RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Alfortville

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Dossier d'approbation du projet de PLU

Conseil territorial du 14 décembre 2016

Alfortville · Boissy-Saint-Léger · Bonneuil-sur-Marne
Chennevières-sur-Marne · Créteil · La Queue-en-Brie
GRAND PARIS SUD EST AVENIR
Le Plessis-Trévise · Limeil-Brévannes · Mandres-les-Roses
Marolles-en-Brie · Noiseau · Ormesson-sur-Marne
Périgny-sur-Yerres · Santeny · Sucy-en-Brie · Villecresnes

PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables constitue une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Son contenu est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Ainsi le PADD :

- « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain».

Expression du projet global de la commune d'Alfortville pour l'aménagement de son territoire à moyen terme, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU.

En effet, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement sont établis en cohérence avec le PADD (articles L.151-6 et L.151-8 du code de l'urbanisme).

A ce titre, le PADD est le guide pour élaborer les différentes règles d'urbanisme qui sont transcrites dans les OAP ainsi que dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a eu lieu lors du conseil municipal du 26 novembre 2015.

SOMMAIRE

AXE 1 - AFFIRMER LE POSITIONNEMENT D'ALFORTVILLE AU SEIN DE LA METROPOLE ET TIRER PARTI DE SES PARTICULARITES 3
1.1 - UNE PARTICIPATION ACTIVE AU PROJET METROPOLITAIN 3
1.2 - AU CŒUR DES PROJETS 4
1.3 - UNE MEILLEURE CONNEXION AVEC LE TERRITOIRE 5
AXE 2 - ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RAISONNE 6
2.1 - UNE CROISSANCE MAITRISEE 6
2.2 - UN DEVELOPPEMENT STRUCTURE 6
2.3 - DES SITES STRATEGIQUES A VALORISER 7
AXE 3 - MAINTENIR LES IDENTITES ET RENFORCER LA SOLIDARITE 10
3.1 - UN HABITAT DE QUALITE POUR TOUS 10
3.2 - UNE DIVERSITE URBAINE PRESERVEE 10
3.3 - UNE VILLE SOLIDAIRE ET CONNECTEE 11
AXE 4 - GARANTIR UNE QUALITE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 12
4.1 - UNE GESTION DURABLE DES RESSOURCES ET DES RISQUES 12
4.2 - LA CONSTRUCTION DE LA VILLE PAYSAGE 13
4.3 - LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE 14

AXE 1 - AFFIRMER LE POSITIONNEMENT D'ALFORTVILLE AU SEIN DE LA METROPOLE ET TIRER PARTI DE SES PARTICULARITES

1.1 - UNE PARTICIPATION ACTIVE AU PROJET MÉTROPOLITAIN

Dans un contexte métropolitain et territorial en mutation, Alfortville doit saisir l'opportunité de participer à ces nouvelles évolutions majeures en définissant les grandes orientations de son projet de ville.

Son positionnement stratégique, à l'interface des territoires de la Seine et de la Marne, représente un atout majeur sur lequel il convient de fonder le devenir de la ville.

OIN ORSA – CDT des Grandes Ardoines

Depuis 2007, le territoire d'Alfortville fait partie de l'Opération d'Intérêt National Orly – Rungis – Seine-Amont. Le Contrat de Développement Territorial (CDT) des Grandes Ardoines, signé par la ville le 20 décembre 2013, poursuit le travail partenarial engagé sur l'OIN à une échelle plus réduite regroupant les communes de Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi et Alfortville. Il fixe un cadre de coopération entre l'Etat et les collectivités.

Le CDT a pour ambition de continuer à promouvoir la ville « complète » susceptible d'offrir à ses habitants et salariés l'ensemble des fonctions qui font la ville (emploi, logement, services, cadre de vie, lien social…) en s'appuyant sur de nombreux atouts et leviers de développement (l'arrivée du Grand Paris Express, les nouvelles connexions territoriales, d'importants sites d'activités, du foncier mobilisable, etc.). L'objectif est également de réunir, pour améliorer leur cohérence, l'ensemble des projets d'aménagement engagés.

Il s'agit dans le projet de ville de décliner, entre autres, les orientations définies par le CDT, et notamment :

- favoriser et organiser l'émergence de nouveaux quartiers autour des gares, en particulier la nouvelle gare Vert-de-Maisons de la ligne 15 du Grand Paris Express
- inciter à la création de logements, en respectant les objectifs de production de logements neufs

Dans le cadre de la mise en œuvre de ces orientations, la ville souhaite que les actions identifiées soient menées à bien : le Projet d'Aménagement du Sud d'Alfortville, la liaison métropolitaine RD5-RD6, l'aménagement des gares RER, etc.

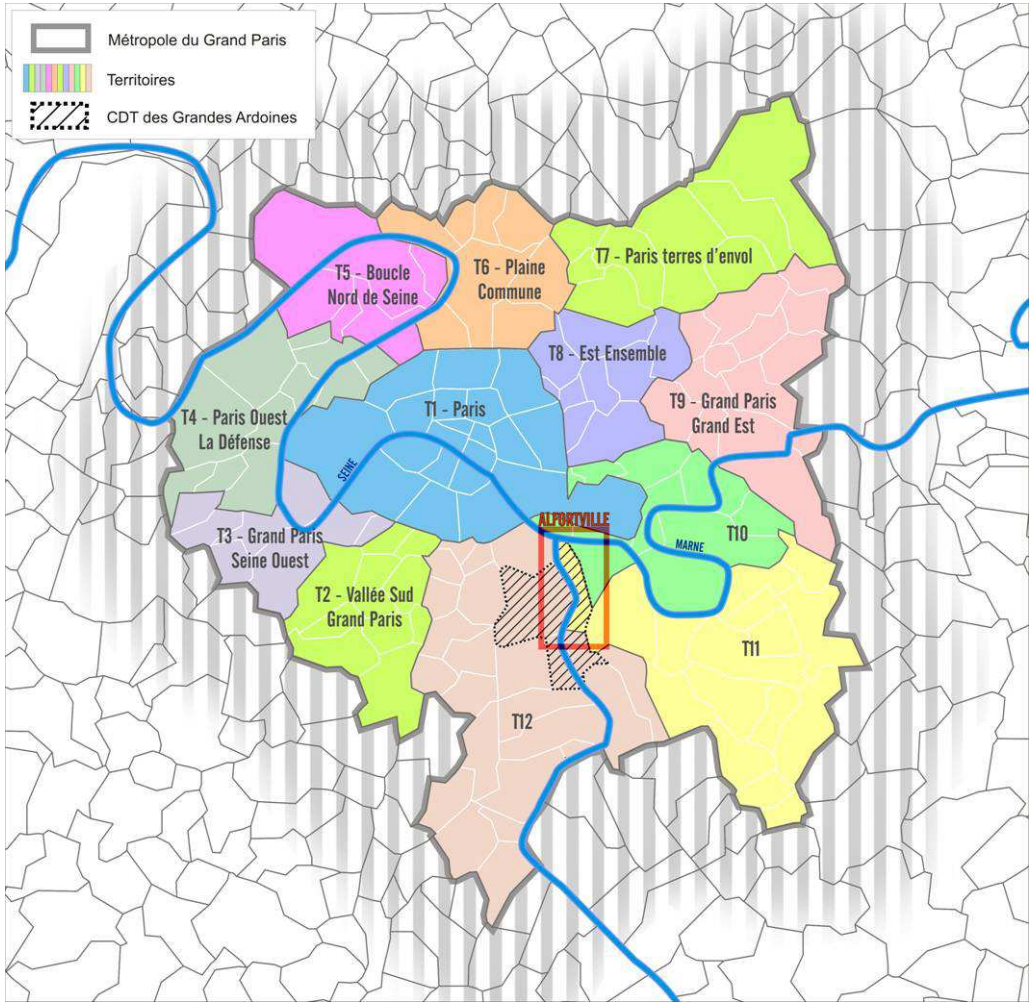
La métropole du Grand Paris

La Métropole du Grand Paris, qui a été créée le premier janvier 2016, constitue le nouveau cadre institutionnel pour l'aménagement et le développement du territoire, dont les Territoires forment le socle organisationnel. L'inscription d'Alfortville dans le Territoire 11, nommé dans un premier temps "Plaine Centrale – Haut Val de Marne – Plateau Briard", conditionne les enjeux et ainsi que les projets.

La situation particulière d'Alfortville dans ce Territoire demeure, dans tous les cas, un élément clé : commune la plus proche de Paris, elle est au croisement de deux autres Territoires métropolitains (Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien et Val de Bièvre – Seine Amont – Grand Orly). Elle constitue un socle d'articulation des dynamiques métropolitaines.

Lors de la création de la métropole du Grand Paris, la communauté d'Agglomération (Plaine Centrale du Val de Marne), regroupant les communes d'Alfortville, de Créteil et de Limeil-Brévannes, a été dissoute. Cette dernière représentant près de la moitié du Territoire en nombre d'habitants, elle constitue un fondement majeur pour le développement de ce dernier.

Alfortville dans la Métropole



réalisation : SCURE 2016

1.2 - AU CŒUR DES PROJETS

De nombreux projets d'envergure communautaire émergent à proximité d'Alfortville, projets qui modifieront durablement le paysage urbain. Témoins du dynamisme du territoire, ils constituent, dans une vision du territoire à long terme, le futur contexte d'Alfortville, dans lequel s'inscrit le projet de ville.

Les Ardoines

Le site des Ardoines, situé à Vitry-sur-Seine mais contigu à Alfortville par la Seine, est un site d'activités de 267 hectares bénéficiant d'une très bonne accessibilité. Il se caractérise par le dynamisme des activités économiques présentes, à dominante industrielle. Une mutation profonde du site est engagée, dans le souci de répondre aux enjeux d'une ville complète, avec, à terme (horizon 2040), 13 000 logements et 45 000 emplois attendus.

Le site couvre plusieurs secteurs :

- le secteur Gare Ardoines au sud où des quartiers mixtes seront créés de part et d'autre du faisceau ferré autour de la future gare multimodale des Ardoines en accompagnement de l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express,
- la partie centrale des Ardoines, site stratégique à long terme avec une diversification et une densification attendues ainsi que la création du parc des Berges au niveau du pont du Port à l'Anglais, espace vert et de loisirs d'intérêt régional,
- le secteur Seine Gare Vitry au nord, où la vocation économique sera confortée, tout en le dotant d'une qualité urbaine permettant de développer sa mixité en y renforçant l'offre résidentielle.

Ivry Confluences

Le secteur Ivry-Confluences est un site d'activités économiques de 150 hectares situé sur la commune d'Ivry-sur-Seine

Suite à des évolutions importantes (libération de grandes emprises), ce site est le support d'un projet de grande envergure à l'échelle métropolitaine. La programmation d'environ 1 300 000 m² de surface de plancher envisagée est mixte à destination de logements, commerces bureaux/activités et d'équipements, avec l'étude du prolongement de la ligne 10 du métro jusqu'au carrefour Gambetta.

L'Echat

Le secteur de l'Echat, situé sur la commune de Créteil, accueillera une des nouvelles gares de la ligne 15 du Grand Paris Express. Le quartier compte déjà plus de 1200 logements et constitue un bassin de 9000 emplois, dont 5000 sur le centre hospitalier universitaire Henri-Mondor.

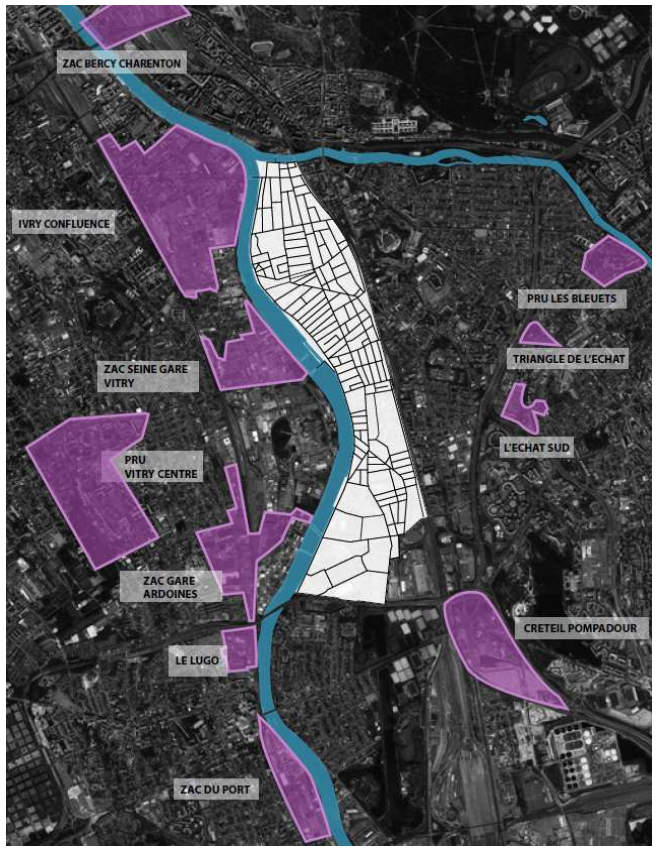
Il accueille également plusieurs sites de l'université Paris-Est Créteil qui est aujourd'hui la plus grande université d'Île-de-France, regroupant plus de 32 000 étudiants. Il représente un potentiel de développement important comprenant plusieurs secteurs :

- autour de la future gare, un projet mixte associera logements, résidence étudiante et programme tertiaire
- une opération d'aménagement mixte logements-bureaux essentiellement sur les terrains AP-HP
- un projet d'aménagement pour développer une nouvelle offre de logements est en cours d'étude sur les terrains du "triangle de l'Échat", propriétés publiques (État et Conseil général).

Le Lugo

Situés au Nord de Choisy-le-Roi, les 11 hectares du quartier du Lugo, à proximité du pôle intermodal de Choisy-le-Roi, font l'objet d'une transformation urbaine visant à revitaliser le développement économique et l'emploi du secteur tout en renforçant la mixité urbaine. Cette mutation s'appuiera sur l'avenue du Lugo, transformée en boulevard urbain avec l'arrivée du TZen 5 dès 2020, reliant le centre-ville de Choisy-le-Roi avec le pôle intermodal RER C / TVM / TCSP 393 et l'A 86.

Un environnement de projets urbains et métropolitains majeurs



source : Projet de Ville 2014 (CityLinked/Gausa+Raveau actarquitectura/ETC)

1.3 - UNE MEILLEURE CONNEXION AVEC LE TERRITOIRE

La ligne 15 du Grand Paris Express

Métro totalement souterrain, la ligne 15 (horizon 2030) est une rocade destinée à améliorer les déplacements interbanlieue et désaturer les réseaux de transport en cœur d'agglomération. Elle s'inscrira dans le maillage de transports en commun de la région parisienne avec des correspondances vers l'ensemble des lignes de métro, RER et Tramway qu'elle croise et les autres lignes du Grand Paris Express.

Dans ce cadre, le tronçon de la ligne 15 sud reliera 16 gares de Pont de Sèvres à Noisy-Champs en 35 minutes, avec des cadences élevées. Au total, la ligne 15 sud desservira 22 communes dont Alfortville avec la nouvelle gare de Vert-de-Maisons en interconnexion avec la ligne D du RER.

La mise en service de cette nouvelle ligne, prévue en 2022, constitue un nouvel atout majeur pour Alfortville en facilitant les déplacements Est-Ouest en transports en commun vers les communes proches en s'affranchissant des obstacles de la Seine et des emprises ferroviaires mais également en rapprochant de manière significative les centres d'activités économiques plus lointains.

La nouvelle liaison métropolitaine Est-Ouest

La réalisation d'un nouvel axe structurant reliant la RD5 à Vitry-sur-Seine et la RD6 à Créteil, constitue un levier fondamental du projet des Grandes Ardoines et apportera une amélioration des conditions de déplacements sur l'ensemble du territoire de la Seine Amont en s'appuyant pour partie sur la Digue d'Alfortville. Cet axe reliera le secteur sud d'Alfortville au pôle Ardoines à Vitry-sur-Seine et pôle Pompadour à Créteil. Il suppose deux aménagements sur la commune :

- un nouveau pont sur la Seine : si la Seine constitue un atout majeur pour le cadre de vie des Alfortvillais (paysage, loisirs,..), l'environnement (continuité écologique) et le développement d'activités économiques, elle ne demeure pas moins un obstacle pour les continuités dans les déplacements avec les communes de la rive gauche, notamment Vitry-sur-Seine. La création d'un nouveau franchissement de la Seine, sous la forme d'un pont, participerait à la réduction de l'insularité de la commune et au désenclavement des quartiers et des zones d'activités du sud d'Alfortville. Ce futur pont se situera approximativement entre le carrefour de la Digue d'Alfortville et du quai de la Révolution et la rue Léon Mauvais à Vitry-sur-Seine.
- un franchissement des voies ferrées : les emprises ferroviaires, en bordure communale Est, limitent les liaisons avec les communes de Maisons-Alfort et Créteil, notamment pour les secteurs Sud de la ville. L'inscription d'Alfortville dans le Territoire de la Métropole nécessite une amélioration des liaisons. Un nouveau franchissement des voies ferrées est nécessaire dans le prolongement de la Digue d'Alfortville jusqu'à la rue Marc Seguin à Créteil pour faciliter les déplacements des habitants et augmenter l'attractivité des espaces d'activités économiques.

La confluence de la Seine et de la Marne

Seule confluence importante dans la Métropole, le secteur de la confluence de la Seine et de la Marne constitue un site majeur de part sa visibilité et sa proximité avec Paris. Il représente par ailleurs deux entrées de ville pour la commune.

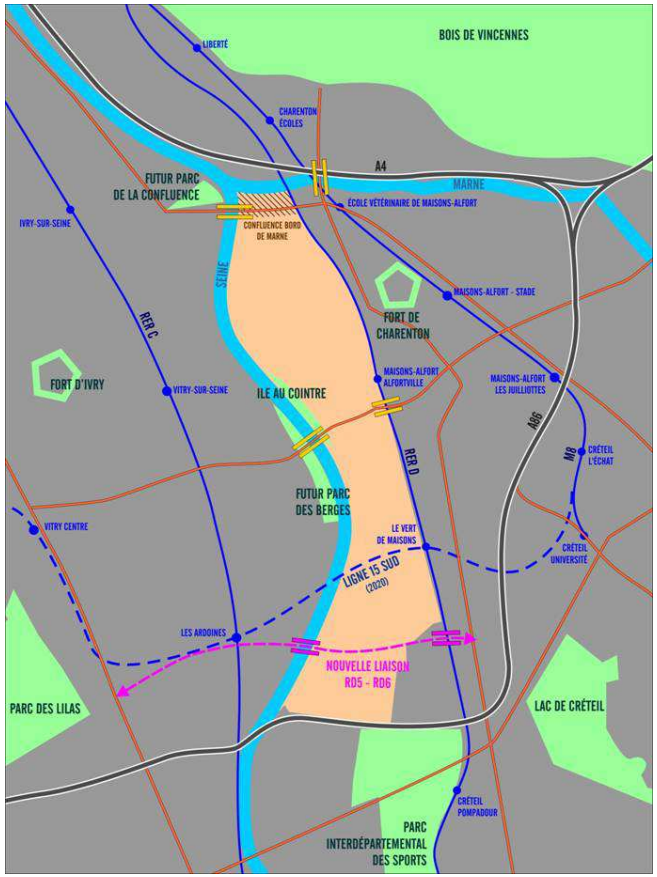
La mise en valeur de ce site d'intérêt métropolitain suppose la poursuite de sa mutation urbaine, amorcée avec la réalisation de la ZAC Bords de Marne, notamment sur les secteurs : de Chinagora, des bords de Marne, des abords de la rue Charles de Gaulle (RD19). L'objectif est d'améliorer la qualité urbaine par une densification intégrant une importante mixité, la recherche d'une continuité des parcours par l'aménagement de l'espace public et la mise en valeur du paysage en s'appuyant sur les atouts de la Seine et la Marne.

L'inscription dans la trame verte du territoire

Bien qu'elle soit entièrement urbanisée, Alfortville constitue un lieu de connexion entre les grandes entités d'espaces verts du sud-est parisien : Bois de Vincennes, Parc des Lilas, Parc Interdépartemental des Sports de Choisy, lac de Créteil, etc.

Pour assurer cette mise en réseau, il conviendra de s'appuyer évidemment sur la Seine et la Marne mais également sur un maillage d'espaces verts au sein de la commune.

L'amélioration des connexions avec le territoire



AXE 2 - ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RAISONNE

2.1 - UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE

Démographie

Après avoir connu une perte démographique jusqu'en 1990, la ville s'est engagée dans d'importantes opérations urbaines dans l'objectif d'améliorer l'attractivité de son territoire. Signe de la réussite de cette politique, la reprise démographique est depuis soutenue.

Elle s'accompagne d'une relative jeunesse de la population et d'un solde naturel de plus en plus important. La commune souhaite maintenir et soutenir ce dynamisme démographique, en s'inscrivant, a minima, dans les objectifs fixés dans le cadre régional.

Afin de garantir un cadre de vie agréable aux habitants, répondre au mieux aux besoins en matière d'équipements et de services et de préserver les équilibres sociaux existants, cette croissance démographique doit être maîtrisée. La commune fixe ainsi un objectif démographique maximal d'environ 53 000 à 55 000 habitants environ à l'horizon 2030.

Logement

Le développement démographique d'Alfortville a été possible grâce à un renouvellement urbain développant une nouvelle offre de logements.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France a défini dans ses grandes orientations d'aménagement et de développement de la région un objectif annuel de 70 000 nouveaux logements neufs. Les communes doivent participer localement à cet effort, Alfortville s'inscrivant dans un objectif minimal d'augmentation de 15% du nombre de logements d'ici 15 ans.

La commune fixe ainsi un objectif d'environ 3 100 nouveaux logements à produire à l'horizon 2030. Le développement de cette nouvelle offre devra répondre :

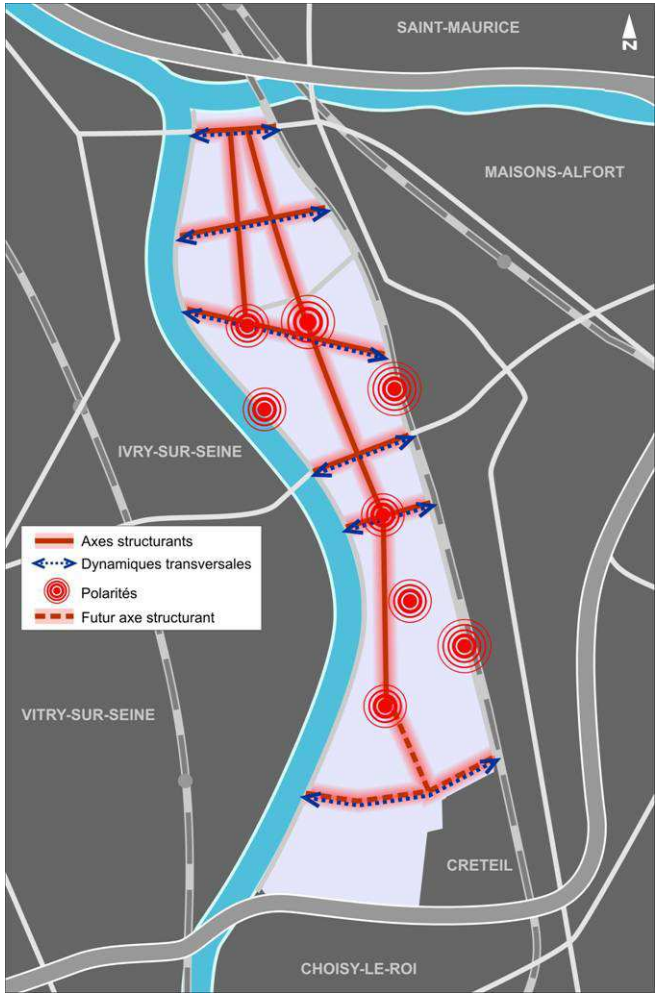
- aux besoins de l'accueil d'une nouvelle population et aux objectifs de croissance démographique,
- à la poursuite du phénomène de desserrement des ménages.

Modération de la consommation d'espaces

A l'exception de la Seine et de la Marne, Alfortville est une commune entièrement urbanisée ne comprenant plus réellement d'espaces naturels : les espaces naturels ont déjà été consommés au fil du temps.

La trame verte de la ville est composée d'espaces verts, intégrés à l'urbanisation, aménagés, de petite superficie et de nature diverse (parcs, squares, mails, alignements d'arbres, plantations d'accompagnement, etc.). L'objectif est de maintenir et de valoriser ces espaces, voire de les recomposer sous différentes formes dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement. Il s'agit de maintenir a minima la part existante des espaces verts publics, soit environ 17 ha.

2.2 - UN DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ



Le rythme des axes structurants

La structure urbaine d'Alfortville s'organise le long d'axes urbains dont l'importance est variable : la RD19, rue Véron, rue Vaillant Couturier, rue Etienne Dolet, rue de Seine, rues Victor Hugo / Port à l'Anglais, rue Emile Zola, boulevard Carnot.

Il s'agit de conforter le rôle structurant de ces axes le long desquels doivent être favorisés la mutation et le renouvellement du bâti, tout en privilégiant des volumétries adaptées à l'échelle des dans le respect de la diversité architecturale d'Alfortville. Ces axes, au caractère urbain affirmé avec un alignement du bâti continu ou séquentiel, ont vocation à terme, à recoudre les grandes entités urbaines de la ville.

Les dynamiques transversales

L'organisation générale du développement urbain d'Alfortville dans une logique Nord-Sud est liée à la configuration du territoire communal et à la contrainte de limites communales peu franchissables : la Seine et les emprises ferroviaires. Les axes Est-Ouest apparaissent peu lisibles. Ils demeurent pourtant un élément essentiel dans le développement, passé et à venir, de la ville : ils complètent le maillage du territoire et relient les deux rives que sont les quais de Seine et les abords des voies ferrées.

Certains de ces axes (rue de Seine, rues Victor Hugo / Port à l'Anglais, rue Emile Zola, boulevard Carnot) doivent s'inscrire plus qualitativement dans l'organisation du territoire et dans la structure urbaine de la ville. Il s'agit de :

- créer des ouvertures visuelles vers les deux rives, accompagnées si possible d'un traitement paysager,
- améliorer les liaisons entre les deux rives par un aménagement cohérent de l'espace public et de la voirie,
- organiser des formes urbaines (organisation du bâti, volumétrie des constructions) en adéquation avec la fonction de ces axes.

Les polarités et l'articulation du territoire

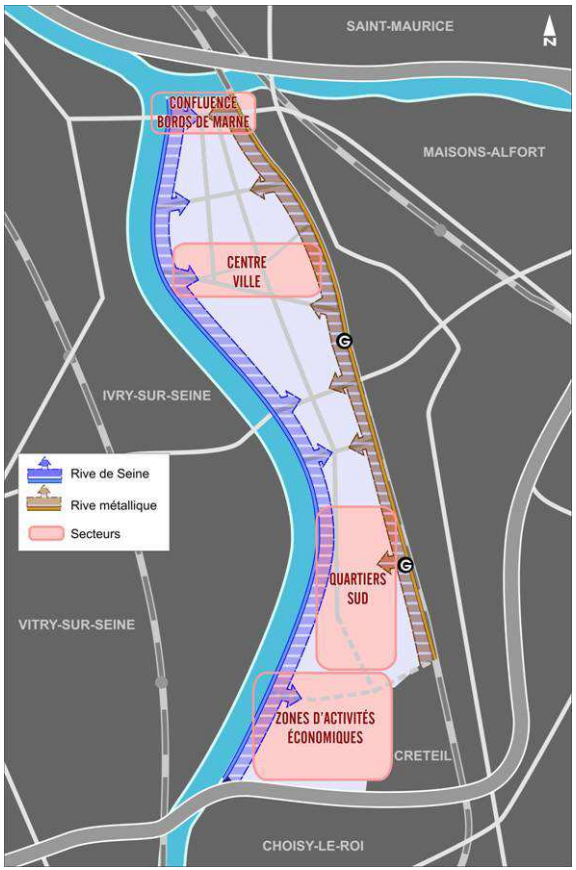
Par leur fonction et leur positionnement, certains espaces constituent des attracteurs urbains, existants ou potentiels :

- le centre ville, comprenant le pôle Salvador Allende, qui concentre des équipements, services et commerces de proximité,
- l'île au Cointre, espace récréatif en bordure de Seine, avec son centre aquatique et son espace vert qui accueille des nombreux événements et animations importantes de la ville,
- les gares de Maisons-Alfort /Alfortville et Vert-de-Maisons,
- la place d'Achtarack et son marché,
- le centre commercial du Grand Ensemble,
- la place San Benedetto avec des commerces et des services.

Ces espaces de convergence générateurs de flux, concentrant diverses fonctions, représentent des secteurs stratégiques dans le fonctionnement urbain d'Alfortville.

Dans le cadre du développement de la ville, il convient de renforcer leur rôle et leur attractivité. Ces espaces doivent être aménagés de manière à ce qu'ils soient adaptés à leur vocation par l'aménagement de l'espace public, l'organisation du bâti et le maillage des liaisons.

2.3 - DES SITES STRATÉGIQUES À VALORISER



Dans le cadre du développement structuré de la ville, certains secteurs demeurent des sites privilégiés de densification, destinés notamment à accueillir la nouvelle offre de logements. Toutefois, cette densification, dans un environnement urbain très contraint, doit s'accompagner d'une amélioration de la qualité urbaine adaptée à chacun de ces sites.

La rive de Seine : « renforcer le dialogue entre ville et fleuve »

La rive de Seine est un secteur important de la ville avec ses 4 km de linéaire intégrant les berges du fleuve avec ses aménagements publics et paysagers, la RD138 et des séquences bâties. Toutefois, la présence de la Seine manque de visibilité depuis la ville et ses rives offrent un paysage urbain hétéroclite.

Il s'agit de valoriser les bords de Seine et de mieux les intégrer à la ville par :

- la création et le maintien d'ouvertures visuelles paysagères, préservant des vues dégagées vers le fleuve, en s'appuyant notamment sur les dynamiques transversales,
- l'amélioration de l'accessibilité à la rive pour les habitants,
- le développement d'espaces récréatifs sur les quais (espaces verts, cheminements, etc.),
- l'organisation d'un front bâti et de séquences urbaines cohérentes.

La rive "métallique" : « réinvestir la rive Est »

La limite Est de la commune dessinée par les abords des voies ferrées constitue un enjeu en termes de continuité urbaine, paysagère et de déplacement. S'articulant à partir des gares, cette rive est marquée par un tissu urbain hétérogène, une difficulté dans la continuité des parcours et offre un potentiel de trame verte.

L'objectif est de retrouver une façade continue et paysagère le long des voies ferrées en :

- assurant une continuité des cheminements le long de la rive qui favorise les déplacements doux,
- mettant en valeur et en renforçant la présence du végétal sur l'espace public, sur les talus des voies ferrées et dans les futures opérations d'aménagement,
- dégageant des ouvertures visuelles depuis la ville vers la rive,
- créant des transitions urbaines entre les différentes entités du tissu urbain.

Dans ce cadre, 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.

Le centre-ville : « affirmer l'attractivité du centre-ville »

Le centre ville d'Alfortville se caractérise par la présence de plusieurs espaces centraux : la mairie, l'axe commercial rue Vaillant-Couturier et la place Allende. L'enjeu pour ces espaces urbains déjà constitués est d'adapter le tissu urbain à leur fonction quand cela apparaît nécessaire.

Il convient alors de permettre une évolution ponctuelle du bâti (mutation, réhabilitation, densification) qui :

- maintient les fonctions caractéristiques du centre ville : commerces, services, équipements,
- s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain en limitant les ruptures d'échelles et préservant les caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Confluence / Bords de Marne : « renouveler les entrées de la ville au Nord

La mutation et la requalification du secteur de la Confluence et des Bords de Marne ont été engagées dans le cadre de la ZAC Bords de Marne dont la réalisation vient d'être achevée avec la livraison de l'école Pierre Bérégovoy. L'objectif est de poursuivre la mutation et la requalification de ce secteur stratégique sur les autres espaces concernés : Chinagora, le tissu urbain aux abords de la rue Charles de Gaulle et les bords de Marne. A cette fin, il s'agit de :

- développer des opérations intégrant une mixité urbaine qualitative et comprenant des logements, des commerces de proximité, des équipements, des activités,
- 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,
- aménager l'espace public et mailler le paysage,
- créer des continuités de parcours en mode doux le long de la Seine et de la Marne,
- permettre une augmentation de l'offre de logements,
- créer, sur le site de la confluence, un élément repère fort constituant un signal dans le paysage métropolitain.

Les quartiers sud : « poursuivre le renouvellement urbain «

Le renouvellement urbain du sud d'Alfortville a été fortement engagé grâce à la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine. Il s'agit de poursuivre le renouvellement urbain sur différents secteurs 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 :

- Chantereine : poursuite des opérations majeures du site BHV et de la ZAC, démolition des tours des Alouettes,
- Langevin : développement d'opérations mixtes,
- Sud Grand Ensemble : mutation des franges sud du quartier Grand Ensemble permettant la réalisation de constructions d'habitat collectif, réhabilitation du centre commercial,
- Les Jardins d'Alfortville : cet espace, du fait de son emprise et de son positionnement apparaît comme stratégique dans l'espace métropolitain. Dans ce cadre des réflexions préalables doivent être engagées pour valoriser son potentiel et améliorer son intégration dans la ville.

Il s'agit également d'assurer une meilleure continuité dans les parcours entre les différents secteurs du sud alfortvillais et de 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.

Les zones d'activités économiques du Sud : « accompagner leur développement »

Bien qu'Alfortville possède un tissu économique diversifié, caractérisé par une tradition industrielle forte et une présence marquée d'activités artisanales, l'essentiel du tissu productif est concentré dans les zones d'activités économiques du sud (Toulon, Val-de-Seine, plateforme portuaire, etc.). Le regroupement géographique de ces zones constitue un secteur stratégique identifié comme levier pour le développement futur des Grandes Ardoines. L'objectif est d'offrir les conditions de ce développement.

Le maintien de la présence des activités économiques en pérennisant la vocation de ces espaces est donc primordial. Les perspectives de développement passent par une évolution nécessaire d'une partie des activités présentes vers des filières s'appuyant sur une spécialisation cohérente avec les atouts du territoire :

- la biotechnologie grâce au centre de recherche et de production Sanofi aux Ardoines et à Alfortville,
- l'éco-construction en lien avec le lycée Maximilien Perret et l'accueil d'éco-activités sur le site ex-BHV.

L'amélioration de la qualité et la valorisation des zones d'activités nécessitent la poursuite des aménagements des voiries et de l'espace public, notamment en quai de Seine, amorcés avec la Digue d'Alfortville et le chemin des Marais. Ces aménagements intégreront, entre autres, les questions en matière de déplacements vélos et piétons.

Il convient également de prendre en compte dans les opérations d'aménagement le bon fonctionnement et le développement de la plateforme fluviale, site logistique d'enjeu territorial.

La réalisation de la nouvelle liaison métropolitaine RD5-RD6 avec les nouveaux franchissements de la Seine et des voies ferrées apparaît essentielle pour atteindre ces objectifs.

AXE 3 - MAINTENIR LES IDENTITES ET RENFORCER LA SOLIDARITE

3.1 - UN HABITAT DE QUALITÉ POUR TOUS

L'amélioration de l'habitat

Les opérations de renouvellement urbain réalisées depuis 1990 à Alfortville et le programme de rénovation urbaine des quartiers Sud ont permis l'amélioration des conditions de logement des alfortvillais. La commune souhaite prolonger durablement les efforts engagés.

Pour les constructions existantes, cela consiste à lutter contre l'habitat dégradé en poursuivant l'OPAH sur les quartiers Nord et à mettre en œuvre le nouveau projet de rénovation urbaine pour les quartiers Sud. Il s'agit, par ailleurs, de permettre et d'encadrer les améliorations nécessaires des constructions d'habitat individuel dans les quartiers pavillonnaires.

Pour les nouvelles constructions, la réalisation des opérations devra mettre en oeuvre les orientations inscrites dans la charte Qualité d'Alfortville. Plus particulièrement, la taille et l'aménagement intérieur des logements devront être cohérents avec leur typologie et présenter un niveau de confort satisfaisant. Les logements traversants et la multi-orientation seront privilégiés. Il conviendra également de favoriser les espaces extérieurs, les loggias et les balcons.

La mixité dans l'habitat

Afin de pérenniser la mixité sociale dans la ville et les équilibres existants, il convient de maintenir le taux de logements locatifs sociaux de 40% environ à l'échelle communale.

L'objectif est également de permettre aux habitants d'effectuer un parcours résidentiel au sein de la commune. Les opérations de logements neufs devront garantir un équilibre dans les typologies proposées, notamment entre l'accession à la propriété et le locatif.

Permettre à tous de se loger, c'est aussi agir en faveur des logements spécifiques. Concernant les résidences sociales (foyers, etc.) et les résidences destinées aux personnes âgées et aux personnes en difficulté, la priorité sera donnée à la réhabilitation et à la modernisation des résidences existantes. Dans le cadre de la réalisation de logements destinés aux étudiants, il conviendra de privilégier les résidences universitaires sociales.

La diversification de la taille des logements

Le parc de logements alfortvillais se caractérise, en partie, par une proportion importante de petits logements. Cette tendance s'accentue depuis quelques années avec la livraison des nouvelles opérations.

Une meilleure répartition de la taille des logements dans les programmes neufs en faveur des grands logements apparaît essentielle pour faciliter le parcours résidentiel et permettre l'accueil des familles.

Par ailleurs, les nouvelles opérations de logement concernent presque exclusivement de l'habitat collectif. La mutation du tissu urbain intervient en partie sur d'anciens secteurs pavillonnaires. Diversifier le parc de logements consiste également à conserver une part de logements individuels dans la nouvelle offre de logements à l'échelle de la ville.

3.2 - UNE DIVERSITÉ URBAINE PRÉSERVÉE

Les nombreuses opérations immobilières récentes ont souvent un aspect uniforme que ce soit en termes d'architecture ou de volumétrie. Or, la diversité architecturale et urbaine fait la caractéristique et la qualité de vie alfortvillaise. C'est pourquoi, il convient de lutter contre l'homogénéisation des constructions dans la ville et de préserver les diversités existantes au sein du territoire.

Les quartiers pavillonnaires

Dans le développement de la structure de la ville, les quartiers pavillonnaires conservent leur place. Ils méritent d'être identifiés précisément afin de mieux préserver leurs caractéristiques tout en prenant en compte les améliorations nécessaires des constructions pour répondre aux besoins des habitants. Cette préservation ne fait pas obstacle à certaines évolutions du bâti, notamment près des gares, des axes structurants et des sites stratégiques.

Les quartiers nord

Les quartiers nord se caractérisent par une mixité fonctionnelle et une diversité architecturale et urbaine. La mixité fonctionnelle et urbaine de ces quartiers doit être maintenue. La densification le long des axes structurants et aux abords des « attracteurs » urbains et des micro-polarités (angles de voies, placettes…) ainsi que les opérations de réhabilitation du tissu existant doivent s'inscrire dans ce cadre.

Les grands ensembles

Représentées plus particulièrement dans le sud de la ville, les opérations d'ensembles possèdent des qualités urbaines qu'il convient de préserver. Il s'agit des compositions urbaines telles que les espaces communs intérieurs, les traitements végétalisés, l'accessibilité et les cheminements. Ils bénéficient par ailleurs de plusieurs fonctions urbaines : polarités commerciales, équipements et services de proximité. Les nouvelles opérations d'aménagement dans ces secteurs doivent s'inscrire dans ces caractéristiques.

Le tissu commercial et la mixité fonctionnelle

Le tissu commercial alfortvillais se compose principalement de commerces de proximité. L'offre commerciale se caractérise également par une répartition équilibrée sur l'ensemble de la ville. Cette caractéristique participe à la qualité du cadre de vie de la ville et à son identité.

La commune souhaite dynamiser le développement et la diversification du commerce de proximité par la préservation des axes commerciaux ainsi que le renforcement des autres polarités commerciales réparties sur le territoire.

Dans cet objectif, le développement commercial se concentrera prioritairement dans les secteurs stratégiques existants afin d'éviter une dispersion de l'offre et renforcer l'attractivité des polarités.

Outre l'activité commerciale, doit être pérennisée la présence d'activités artisanales, de services et d'équipements insérés dans le tissu urbain constitué, dans la mesure où cette présence ne créée pas de nuisance incompatible avec leur environnement et notamment l'habitat.

3.3 - UNE VILLE SOLIDAIRE ET CONNECTÉE

Une organisation urbaine équilibrée entre le nord et le sud

L'histoire du développement d'Alfortville a engendré une morphologie urbaine et une structure démographique différenciées entre le Nord et le Sud.

Depuis quelques années, les opérations de rénovation urbaine ont entamé un rééquilibrage des densités humaines, sociales et urbaines sur le territoire. Cette tendance doit se poursuivre dans les futures opérations d'aménagement.

Alfortville présente un niveau d'équipement important. Cette offre en équipements, qualitative et diversifiée, inégalement répartie sur le territoire, mérite une lisibilité plus renforcée, notamment pour certains équipements majeurs. Le sud de la ville concentre la majorité des équipements sportifs et dispose d'une offre moins importante en matière de services publics et d'établissements de santé. Le nord de la ville concentre, quant à lui, la majorité des équipements culturels. Il convient dans les futurs projets de renforcer 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.

Favoriser les parcours dans la ville

Alfortville dispose d'un maillage viaire composé de voies étroites peu propice à une fluidité de trafic et aux déplacements automobiles. Le renforcement d'une offre de transports en commun complète, avec l'arrivée du grand Paris Express et le développement récent d'Autolib' à Alfortville, concourre à limiter l'utilisation de l'automobile.

L'objectif est de privilégier la multimodalité des déplacements piétons et vélos au sein de la ville par des aménagements adaptés de l'espace public et la mise en continuité des parcours vers les pôles urbains (centre ville, pôles commerciaux, marchés, etc.), les équipements majeurs, les gares et les quais de Seine.

La mise en œuvre de cette politique doit permettre aux habitants de se déplacer dans toute la ville, en limitant l'utilisation de la voiture thermique.

Pour encourager les déplacements doux, ces derniers doivent être sécurisés par des traitements adaptés, notamment pour les voies partagées et les zones de rencontre, et par un apaisement de la circulation automobile par le développement des zones 30.

En raison de la morphologie de la ville, la ligne de bus 103 qui dessert la commune du nord au sud doit être maintenue et renforcée par un aménagement de voies réservées et une amélioration de la fréquence de passage.

Permettre à tous de se déplacer en ville consiste également à prendre en compte les aménagements nécessaires pour faciliter les déplacements des Personnes à Mobilité Réduite.

Le stationnement

La commune souffre de saturations localisées de l'offre en stationnement donnant lieu à un débordement de la place accordée à l'automobile sur les espaces publics. L'enjeu est d'optimiser les capacités de stationnement existantes. Il existe un certain nombre de places disponibles, principalement dans les parcs de stationnement privés en sous-sol, qu'il convient de mobiliser. Les parkings publics existants, sous occupés, méritent également d'être d'avantage utilisés.

Par ailleurs, la régulation de l'offre de stationnement par la tarification doit s'accompagner d'une meilleure lisibilité de la réglementation de stationnement, gratuite ou payante (marquages, matérialisations, indications), pour une bonne compréhension des utilisateurs.

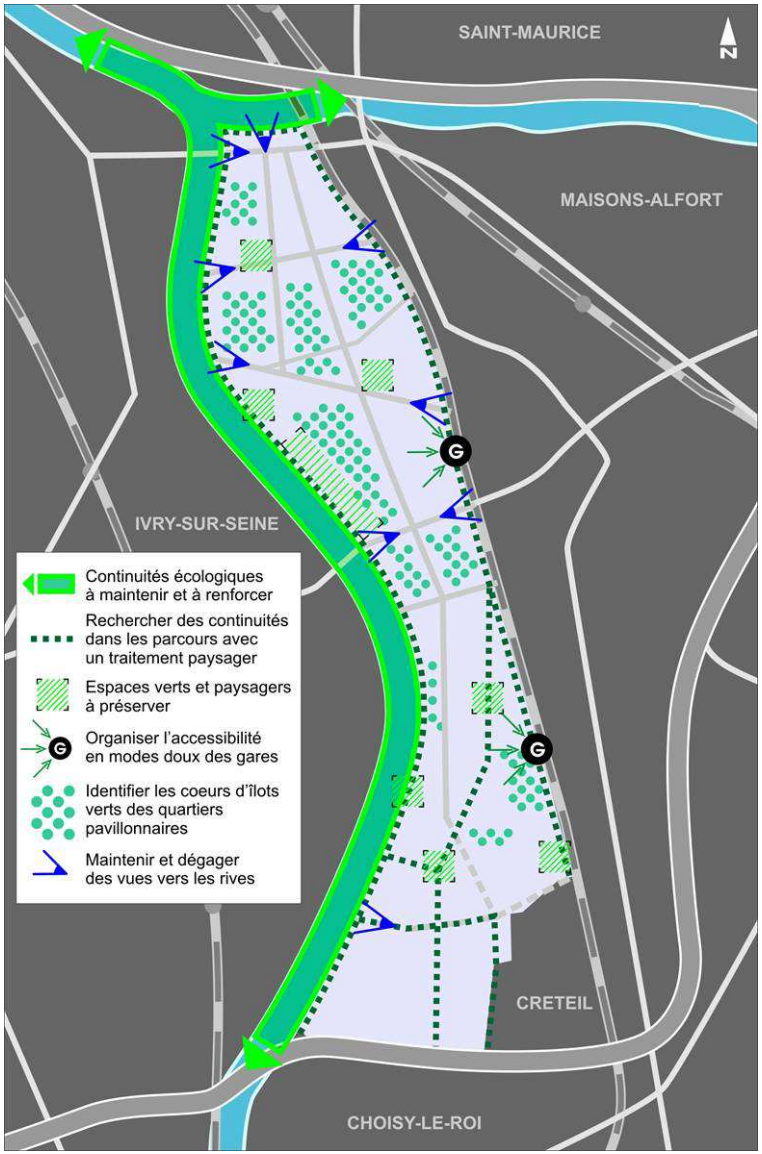
Ces mesures peuvent s'accompagner du développement d'une nouvelle offre de stationnement se traduisant par la création de nouveaux parkings publics. L'objectif n'est pas d'encourager la prolifération des places de stationnement mais de mettre en place une nouvelle politique pour limiter les déplacements en voiture et de résoudre en partie le manque d'emplacements privatifs.

Le numérique

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Val-de-Marne fixe les objectifs de mise en place du très Haut Débit via la fibre optique pour le département. A ce jour, le déploiement de la fibre progresse à Alfortville mais pas assez rapidement. La commune souhaite accélérer ce déploiement sur l'ensemble du territoire communal par un meilleur accompagnement des opérateurs dans leurs démarches. Les opérations immobilières devront intégrer la capacité de raccordement au réseau de fibre optique.

La ville souhaite obtenir le label « ville internet » qui témoigne de la mise en œuvre d'un internet local citoyen à la disposition de chacun dans l'intérêt général. Ainsi, outre la dématérialisation progressive des démarches administratives, la mise en place de bornes wi-fi dans différents secteurs de la ville est envisagée. Un nouvel espace d'information doté des technologies de l'information et de la communication et ouvert aux habitants est prévu.

AXE 4 - GARANTIR UNE QUALITE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



4.1 - UNE GESTION DURABLE DES RESSOURCES ET DES RISQUES

Le traitement environnemental et architectural de l'eau dans la ville

Le territoire d'Alfortville est presque totalement soumis au risque d'inondation. Il est nécessaire de protéger les biens et les personnes contre ces risques en prévoyant une architecture adaptée des constructions et l'aménagement de l'espace public. Les nouveaux programmes de constructions doivent être conçus en composant avec les contraintes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, notamment en matière de traitement des rez-de-chaussée.

Alfortville est également un territoire sensible au ruissellement urbain pluvial. Pour lutter contre ce phénomène, il s'agit 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 les débits de fuite, une bonne gestion de l'assainissement (limiter la pollution des eaux souterraines) et le maintien d'espaces de pleine terre. L'espace public doit également participer à cette lutte en favorisant une non imperméabilisation des sols quand cela est possible grâce à des aménagements adaptés (noues, réseau d'assainissement, etc.).

Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables

La préservation des ressources nécessite un développement des énergies renouvelables. Alfortville souhaite s'inscrire dans une démarche incitative et exemplaire par la mise en œuvre des solutions d'énergies renouvelables, notamment géothermie et solaire, en premier lieu dans les équipements publics.

La commune bénéficie d'un potentiel d'énergie non polluante grâce à la géothermie et à la centrale géothermique implantée dans le sud de la ville. Le réseau de chaleur urbain doit être développé et privilégier le raccordement des nouvelles constructions au réseau existant lorsque cela est techniquement possible.

La baisse des consommations énergétiques des ménages a un impact environnemental à la fois économique et social. Alfortville entend également lutter contre la précarité énergétique en favorisant les nouvelles formes de développement énergétique.

Enfin, la présence de lignes électriques à haute tension dans le sud de la ville est une contrainte à prendre en compte dans l'aménagement urbain.

Les déchets

Bien que la collecte et le tri des déchets soient efficacement assurés à Alfortville, la commune souhaite poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets. L'augmentation de la valorisation des déchets s'effectuera par l'obligation de réaliser des locaux adaptés à l'échelle de chaque construction, en intégrant le tri sélectif des déchets.

Améliorer la gestion des déchets passe par une meilleure pratique environnementale des habitants. En ce sens, la commune veut encourager à la diminution de production des déchets par la mise en place de techniques de sensibilisation et de dispositifs efficaces (composteurs, bornes d'apport volontaire, etc.).

Les continuités écologiques

La Seine et la Marne ainsi que leurs berges constituent des continuités écologiques d'intérêt régional. Leur préservation et leur remise en bon état sont essentielles. Cela suppose :

- de les protéger de toute nouvelle urbanisation en pérennisant la vocation naturelle de ces espaces sans empêcher le bon fonctionnement des activités présentes, ni les ouvrages nécessaires à la lutte contre les risques d'inondation,
- une renaturation et une végétalisation des berges quand cela est possible,
- de limiter la réalisation de nouveaux obstacles au bon fonctionnement des continuités (écoulement des eaux, biodiversité).

L'impact de la réalisation de nouvelles infrastructures ou de nouveaux aménagements sur le bon fonctionnement des continuités devra être réduit au maximum et si possible être compensé.

Ces espaces constituent également des lieux paysagers et récréatifs. Il conviendra d'assurer la bonne accessibilité des alfortvillais à ces espaces : continuité des déplacements piétons et vélos, aménagement d'espaces verts ouverts, etc.

4.2 - LA CONSTRUCTION DE LA VILLE PAYSAGE

La qualité architecturale

L'orientation de la ville d'intégrer la dimension de qualité dans la réalisation des constructions est inscrite dans la « charte qualité » :

Alfortville est riche d'un tissu urbain diversifié comprenant un patrimoine important mais également des bâtiments modernes de qualité architecturale.

La conception des nouvelles constructions doit s'inspirer du tissu urbain environnant, afin d'éviter les ruptures d'échelles et créer des transitions urbaines entre les différentes morphologies.

Outre leur volumétrie et leur architecture, l'aspect extérieur des constructions doit faire l'objet d'un traitement qualitatif s'inscrivant dans une démarche paysagère en cohérence avec l'environnement urbain, notamment en ce qui concerne les matériaux et la colorimétrie des façades, les formes des toitures, les balcons et les gardes corps.

La préservation de la cohérence d'ensemble ne s'oppose toutefois pas à l'inscription d'une architecture innovante au sein de constructions existantes.

Dans un contexte de densification du tissu urbain et de renforcement de la trame verte urbaine, la priorité sera donnée à une compacité des opérations côté rue pour libérer le plus possible d'espaces paysagers en intérieur d'îlot.

Une attention particulière doit être apportée particulièrement au traitement qualitatif des immeubles d'angle pour leur insertion dans l'environnement urbain. Compte tenu de la faible largeur de l'espace public à Alfortville, ils représentent des accroches structurantes de l'espace urbain et du paysage.

L'exposition au bruit et à la pollution de l'air en bordure des axes routiers et ferroviaires est à prendre en compte pour les logements et établissements sensibles (crèches, écoles, maisons de retraite et établissements de santé).

Par ailleurs, le PPRI impose des contraintes architecturales qui devront être intégrées qualitativement, notamment en matière de traitement des rez de chaussée des constructions.

Le traitement paysager

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. L'objectif est d'enrichir le cadre de vie des alfortvillais par le renforcement de cette trame et la valorisation de son potentiel paysager par l'aménagement des espaces publics mais également dans le cadre des opérations privées.

Il s'agit de construire la ville verte. A cette fin, les espaces libres et les cœurs d'îlots devront faire l'objet de protections adaptées et bénéficier, autant que possible, d'un traitement végétalisé de qualité. Des percées visuelles vers ces cœurs d'îlots, depuis l'espace public, devront être ménagées. Une certaine transparence des façades et clôtures sur rue devra également être recherchée.

Les abords des opérations devront s'intégrer en complémentarité avec les espaces publics, en recherchant une continuité ou en créant des transitions.

Dans le cadre de la végétalisation des espaces extérieurs, il conviendra de privilégier les essences locales et d'éviter les espèces allergisantes.

La ville souhaite que les rives de la Seine, de la Marne et des emprises ferroviaires s'intègrent plus visiblement et qualitativement dans le tissu urbain. Lors des opérations de requalification urbaine, il conviendra de créer des vues dégagées et paysagères vers ces rives.

Le patrimoine bâti

Alfortville est riche d'une diversité d'éléments bâtis, d'ensembles urbains et paysagers qui participent à l'identité de la ville et témoignent de sa richesse urbaine et de son histoire. Il s'agit d'identifier ces éléments, qui constituent le patrimoine local, et de prévoir des règles d'urbanisme spécifiques permettant la préservation de leurs caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères.

4.3 - LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les déplacements doux et la qualité de l'air

Le trafic routier représente l'une des principales sources de pollution à Alfortville. Il est donc nécessaire d'agir sur ce secteur pour améliorer la qualité de l'air des habitants en encourageant les modes de déplacements non polluants et alternatifs à la voiture thermique.

Les modes de déplacements doux, piétons et vélos, sont à privilégier pour les parcours au sein de la ville. Le maillage des pistes cyclables et des cheminements doit être renforcé et complété par de nouveaux aménagements et une rénovation de ceux existants (bords de Seine et de Marne, franchissements) en privilégiant la desserte des attracteurs urbains (équipements, services, commerces, activités) et en recherchant une connexion avec le réseau des communes environnantes.

Ces aménagements doivent être accompagnés d'une politique de sensibilisation des habitants, par exemple des plus jeunes à travers des itinéraires pédibus sécurisés et identifiables pour les enfants des établissements scolaires.

Compte tenu de la qualité de la desserte en transport en commun à Alfortville, renforcée avec le futur Grand Paris Express, l'utilisation des transports en commun est l'une des solutions optimales. Il convient donc de favoriser l'accessibilité aux gares des piétons et cycles par une meilleure organisation des rabattements (réseaux, aménagements, parcs de stationnement, etc.) et de faciliter la bonne circulation des bus.

La présence de la Seine est un atout pour le développement de modes de déplacements alternatifs. La remise en service de navettes fluviales reliant Alfortville et le centre de Paris est à encourager.

Les espaces libres et le végétal en ville

Bien qu'elle bénéficie de la présence de la Seine et de la Marne, Alfortville est un territoire fortement urbanisé, sensible aux fortes températures estivales avec son tissu bâti dense et des espaces publics peu spacieux. Dans ce contexte, l'augmentation durable des températures prévues apparaît comme un enjeu crucial à prendre en compte.

Il s'agit de lutter contre les îlots de chaleur urbains en privilégiant des choix d'aménagements adaptés. Il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la végétation en ville dans les espaces publics et privés, en incitant à la végétalisation des espaces libres et privilégiant les espaces de pleine terre. Dans un tissu urbain très dense, la végétalisation des toitures apparaît être une solution à explorer.

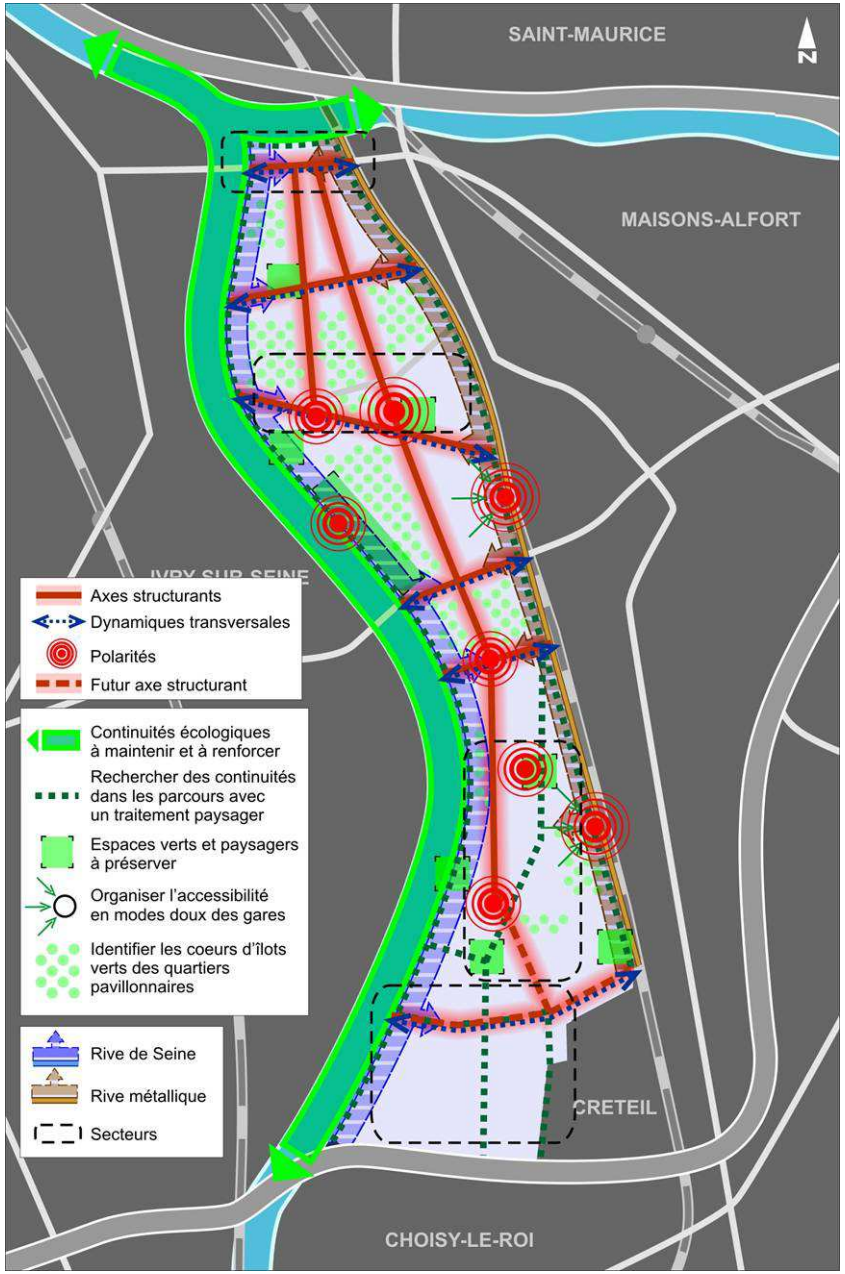
Les constructions bioclimatiques

Les principes constructifs doivent intégrer le phénomène du changement climatique et participer à lutte contre la pollution. A ce titre, il convient de limiter l'impact sur l'environnement des nouvelles constructions.

Le potentiel de la filière éco-construction à Alfortville représente un levier de développement sur lequel s'appuyer pour inscrire les nouvelles constructions dans une démarche environnementale et innovante.

Les nouvelles constructions devront privilégier les matériaux constructifs en fonction de leur impact environnemental, leur performance énergétique et leur pérennité.

La ville souhaite également encourager la bonne isolation des constructions, existantes et futures, afin de réduire la consommation énergétique et par conséquent mieux préserver les ressources.

L'augmentation des températures et des épisodes de fortes chaleurs est un critère essentiel à intégrer pour prendre en compte non seulement le confort d'hiver mais également le confort d'été dans les principes constructifs.

L'aménagement et le développement d'Alfortville