



Dossier d'enquête publique préalable

d'une part au déclassement d'une emprise de 2 465 m² de la parcelle AE164, de 421 m² de la parcelle AD92, de 920 m² de la parcelle AD57

et d'autre part à la modification d'usage d'une emprise publique située entre l'Allée du 8 Mai 1945 et la rue de Londres.

**Zone d'Aménagement Concerté
Centre commercial du Grand Ensemble**

Pièce n°1 – notice explicative

Une enquête publique pour déclasser de la voirie et modifier l'usage d'un espace

Code de la voirie routière :

Article L 141 – 1 à L 141 – 3

Article R 141 – 3 à R 141 –10

La loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 62 II (Journal Officiel du 10 décembre 2004) a modifié l'article L 141-3 du code de la voirie routière qui prévoit désormais que cette procédure est **dispensée d'enquête publique préalable** sauf lorsque le classement ou le déclassement envisagé a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

La procédure de déclassement obéit, d'une façon générale, au principe du parallélisme des formes et des compétences. En d'autres termes, c'est à la collectivité publique propriétaire – et plus précisément à son organe délibérant – qu'il appartient de décider la désaffectation (notion factuelle) et de prononcer le déclassement (acte juridique).

Le déclassement n'est pas une faculté discrétionnaire laissée à l'appréciation de la collectivité propriétaire du bien. Pour être légale, une mesure de déclassement doit en effet être accompagnée de la désaffectation de fait de la dépendance qu'elle concerne.

Un bien ne peut être légalement déclassé que s'il n'est plus affecté en fait à la destination d'intérêt général qui était la sienne, ou à une nouvelle destination d'intérêt général.



La désaffectation est donc la condition *sine qua non* du déclassement.

Si l'affectation demeure, le bien continue à appartenir au domaine public et son déclassement sera objectivement illégal. Ceci est aujourd'hui confirmé par la rédaction de l'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Aux termes de ce texte :

« Un bien d'une personne publique qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant le déclassement ».

Enquête publique

La procédure de déclassement ne comporte pas nécessairement d'enquête publique. L'enquête publique préalable au déclassement n'est nécessaire que lorsqu'un texte le prévoit expressément. C'est le cas principalement pour les dépendances de la voirie routière, lorsqu'il est porté atteinte aux fonctions de desserte et de circulation de la voie (C.V.R. art. L.143-1).

Présentation du contexte

A. La ville d'Alfortville

La commune d'Alfortville est située en Région Île-de-France, dans le département du Val-de-Marne (94), au sud de Paris.

La commune s'étend sur 367 ha (dont 40,5 ha occupés par la Seine et la Marne) et accueille 45 043 habitants (population en 2014, INSEE 2017).

Située au confluent de la Seine et de la Marne, la commune est délimitée par la Marne au nord, qui la sépare de Charenton-le-Pont, la voie ferrée Paris-Lyon à l'est, qui la sépare de Maisons-Alfort, l'A86 au sud, qui la sépare de Choisy-le-Roi et Créteil et la Seine à l'ouest qui la sépare de Vitry-sur-Seine et Ivry-sur-Seine.

Elle bénéficie d'une situation particulièrement favorable en termes de desserte routière (la RD19 qui permet de rejoindre directement Paris ainsi que l'A86 et l'A4 permettant une accessibilité à Créteil et à l'aéroport d'Orly) **et ferroviaire** : deux gares du RER D desservent directement la commune (Maisons-Alfort - Alfortville et Le Vert de Maisons) et une future gare du Grand Paris Express Le Vert de Maisons).

La ville est également bien desservie en termes de transport en commun. Cinq lignes de bus du réseau de la RATP traversent la commune (lignes 103, 125, 172, 217 et 325) et une station de métro (ligne 8 – Ecole vétérinaire de Maisons-Alfort) bien que située à Maisons-Alfort se trouve à proximité des quartiers Nord d'Alfortville.

Insérée dans la zone dense de l'agglomération parisienne, la ville présente un tissu urbain relativement dense ponctué par de très nombreux motifs naturels (Alfortville compte 18 parcs et jardins, des rues plantées, des jardins privés du tissu pavillonnaire...). Une politique forte en faveur de la création d'espaces verts a par ailleurs été lancée depuis 2007.

La structure morphologique globale du territoire communal se décompose en trois grands secteurs :

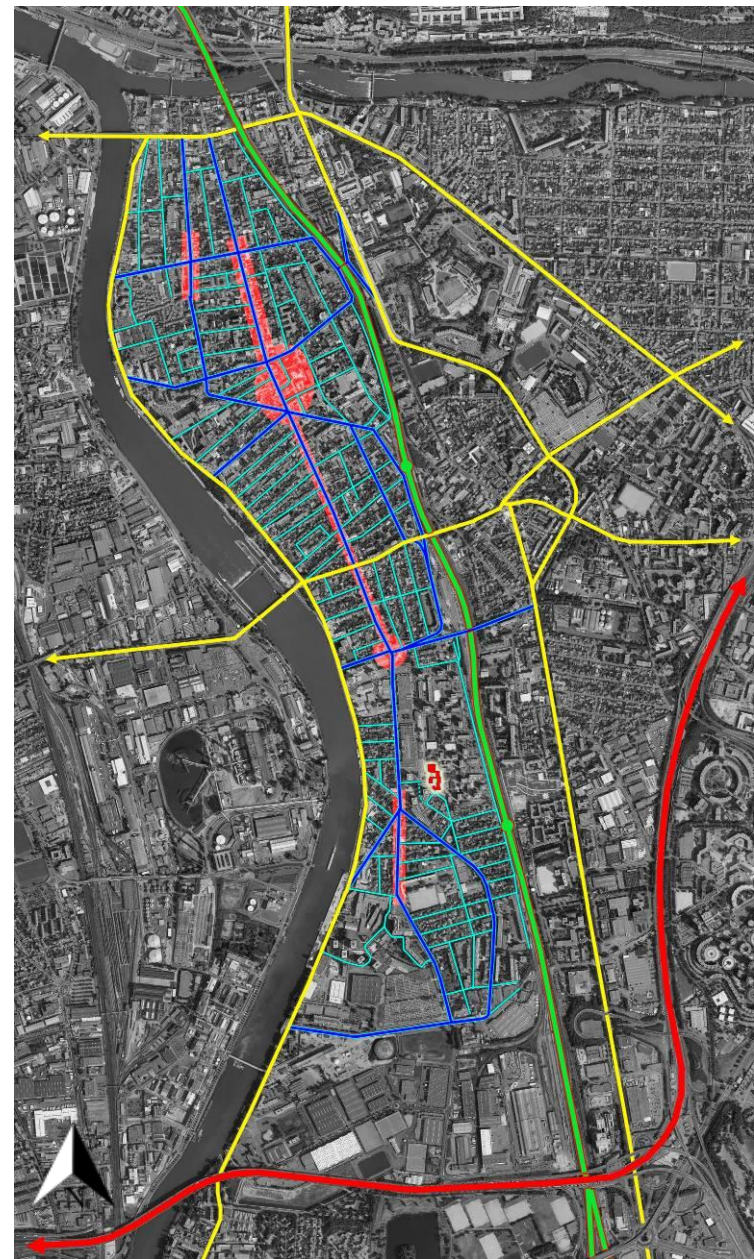
- **la partie nord de la ville**, correspondant au début de l'histoire urbaine d'Alfortville, présente un tissu dense et continu le long des axes structurants d'orientation dominante Nord-Sud (Paul Vaillant Couturier, rue Véron) ;
- **la partie centrale**, s'organise à partir d'un faisceau dense de voies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

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

La structure urbaine d'Alfortville

- ❑ La ville d'Alfortville fonctionne comme une île entre la Marne, les voies SNCF et l'autoroute. Les liens avec les villes voisines sont peu nombreux et nécessitent des grands structures pour les franchissements.
- ❑ A l'intérieur de la ville, les rues Vaillant Couturier et Etienne Dolet traversent de nord au sud la ville et se constituent en axe structurant majeur

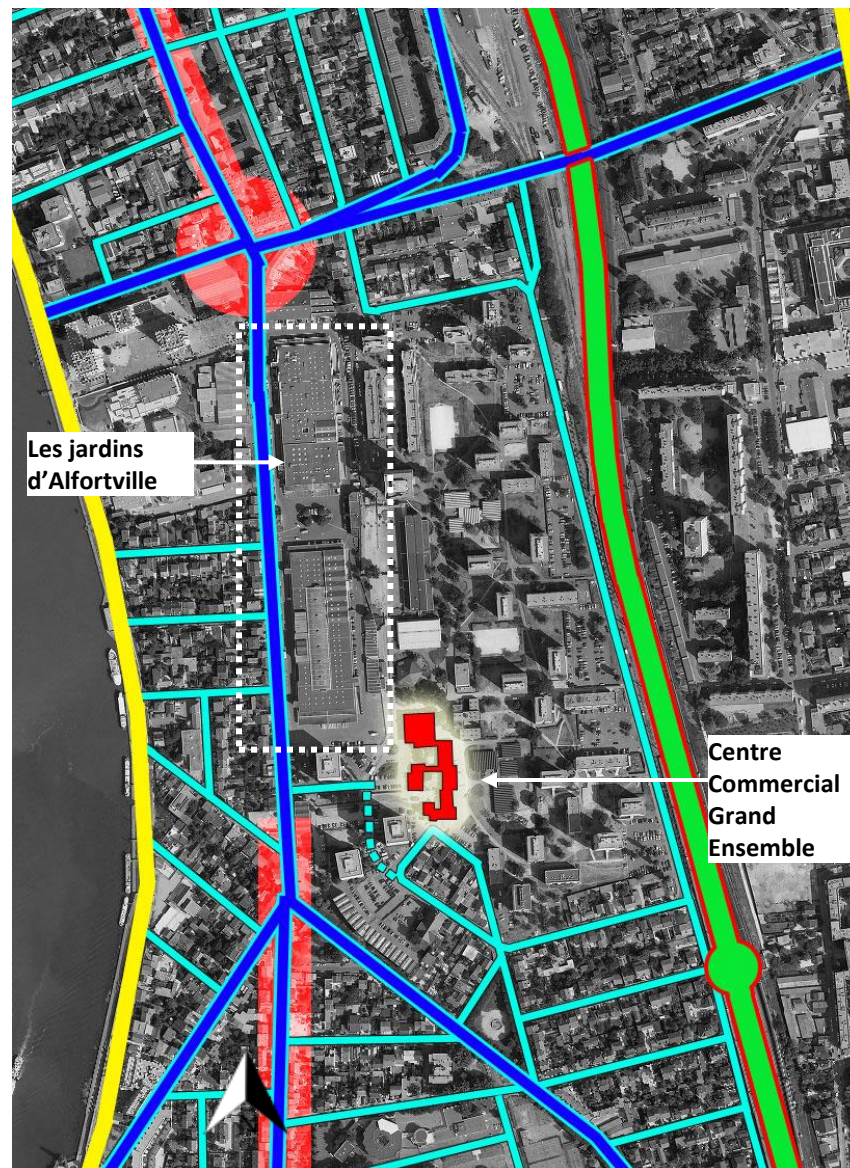
L'activité commerciale s'organise le long de cet axe avec un pôle principal de commercialité autour de la mairie.



Le Grand Ensemble : un quartier enclavé

- ❑ Le maillage régulier de la ville est interrompu dans le quartier du grand ensemble qui se relie donc mal au reste de la ville.
 - ✓ L'accessibilité voitures n'est possible qu'en périphérie
 - ✓ Le cœur du quartier est essentiellement piéton.

- ❑ La zone d'activités « les jardins d'Alfortville » fonctionne comme barrière qui empêche le lien du quartier avec l'axe structurant de la rue Etienne Dolet
 - ✓ Il y a une interruption du linéaire commercial à cause de la zone d'activité et du lycée

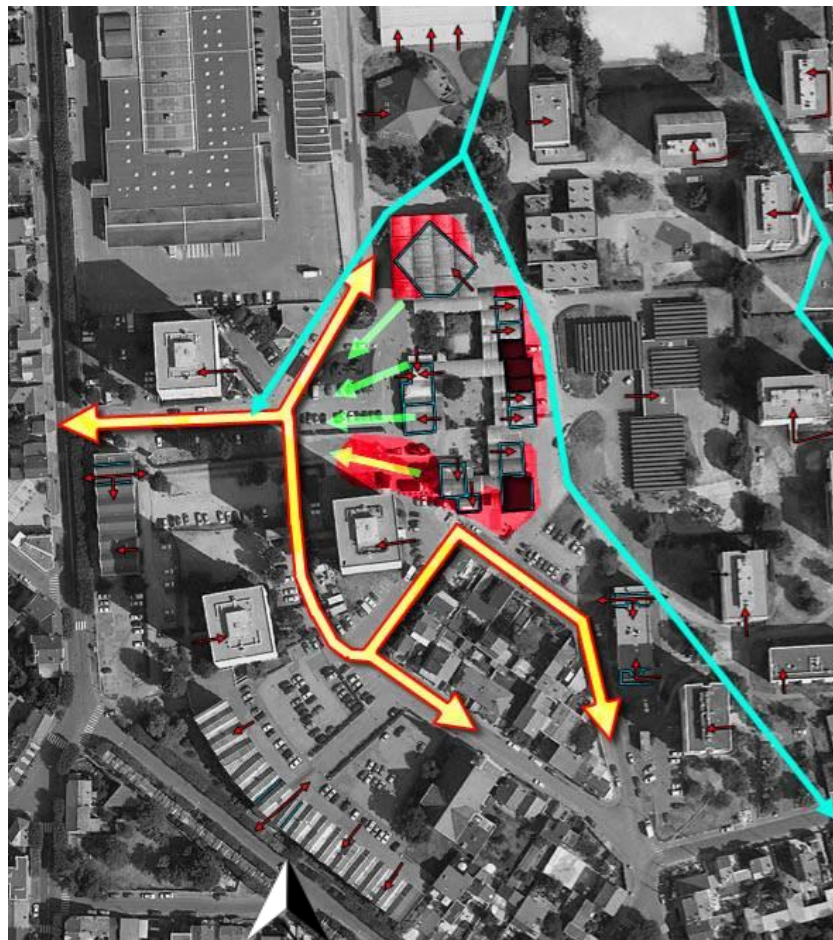


Le fonctionnement urbain actuel du centre commercial

- ❑ Le centre commercial présente des atouts :
 - ✓ il se trouve entre les pavillons et les immeubles collectifs,
 - ✓ il est à proximité des équipements et
 - ✓ il a un système de circulations couvertes par de voutes qui protège les piétons et permet l'installation de terrasses,
 - ✓ il a une offre suffisante de stationnements.
- ❑ Mais il présente plusieurs disfonctionnements :
 - Enclavement du centre commercial
 - ✓ Il se trouve en dehors des circulations piétonnes et voitures principales.
 - ✓ Il se trouve éloigné du réseau de transport en commun
 - ✓ Mauvaise signalisation, adressage – Les commerces ont leur adresse sur la rue de Lisbonne qui n'existe plus. Ils préféreraient avoir l'adresse sur l'allée du 8 mai 45.
 - ✓ Fonctionnement – la rue de Londres, du fait de son tracé en baïonnette, n'est pas praticable par les camions

Les accès se font par les endroits les plus déqualifiants (arrières, locaux OM, vide urbains ...)

Les façades qui donnent sur le quartier du grand ensemble est sur les circulations principales sont les plus déqualifiantes



Un centre commercial retourné sur lui même

Le centre commercial fonctionne en intériorité.

- ✓ Les circulations, les accès principaux aux locaux et les vitrines s'organisent autour d'une série de cours intérieures
- ✓ La façade que le centre commercial donne à la ville sont donc ses accès de services, ses réserves, ses locaux techniques

Malgré l'introversion, les commerces qui se trouvent directement sur l'espace public semblent mieux fonctionner

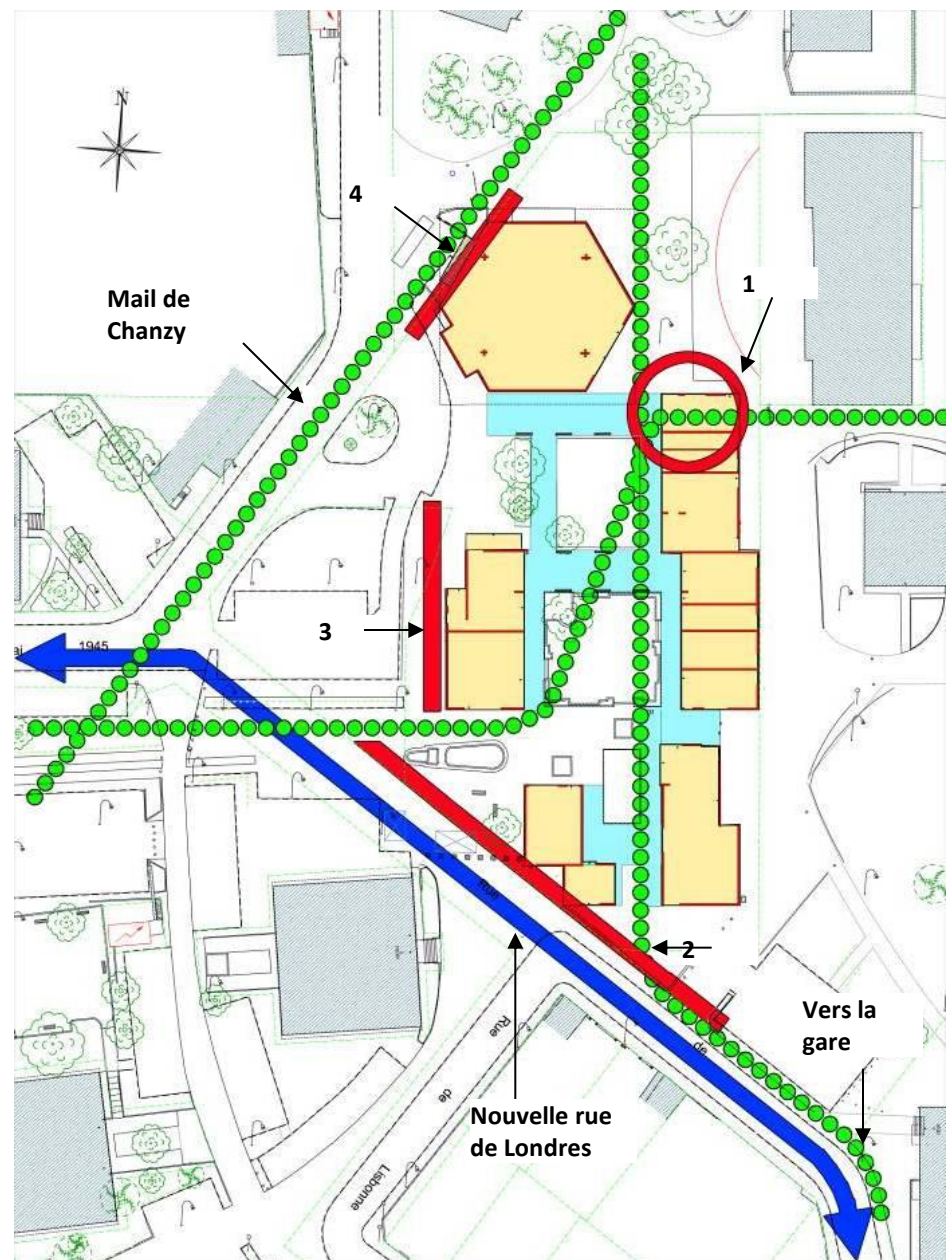
- ✓ Les locaux vides et les locaux qui n'accueillent pas du public se trouvent à l'intérieur du centre commercial



Enjeux posés par le projet de reconstruction du Centre Commercial

Le projet vise à répondre à des enjeux de qualification urbaine et de restructuration :

1. Ouvrir le centre commercial sur le quartier du Grand Ensemble
Faciliter les liens piétons
Augmenter la visibilité
2. Qualifier la nouvelle rue de Londres
Créer une façade principale sur la rue
Conforter le lien piéton principal vers la gare RER
3. Créer une façade qualifiante sur la rue du 8 mai 45, élément d'appel depuis la rue Etienne Dolet
Conforter la circulation piétonne de la rue 8 mai 45
4. Qualifier les abords du supermarché
Conforter et qualifier la circulation principale du mail de Chanzy



Présentation du contexte

B. Le contexte urbain

Description des environs

Situé dans le quartier du Grand Ensemble, au Sud-est de la commune, le périmètre de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble est délimité par un réseau de voies communales correspondant :

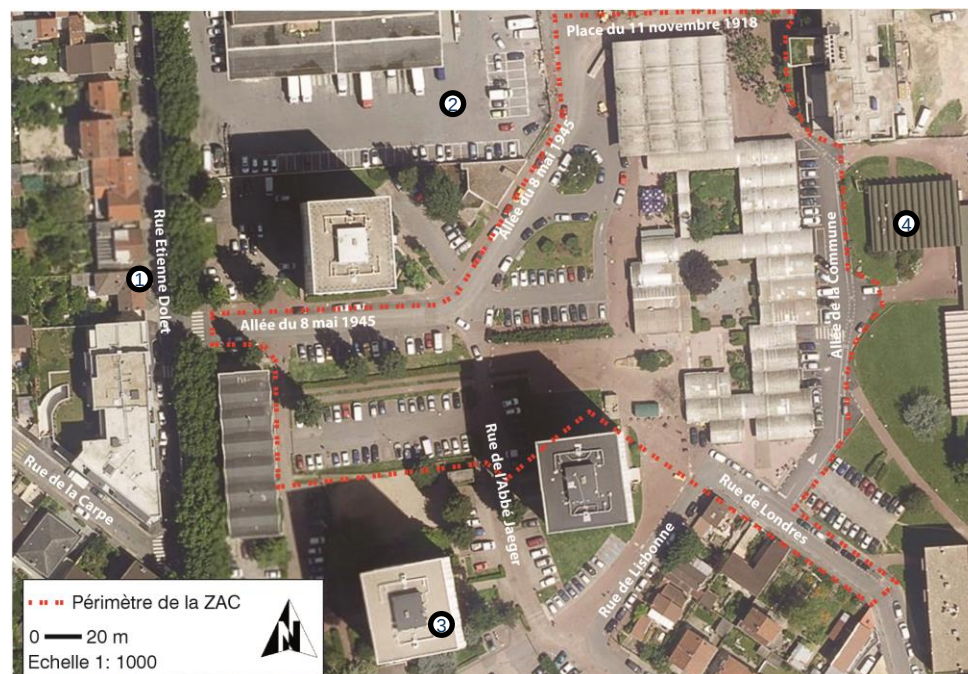
- à l'Est par l'allée de la commune ;
- au Sud par la rue de Londres ;
- au Nord et à l'Ouest par l'allée du 8 mai 1945.

La superficie des terrains du périmètre de la ZAC est en totalité sur la commune d'Alfortville (comprenant le centre commercial et une partie des rues attenantes – Allée du 8 mai 1945 et rue de Londres).

Les abords de la zone sont occupés (voir carte ci-après) :

- par **des logements collectifs**, en grande partie sociaux ;
- des **constructions de type pavillonnaire** ;
- une **zone d'activités** ;
- des **équipements publics**.

Périmètre de la ZAC au sein du quartier et vues sur les environs



L'inscription du centre commercial dans le cadre du réaménagement des espaces publics du quartier Grand Ensemble

Le centre commercial s'inscrit dans le cadre du **projet de rénovation urbaine du quartier du Grand Ensemble lancé en 2007** et ayant notamment conduit à la réalisation de travaux de réaménagement et de requalification de l'espace public central (voir plan d'aménagement ci-après).

Inaugurés au cours de l'année 2016, les principes de réaménagements paysagers comprennent :

- **La création d'une allée paysagère nord-sud constitutive du maillage vert reliant les quartiers sud de la ville entre le boulevard d'Erivan au nord jusqu'à l'allée de la commune au sud:** cet aménagement vise à créer une longue allée piétonne qui structure l'ensemble de l'espace et propose un parc paysager d'ensemble.

Le réseau piéton a la tâche de valoriser l'espace central structurant et de desservir les différents équipements qui s'éparpillent dans le cœur du Grand Ensemble.

- **La création d'allées piétonnes qui cheminent et desservent les résidences:** ces cheminements notamment est-ouest permettent aujourd'hui d'ouvrir le cœur de quartier et de le relier aux artères du site comme le cours Beethoven à l'est du site.

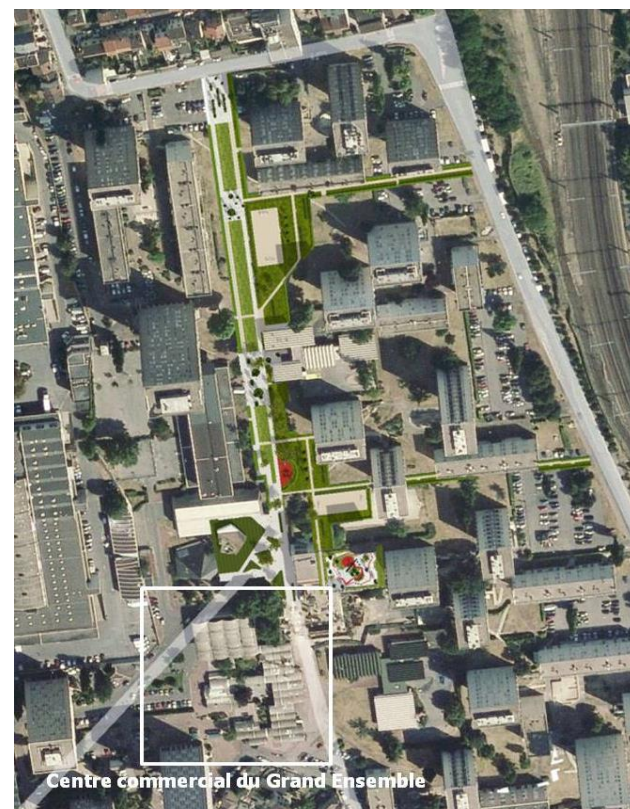
Ces allées permettent de rendre le parc visible et ouvert depuis l'extérieur.

- **La création d'une véritable entrée de l'allée centrale dans la partie nord, au niveau du parking donnant sur le boulevard d'Erivan et l'aménagement d'une placette au sud à proximité des commerces et de l'allée du 8 mai 1945 afin de donner une centralité affirmée au quartier :** les réseaux viaires sont étirés afin de venir desservir convenablement le complexe de commerces.

La création de squares qui agrémentent l'espace et répondent à des usages récréatifs ainsi que de plusieurs terrains d'évolution répondant à différentes tranches d'âge : il s'agissait de mettre en lien des aires de jeux qualitatives avec le réseau de cheminements piétons.

- **La création d'un contour paysager marquant le périmètre de l'espace public et des surfaces engazonnées au centre pour combiner différents usages (événementiels, récréatifs...).**

Enfin, des travaux de résidentialisation de certains bâtiments (comprenant aménagement paysager, amélioration des cheminements entre les immeubles, réaménagement des zones de stationnement...) **ainsi que la réhabilitation de certains logements pour plus de confort** (isolation thermique, modernisation des installations ou réfection des parties communes) complètent l'aménagement de ces espaces de convivialité.



Justifications du programme de la ZAC

A. Présentation des justifications

1. Renforcer la commercialité de ce pôle en le désenclavant et en améliorant sa visibilité

Le projet de requalification du centre commercial du Grand Ensemble est tout d'abord un projet commercial qui vise à renforcer son potentiel commercial en :

- **Désenclavant l'équipement commercial en créant une vitrine commerciale sur rue.** L'objectif est de permettre une insertion urbaine maîtrisée par rapport à son tissu environnant par la recherche de continuités urbaines visant le développement d'un maillage viaire aujourd'hui interrompu ou inexistant afin d'améliorer le fonctionnement du quartier et du centre commercial ;

- **Supprimant les locaux vides, en qualifiant ses abords et en créant de nouveaux locaux.** Au regard du contexte concurrentiel large et de l'armature commerciale d'Alfortville, le positionnement du centre commercial du Grand Ensemble ne peut relever que d'un pôle de commerces de proximité.

En ce sens, les enjeux du projet ne sont pas que des enjeux de maintien du commerce de proximité, il s'agit également de le renforcer par la recréation d'une dynamique urbaine permettant de relier les quartiers et la recréation d'une centralité à l'échelle du quartier, autour du pôle commercial et des équipements publics existant à valoriser. Ce projet ne cherche pas à concurrencer les équipements commerciaux existants et les commerces des villes voisines.

2. La poursuite du projet ANRU

Le projet de restructuration du centre commercial du Grand Ensemble s'inscrit dans le périmètre du projet de rénovation urbaine du sud d'Alfortville lancé depuis 2007 (identifier comme un quartier de veille).

Ainsi et par convention ANRU signée le 13 février 2009, la restructuration urbaine du centre commercial vise à améliorer le cadre de vie des habitants et à résidentialiser le quartier en permettant de :

- Désenclaver le secteur à travers la création de nouvelle voie et le réaménagement de voies existantes ;
- Rénover le bâti ;
- Réorganiser l'affectation des différents espaces publics et résidentiels ;
- Clarifier le statut des espaces ;
- Améliorer la gestion du site.

3. Développer une nouvelle offre de logements assurant une mixité sociale et fonctionnelle au sein du quartier

Le réaménagement du centre commercial proposera une offre nouvelle de logements diversifiés et de qualité.

Environ 128 logements permettront de répondre à la demande en matière de logements, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle par une juste répartition entre logements sociaux et en accession, le tout conformément aux exigences du développement durable.

Justifications du programme de la ZAC

B. Utilité publique du projet

Le programme d'aménagement issu de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble relève de l'utilité publique. En effet, l'acquisition par expropriation des surfaces nécessaires, permettant à la commune d'Alfortville d'assurer son développement durable par la création d'un quartier mixte permettent :

- **D'améliorer l'offre des logements sur la commune en associant des logement locatifs et en accession, intermédiaires et libres.** Le projet se justifie car réserve une large part de sa programmation au développement de logements (plus de 80%) participant ainsi aux objectifs issus du Plan Local de l'Habitat et dans un secteur francilien en demande ;
- **De compléter l'offre en commerces afin de renforcer et de maintenir l'attractivité de la commune :** le projet représente ainsi un intérêt économique certain en confortant l'espace et la dynamique commerciale du quartier. Une partie des commerçants du Centre Commercial existant sera par ailleurs transférée au sein du projet ;
- **De réaménager un quartier en valorisant les espaces paysagers existants (espaces publics réaménagés) et en les densifiant dans un processus de développement durable.** En effet, la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble se développe comme un projet en accord avec les principes du développement durable par la recherche d'une harmonie entre cohésion sociale, conservation d'une activité économique et respect de l'environnement.

Ainsi, mixité des activités (équilibre entre habitations et locaux commerciaux) et mixité sociale (habitants aux profils variés) sont recherchées.

Les immeubles de logements s'élèvent à une hauteur moyenne de 6 niveaux, correspondant à des immeubles de type R+4+C maximum. Cette hauteur permet aux nouvelles constructions de s'intégrer dans les lignes de paysage dessinées notamment par les tours existantes au Sud du centre, dont la hauteur maximale atteint R+22.

Ce parti pris permet de créer un espace tampon entre les constructions très hautes en front du Centre Commercial (aussi bien au Sud qu'à l'Est avec les immeubles de la résidence Bach en R+8) et la zone pavillonnaire qui s'étend à l'Ouest de la rue Etienne Dolet et au Sud de la rue de Londres.

Par ailleurs et parce que la ville durable est aussi une ville compacte, l'opération vise à réduire l'étalement urbain en rapprochant logements et commerces et en les rendant accessibles par des modes de transports doux (piétons, mais aussi proximité des réseaux en transports en commun avec la gare du Vert de Maisons).

Ce projet d'aménagement vise à répondre à la reconquête d'un secteur enclavé et vieillissant, à la réalisation d'un programme mixte et aux développements d'espaces verts aménagés.

Il doit permettre de développer de nouveaux programmes de logement, de diversifier les commerces et d'améliorer le cadre de vie des habitants par le réaménagement des espaces publics paysagers et la réorganisation des modes de stationnement.

A ce titre, ces acquisitions constituent donc un intérêt public pour la commune d'Alfortville et Grand Paris Sud-est Avenir.

Plan masse du projet au sein des espaces publics du quartier

Dans le cadre du désenclavement du quartier du Grand Ensemble, le projet de rénovation urbaine lancé en 2007 a conduit notamment à la réalisation de travaux de réaménagement et de requalification de l'espace public central jusqu'à l'entrée du centre commercial du Grand Ensemble, dont l'inauguration a eu lieu au cours de l'année 2016 :

- **La création d'une allée paysagère nord-sud** constitutive du maillage vert reliant les quartiers sud de la ville entre le boulevard d'Erivan au nord jusqu'à l'allée de la commune au sud ; Cet aménagement vise à créer une longue allée piétonne qui structure l'ensemble de l'espace et propose un parc paysager d'ensemble. Le réseau piéton a la tâche de valoriser l'espace central structurant et de desservir les différents équipements qui s'éparpillent dans le coeur du Grand Ensemble.
- **La création d'allées piétonnes** qui cheminent et desservent les résidences ; Ces cheminements notamment est-ouest, permettent d'ouvrir le coeur de quartier et de le relier aux artères du site comme le cours Beethoven à l'est du site. Ces allées permettent de rendre le parc visible et ouvert depuis l'extérieur.
- **La création d'une véritable entrée de l'allée centrale dans la partie nord**, au niveau du parking donnant sur le boulevard d'Erevan et l'aménagement d'une placette au sud à proximité des commerces et de l'allée du 8 mai 1945 afin de donner une centralité affirmée au quartier. Les réseaux viaires sont étirés afin de venir desservir convenablement le complexe de commerces.
- **La création de squares** qui agrémentent l'espace et répondent à des usages récréatifs, ainsi que de plusieurs terrains d'évolution répondant à différentes tranches d'âges. Il s'agit de mettre en lien des aires de jeux qualitatives avec le réseau de cheminements piétons.
- **La création d'un contour paysager** marquant le périmètre de l'espace public et des surfaces engazonnées au centre pour combiner différents usages (événementiels, récréatifs...). Des **travaux de résidentialisation** de certains bâtiments (comprenant aménagement paysager, amélioration des cheminements entre les immeubles, réaménagement des zones de stationnement...) ainsi que **la réhabilitation de l'ensemble des logements sociaux** pour plus de confort (isolation thermique, modernisation des installations ou réfection des parties communes) complètent l'aménagement de ces espaces de convivialité.

La restructuration urbaine du centre commercial achèvera la requalification du quartier Grand Ensemble.



Le projet de transformation du centre commercial s'inscrit dans un projet d'ensemble de renouvellement du quartier.

Afin de répondre aux enjeux actuels d'enclavement du centre commercial, à sa conception introvertie et à sa lisibilité en termes d'accès, le projet de restructuration du centre commercial du Grand Ensemble passe par une opération de rénovation urbaine sous forme d'une ZAC phasée de construction de nouvelles cellules et de transferts de certains commerçants.

La reconfiguration du Centre Commercial du Grand Ensemble doit répondre à plusieurs objectifs :

- Améliorer l'accroche du centre commercial depuis la rue Étienne Dolet;
- Accrocher les commerces au parcours chaland;
- Valoriser la scénographie des commerces;
- Faciliter l'accès au Centre Commercial;
- Prolonger la rue de Londres jusqu'à l'Allée du 8 mai 1945 et se connecter à la rue Étienne Dolet;
- Réorganiser le stationnement public au droit des vitrines commerciales;
- Faciliter à terme la liaison avec la gare RER Le Vert de Maisons et Grand Paris Express;
- Améliorer le confort des chandls;
- Orienter les cellules commerciales autour d'une place;
- Étirer les aménagements et le « vocabulaire végétal » du grand mail planté vers la place de l'Europe et programmer la dernière séquence;
- Maintenir des accès aux équipements du quartier, notamment au parking du centre gérontologique et à l'école Louise Michel;
- Imaginer un phasage du projet limitant l'impact sur l'activité des différents commerces.



Ces objectifs peuvent être synthétisés à travers les orientations suivantes :

Renouveler le centre commercial :

Ce renouvellement s'opère par une redynamisation de ce pôle commercial de proximité à travers :

Une organisation spatiale qui renforce la tension commerciale par plusieurs améliorations (visibilité des vitrines, accroche sur les flux de la rue Etienne Dolet, articulation des façades entre elles, parcours chaland facilité et offre de place de stationnement) ;

Un phasage de projet qui limite l'impact sur l'activité des différents commerces existants.

Prolonger le mail vers la place de l'Europe

L'opération doit avoir pour effet de s'insérer de manière harmonieuse dans la succession d'espaces publics réalisés au sein du projet de rénovation urbaine à l'échelle du quartier Grand Ensemble.

Maintenir les accès aux équipements

Le site s'inscrit à proximité de plusieurs équipements (certains ayant en outre un rayonnement territorial). Facteur d'épanouissement individuel et de cohésion sociale, leur accès sera maintenu et mis en valeur par le développement paysager du secteur.

Valoriser les liens avec le pôle multimodal

Situé à moins de 600 m de la gare RER D Vert de Maisons et de la future gare du Grand Paris Express, le projet permettra aux futurs habitants d'accéder aisément à la capitale, et au-delà, à toute la région Ile-de-France. Cette valorisation des liens avec le pôle multimodal passera notamment par le prolongement de la rue de Londres.

Phasage prévisionnel du renouvellement du centre commercial du Grand Ensemble



Du point de vue du phasage prévisionnel de l'opération, les emprises disponibles doivent permettre le renouvellement du centre commercial dans une opération « tiroir » nécessitant ainsi la construction d'un bâtiment pour reloger les cellules commerciales avant démolition.

Le réaménagement du centre commercial pourra s'effectuer en plusieurs temps :

Temps 1 - Construction d'un premier bâtiment en RDC le long de l'allée du 8 Mai 1945 pour permettre la relocalisation des premiers commerces ;

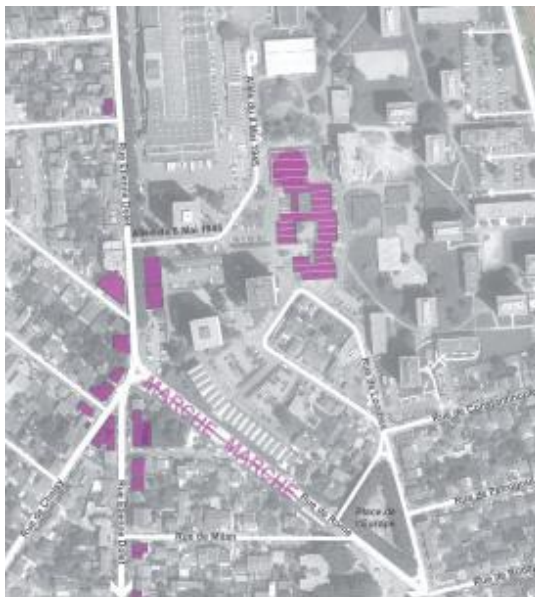
Temps 2 - Construction d'une deuxième opération « mixte » comprenant un RDC commercial et des logements en étages. Cette étape permet la relocalisation de commerces complémentaires ;

Temps 3 - Construction d'une troisième opération « mixte » comprenant un RDC commercial et des logements en étages. Ce dernier temps pourrait permettre la relocalisation du Franprix ;

Temps 4 - Construction d'une dernière opération de logements à l'emplacement actuel du Franprix.

1. Renouveler le centre commercial Ce renouvellement doit s'opérer par une redynamisation de ce pôle commercial de proximité à travers :

- une **organisation spatiale qui renforce la tension commerciale** par plusieurs améliorations (visibilité des vitrines, accroche sur les flux de la rue E. Dolet, articulation des façades entres elles, parcours chaland facilité et offre de place de stationnement) ;
- un **phasage de projet qui limite l'impact sur l'activité** des différents commerces existants.



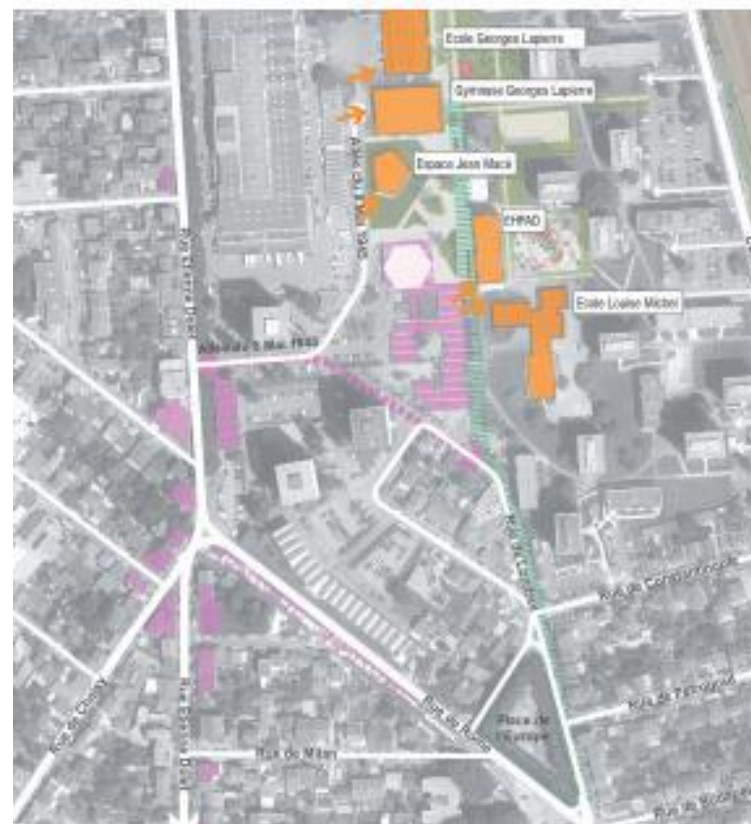
2. Prolonger le mail vers la place de l'Europe La requalification du centre commercial doit avoir pour effet de s'insérer de manière harmonieuse dans la succession d'espaces publics réalisés au sein du projet de rénovation urbaine à l'échelle du quartier Grand Ensemble.



3. Se connecter aux axes structurants Le projet veille à désenclaver le centre commercial en le reconnectant aux principaux axes structurants à travers le prolongement de la rue de Londres (au Sud) vers l'Allée du 8 mai 1945 (à l'Ouest du centre). Cette connexion étant aujourd'hui rendue difficile par la présence de la cour commune du centre. A travers une insertion paysagère de qualité et une trame verte généreuse, le projet veillera à mettre en réseau les nouveaux bâtiments construits avec les espaces publics existants et récemment réaménagés (notamment avec le mail piéton central qui sera étiré vers la place de l'Europe).



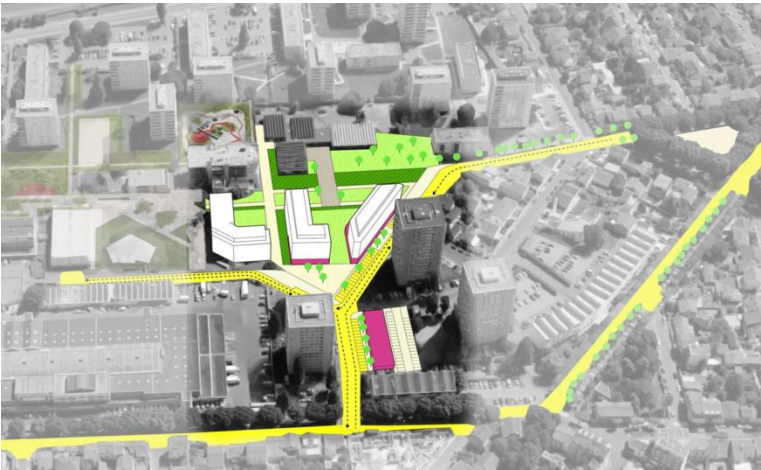
4. Maintenir les accès aux équipements Le site s'inscrit à proximité de plusieurs équipements (certains ayant en outre un rayonnement territorial), facteur d'épanouissement individuel et de cohésion sociale dont l'accès sera maintenu et mis en valeur par le développement paysager du secteur.



5. Valoriser les liens avec le pôle multimodal Le secteur s'inscrit à proximité immédiate (moins de 600 m) d'une gare du Grand Paris Express (gare RER du Vert-de-Maisons) qui permettra aux futurs habitants un accès immédiat à la capitale et au-delà à toute la région Ile-de-France. Cette valorisation s'effectuera par le prolongement de la rue de Londres notamment.



Des espaces de reconquête

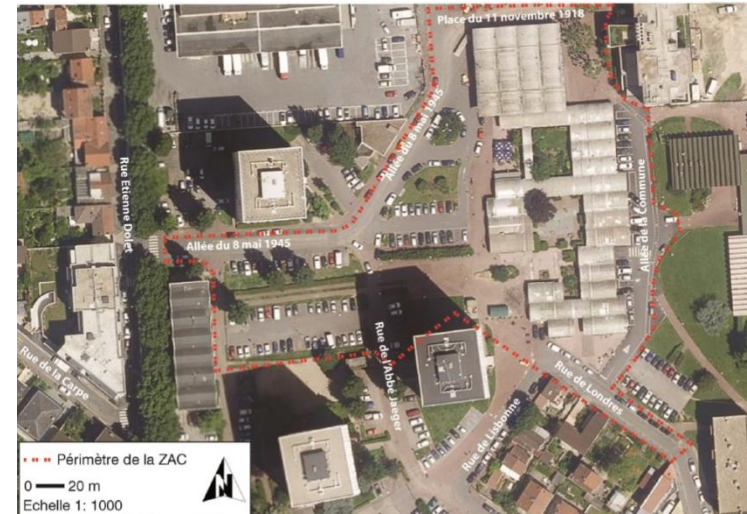




es représentations architecturales proposées ne sont pas contractuelles. Elles illustrent une ambiance et une volumétrie.



Les représentations architecturales proposées ne sont pas contractuelles. Elles illustrent une ambiance et une volumétrie.



Une emprise de 2 465 m² de la parcelle AE164, de 421 m² de la parcelle AD92, de 920 m² de la parcelle AD57



Etat existant



Prolongement de la rue de Londres

**d'autre part à la modification d'usage d'une
emprise publique située entre l'Allée du 8 Mai
1945 et la rue de Londres.**



Aménagements paysagers du site Principes d'aménagement

Du point de vue paysager, le centre commercial s'inscrit dans un réaménagement complet du quartier du Grand Ensemble. L'opération de renouvellement du centre commercial complète la création de différents espaces paysagers notamment représentés :

- **par une plantation centrale du quartier du Grand Ensemble** allant de la Rue de Londres jusqu'au Boulevard d'Erevan de type pelouse tondue (axe fort Nord-Sud),
- **par le développement de cheminements piétons secondaires** en stabilisé permettant la desserte Est-Ouest du quartier (axes de pénétration).

Une gestion différenciée des espaces verts ainsi qu'un aménagement de type placette centrale afin de donner une centralité affirmée au quartier à proximité des commerces, pourront par ailleurs être proposés.

