont la constructibilité est organisée selon des bandes de constructibilité (cf. ci-avant zones UA, UE et UD), l'emprise au sol des constructions est relativement importante dans la bande de constructibilité principale (60 à 70%) et faible (10%) pour la partie de terrain située au-delà de cette bande. Toutefois, des dispositions spécifiques offrent la possibilité aux constructions existantes en cœur d'îlot de faire l'objet d'extension.

Dans toutes les zones, il est exigé qu'au moins 50 à 70% des surfaces des espaces libres fassent l'objet d'un traitement en espaces verts en pleine terre ou pour partie en pleine terre.

## 3.6. LES DISPOSITIONS THEMATIQUES

### ➤ Les dispositions en faveur du maintien des activités économiques

Dans le contexte de pression immobilière qu'Alfortville connaît actuellement, la tendance naturelle est que le renouvellement urbain engendre une disparition des locaux d'activités économiques (commerce, artisanat) au profit de l'habitat.

Afin d'atténuer cette tendance, outre la délimitation de sites exclusivement dédiés à l'activité économique correspondant à la zone UF, des dispositions spécifiques ont été retenues dans le règlement pour **faciliter le maintien ou l'implantation d'activités dans les tissus mixtes** :

- **L'emprise au sol des constructions**

En zone UA, le coefficient d'emprise au sol est augmenté pour les constructions à destination de commerce ou d'activité artisanale.

- **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la partie 1 du règlement (chapitre 1), il est prévu que le long des linéaires de rez-de-chaussée actifs (cf. chapitre 3.4 du présent document), il est imposé qu'une partie du rez-de-chaussée des constructions soit occupée par une destination autre que l'habitation. L'objectif est de maintenir et de pérenniser une fonction commerciale existante ou de la développer dans le cadre d'une opération d'aménagement.

- **Le stationnement**

Les règles relatives au stationnement sont conçues pour permettre aux petits commerces (80m<sup>2</sup>) de s'implanter dans des locaux sans exiger de place de stationnement. Il en est de même pour des activités artisanales de moins de 240 m<sup>2</sup>.

En outre, pour préserver les linéaires commerciaux dans les polarités de la ville, aucune place de stationnement n'est exigée pour les constructions situées, tout à la fois, dans un linéaire de rez-de-chaussée actif, dans un périmètre de préemption des baux commerciaux (cf. annexes du PLU pièce 5.1) et sur un terrain dont le linéaire de façade sur voie est inférieur à 25 mètres.

### ➤ Les dispositions en faveur du tri sélectif des déchets

Le tri sélectif des déchets suppose que des locaux spécifiques soient prévus pour entreposer les bacs nécessaires au stockage. Afin de faciliter la gestion du tri sélectif, des dispositions du PLU (partie 1, chapitre 6) imposent la réalisation de locaux adaptés pour toute nouvelle construction. La dimension de ces locaux est définie en fonction des besoins de la construction en application de grilles établies à cet effet. Ces grilles d'analyse figurent dans les annexes du PLU (pièce 5-1).

## ➤ Les dispositions relatives au stationnement

Les dispositions relatives au stationnement ont été entièrement remaniées lors de la révision du PLU afin de prendre en compte les nouvelles dispositions législatives (articles L. 151-30 à L. 151-36 du code de l'urbanisme) ainsi que les orientations du plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) qui s'imposent au PLU.

### • Les normes pour le logement

Les orientations du PDUIF disposent que les PLU doivent prévoir des normes planchers fixant un nombre minimal de places à réaliser au sein des opérations de manière réaliste afin de ne pas obliger à sur-dimensionner l'offre de stationnement résidentiel, qui engendre une sur-motorisation des ménages.

La norme minimale fixée par le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

À Alfortville, selon les chiffres INSEE 2012, le taux de motorisation sur la commune est de 0,74. Ainsi, la norme minimale pouvant être fixée par le PLU pour l'habitation ne peut être supérieure à 0,74 X 1,5 soit 1,1 place par logement.

Les dispositions du code de l'urbanisme prévoient que pour les logements locatifs sociaux, d'hébergement pour personnes âgées et de résidences étudiantes, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement et 0.5 place de stationnement par logement (ou 3 chambres) dans le cas où ces constructions sont situées dans un périmètre de 500m d'une gare ou d'une station de tramway ou d'un bus en site propre.

Les dispositions du PLU révisé prennent en compte ces dispositions par une différenciation des normes :

- selon que les constructions se situent dans ou à l'extérieur d'un périmètre de 500 mètres autour des gares (cf. ci-avant paragraphe 3.4.1 les périmètres de bonne desserte) ;
- selon la nature des logements ;

Constructions neuves à destination d'habitation		
Sous-destinations	Dans les périmètres de bonne desserte en transports en commun	En dehors des périmètres de bonne desserte en transports en commun
Logement	1 place minimum par logement	1,1 place minimum par logement
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	0,5 place minimum par logement	1 place minimum par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées, logement-foyer	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres	1 place minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées, foyers financés avec un prêt aidé de l'Etat	Aucune norme minimale n'est imposée	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres

### • Les normes pour le bureau

Les orientations du PDUIF disposent que les PLU doivent imposer des normes plafonds fixant le nombre maximal de places à construire afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

Le PDUIF impose des normes plafond qui varient en fonction de la localisation des bureaux et de leur desserte en transport en commun.

Les dispositions du PLU prennent en compte ces orientations :

- dans les périmètres de bonne desserte, il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,
- au-delà de ce périmètre, il ne peut être réalisé plus d'une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

L'application de ces normes plafond signifie que des constructions de bureaux pourraient être édifiées sans qu'aucune place de stationnement ne soit réalisée.

### • Les normes pour les équipements d'intérêt collectif

Les dispositions retenues visent à estimer les besoins au regard de plusieurs critères :

- la nature de la fréquentation de l'équipement
- la localisation de l'équipement et notamment sa desserte en transports en commun
- sa situation à proximité ou non de places de stationnement publiques.

### • Les parcs de stationnement public

Un emplacement réservé est inscrit à l'extrémité de la rue de Verdun pour la réalisation d'un parking public.

### • Les normes pour le stationnement des vélos

Ces normes ne sont applicables que dans le cadre de constructions neuves.

### Pour l'habitation et le bureau

Les dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, qui renvoient aux articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du même code et à l'arrêté du 20 février 2012 modifié le 30 octobre 2014, fixe des normes très précises pour la création de locaux destinés au stationnement des vélos dans le cadre de constructions à destination d'habitation et de bureaux.

Les dispositions du PLU reprend ces normes et renvoient à l'arrêté s'agissant des modalités de réalisation.

Pour les autres destinations les normes prévues par le PLU correspondent aux orientations du PDUIF et aux besoins recensés.

### ➤ La gestion et la maîtrise de l'eau pluviale

De par sa situation géographique, Alfortville est un territoire sensible aux aléas. La prise en compte du risque d'inondation dans le PLU est différente selon la nature du risque.

#### • Les inondations par débordement de cours d'eau

Alfortville est entièrement inondable en cas de débordement de la Seine et de la Marne. La crue centennale (crue de référence) correspondant au niveau des "Plus Hautes Eaux Connues" est celle de 1910, pour la Seine (35,45 m en amont d'Alfortville) comme pour la Marne (35,13 m).

Le niveau de la **crue cinquantennale de 1924** (34,03 m pour la Seine en amont d'Alfortville et 33,68 m pour la Marne) est retenu comme **niveau de référence**, augmenté de 20 cm, à prendre en compte **pour fixer l'altimétrie** minimum des planchers des nouvelles constructions.

Les dispositions de la partie 1 du règlement chapitre 2 reprend ces dispositions et précise le niveau de référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des constructions.



#### • inondations par ruissellement pluvial excédentaire

Ainsi que cela est décrit au chapitre 3.4 ci-avant, le débit de fuite est limité par des dispositions réglementaires (partie 1, chapitre 6 du règlement).

Par ailleurs, une sensibilisation pour une meilleure maîtrise des eaux pluviales est faite en préconisant la mise en œuvre de dispositions **techniques dites alternatives** retardant ou écrétant le débit des eaux de ruissellement dans le cadre d'aménagements et de constructions.



L'approche générale consiste à :

- atténuer l'imperméabilisation des sols ;
- ralentir le ruissellement ;
- retenir les eaux pluviales le plus en amont possible ;
- traiter les eaux polluées.

Cette approche revêtant un caractère incitatif et non obligatoire, elles ne sont pas intégrées au règlement mais dans **l'annexe du PLU (pièce n°5-1)**.

En revanche, **la partie 1 du règlement, chapitre 6** renvoie à cette annexe pour inciter à une bonne pratique des moyens à mettre en œuvre pour réduire le débit de fuite.

Par ailleurs, **le chapitre 4 de la partie 2** du règlement impose qu'une part significative, variable selon les zones, des surfaces des espaces libres sur chaque terrain demeure en pleine terre, ce qui favorise la réduction du ruissellement des eaux de pluies.

### ➤ La trame verte dans la ville

La préservation et le renforcement de la trame verte, telle qu'elle a été identifiée dans le diagnostic (cf. partie 1 du rapport de présentation), sont déclinées dans le règlement du PLU :

- par une délimitation au plan de zonage des îlots verts, des espaces verts des ensembles résidentiels et des espaces publics végétalisés (cf. chapitre 3.4.2 ci-avant). La préservation de ces espaces ainsi délimités, qui représentent une superficie de près de 21 hectares, est prévue au chapitre 4 de la partie 1 du règlement ;
- par une déclinaison, dans les zones urbaines mixtes, des dispositions réglementaires quantitatives et qualitatives visant à végétaliser une grande part des espaces libres (espaces non occupés par l'emprise des constructions) et à préserver des espaces de pleine terre notamment en cœur d'îlot. Il est, notamment, exigé qu'au moins 50 à 70% des surfaces des espaces libres fassent l'objet d'un traitement en espaces verts en pleine terre ou pour partie en pleine terre. Ces dispositions figurent au chapitre 4 de la partie 1 et de la partie 2 du règlement.



### ➤ Le bioclimatisme et les énergies renouvelables

Le règlement du PLU intègre une partie du contenu de la charte qualité élaborée en 2015 en prévoyant des dispositions visant :

- à avoir recours aux énergies renouvelables en intégrant les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable à la conception des constructions de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être soit intégrées dans le plan de toiture soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse (partie 1, chapitre 4 du règlement) ;
- à concevoir des constructions à destination d'habitation privilégiant la création de logements traversant et éviter les logements mono orientés (partie 1, chapitre 4 du règlement) ;
- faciliter l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, notamment, en ne tenant pas compte de l'épaisseur de l'isolant dans l'emprise des constructions (partie 1, chapitre 2 du règlement).

## 4. L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4.1. DU POS AU PLU

#### 4.1.1. Une adaptation aux nouveaux contextes

Ainsi que cela a été rappelé précédemment, l'objectif de l'élaboration du PLU n'était pas de remettre en cause le cadre de développement d'Alfortville tel qu'il avait été défini dans le plan d'occupation des sols (POS) révisé en 1997. Bien au contraire, l'un des principes de l'élaboration du PLU a été de s'appuyer sur les dispositions réglementaires du POS pour les adapter :

- **au nouveau contexte régional** qui avait révélé ces dernières années une nouvelle forme d'attractivité de la ville ;
- **aux nouvelles législations**, notamment la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) et de l'approbation du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ;
- **aux enseignements tirés de dix ans d'application du POS.**

#### 4.1.2. Le cadre général de l'évolution réglementaire

L'évolution réglementaire entre le POS et le PLU reposait essentiellement sur une double préoccupation :

- acquérir une meilleure maîtrise de l'évolution de la forme urbaine de la ville, sans pour autant geler le développement de la ville ;
- garantir le maintien de la mixité des fonctions urbaines sur le territoire alfortvillais.

Par ailleurs, de nombreuses dispositions ont été retenues afin de mieux prendre en compte la gestion de l'eau, la qualité architecturale, la préservation du patrimoine ou encore la gestion des déchets.

#### 4.1.3. L'aspect quantitatif

Dans la définition des zones et leur délimitation, l'évolution entre le POS et le PLU est essentiellement marquée par :

- l'agrégation des zones UA et UG du POS en une seule zone UA ;
- le doublement de la superficie de la zone UE, tissus pavillonnaires, au détriment, essentiellement des zones UA et UG ;

- la création d'une zone UC, destinée à accueillir exclusivement des équipements collectifs et qui a notamment empiété sur la zone UB ;
- la diversification de la zone UF, destinée à accueillir des activités ;
- l'intégration des plans des ZAC dans le zonage commun du PLU.

PLU 2015		PLU 2016		Evolution en %
Zones	Superficie en hectares	Zones	Superficie en hectares	
<b>UA - Zone centralité</b>	76,1	<b>UA - Zone centralité</b>	81,7	+7,35%
<b>UB - Zone d'habitat collectif</b>	54,1	<b>UB - Zone d'habitat collectif</b>	48,4	-10,53%
<b>UE - Zone pavillonnaire</b>	77,4	<b>UE - Zone pavillonnaire</b>	68,6	-11,36%
<b>UD - Zone d'habitat intermédiaire</b>	0	<b>UD - Zone d'habitat intermédiaire</b>	2	
<b>UC - Zone d'équipements collectifs</b>	34,9	<b>UC - Zone d'équipements collectifs</b>	30,2	-13,46%
<b>UF - Zone d'activités</b>	64,8	<b>UF - Zone d'activités</b>	59,3	-8,48%
<b>UP - Secteur de projet</b>	0	<b>UP - Secteur de projet</b>	13,3	
<b>UZ - ZAC des bords de Marne</b>	1,9	<b>UZ - ZAC des bords de Marne</b>	0	-
<b>N - Zone naturelle</b>	58,2	<b>N - Zone naturelle</b>	63,9	+9,79%

#### 4.1.4. L'évolution du zonage

- **Les zones UA et UG du POS, la zone UA du PLU**

Les zones UA et UG du POS ont été fusionnées dans le PLU en une seule zone UA.

La zone UA a été redessinée dans des contours qui renforcent l'armature urbaine souhaitée pour la ville.

- **La zone UB : les grands ensembles**

La zone UB a été modifiée dans ses contours pour mieux prendre en compte la réalité des morphologies urbaines et intégrer les nouvelles opérations d'ensemble.

La zone UB a été élargie, au nord de la ville, pour intégrer des opérations d'ensemble récentes, aujourd'hui achevées, qui correspondent dans leur organisation urbaine aux secteurs des grands ensembles, tels que :

- l'opération Apollonia (en partie) ;
- la ZAC des Pontons (en partie) ;
- la ZAC Blanqui – Hugo ;
- la ZAC Tony-Garnier ;
- l'Ilot Seine (par évolution du PLU ultérieurement).

- **La zone UE : les tissus pavillonnaires**

L'étude de recensement des secteurs pavillonnaires sur le territoire d'Alfortville, menée dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLU, a révélé que de nombreux secteurs, notamment au nord de la ville, ayant une morphologie pavillonnaire n'étaient pas classés en zone UE dans le POS.

Ont été également intégrés à la zone UE des secteurs pavillonnaires réalisés récemment, dans le cadre d'opérations d'ensemble. Tel est le cas des maisons édifiées dans l'opération Apollonia, dans la ZAC des Pontons ou encore dans la ZAC Choisy-Goujons.

En revanche, les entités pavillonnaires se situant le long des axes structurants ou des quais de Seine, demeurent ou ont été classés en zone UA.

- **La zone UF : les activités économiques**

La zone UF, qui a comme vocation exclusive de maintenir et accueillir des activités économiques, a été étendue.

Cette extension est due à trois facteurs :

- l'intégration de la ZAC Val de Seine ;

- le classement en zone UF de sites, disséminés dans la ville, sur lesquels des activités sont implantées et qu'ils convient de préserver pour l'accueil de nouvelles activités ou le maintien des activités existantes. Il s'agit notamment d'Activille, du parc Volta, Chinagora ;
- l'inscription de secteurs destinés à accueillir des activités comme celui des Jardins d'Alfortville.

- **La zone UC : les équipements d'intérêt collectif**

La zone UC, est une zone qui a été créée dans le PLU et qui n'existait pas dans le POS.

Cette zone regroupe les emprises importantes des équipements d'intérêt collectif réparties dans la ville. Les équipements d'emprise plus faible sont, quant à eux, intégrés dans la zone urbaine dans laquelle ils se situent.

Par ailleurs, les emprises des gares et des voies ferrées ont également été classées en zone UC.

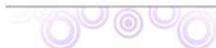
- **Le passage des PAZ au PLU et la zone UZ**

Avant la loi solidarité et renouvellement urbains (loi SRU), les territoires couverts par une zone d'aménagement concerté (ZAC) étaient régis par un document d'urbanisme particulier : le plan d'aménagement de zone (PAZ).

Les ZAC d'Alfortville étant toutes pratiquement réalisées, leur territoire a été intégré dans les différentes zones du PLU en fonction de la morphologie du bâti ou de leur affectation dominante :

- la ZAC val de Seine, la ZAC Catel et Farcy : zone UF ;
- la ZAC Ordex : zones UF et UA ;
- la ZAC Choisy-Goujon : zones UC, UA et UE ;
- la ZAC multisites et la ZAC de la Mairie : zones UA et N ;
- la ZAC du Marché : zone UA ;
- la ZAC Blanqui : zones UA, UB et N ;
- la ZAC des pontons : zones UB et UE ;
- la ZAC Chantereine : zones UB et UC.

Seule la ZAC Bords de Marne fait l'objet d'une zone spécifique UZ, dans la mesure où elle est en cours de réalisation et qu'elle répond à une logique de plan masse qu'il convient de mettre en œuvre. C'est pourquoi cette zone fait l'objet d'un plan de zonage spécifique et détaillé (plan n° 3.3).



- **La zone N : la zone naturelle**

Dans le POS, la zone N concernait, outre les espaces couverts par la Seine et la Marne, le site des éclusiers ainsi que l'espace autour de la piscine et du futur centre aquatique.

Dans le PLU, la zone N a été étendue à des sites dont la dominante naturelle marque l'espace urbain dans la ville.

Il s'agit en premier lieu des vastes emprises des terrains de sports : le parc des sports et le stade Toulon.

La zone concerne également les parcs et jardins disséminés dans la ville, qu'il convient pour certains de mettre en valeur ou d'aménager.

#### 4.1.5. L'EVOLUTION DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- **La réduction des hauteurs sur la ville**

La mise en œuvre des règles de hauteur des constructions définies par le POS a révélé, notamment dans les zones UA et UG, que les constructions nouvelles avaient une volumétrie trop imposante par rapport à l'environnement dans lequel elles s'inséraient.

Face à ce constat, les règles de hauteur des constructions ont été réétudiées et recalibrées à trois échelles : celle de la ville, celle des quartiers et à l'échelle des voies.

Les hauteurs les plus importantes dans le PLU se localisent dans les secteurs de centralité et sur les pôles de développement (abords de la RN19, abords de la gare RER).

#### ➤ Evolution de la règle et ses incidences

La ville a connu ces dernières années un rythme de construction soutenu avec la réalisation de près de 5 000 logements entre 1990 et 2007, dont 2 300 entre 2000 et 2005.

Ce développement a engendré un dynamisme démographique conséquent, la population passant de 36 232 habitants en 1999 à 42 900 en 2005 (source Insee, cf. rapport de présentation partie 1, page 15).

Ce développement est l'un des plus forts constatés en région Ile-de-France entre 1999 et 2005, Alfortville se plaçant au deuxième rang, avec un taux d'évolution annuel moyen de 2,8%, après Issy les Moulineaux qui affiche un taux de 3%.

Cet apport de population nouvelle, qui constitue une richesse pour la ville et prouve son attractivité, a nécessité le développement des capacités d'accueil des équipements publics, notamment scolaires (cf. rapport de présentation partie 1, page 26).

Toutefois, pour maintenir un cadre de vie attractif pour les alfortvillais, tant par une morphologie urbaine harmonieuse que l'agrément des espaces publics et les capacités d'accueil des équipements, le territoire d'Alfortville, aujourd'hui entièrement urbanisé, ne peut accueillir qu'une population limitée. Le seuil de 45 000 habitants constitue un seuil maximal à l'horizon 2015.

Ainsi, le PLU prévoit la préservation des quartiers pavillonnaires, tout en organisant des espaces de densité :

- au nord de la ville, aux abords de la RN19,
- le long des axes structurants : rue Paul Vaillant Couturier, rue Véron, rue de Seine, rue Charles de Gaulle...
- à proximité de la gare de Maisons-Alfort/Alfortville ;
- le long du front de Seine.

Les potentiels de construction sur la ville issus de l'application des dispositions du PLU demeurent importants, toutefois les opérations seront de plus en plus difficiles à mettre en œuvre, sachant qu'elles devront être réalisées sur des espaces urbains déjà constitués.

Le rythme de construction entre 2005 et 2010 (opérations récentes et programmées (cf. partie 1 du rapport de présentation p19), tend à s'établir autour de 200 logements par an.

## 4.2. DU PLU DE 2015 AU PLU REVISE

La révision du PLU n'a pas remis en cause les dispositions du PLU approuvé en 2009 et modifié pour la dernière fois en juillet 2015, mais a eu pour objets essentiels d'intégrer :

- les objectifs définis par le conseil municipal tels qu'ils figurent dans la délibération qui a prescrit le PLU (18 décembre 2014, cf. partie 1 du rapport de présentation) ;
- les orientations définies dans le PADD ;
- les nouvelles dispositions législatives et réglementaires qui régissent le contenu des PLU.

### 4.2.1. La création d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU d'Alfortville approuvé en 2009 ne comprenait pas d'OAP. Or, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont désormais une pièce obligatoire dans un dossier de PLU.

Leur contenu est opposable, en terme de compatibilité, à toute demande d'occuper et d'utiliser le sol. Les OAP s'appliquent concomitamment au règlement, leur contenu doit être cohérent et complémentaire avec celui du règlement.

Délimitées sur six secteurs géographiques de la ville en évolution, les OAP définissent les objectifs d'aménagement et d'urbanisme poursuivis. Elles traitent différents sujets : l'habitat, l'organisation et la composition urbaines, la morphologie et la destination des constructions, la trame verte... (cf. chapitre 2 du présent document).

Ces OAP accompagnent, notamment, les secteurs inscrits en zone UP, zone dite de projet.

### 4.2.2. Les évolutions de zonage

**Les principes du zonage du PLU approuvé en 2009 sont maintenus avec :**

- la valorisation des fronts urbains le long des axes structurants de la ville (zone UA), représentant 27% des zones urbaines
- la gestion et l'évolution des grands ensembles (zone UB), représentant 16% des zones urbaines
- la préservation des ensembles pavillonnaires constitués et cohérents (zone UE), représentant 23% des zones urbaines
- la valorisation des zones d'activités (zone UF) et des emprises des grands équipements d'intérêt collectif (zone UC) représentant respectivement 20% et 10% des zones urbaines
- la préservation des espaces à dominante naturelle (zone N) représentant 64 hectares, soit 17% du territoire communal.

**Les évolutions du plan de zonage concernent :**

- **Le renforcement des axes structurants** et des polarités, notamment : rue Charles de Gaulle, quais de Seine, rue Seine, boulevard Victor Hugo
- **La création d'une zone UD**  
Cette zone d'habitat intermédiaire a pour objectif d'assurer une transition entre le tissu pavillonnaire et le tissu urbain mixte, principalement en deuxième rideau de front de Seine et rue Volta (cf. chapitre 3.3.4 du présent document).
- **La création d'une zone UP dite de projet**  
L'objectif de cette zone est de faciliter la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain et de définir un cadre pour l'élaboration de projets en articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour ces secteurs.  
Sont ainsi concernés les secteurs : Confluence, Acharack, Langevin, Louis Blanc/Déportation et Port à l'Anglais (cf. chapitre 3.3.7 du présent document).

## Superficie des zones du PLU révisé et évolution par rapport au PLU de 2015

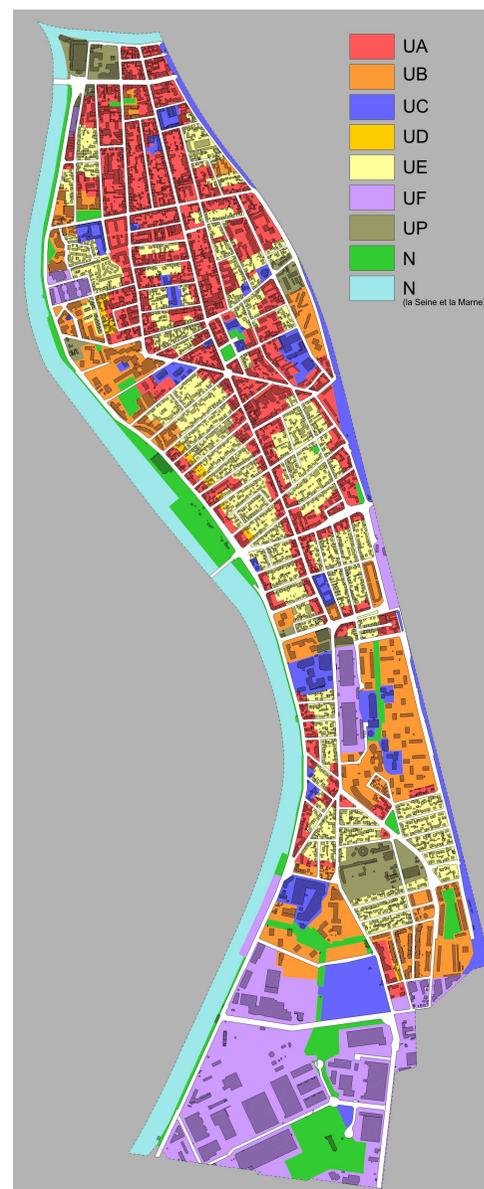
Vocation des zones	Zones	Superficies (ha)	Evolution par rapport au PLU de 2015
<i>Tissus mixtes</i>	UA	82,1	+ 6 ha
<i>Opérations d'ensembles</i>	UB	48,4	- 5,7 ha
<i>Equipements</i>	UC	30,3	- 4,6 ha
<i>Habitat intermédiaire</i>	UD	2,0	<i>Nouvelle zone</i>
<i>Tissus pavillonnaires</i>	UE	68,1	- 9,3 ha
<i>Sites d'activités</i>	UF	59,2	- 5,6 ha
<i>Secteurs de projets</i>	UP	13	<i>Nouvelle zone</i>
<i>Zone naturelle</i>	N	64,0	+ 5,8 ha

Il convient de noter que la zone UZ correspondant à la ZAC des bords de Marne a été intégrée à la zone UP.

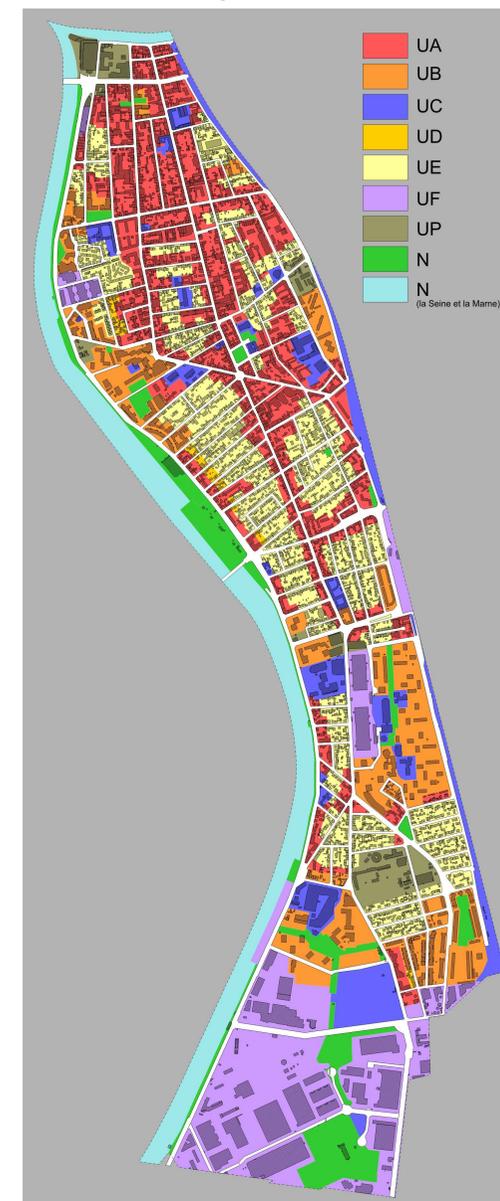
L'évolution de la superficie de :

- la zone UB est liée essentiellement au classement en zone N du parc Saint-Pierre, des futurs mails de Chanteraine et de Grand Ensemble ;
- la zone UC est liée à la création de la zone UP sur le secteur Langevin ;
- la zone UE provient du renforcement des axes structurants et des pôles dont les gares (UA et UB) : rue de Seine, rue Victor Hugo, sud Grand Ensemble, et de la création des zones UD et UP (Louis Blanc) ;
- la zone UF découle principalement du classement en zone N des noues, de l'espace végétalisé de l'ancien gazoduc, du futur parc au nord du port d'Alfortville et en zone UP du complexe Chinagora ;
- la zone UA est issue du renforcement des axes structurants rue de Seine, rue Victor Hugo, rue Charles de Gaulle et sud Grand Ensemble.

Zonage du PLU 2009 (dernière modification 2015)



Zonage PLU révisé



## Comparaison de la trame verte du PLU révisé avec le PLU de 2015

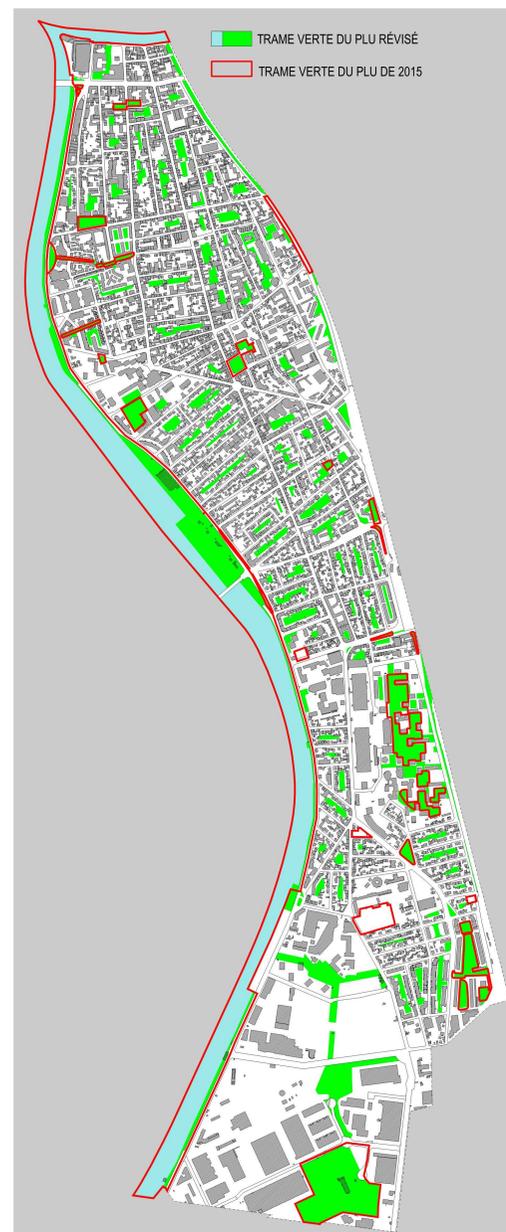
- **Le renforcement de la préservation et de la valorisation de la trame verte**

De nouveaux espaces sont classés en zone naturelle (zone N) : les futurs mails Grand Ensemble et Chantereine, le parc Saint-Pierre, les espaces naturels de la ZAE Val de Seine (ancien site du gazomètre).

Par ailleurs, des espaces font l'objet d'une protection pour leur rôle de mise en valeur paysagère ou écologique. De nature différente, ils ont été classés en trois catégories et une protection adaptée a été définie pour garantir leur maintien et leur gestion :

- les cœurs d'îlots verts, constitués par un regroupement de fonds de terrains aménagés en jardins, à l'arrière des constructions et situés dans les tissus pavillonnaires et mixtes ;
- les espaces verts des ensembles résidentiels, espaces libres communs végétalisés issus de la conception des ensembles d'habitations collectives ;
- les infrastructures et les espaces publics végétalisés, lieux non classés en zone N, à dominante végétale, existants sur les espaces publics (voirie, mails, squares, etc.) et les talus des emprises ferroviaires.

Ces protections concernent environ 22 hectares (cf. chapitre 3.4.2 du présent document).



### 4.2.3. Les évolutions réglementaires

#### ➤ La création de nouvelles dispositions spécifiques

##### **L'instauration d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global**

Des réflexions préalables doivent être engagées par la Métropole et la Ville pour valoriser le potentiel et améliorer l'intégration dans la ville du secteur des Jardins d'Alfortville, actuellement à vocation d'activités économiques. Dans ce cadre, un périmètre d'attente d'un projet global a été institué sur le secteur : la constructibilité y est limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une durée de 5 ans, dans l'attente d'un projet d'aménagement global (cf. chapitre 3.4 du présent document).

##### **La création d'un périmètre de contrôle de la taille des logements**

Cette disposition a pour objectif de lutter contre la multiplication des petits logements liée à la division de constructions existantes ou encore à un changement de destination de locaux d'activités économiques. Elle s'applique dans les zones UE et UD, délimitant les tissus à dominante pavillonnaire et d'habitat intermédiaire.

La répartition de la taille des logements prévue vise à ce que 60 % du nombre des logements créés disposent chacun d'une surface de plancher minimale de 55 m<sup>2</sup>, surface correspondant aux T3 dans le parc social (cf. chapitre 3.4 du présent document).

##### **L'instauration des linéaires de rez-de-chaussée actif**

Le long de voies ou segments de voie où sont implantés des commerces en rez-de-chaussée, des dispositions ont été instaurées pour préserver le commerce de détail de proximité.

Il s'agit, le long des segments de voies concernés :

- Pour les constructions existantes d'interdire les changements de destination d'un local d'activité, en rez-de-chaussée d'immeuble, vers du logement.
- Pour les constructions neuves, imposer en rez-de-chaussée d'immeuble et sur une profondeur minimale, des locaux à destination autre que le logement et une hauteur de rez-de-chaussée suffisante offrant la possibilité à un commerce de s'implanter.

Les segments sont notamment ceux de la rue Charles de Gaulle, rue Vaillant Couturier, rue Véron, place Jean Jaurès, place Salvator Allende, place Acharak... (cf. chapitre 3.4 du présent document).

#### ➤ La refonte de la composition du règlement écrit

La recodification du livre 1er du code de l'urbanisme, par l'ordonnance du 24 septembre 2015 et la publication du décret du 28 décembre 2015 réorganisent, notamment, le contenu des PLU. Ces nouveaux textes sont applicables depuis le 1er janvier 2016.

Bien que des dispositions transitoires auraient permis, pour la procédure en cours de révision du PLU d'Alfortville, d'appliquer les textes antérieurs à cette réforme, il est apparu souhaitable, afin de ne pas élaborer un PLU dont le contenu serait obsolète dès son arrêt, d'opter pour appliquer les nouveaux textes. Cette option, qui a rendu nécessaire une remise en forme du contenu du PLU révisé et plus particulièrement la refonte de son règlement écrit (cf. chapitre 3.5 du présent document).

#### ➤ Les travaux sur des constructions existantes non conformes au règlement PLU et/ou au règlement du PPRI

Des dispositions ont été définies pour prendre en compte les constructions existantes non conformes aux dispositions du PLU et, notamment, faciliter leur mise en conformité avec le règlement du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation). Ces dispositions sont explicitées au chapitre 3.5 du présent document.

#### ➤ Les dispositions relatives au stationnement (voitures et vélos)

Les dispositions en matière de stationnement ont évolué pour prendre en compte les dispositions du PDUIF (plan de déplacements urbains d'Ile-de-France) ainsi que les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme qui prévoient des normes de stationnement spécifiques que les PLU doivent respecter.

Les normes de stationnement sont différenciées selon que le projet de construction est ou non localisé, dans un « périmètre de bonne desserte en transport en commun », c'est-à-dire, dans un rayon de 500 m autour d'une station de métro ou de RER (cf. chapitre 3.4 du présent document).

#### ➤ Le patrimoine bâti d'intérêt local

Une quarantaine de constructions ou ensembles de constructions d'intérêt patrimonial à l'échelle locale ont été identifiés dans le PLU afin de garantir leur mise en valeur (cf. chapitre 3.4.2 du présent document).

➤ **La qualité urbaine et architecturale**

Le règlement du PLU intègre une partie du contenu de la charte qualité élaborée en 2015 en prévoyant des dispositions visant à imposer, lors de la conception de tout projet, la prise en compte de :

- l'insertion du projet dans son contexte urbain,
- les risques d'inondation par un traitement des rez-de-chaussée adaptés
- l'harmonie dans la volumétrie de la construction (rapport entre façades et toiture),
- la qualité des matériaux de construction,
- la gestion de l'eau pluviale et le recours aux énergies renouvelables,
- l'exposition des constructions, notamment les constructions à destination d'habitation.

En outre, des dispositions réglementaires facilitent l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, notamment, en ne tenant pas compte de l'épaisseur de l'isolant dans l'emprise des constructions. (cf. chapitre 3.5 du présent document).

## 5. LA CAPACITE D'ACCUEIL ET LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

### 5.1. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

La commune a fixé des objectifs de développement dans le PADD, il s'agit en particulier :

- un objectif démographique maximal d'environ 53 000 à 55 000 habitants à l'horizon 2030, soit environ 8 000 habitants supplémentaires ;
- une participation à l'effort régional de constructions de logements neufs avec un objectif minimal d'augmentation de 15% du nombre de logements d'ici 15 ans, soit 3 100 nouveaux logements à l'horizon 2030 ;
- le maintien à minima de la part des espaces verts publics existants intégrés au tissu urbain, soit 17 hectares.

Ainsi que le souligne le PADD, ces objectifs sont en cohérence avec ceux fixés par le SDRIF pour des « quartiers à densifier autour des gares » (ainsi qu'est identifié Alfortville), à savoir une augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité urbaine des espaces d'habitat à l'horizon 2030 à l'échelle de la commune.

### 5.2. LES DISPOSITIONS RETENUES

#### 5.2.1. Les principales dispositions pour permettre la densification des espaces bâtis

La densification des espaces bâtis doit être appréciée à l'échelle de l'ensemble de ces espaces. Dans cette perspective le PLU prévoit des dispositions différenciées en fonction de l'objectif poursuivi et des espaces considérés.

#### ➤ La zone UA

Elle correspond aux tissus mixtes situés aux abords des axes structurants et des polarités, à préserver ou à renforcer.

Les règles morphologiques permettent d'accueillir une certaine densité, notamment un coefficient d'emprise au sol maximum autorisé relativement élevé (70%) dans la bande de

constructibilité principale (20 mètres) et l'obligation d'implanter les constructions au moins sur une limite séparative.

La zone UA se caractérise également par différents secteurs définis principalement en fonction des hauteurs attendues (de R+2+c à R+7+c) qui permettent de préciser la densité recherchée adaptée à l'échelle de chaque axe et du contexte urbain environnant.

Dans le cadre de la révision, la superficie totale de la zone UA a augmenté 5 hectares contribuant fortement au potentiel de densification sur certains espaces. Cette augmentation résulte essentiellement d'un changement de zonage de secteurs ou poches pavillonnaires, classés dans l'ancien PLU en zone UE, situés le long d'axes structurants, de dynamiques transversales et de polarités identifiées dans le PADD : rues de Seine et Victor Hugo, rue de Constantinople, place de l'Europe, etc.

De plus, certains espaces classés en zone UA dans le précédent PLU ont été reclassés dans un zonage permettant d'atteindre une hauteur et une densité plus élevée, notamment :

- les bords de Marne, de UAc à UAd (R+4+c à R+5+c) ;
- le front de Seine autour de l'île au Cointre et du pont du Port à l'Anglais, de UAb à UAc (R+3+c à R+4+c) ;
- les abords de la rue Charles de Gaulle, de UAd à UAe (R+5+c à R+6+c).

#### ➤ La zone UB

Elle correspond aux ensembles d'habitat collectif.

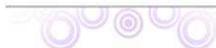
Les règles morphologiques permettent d'accueillir une densité relativement élevée :

- le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé, à l'exception du secteur UBb (0,70) ;
- une libre implantation des constructions (alignement ou recul, retrait ou en limite séparative) ;
- une hauteur maximale autorisée importante : R+7+c ou R+8 selon les secteurs.

#### ➤ La zone UC

Elle correspond aux emprises d'équipements d'intérêt collectif.

Les règles morphologiques sont très souples et permettent d'atteindre des densités élevées en fonction des besoins d'évolution des équipements : le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé, une libre implantation des constructions (alignement ou recul, retrait ou en limite séparative) et une hauteur maximale autorisée de 18 mètres.



### ➤ La zone UD

Elle correspond à des espaces d'habitat intermédiaire destinés à assurer une transition urbaine entre les secteurs pavillonnaires et les fronts de Seine.

Les règles morphologiques de cette nouvelle zone de 2 hectares permettent à des espaces à dominante pavillonnaire d'évoluer : un niveau supplémentaire (R+2+c) et une emprise au sol des constructions de 0,70 au lieu de 0,50.

### ➤ La zone UE

Elle correspond aux espaces à dominante pavillonnaire.

L'objectif est la préservation de secteurs pavillonnaires. Ainsi, les règles morphologiques de cette zone ont peu évolué. Toutefois, le coefficient d'emprise au sol maximal est passé de 0,5 à 0,6 et des dispositions permettant l'extension des constructions existantes non conformes.

La densification est assurée principalement par le classement de franges pavillonnaires en zones UA, UB et UD. Ainsi, la zone UE a diminué d'environ 9 hectares par rapport à l'ancien PLU.

### ➤ La zone UF

Elle correspond aux différents espaces à vocation d'activités économique.

Les règles morphologiques de la zone n'ont pas évolué car elles permettaient déjà une densification de ces espaces principalement dans la zone d'activités Val de Seine.

### ➤ La zone UP

Elle regroupe des espaces destinés à évoluer dans leur organisation et leur morphologie urbaine et qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone de plus de 13 hectares représente une forte part du potentiel de densification. En effet, les règles morphologiques sont assez souples. Le coefficient d'emprise au sol maximal n'est pas réglementé en zone UPa (secteurs Confluence/Entrées de ville et place Acharack/boulevard Carnot) et est de 0,70 en zone UPb (secteurs Louis Blanc/chemin de la Déportation, Port à l'Anglais et Langevin).

La hauteur maximale des constructions est définie dans les orientations pour chaque secteur :

- Confluence/Entrées de ville : de R+6 à R+8 avec des émergences pouvant atteindre des hauteurs plus importantes ;

- Louis Blanc / chemin de la Déportation : des épaulements R+2 à R+3 et R+5 à R+8 ;
- Port à l'Anglais (Îlot Baignade) ; épaulement R+2 à R+6 ;
- Place Acharack/boulevard Carnot : épaulement R+2 à R+3, R+6, avec une émergence pouvant atteindre une hauteur plus importante (R+8) ;
- Langevin : R+4 à R+5

## 5.2.2. Les dispositions pour limiter la consommation d'espaces naturels

Le PLU en classant 64 hectares (17% du territoire communal) en zone naturelle, garantit de façon durable la destination de ces espaces.

En outre, le PLU prévoit des dispositions visant à préserver des espaces végétalisés au sein des zones urbaines (plus de 21 hectares).

De ce fait, ce sont environ 85 hectares d'espaces naturels ou d'espaces verts qui sont préservés à Alfortville, soit près du quart du territoire communal.

## 5.3. LA CAPACITE D'ACCUEIL

La capacité d'accueil, en nombre de logements, se distingue selon la nature et la vocation définies pour chacun des espaces :

- les espaces de projet, classés en zone UP et concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. Dans ces espaces, est attendue une programmation quantitative de logements plus ou moins précise selon l'avancement des projets ;
- les secteurs identifiés par un changement de zonage entre le PLU de 2015 et le PLU révisé qui constituent un potentiel de densification plus important que le diffus ;
- le reste des secteurs pouvant accueillir de l'habitat. Dans ce tissu diffus, non impacté ou à la marge par des modifications, il existe un potentiel de densification défini par les règles existantes qui se traduit depuis 2009 par un rythme de construction annuel de logements. N'est pas pris en compte la rénovation urbaine du secteur Chantereine.



### 5.3.1. L'estimation des capacités des espaces de projet

Les espaces de projet correspondent à la zone UP (13,3 ha), délimitée sur des espaces voués à muter et comprenant peu de logements existants.

Au sein de ces espaces destinés à accueillir une part importante des futurs logements, une programmation quantitative de logements est attendue dans le cadre d'études menées sur ces secteurs.

Estimation du nombre de logements attendus par secteur de projet

	Secteur Confluence	Secteur Louis Blanc	Secteur Port à l'Anglais	Secteur Achtarack / Carnot	Secteur Langevin
Superficie total du secteur	41 000 m <sup>2</sup>	14 000 m <sup>2</sup>	6 600 m <sup>2</sup>	12 000 m <sup>2</sup>	59 000 m <sup>2</sup>
Part dans laquelle le logement est autorisé	11 000 m <sup>2</sup>	14 000 m <sup>2</sup>	6 600 m <sup>2</sup>	12 000 m <sup>2</sup>	29 000 m <sup>2</sup>
Total programmation logements attendue	150	160	80	160	350

Les espaces de projet permettent d'accueillir **environ 900 logements** à horizon 2030.

### 5.3.2. L'estimation du potentiel des secteurs concernés par un changement de zonage

L'estimation concerne les principaux secteurs identifiés par un changement de zonage entre le PLU de 2015 et le PLU révisé. Les calculs du potentiel de densification sont établis sur le différentiel entre les règles du PLU de 2015 et celles du PLU révisé.

Les analyses sur les capacités d'accueil, en nombre de logements, sont établies sur les fondements suivants :

- la voirie représente 17% de la surface des zones, correspondant à la part du domaine public observée à Alfortville (hors Seine et Marne) ;
- la surface utile de logements est calculée à partir d'un ratio correspondant à 75% de la SDP totale constructible, pour tenir compte des parties communes de la construction ;

- le nombre de logements est calculé en retenant une surface moyenne par logement de 60 m<sup>2</sup>, sachant que dans les zones UD et UE s'applique le dispositif imposant que les 2/3 des logements réalisés aient une superficie minimale de 55 m<sup>2</sup>. Cette surface habitable moyenne de 60 m<sup>2</sup> correspond à la surface d'un T3 définie dans la charte Qualité pour construire à Alfortville approuvée par le conseil municipal en 2015 ;
- les rez-de-chaussée sont exclus du calcul (PPRI) ;
- un taux de réalisation du potentiel sur les 15 prochaines années : 25% pour les modifications permettant la réalisation d'un niveau supplémentaire, 50% pour les modifications réglementaires importantes, 100% pour le passage d'une zone N en zone U.

Au total, l'estimation du potentiel est de **710 logements supplémentaires** à horizon 2030 dans les secteurs concernés par un changement de zonage, détaillée comme suit. Les secteurs sont localisés sur une carte à la fin du présent chapitre.

#### 1 - Bords de Marne

*Le changement de zonage permet la réalisation d'un niveau supplémentaire*

Emprise totale : 12 594 m<sup>2</sup>

Emprise au sol maximale des constructions (70%) : 8 816 m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale (1 niveau supplémentaire) : 8 816 m<sup>2</sup>

Surface utile (75%) : 6 612 m<sup>2</sup>

Total potentiel de densification : 110 logements

Total réalisation à horizon 2030 (25%) : 30 logements environ

#### 2 - Rue Charles de Gaulle

*Le changement de zonage permet la réalisation d'un niveau supplémentaire*

Emprise totale : 21 846 m<sup>2</sup>

Emprise au sol maximale des constructions (70%) : 15 292 m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale (1 niveau supplémentaire) : 15 292 m<sup>2</sup>

Surface utile (75%) : 11 469 m<sup>2</sup>

Total potentiel de densification : 191 logements

Total réalisation à horizon 2030 (25%) : 50 logements environ

### **3 – Front de Seine**

*Le changement de zonage permet la réalisation d'un niveau supplémentaire*

Emprise totale : 30 200 m<sup>2</sup>

Emprise au sol maximale des constructions (70%) : 21 140 m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale (1 niveau supplémentaire) : 21 140 m<sup>2</sup>

Surface utile (75%) : 15 855 m<sup>2</sup>

Total potentiel de densification : 265 logements

Total réalisation à horizon 2030 (25%) : 70 logements environ

### **4 - Zone UD**

*Le changement de zonage permet la réalisation d'un niveau supplémentaire*

Emprise totale : 16 600 m<sup>2</sup>

Emprise au sol maximale des constructions (70%) : 11 620 m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale (1 niveau supplémentaire) : 11 620 m<sup>2</sup>

Surface utile (75%) : 8 715 m<sup>2</sup>

Total potentiel de densification : 145 logements

Total réalisation à horizon 2030 (25%) : 40 logements environ

### **5 - Rue de Seine**

*Changement de zonage de UE vers UAb*

Emprise totale : 11 336 m<sup>2</sup>

Emprise au sol maximale des constructions (70%) : 7 935 m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale (Hauteur maximale) : 23 805 m<sup>2</sup>

Surface utile (75%) : 17 854 m<sup>2</sup>

Potentiel nombre de logements : 297 logements

Logements existants : 32 logements (habitat individuel)

Total potentiel de densification : 265 logements

Total réalisation à horizon 2030 (50%) : 135 logements environ

### **6 - Rue Victor Hugo**

*Changement de zonage de UE vers UAb*

Emprise totale : 13 480 m<sup>2</sup>

Emprise au sol maximale des constructions (70%) : 9 436 m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale (Hauteur maximale) : 28 308 m<sup>2</sup>

Surface utile (75%) : 21 231 m<sup>2</sup>

Potentiel nombre de logements : 353 logements

Logements existants : 39 logements (habitat individuel)

Total potentiel de densification : 314 logements

Total réalisation à horizon 2030 (50%) : 160 logements environ

### **7 - Sud Grand Ensemble – rue de Constantinople/place de l'Europe**

*Changement de zonage de UE vers UAa*

Emprise totale : 7 220 m<sup>2</sup>

Emprise au sol maximale des constructions (70%) : 5 050 m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale (Hauteur maximale) : 10 100 m<sup>2</sup>

Surface utile (75%) : 7 575 m<sup>2</sup>

Potentiel nombre de logements : 126 logements

Logements existants : 30 logements (habitat individuel)

Total potentiel de densification : 96 logements

Total réalisation à horizon 2030 (50%) : 50 logements environ

### **8 - Sud Grand Ensemble – îlot Londres / Jaegger**

*Changement de zonage de UE vers UBd*

Emprise totale : 3 360 m<sup>2</sup>

Emprise au sol maximale des constructions (70%) : 2 352 m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale (Hauteur maximale) : 18 816 m<sup>2</sup>

Surface utile (75%) : 14 112 m<sup>2</sup>

Potentiel nombre de logements : 235 logements

Logements existants : 11 logements

Total potentiel de densification : 224 logements

Total réalisation à horizon 2030 (50%) : 115 logements environ



**9 - Place du Petit Pont**

*Changement de zonage de Nb vers UAc*

Emprise totale : 1 780 m<sup>2</sup>

Emprise au sol maximale des constructions (70%) : 1 246 m<sup>2</sup>

Surface de plancher maximale (Hauteur maximale) : 4 984 m<sup>2</sup>

Surface utile (75%) : 3 738 m<sup>2</sup>

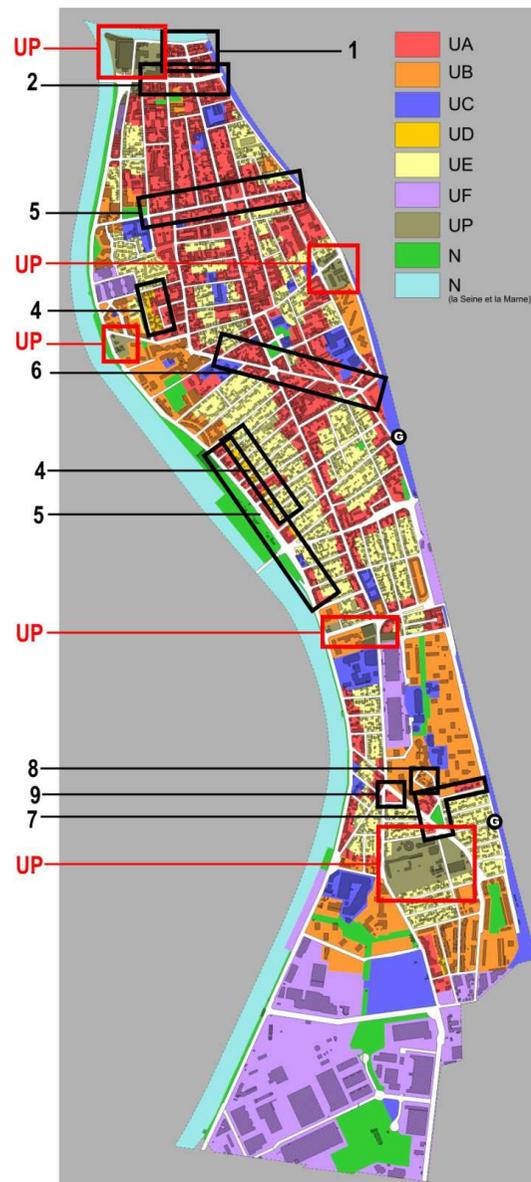
Potentiel nombre de logements : 62 logements

Logements existants : 2 logements

Total potentiel de densification : 60 logements

Total réalisation à horizon 2030 (100%) : 60 logements environ

Localisation des espaces de projet (UP) et du potentiel de densification dans les espaces d'habitat constitués



### 5.3.3. L'estimation du potentiel dans le diffus

L'analyse des logements livrés depuis l'approbation du PLU en 2009 a permis d'établir la réalisation de 750 nouveaux logements environ dans le diffus entre 2010 et 2015, hors programme de rénovation urbaine, soit un rythme de 125 logements par an.

Ainsi, le maintien des règles existantes dans le diffus permet d'estimer un rythme de production équivalent, soit un potentiel de **1 750 nouveaux logements** dans le diffus dans les 14 prochaines années (2017-2030).

A titre d'exemple, un certain nombre de projets sont attendus à court terme dans le diffus :

- îlot Seine : programme de 300 logements environ
- ex site BHV : programme de 390 logements environ
- secteur Diderot / Paul Vaillant Couturier : programme de 60 logements environ
- secteur centre - gare de Maisons-Alfort / Alfortville : programme de 60 logements environ
- secteur Raspail / Paul Vaillant Couturier : programme de 40 logements environ
- secteur Carnot / Manouchian : programme de 40 logements environ
- rue de Toulon : programme de 40 logements environ

***Au total, les dispositions du PLU révisé s'inscrivent dans les orientations du PADD en permettant un potentiel de réalisation de 3 360 nouveaux logements à horizon 2030 soit 240 logements par an en moyenne, hors Programme de Rénovation Urbaine, répartis comme suit :***

- ***900 logements dans les secteurs de projet,***
- ***710 logements dans les secteurs concernés par des évolutions réglementaires,***
- ***1 750 logements dans le diffus.***

## 6. LES EFFETS ET LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

---

Ce chapitre a pour objet, conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, d'évaluer les effets et incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Les tableaux pages suivantes ont vocation à présenter les principaux effets induits par les orientations définies dans le PADD, négatifs ou positifs, et de considérer leur prise en compte dans le fonctionnement du territoire et dans les dispositions réglementaires du PLU.

Par décision en date du 28 janvier 2016, en application des articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme, le préfet du Val-de-Marne a dispensé la révision du Plan Local d'Urbanisme de la réalisation d'une évaluation environnementale.



Orientations	Impacts		Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
	Positifs	Négatifs	
<b>AFFIRMER LE POSITIONNEMENT D'ALFORTVILLE</b>			
En participant au projet du Grand Paris	<p>Une ville « complète » pourra offrir aux habitants et salariés en tirant parti de ses atouts et des leviers de développement.</p> <p>La construction de logements à proximité des gares dans de nouveaux quartiers est privilégiée.</p> <p>La densification de l'habitat à proximité des gares réduira l'utilisation de la voiture individuelle.</p>	<p>Une nouvelle population sera exposée aux nuisances sonores générées par le trafic ferroviaire.</p>	<p>Les voies ferrées sont classées en catégorie 1 dans le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (plan 5. 5). A ce titre les constructions font l'objet de prescriptions d'isolement acoustique définies dans les annexes du PLU (document 5.1) et rappelées dans le règlement (partie 1 – chapitre 1.11).</p>
A travers les nombreux projets communautaires	<p>Une dynamisation du territoire sera engendrée par les projets d'envergure communautaire émergeant à proximité d'Alfortville</p>	<p>Risque d'une augmentation du trafic de transit.</p>	<p>La création de la gare multimodale du GPE à Vert de Maisons doit réduire le trafic de transit Est-ouest.</p>
Par une meilleure connexion avec le territoire	<p>La ligne 15 en souterrain du Grand Paris Express permet la préservation de l'espace. De plus, elle constitue un atout majeur pour la Ville. En effet, la ligne permettra de faciliter les déplacements vers les communes voisines.</p> <p>Une amélioration des conditions de déplacements, une réduction de l'insularité et une augmentation de l'attractivité des espaces d'activités économiques seront possible grâce à la liaison entre RD5 et RD6.</p> <p>La qualité urbaine du secteur de la confluence sera améliorée par une densification intégrant la mixité fonctionnelle, la mise en valeur paysagère et la continuité des parcours en mode doux.</p>	<p>Risques d'effondrement, les déblais à gérer, l'impact routier par l'arrivée des véhicules liés aux travaux, émission de poussières, suppression de places de stationnement due aux travaux.</p> <p>Un report du trafic routier sur d'autres voies est envisageable, de ce fait des nuisances induites et une pollution sur la zone sont possibles.</p> <p>Des obstacles aux percées visuelles pourraient être édifiés en bord de Marne et de Seine.</p>	<p>La plateforme fluviale est pérennisée avec un secteur spécifique (UFe). Elle doit permettre pour partie l'évacuation des déblais.</p> <p>Le renforcement de l'offre en logement dans les secteurs à proximité des gares (OAP Gare de Maisons-Alfort/Alfortville, quartiers Sud pour la gare de Vert de Maisons) concourra à diminuer la part de l'automobile dans les modes de déplacement.</p> <p>La mise en continuité de circulations douces et l'implantation des constructions définies dans l'OAP pour le secteur Confluence/Entrées de ville doivent permettre de dégager des vues vers la Seine.</p>

Orientations	Impacts		Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
	Positifs	Négatifs	
<b>ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RAISONNE</b>			
Par une croissance maîtrisée	<p>Un cadre de vie agréable pour les habitants à travers une croissance démographique maîtrisée.</p> <p>Alfortville répondra aux besoins de logements.</p> <p>Préservation de la part des espaces verts restants.</p>	<p>La croissance de la population aura pour effet une augmentation du nombre de voitures, de déchets à traiter, de la consommation énergétique, et engendrera également des besoins en équipements collectifs.</p> <p>Densification et nuisances liées à l'augmentation de la population (circulations, stationnement, etc.).</p>	<p>Le règlement prévoit des dispositions particulières pour prendre en compte les nuisances engendrées notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les besoins en stationnement avec des normes adaptées selon la desserte en transport en commun (partie 1 – chapitre 5) et inscription d'un emplacement réservé pour un parc public.</li> <li>- le stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif) et des dispositifs facilitant leur accessibilité (partie 1 – chapitre 6.3).</li> <li>- les besoins en équipements (zone UC, possibilité d'implantation dans les autres zones).</li> </ul> <p>Sanctuarisation des espaces de nature en ville avec 29 hectares classées en zone naturelle (bords de Seine et de Marne) et plus de 21 hectares faisant l'objet d'une protection adaptée (cœur d'îlots verts, espaces verts résidentiels, infrastructures et espaces publics végétalisés).</p>
Par un développement structuré	<p>Le renouvellement et la mutation urbaine sont à favoriser le long des axes structurants, il convient de conforter le rôle de ces axes.</p> <p>Des ouvertures visuelles sont à créer vers les deux rives tout en améliorant les liaisons entre elles, à travers un aménagement cohérent de l'espace public et de la voirie.</p> <p>Les attracteurs urbains existants ou potentiels sont à aménager de manière adaptée afin de renforcer leur rôle et leur attractivité.</p>	<p>La logique d'axes, a pour effet de soumettre un plus grand nombre d'habitants aux nuisances sonores liées à la circulation sur lesdits axes.</p> <p>Ces attracteurs urbains peuvent être générateurs de nuisances, par la circulation automobile, ou encore le trafic de poids lourds.</p>	<p>Un zonage spécifique (UA) est inscrit dans le règlement pour renforcer les logiques d'axes et de polarités avec des hauteurs autorisées différentes (secteurs) adaptées à la nature de chaque axe ou pôle.</p> <p>Des ouvertures visuelles vers la Seine, et la rive métallique sont inscrites dans les OAP. Les circulations douces (principes) localisées dans les OAP doivent permettre par ailleurs une meilleure accessibilité aux attracteurs urbains.</p>

<p>A travers la valorisation de sites stratégiques</p>	<p>La densification est à privilégier au sein de sites stratégiques qui sont destinés à accueillir de nouveaux logements (Gares Maisons-Alfort/Alfortville et Vert-de-Maisons).</p> <p>Dialogue entre ville et fleuve, en valorisant les bords de Seine et par leur intégration à la ville à travers la création d'espaces récréatifs et d'ouvertures visuelles.</p> <p>Une présence du végétal renforcée afin de réinvestir la rive Est de la Seine.</p> <p>Rendre le centre-ville attractif en permettant une évolution ponctuelle du bâti et en maintenant les fonctions du centre-ville.</p> <p>Rendre possible une meilleure qualité paysagère à travers une cohérence entre les différentes entités de la commune.</p>	<p>Cette concentration de logements à proximité de gares expose une part importante de la population aux nuisances générées par ces infrastructures.</p> <p>Renchérissement des coûts d'entretien des espaces verts.</p> <p>Le maintien d'activités en ville renforce les nuisances et la saturation de l'espace public par le stationnement lié aux livraisons, et aux chargements.</p>	<p>L'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation définies (pièce n°3 du PLU) concourt à la mise en œuvre de projets destinés à améliorer la qualité urbaine des sites stratégiques.</p> <p>Les dispositions du PLU prévoient l'obligation de réaliser des aires de livraison (partie 1 – chapitre 5).</p>
--	--	--	---

Orientations	Impacts		Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
	Positifs	Négatifs	
<b>MAINTENIR LES IDENTITES ET RENFORCER LA SOLIDARITE</b>			
Par un habitat de qualité pour tous	<p>Permettre et encadrer les améliorations nécessaires des logements existants.</p> <p>Rendre possible les parcours résidentiels sur la commune et permettre à tous de se loger tout en maintenant un taux de logements sociaux à 40%.</p> <p>Des logements de grandes tailles sont à privilégier dans les constructions neuves.</p>		<p>Dispositions facilitant les travaux sur les constructions existantes pour une mise en conformité au règlement du PPRi et pour leur isolation (cf. partie « garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère).</p> <p>La conception des constructions à destination d'habitation doit privilégier la création de logements traversants et éviter les logements mono-orientés (partie 1 – chapitre 3.3 du règlement).</p> <p>Instauration d'un périmètre de contrôle de la taille des logements qui impose une surface de plancher minimal pour une forte part des logements créés. (plan n°4-3, partie 1 – chapitre 1 du règlement).</p>
Une diversité urbaine préservée	<p>Eviter une homogénéité des constructions tout en préservant les paysages urbains de la ville et la diversité des architectures.</p> <p>Certaines évolutions sont prévues près des gares mais en général il convient de préserver les quartiers pavillonnaires.</p> <p>Densifier le long des axes structurants dans les quartiers Nord tout en maintenant la mixité fonctionnelle urbaine.</p> <p>Conserver les qualités urbaines des grands ensembles.</p> <p>Renforcer l'attractivité des polarités en développant dans les secteurs stratégiques les activités commerciales afin d'éviter une dispersion de l'offre.</p>	<p>Le maintien des tissus existants ne permet pas de restructurer les voies pour mieux organiser le partage de l'espace public.</p> <p>La logique d'axes a pour effet de soumettre un plus grand nombre d'habitants aux nuisances sonores liées à la circulation sur lesdits axes.</p> <p>La logique de regroupement peut engendrer une concentration des nuisances et des difficultés de circulation et de stationnement.</p>	<p>Une zone ou un secteur spécifique est délimité au plan de zonage pour morphologie urbaine. Chaque zone est régie par des dispositions réglementaires (volumétrie, implantation, destination des constructions) adaptées à la nature de ces espaces sans empêcher l'évolution du bâti pavillonnaires (UE), grands ensembles (UB), quartiers mixtes et axes structurants (UA) avec des secteurs particuliers (UAp et UAc) pour des polarités.</p> <p>Les dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et des vélos sont définies en compatibilité avec le PDUiF. Un emplacement réservé est prévu pour un parc de stationnement public.</p>

<p>Une ville solidaire et connectée</p>	<p>Renforcer la lisibilité des équipements.</p> <p>Une meilleure répartition de la nature des équipements entre le Nord et le Sud pour un équilibre spatial.</p> <p>Favoriser les parcours dans la ville, et réaliser des traitements particuliers afin de développer les déplacements doux et collectifs dans le but de limiter l'usage de la voiture.</p> <p>Limiter également l'usage de la voiture à travers une nouvelle politique de stationnement.</p> <p>Les opérations immobilières devront intégrer la capacité de raccordement au réseau de fibre optique pour rendre possible la mise en place d'un Internet local citoyen.</p>	<p>Possibilité d'un report du trafic routier sur d'autres axes.</p>	<p>Une zone dédiée uniquement aux équipements publics (UC) est inscrite dans le règlement avec des dispositions souples pour permettre et faciliter leur évolution. L'implantation des équipements est par ailleurs possible dans l'ensemble des autres zones du règlement et dans la plupart des secteurs d'OAP pour accompagner le développement urbain et adapter l'offre aux besoins.</p> <p>Les dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et des vélos sont définies en compatibilité avec le PDUIF. Un emplacement réservé est prévu pour un parc de stationnement public.</p> <p>Tout aménagement nouveau de voirie ou d'espace public doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communication numérique. La possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau de communications numériques doit être prévue.</p>
---	---	---	---

Orientations	Impacts		Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
	Positifs	Négatifs	
<b>GARANTIR UNE QUALITE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>			
<p>Une gestion durable des ressources et des risques</p>	<p>Réduction des risques d'inondation en incitant à utiliser des techniques alternatives. Il s'agit notamment de lutter contre l'imperméabilisation des sols dans l'espace public et favoriser le principe de gestion à la parcelle des eaux pluviales.</p> <p>Développer, dans les espaces publics en premier lieu, l'utilisation des énergies renouvelables. Développer, dans ce sens, le réseau de chaleur urbain.</p> <p>Diminution de la production de déchets ménagers par des techniques de sensibilisation et de dispositifs efficaces.</p> <p>Les continuités écologiques sont à préserver et à restaurer en réduisant au maximum l'impact des aménagements et des installations sur les espaces concernés. Des continuités douces et des espaces verts ouverts sont à créer afin de rendre ces zones accessibles par tous.</p>	<p>Nuisances induites par la réalisation des travaux, comme le déplacement du trafic routier, ou encore les nuisances sonores liées aux travaux.</p>	<p>Renvoi du PPRi dans le règlement. Des dispositions sont définies aux chapitres 1.2 et 2.2 des zones UA/UD/UE pour faciliter la mise en conformité des constructions existantes avec le règlement du PPRi.</p> <p>Inscription dans le règlement des secteurs de débit de restitution maximal des eaux pluviales admissible dans le réseau. (plan 4.3, partie 1 – chapitre 6.2 du règlement).</p> <p>Le chapitre 4 du règlement des zones impose une végétalisation des espaces libres avec une part de pleine terre.</p> <p>La possibilité de raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur urbain doit être étudiée (partie 1 – chapitre 6.4 du règlement).</p> <p>Privilégier l'installation de points d'apport volontaire dans les opérations d'habitat collectif. Sinon doit être créé un local spécifique au stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif) (partie 1 – chapitre 6.5 du règlement).</p> <p>La Seine et la Marne sont classées en zone naturelle (N). Les berges de Seine sont classées en zone Nc correspondant aux parcs et jardins publics.</p>

<p>La construction de la ville paysage</p>	<p>Une place importante sera donnée à la nature en ville et notamment à la nature en cœur d'îlot. Des percées visuelles et une certaine transparence des façades permettront de profiter des cœurs d'îlots verts depuis l'espace public. Un cadre de vie enrichie par le renforcement de la trame verte. L'utilisation d'essences locales sera privilégiée.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti d'intérêt local.</p>	<p>La création et la protection d'espaces verts, sont de nature à contraindre le renouvellement urbain.</p> <p>Cette protection peut être de nature à faire obstacle à une mutation urbaine.</p>	<p>Le chapitre 4 du règlement prévoit les dispositions préservant ces éléments de nature en ville identifiée au plan de zonage.</p> <p>Il précise également le traitement qualitatif des espaces libres en privilégiant leur végétalisation, le maintien d'espaces de pleine terre, la mise en œuvre de dispositifs de gestion de l'eau.</p> <p>La partie 3 du règlement précise les critères de protection et les caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur des éléments bâtis localisés au plan de zone (plan 4.2).</p>
<p>La lutte contre le changement climatique</p>	<p>Sensibiliser les habitants sur les modes de déplacements doux et en transport en commun afin qu'ils privilégient ces derniers.</p> <p>La végétalisation des espaces libres et des toitures sont une solution pour lutter contre les îlots de chaleur urbains.</p> <p>Préserver des ressources par une bonne isolation du bâti. Cela aura pour effet de diminuer la consommation énergétique.</p>		<p>Les OAP localisent dans la plupart des secteurs les principes de liaisons douces à préserver ou à créer dans un objectif de mise en continuité pour faciliter les déplacements à pied ou à vélo.</p> <p>Le chapitre 4 du règlement des zones impose une végétalisation des espaces libres. De plus, une hauteur plus importante est autorisée en zone UA pour les toitures terrasses végétalisées sous certaines conditions. Les toitures terrasses végétalisées comptent pour partie dans la part des espaces verts exigée.</p> <p>L'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur est exclue du calcul de d'emprise au sol pour les constructions existantes.</p>

## 7. LES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

L'article R.151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU "précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.153-27.

L'évaluation des résultats du plan doit être réalisée 9 ans, au plus tard, après l'approbation du PLU (article L.153-27 du code de l'urbanisme).

Toutefois, pour suivre les effets du PLU, et éventuellement corriger des dysfonctionnements ou renforcer certaines dispositions pour les rendre plus efficaces, il est souhaitable d'établir des tableaux de bord au regard de certains indicateurs significatifs du développement de la ville.

Nombre de ces indicateurs font l'objet d'un suivi soit par les services de la commune, soit par les services de l'Etablissement Public Territorial 11. Il s'agit d'être en capacité de les activer dans le cadre d'un bilan du PLU qui pourrait être mis en œuvre par période triennale.

Les tableaux ci-après identifient les indicateurs qu'il conviendrait de renseigner pour assurer un suivi des objectifs poursuivis par le PLU, conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Thèmes	Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
<b>POPULATION</b>	Maintenir et soutenir le dynamisme démographique dans le cadre des objectifs du SDRIF	Evolutions démographiques	Suivi annuel de l'évolution démographique : - Population totale - Composantes (solde naturel et migratoire) - Classes d'âge - Taille des ménages	- Données INSEE

Thèmes	Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
<b>LOGEMENT</b>	Développer une nouvelle offre de logements neufs	Evolution du parc de logements	Nombre de logements livrés Nombre de permis délivrés, localisation, nombre de logements	Service instructeur du droit des sols - Alfortville (analyse des permis de construire) Données INSEE Données Filocom
	Prolonger durablement les efforts engagés pour l'amélioration de l'habitat	Qualité énergétique des nouvelles constructions	Suivi annuel du : - Nombre de logements livrés - Nombre de logements livrés BBC - Nombre de logements faisant l'objet de travaux d'isolation - Bilan de l'OPAH	Service instructeur du droit des sols – Alfortville (analyse des permis de construire et des déclarations préalables de travaux)
	Permettre à tous de se loger	Parcours résidentiel des habitants des nouveaux logements livrés Evolution du parc de logements dédiés et du parc social	Nombre de logements dédiés livrés (séniors, étudiants) Nombre et typologie des logements sociaux livrés (PLU, PLAI, PLS) Résidence précédente des habitants des nouveaux logements livrés	Constructeurs Bailleurs Direction de l'habitat
	Diversifier le parc de logements (taille et typologie)	Typologie des logements neufs	Suivi annuel de la typologie des logements à réaliser : - Taille - Statut d'occupation - Part de logements individuels - Demandes de division en plusieurs logements d'un bâtiment existant	Service instructeur du droit des sols Alfortville (analyse des permis de construire) Direction de l'habitat de Paris Métropole Données INSEE

Thèmes	Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
<b>ORGANISATION URBAINE ET DEVELOPPEMENT</b>	Structurer le développement urbain	Evolution de la densité urbaine et Evolution des formes urbaines	Indice de densité de logement et de la population Suivi annuel des volumétries des constructions réalisées	Service instructeur du droit des sols - Alfortville (analyse des permis de construire) Données INSEE
	Valoriser les sites stratégiques	Amélioration de la qualité urbaine	Avancement et bilan des projets Pour chaque opération : - Surface de plancher ventilée par destination - Nombre de logements et densité	EPT 11 – Service aménagement Direction de l'aménagement et de la rénovation urbaine (Alfortville) Service instructeur du droit des sols Alfortville
	Préserver la diversité urbaine	Evolution des formes urbaines	Suivi annuel et localisation des volumétries et des typologies des constructions réalisées Nature des constructions ayant fait l'objet de permis de démolir	Service instructeur du droit des sols Alfortville (analyse des permis de construire)

Thèmes	Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
<b>EQUIPEMENTS</b>	Renforcer l'accessibilité aux équipements	Evolution et localisation des typologies d'équipements	Suivi de la programmation d'équipements	Direction de l'aménagement et de la rénovation urbaine (Alfortville) Equipements culturels et sportifs d'intérêt territorial (EPT)
	Accélérer le déploiement de la fibre optique	Suivi de l'avancement de la couverture en très haut débit	Cartographie des zones desservies	Opérateurs

Thèmes	Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
<b>TRANSPORTS, DEPLACEMENTS, CIRCULATIONS DOUCES</b>	Privilégier la multimodalité des déplacements piétons et vélos en ville	Continuité des cheminements piétons et vélos Suivi de l'aménagement des voies	Kilométrage et localisation des aménagements ou création de voies ou cheminements	Service Aménagement – EPT 11
	Faciliter les déplacements des Personnes à Mobilité Réduite	Accessibilité des PMR dans les espaces et équipements publics	Proportion de lieux publics et de points d'arrêt en transport en commun accessibles aux personnes à mobilité réduite	Direction de la planification et des infrastructures voiries – Alfortville
	Optimiser les capacités de stationnement existantes et développer une nouvelle offre de stationnement public	Evolution du stationnement public	Suivi annuel du nombre de places créées ou supprimées sur le domaine public Nombre de places dans les nouvelles opérations	Direction de la planification et des infrastructures voiries – Alfortville Service instructeur du droit des sols – Alfortville

Thèmes	Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
<b>ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES</b>	Améliorer la qualité et valoriser les zones d'activités économiques	Evolution des activités	Mutations et nouvelles implantations d'activités dans la ZAE (analyse des demandes d'autorisations) Typologie des nouvelles activités Nombre d'emplois induits	Données INSEE Service Développement Economique – EPT 11 Observatoire de la direction du développement économique (études et prospectives, développement local) Données pôle emploi
	Dynamiser le développement et la diversification du commerce de proximité	Evolution qualitative et quantitative des commerces implantés sur la commune	Mutations et nouvelles implantations commerciales, localisation, typologies (analyse des demandes d'autorisations) Bilan du droit de préemption des baux commerciaux	Service instructeur du droit des sols - Alfortville
	Pérenniser la présence d'activités artisanales insérées dans le tissu urbain constitué			Données de la chambre de commerce et d'industrie Service Développement Economique – EPT 11

Thèmes	Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>	Maintenir a minima la part des espaces verts existants	Suivi de la quantité et de la qualité des espaces verts en milieu urbanisé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- surface d'espaces verts supprimée ou créée sur le domaine public</li> <li>- bilan de l'intégration dans les opérations de la protection des cœurs d'îlot</li> </ul>	<p>Service instructeur du droit des sols – Alfortville (analyse des permis de construire, des déclarations préalables)</p> <p>Direction de l'environnement et des parcs et jardins - Alfortville</p>
	Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques de la Seine et de la Marne	Suivi de l'évolution de la biodiversité et des espaces végétalisés (superficies, typologies, traitements)	<p>Etat de la connaissance sur la biodiversité</p> <p>Choix des essences plantées (végétation, arbres, etc.)</p>	Direction de l'environnement et des parcs et jardins – Alfortville
	Intégrer la dimension de qualité architecturale dans les opérations	Evolution de la qualité architecturale, urbaine et paysagère des nouvelles constructions	Bilan de la charte qualité pour construire à Alfortville	Direction de l'aménagement et de la rénovation urbaine (Alfortville)
	Construire la ville verte : renforcer et valoriser la trame verte	Evolution quantitative et qualitative des espaces végétalisés et de leur continuité	Travaux et aménagements réalisés pour assurer la mise en réseau des entités vertes	Direction de l'environnement et des parcs et jardins – Alfortville
	Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du patrimoine bâti local	Evolution des éléments de patrimoine bâti local identifiés au PLU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Travaux et aménagements réalisés sur chacune des entités</li> <li>- Qualité de la réhabilitation du bâti</li> </ul>	Service instructeur du droit des sols – Alfortville (analyse des permis de construire, des déclarations préalables et des permis de démolir)

Thèmes	Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
<b>QUALITES ENVIRONNEMENTALES</b>	Protéger les biens et les personnes contre les risques d'inondation et le phénomène de ruissellement urbain pluvial	Suivi de l'évolution des risques naturels et de leurs prises en compte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformité des nouvelles installations d'assainissement et mise aux normes des installations existantes</li> <li>- Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle</li> <li>- Principes constructifs pour prendre en compte le risque d'inondation</li> </ul>	Direction de l'eau et de l'assainissement – EPT 11 Préfecture du Val de Marne Service instructeurs du droit des sols - Alfortville
	Développer le réseau de chaleur urbain et favoriser les nouvelles formes de développement énergétique	Evolution de l'utilisation des ENR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements bénéficiant d'installation ENR et types de dispositifs utilisés</li> </ul>	Service instructeur du droit des sols – Alfortville (analyse des permis de construire, des déclarations préalables) Syndicat mixte pour la production et la distribution de chaleur d'Alfortville
	Poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets	Evolution de la part des déchets traités et valorisés	Suivi annuel : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Production de déchet par habitant</li> <li>- Taux de recyclage</li> <li>- Taux de refus de tri</li> <li>- Réalisation de bornes d'apport volontaire</li> </ul>	EPT 11 Direction de l'aménagement et de la rénovation urbaine (Alfortville)
	Encourager les modes de déplacements non polluants et alternatifs à la voiture thermique	Evolution des modes de déplacements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comptage du trafic routier</li> <li>- Fréquentation des gares</li> <li>- Utilisation des modes doux</li> </ul>	Direction de la Voirie et de la Mobilité – Alfortville Conseil départemental du Val de Marne SNCF Données INSEE
	Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la végétation en ville	Suivi de la quantité des espaces verts en milieu urbanisé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Part des espaces de pleine terre et des espaces végétalisés dans les nouvelles opérations</li> </ul>	Service instructeur du droit des sols – Alfortville
	Limiter l'impact sur l'environnement des nouvelles constructions	Qualité environnementale du bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de constructions bénéficiant de la norme BBC</li> <li>- Matériaux utilisés pour les nouvelles constructions</li> </ul>	Service instructeur du droit des sols – Alfortville