

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 1 :

1.1 - Le diagnostic

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le : 12 février 2009

Modifié le : 09 juillet 2009

Modifié le : 10 février 2011



Composante Urbaine
Ingénieurs-conseils Hydrologie en milieu urbain



PREAMBULE

- PREAMBULE.....3**
- DIAGNOSTIC URBAIN.....7**
 - L'EVOLUTION DES FORMES URBAINES.....8
 - LA POPULATION.....16
 - LE LOGEMENT.....17
 - LE LOGEMENT ET LA POPULATION bilan et perspectives...20
 - L'ECONOMIE.....22
 - LES DEPLACEMENTS.....26
 - LES EQUIPEMENTS.....28
 - LE POSITIONNEMENT TERRITORIAL.....30
- DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL.....34**
 - LES ESPACES PUBLICS.....35
 - LES ESPACES VERTS ET LES ARBRES DANS LA VILLE.....40
 - L'EAU.....43
- L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....51**
 - LES COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE.....52
 - LA GESTION DES DECHETS.....53
 - LES NUISANCES SONORES.....56
 - LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS.....57
 - LA QUALITE DE L'AIR.....58



PREAMBULE

LE POS

Le Plan d'Occupation des Sols, révisé par délibération au conseil municipal le 26 mars 1997, présentait deux objectifs principaux :

- pour le nord et le centre de la ville, la possibilité d'un accroissement important de l'occupation de l'espace ;
- pour le sud, un renforcement de l'habitat autour de pôles déjà existants ou à venir, un développement des équipements structurants (par exemple le projet du lycée M. Perret).

Le POS a subi plusieurs modifications depuis sa révision ; six au total, la dernière datant du 29 mars 2005. Elles ont pour l'essentiel porté sur l'évolution à la baisse des hauteurs et la proportion plus importante d'espaces verts par opération.

LES MOTIFS DE LA REVISION DU POS

Depuis 1997, les évolutions du POS d'Alfortville n'ont porté que sur des ajustements, sans que la structure ainsi que les grandes orientations n'aient été reconsidérées.

Aujourd'hui, le document d'urbanisme d'Alfortville ne semble plus adapté à la situation actuelle, notamment au regard :

- de l'évolution du contexte législatif ;
- de l'évolution du contexte urbain d'Alfortville.

L'évolution du contexte législatif

Depuis la dernière révision du POS, de nouvelles prescriptions législatives et réglementaires s'imposent aux documents d'urbanisme.

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

En substituant le plan local d'urbanisme (PLU) au plan d'occupation des sols (POS), la loi prévoit néanmoins le maintien des dispositions du POS approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi.

Ainsi, la loi organise la transformation des POS en PLU dès lors qu'une procédure de révision est engagée.

L'évolution du contexte urbain

Au-delà du nouvel aménagement législatif, le POS révisé de 1997 connaît ses limites et ne répond plus à la situation morphologico-urbaine de la commune. En effet, les objectifs que se donnait le POS, à savoir principalement densifier le Nord, ont été largement remplis.

Par ailleurs, à la demande des alfortvillais, l'équipe municipale souhaite conserver le caractère « village » propre à la commune et devenu précieux et rare au sein d'une commune de la première couronne parisienne.

Enfin, il apparaît essentiel de définir un projet urbain qui prenne en compte simultanément les diverses composantes de la ville, son évolution démographique et sociologique, sa densité, la diversité de ses quartiers, son patrimoine, la qualité du cadre de vie, son activité commerciale, ses capacités en matière d'équipement et d'espaces publics, les contraintes en matière de déplacements, de stationnement et plus généralement les aspirations des habitants.

Dans ce contexte, le conseil municipal d'Alfortville a donc décidé, par délibération en date du 21 octobre 2005, de mettre en révision son POS en vue de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

PREAMBULE

L'ELABORATION D'UN PLU

La procédure d'élaboration

La procédure d'élaboration du PLU, si elle n'est plus encadrée par un formalisme rigoureux comme l'était celle des POS, est davantage partagée avec des participations et des contributions plus larges et plus actives, des élus mêmes, des autres collectivités publiques, des acteurs de l'aménagement, ainsi que des habitants.

La concertation du public a lieu durant toute l'élaboration du projet. Dès la délibération prescrivant la révision, les modalités de la concertation du public, qui se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet, doivent être définies. Il s'agit de prévoir des modalités qui soient adaptées tout à la fois à la nature du projet qui concerne toute la commune dans ses différentes composantes et à la méthodologie de l'étude du PLU qui sera retenue afin d'établir une cohérence dans le suivi du processus d'élaboration du projet.

L'association des différentes personnes publiques et intéressées, (Etat, région, département, chambres consulaires, communes voisines, organismes compétents en matière de transports urbains...) s'effectue tout au long de la procédure. Si ces personnes sont toutes consultées pour émettre leur avis sur le projet de PLU lorsqu'il est arrêté, une élaboration associée ne peut se réduire à cette seule étape, d'autant plus que le projet de PLU arrêté ne peut plus faire l'objet de modification avant l'enquête publique.

Le contenu du PLU

D'un point de vue formel, le PLU d'Alfortville contient plusieurs documents dont le contenu et la portée juridique sont définis par le code de l'urbanisme modifié par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 :

- Le rapport de présentation expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus dans le projet d'aménagement, expose la justification des règles d'urbanisme et évalue les incidences du plan sur l'environnement.

- Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune sur l'ensemble de son territoire.
- Le règlement délimite les différentes zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles. Les règles sont exprimées graphiquement et dans un règlement écrit. Les pièces graphiques et écrites du règlement sont complémentaires, elles constituent un tout indissociable qui est opposable aux tiers.
- Les annexes contiennent, à titre informatif, un certain nombre de dispositions qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation et l'utilisation du sol.

De la délibération de prescription, à l'approbation du PLU

C'est par une délibération en date du 21 octobre 2005 que le conseil municipal d'Alfortville a prescrit la révision du plan d'occupation des sols en vue d'élaborer un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU).

Cette délibération a eu pour objet :

- de définir les objectifs de la révision du POS en vue de l'élaboration d'un PLU ;
- de définir les modalités d'une concertation effective pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées, en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme.

Le conseil municipal a débattu sur le projet d'aménagement et de développement durable le 29 mars 2007, pour définir les orientations d'aménagement et d'urbanisme à retenir pour le devenir de d'Alfortville (Cf. partie 2 du rapport de présentation p7).

Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU le 12 juillet 2007.

PREAMBULE

Le projet a ensuite été soumis à une enquête publique du 15 septembre au 17 octobre 2008.

Le projet, ponctuellement remanié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées ainsi que des résultats de l'enquête publique, a été approuvé par le conseil municipal début 2009.

Les objectifs de la révision

L'objectif assigné dans ce contexte de révision du POS est de comprendre et d'anticiper l'évolution de la ville, de mieux appréhender son renouvellement et d'y favoriser des cultures et des pratiques de citoyenneté et de concertation.

Les orientations et les propositions municipales affirment l'engagement et la politique locale. Elles déterminent les fondements de cette démarche en s'appuyant sur quatre objectifs indissociables :

- Renforcer la gestion sociale et solidaire source de cohésion dans la cité en contribuant à la formation du citoyen, en favorisant l'effort de respect, de sécurité et de tolérance ;
- Développer les équipements et services publics de qualité ;
- Promouvoir et assurer un environnement et un cadre de vie de qualité pour les alfortvillais qui combinent la rénovation et un meilleur partage de l'espace public, maintien et diversification de l'activité économique, achèvement des grandes opérations d'aménagement, amélioration des moyens de déplacement, valorisation du cadre de vie, équilibre et solidarité territoriale;
- Rechercher une plus grande proximité, facteur de démocratie locale en veillant à la plus large concertation et consultation des habitants, des associations et autres partenaires locaux, en rapprochant davantage l'administration locale de ses usagers, en affirmant ensemble l'engagement et le rôle d'Alfortville dans la géographie intercommunale.

Les orientations majeures du PLU

Le PLU constitue entre autre un outil d'amélioration du cadre de vie, de l'organisation urbaine et du développement de la ville. Outil de stratégie et de planification, le PLU permet sur le moyen terme, de mobiliser et d'encadrer les initiatives privées en matière de construction et de renouvellement du cadre bâti et de planifier l'investissement public pour tout ce qui structure le territoire.

Les orientations fondamentales proposées sont déterminées par les engagements du programme municipal, les axes de réflexions collectives.

Les principales orientations de travail proposées peuvent être ainsi résumées :

- soutenir le renouvellement urbain qui permet le maintien de la population tout en assurant et sauvegardant la diversité des formes urbaines, en préservant les secteurs pavillonnaires, en luttant contre l'habitat indigne ;
- améliorer et préserver le paysage urbain en valorisant les places, placettes et carrefours et en dédensifiant les parcelles d'angles par exemple en maintenant des ouvertures paysagères ; en valorisant les axes principaux en supprimant l'implantation systématique à l'alignement ;
- améliorer l'attrait de l'espace public par un aménagement de qualité intégrant notamment un mobilier urbain, une trame verte, un partage des usages, une hiérarchisation des voiries ;
- offrir un cadre propice au maintien et au développement de l'activité économique et commerciale.

PREAMBULE

L'EVOLUTION DU PLU

La modification du PLU approuvé le 9 juillet 2009

Une procédure de modification du PLU a été mise en œuvre en 2009 essentiellement pour faire évoluer la règle d'urbanisme dans le quartier Chantereine afin de permettre la réalisation du projet ANRU tel qu'il est défini dans la convention.

Le projet de PLU et le projet ANRU ont été élaborés simultanément. Le projet ANRU qui s'inscrit dans la politique d'aménagement de la ville, a été intégré à la réflexion préalable à la définition des orientations du PADD et dans la définition des règles d'urbanisme.

En effet, le projet de renouvellement urbain au sud de la ville est identifié dans le PADD comme un site stratégique d'aménagement (cf PADD page 3), nécessaire au maintien des grands équilibres du territoire.

Le PLU a été arrêté le 12 juillet 2007, avant la finalisation du projet ANRU qui est intervenue le 13 février 2009 dans le cadre de la signature de la convention. Quelques ajustements réglementaires ont été faits dans le cadre de la modification du PLU pour permettre la réalisation du projet.

La modification approuvée le 10 février 2011

Une procédure de modification a été mise en œuvre en 2010 et approuvée le 10 février 2011, après un avis favorable du commissaire enquêteur.

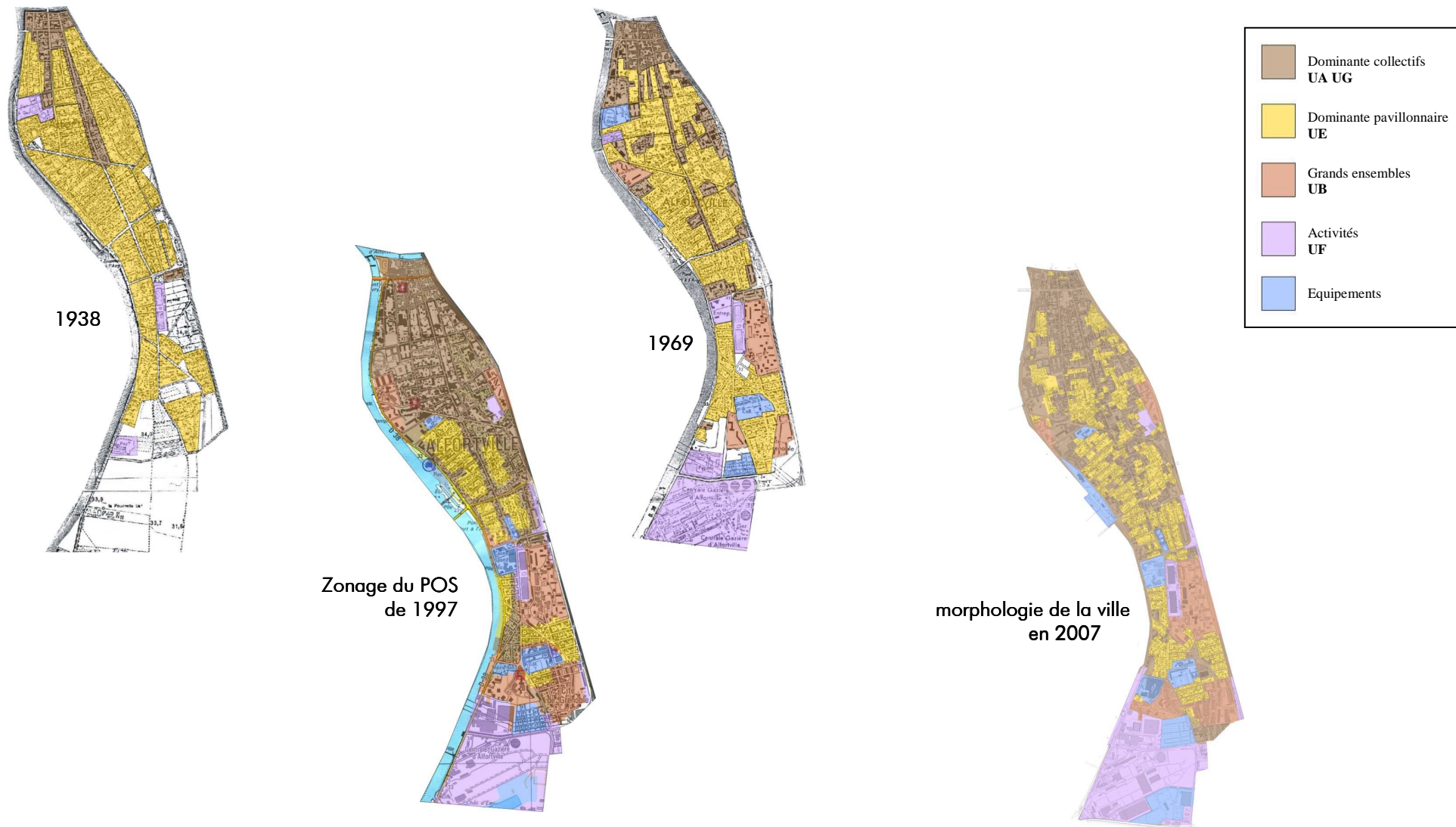
La modification du PLU porte sur :

- l'adaptation de la règle aux nouveaux besoins scolaires dans le secteur Nord de la commune : cette modification a pour objectif de clarifier, dans le règlement de la zone UZ concernant le territoire couvert par la ZAC des Bords de Marne, les dispositions relatives à la surface hors œuvre nette destinée aux constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ;
- la modification du zonage au Nord de la rue des Goujons : cette modification a pour objectif de permettre la réalisation du projet ANRU sur le secteur de Chantereine dans la recherche d'une harmonisation des formes urbaines ;
- la mise en cohérence du zonage avec le découpage foncier : cette modification du plan de zonage, concernant plusieurs parcelles, a pour objectif de simplifier l'application du PLU sur ces terrains ;
- l'adaptation de certaines dispositions réglementaires : cette modification a pour objectifs de clarifier l'expression réglementaire afin de lever toute ambiguïté d'interprétation et d'application, mais aussi de prendre en compte des inadaptations de la règle par rapport à son application dans des contextes particuliers ou à des législations spécifiques et de corriger des erreurs ou des insuffisances dans le dispositif réglementaire.

DIAGNOSTIC URBAIN

L'EVOLUTION DES FORMES URBAINES

EVOLUTION DES FORMES URBAINES : DES FORMES HERITEES DU PASSE AU FUTUR PLAN LOCAL D'URBANISME



DIAGNOSTIC URBAIN

L'EVOLUTION DES FORMES URBAINES

LA CREATION D'UNE COMMUNE

La commune d'Alfortville, située dans la plaine alluviale de la Seine dont elle borde le parcours sur environ cinq kilomètres au sud du confluent avec la Marne, demeure quasiment inhabitée jusqu'au début du XIX^{ème} siècle. Si aucune trace d'habitat avant l'ère industrielle n'est connue, des secteurs de potentialités archéologiques sont identifiés (cf. annexes du PLU).

L'urbanisation du territoire débute avec la mise en service d'un pont en 1829, qui, favorise les déplacements.

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

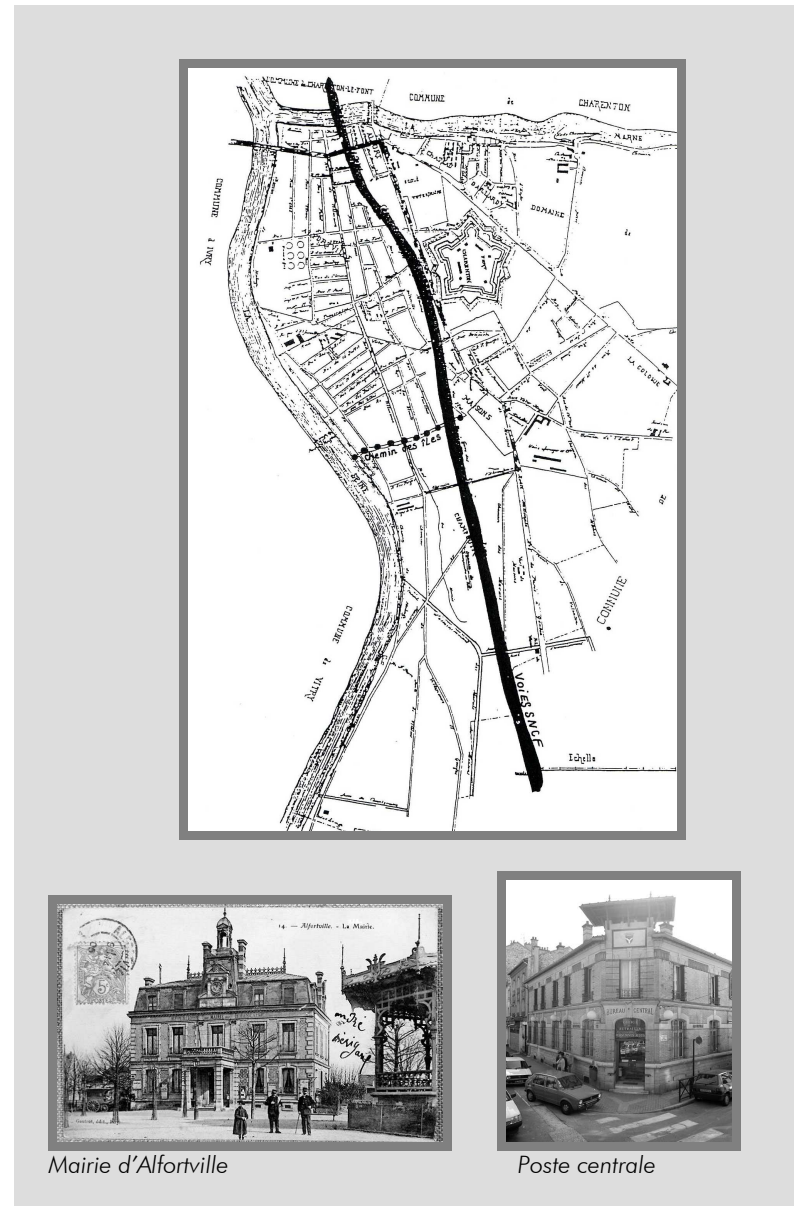
Dès lors, le mode de vie des maisonçais se trouve modifié par cette frontière uniquement franchissable à la gare de Maisons.

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

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

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

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



Mairie d'Alfortville



Poste centrale

L'EVOLUTION DES FORMES URBAINES

UN DEVELOPPEMENT RAPIDE

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

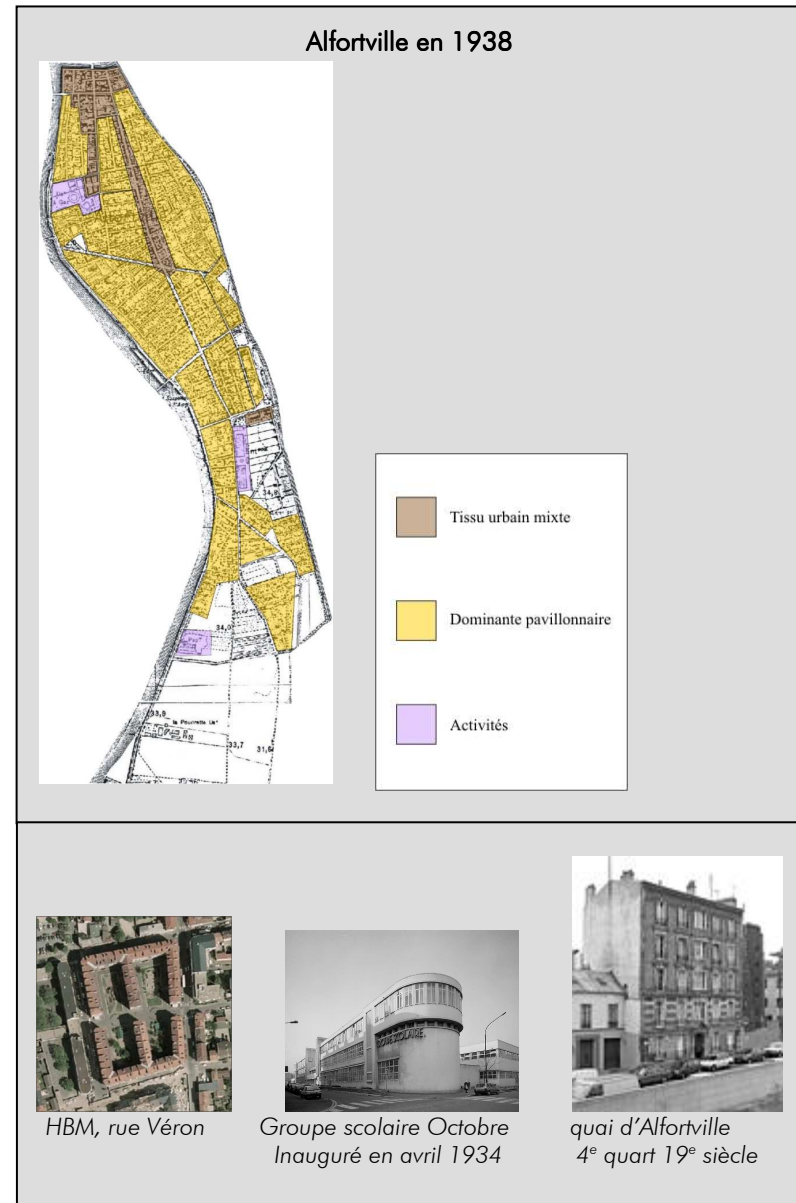
Alfortville présente en 1938 un tissu essentiellement pavillonnaire. Toutefois, au centre ville et le long des axes principaux, s'est développé un tissu qu'on pourrait qualifier de « mixte » comprenant des petits immeubles, des activités, des équipements... Ce tissu mixte s'étend des bords de Marne à la rue Victor Hugo, longeant la rue Paul Vaillant Couturier. Les hauteurs sont variées et dominent des immeubles de 4 à 5 niveaux. Ainsi se développent des fronts urbains continus le long des voies.

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

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

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

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



L'ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES

UN DEVELOPPEMENT QUI SE POURSUIT AU SUD

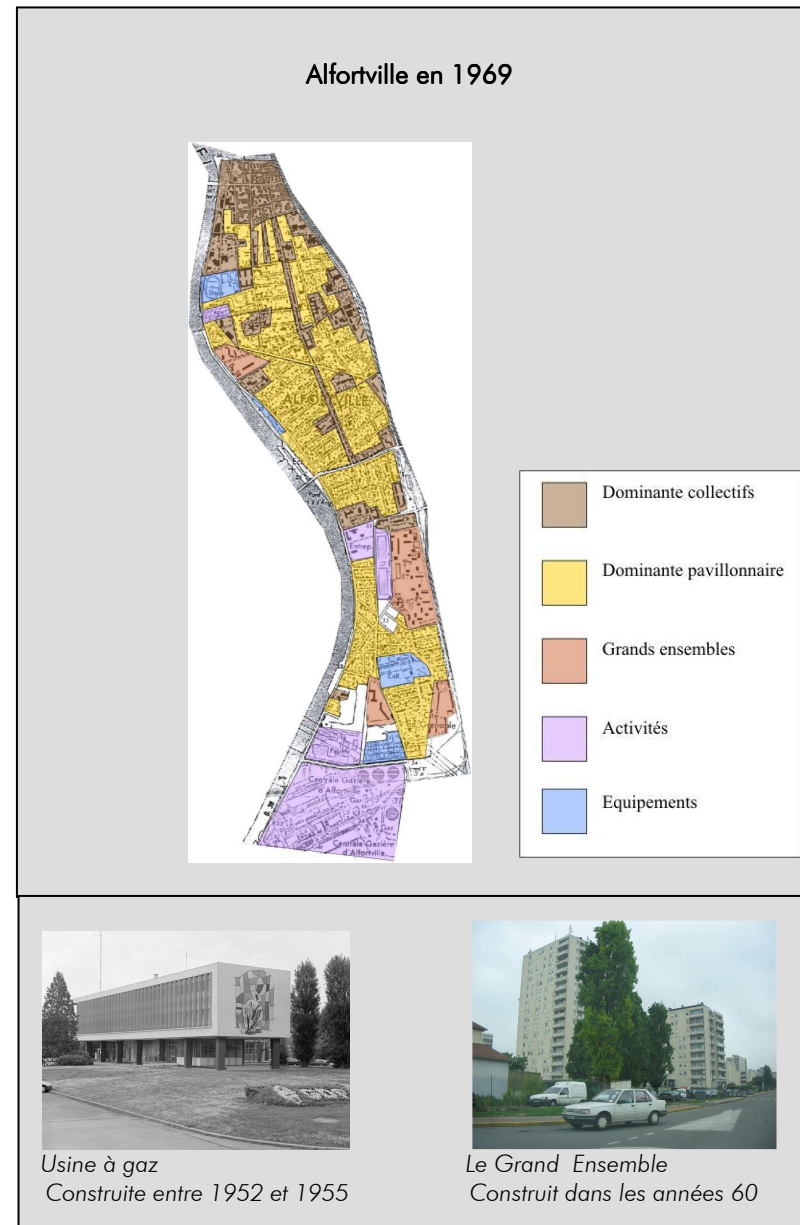
Les années soixante sont marquées par l'urbanisation du sud de la commune et de la densification du nord pour répondre à l'effort national de construction de l'après guerre. La construction de grands ensembles se développe au sud et au nord-est de la commune :

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

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

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

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



L'EVOLUTION DES FORMES URBAINES

VARIATIONS MORPHOLOGIQUES ENTRE NORD ET SUD

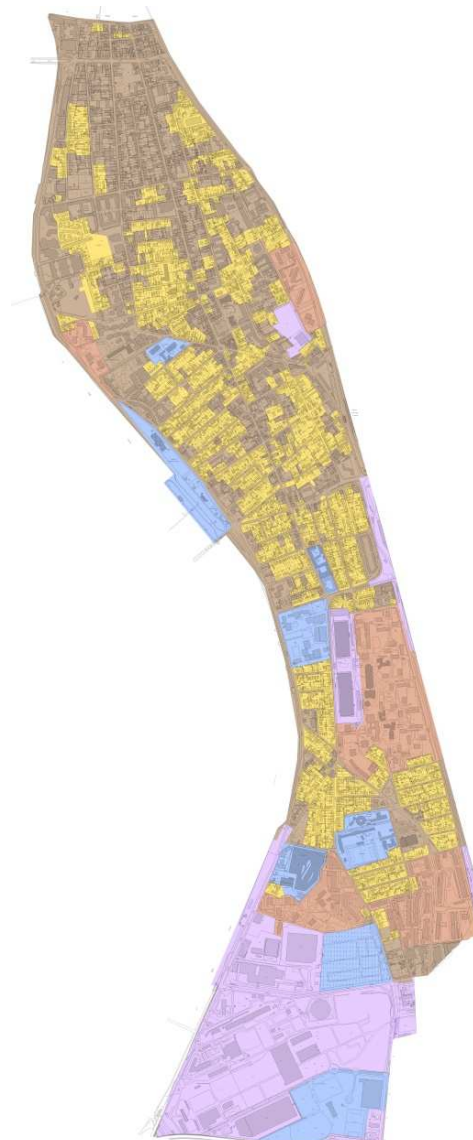
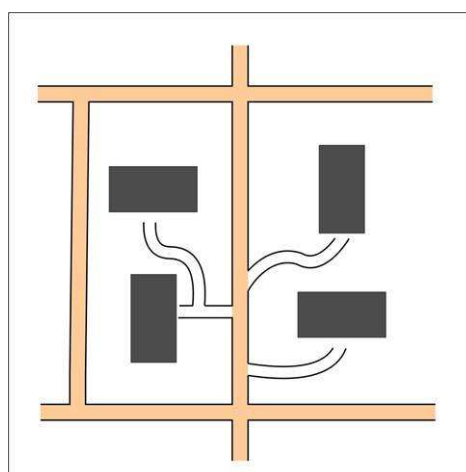
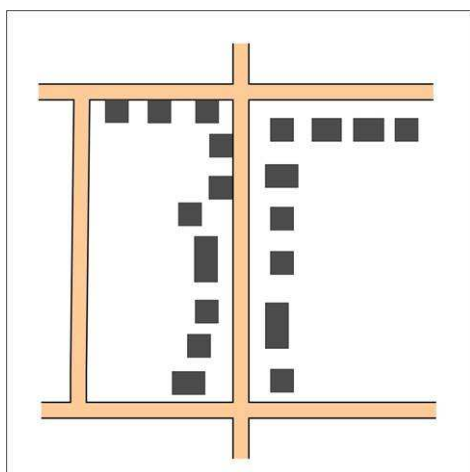
L'histoire de la ville explique la diversité du tissu urbain : quartiers pavillonnaires, mixtes, grands ensembles, zones d'activités etc.

Ce qui distingue la morphologie du nord et du sud de la ville, c'est le rôle de la voirie. Au nord de la ville, les voies desservent les constructions riveraines. Au sud de la ville, les voies entretiennent des rapports différents avec les bâtiments. Les urbanistes modernistes ont défini la fonction « circuler » comme une fonction à part entière, indépendante de son rôle de desserte des bâtiments riverains. C'est ainsi qu'au Sud de la ville, ces voies de transit, structurent l'espace en un certain nombre de secteurs (Grand Ensemble, Chantereine, secteur d'équipements, Zones d'activités) au sein desquels des voies de desserte interne desservent les bâtiments. Au nord de la ville, l'espace est structuré en îlots ceinturés par des voies de desserte, au sud de la ville, l'espace est structuré en secteurs délimités par des voies de transit.

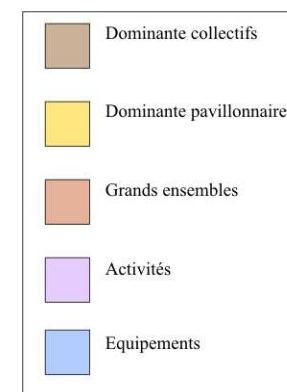
L'enjeu principal consiste donc en un travail sur la voirie et l'espace public pour faire, dans le sud de la ville, des voies de transit également des rues et des espaces publics de qualité.

La rue dessert les bâtiments

Des voies de desserte interne mènent aux bâtiments.



Alfortville, morphologie en 2007



DIAGNOSTIC URBAIN

L'ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES

LE POS DE 1997

Le POS de 1997 exprime la volonté de poursuivre l'extension des tissus mixtes à dominante collectifs.

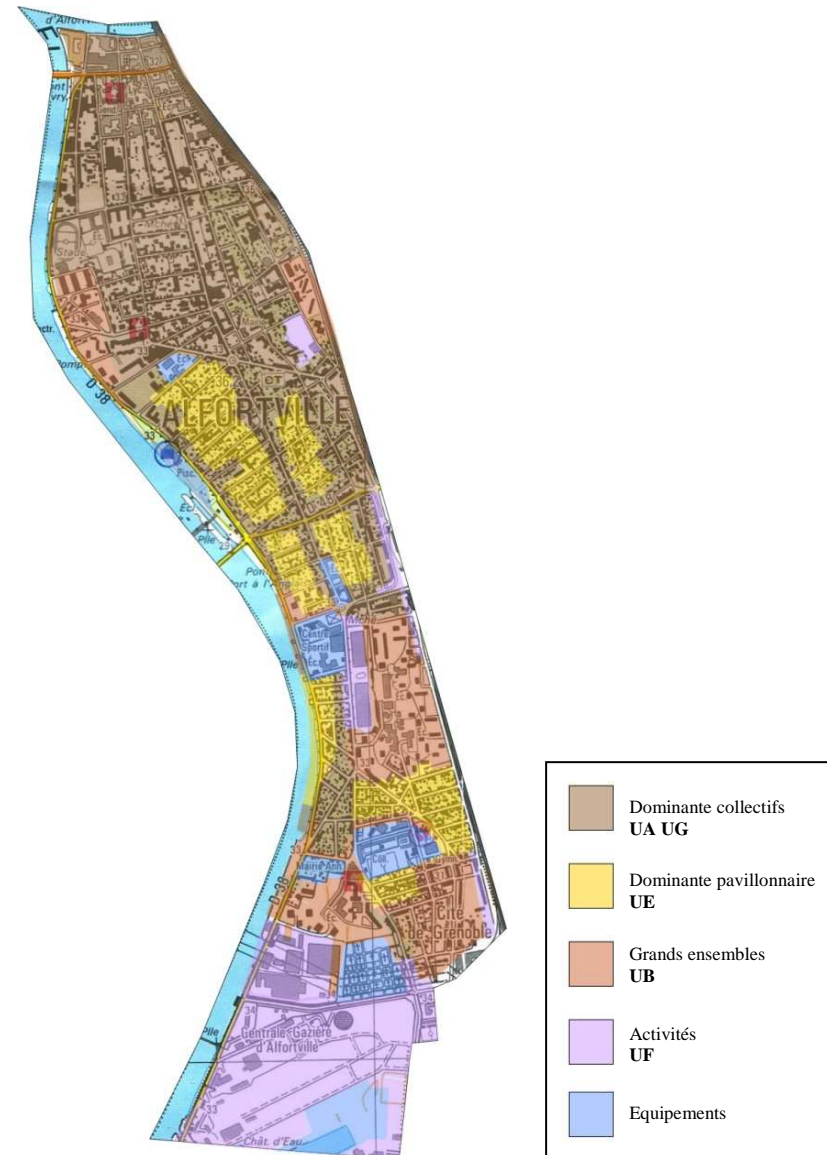
Il s'agissait par cette politique de retrouver une croissance démographique indispensable pour permettre un bon fonctionnement des équipements et une vie associative intense.

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

Aujourd'hui, il convient de s'interroger sur les inflexions à donner au document d'urbanisme au regard :

- d'une densification qui pourrait à terme, entraîner une homogénéisation des paysages ;
- de la préservation du tissu pavillonnaire ;
- de l'impact de la densification sur le cadre de vie ;
- de la capacité des équipements à répondre aux besoins d'une population en rapide augmentation.

Depuis 1997, l'effort de construction de logement s'est accéléré de manière significative. Les opérations d'aménagements publiques ont été mises en œuvre et ont permis la livraison d'un nombre conséquent de logements. Dans un dernier temps, la promotion immobilière a dynamisé la construction de logement en proposant un volume d'accession important. Les opérations privées ont emporté le marché immobilier et foncier, de sorte que les valeurs de cession, dans un premier temps inférieures à la moyenne locale, sont ensuite revenues à des niveaux de prix comparables. Les opérations ont participé au renouvellement urbain du nord de la ville en proposant des programmes d'accession en lieu et place d'immeubles vétustes. De 2000 à 2006, certaines opérations d'accession se sont réalisées sans toujours tenir compte des caractéristiques en termes de volume, de forme et de matériaux relatives aux conditions d'insertion du bâtiment dans le site.



L'EVOLUTION DES FORMES URBAINES

UN PATRIMOINE D'INTERET LOCAL

A Alfortville aucune construction n'est inscrite ou classé au titre des Monuments historiques. Toutefois, un important patrimoine d'intérêt local peut être identifié et participe du charme et de la qualité de vie urbaine. Ce patrimoine est très divers : maisons particulières, équipements collectifs aux architectures intéressantes (Groupe scolaire Octobre, Lycée Maximilien Perret ...), immeubles (notamment HBM) aux compositions remarquables etc.

Un inventaire partiel a été dressé en 1994 par les services de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) et recense une cinquantaine de bâtiments intéressants.

Exemple de bâtiments patrimoniaux



Chapelle Arménienne



Poste centrale



Groupe scolaire Octobre



28-29 quai d'Alfortville,
4 rue Paul Vaillant Couturier



6 rue des Pâquerettes



Usine à gaz, fresque de Fernand Léger

L'EVOLUTION DES FORMES URBAINES

LES PERIMETRES DE PROTECTION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Sur le territoire d'Alfortville aucun bâtiment ne fait l'objet d'une protection au titre des monuments historiques et des sites. En revanche, les servitudes de protection des abords des monuments historiques classés ou inscrits situés sur les communes voisines concernent Alfortville. En effet, la protection des abords des monuments historiques s'étend sur un rayon de 500 m autour du monument classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Commune de Maisons-Alfort : un périmètre de protection est institué aux abords de l'Eglise Sainte Agnès, de la grande tour de l'ancienne usine de la Suze, de l'Ecole Nationale Vétérinaire et du groupe scolaire Jules Ferry.

Commune de Charenton le Pont : un périmètre de protection est institué aux abords du pavillon d'Antoine de Navarre (Hôtel de Ville).

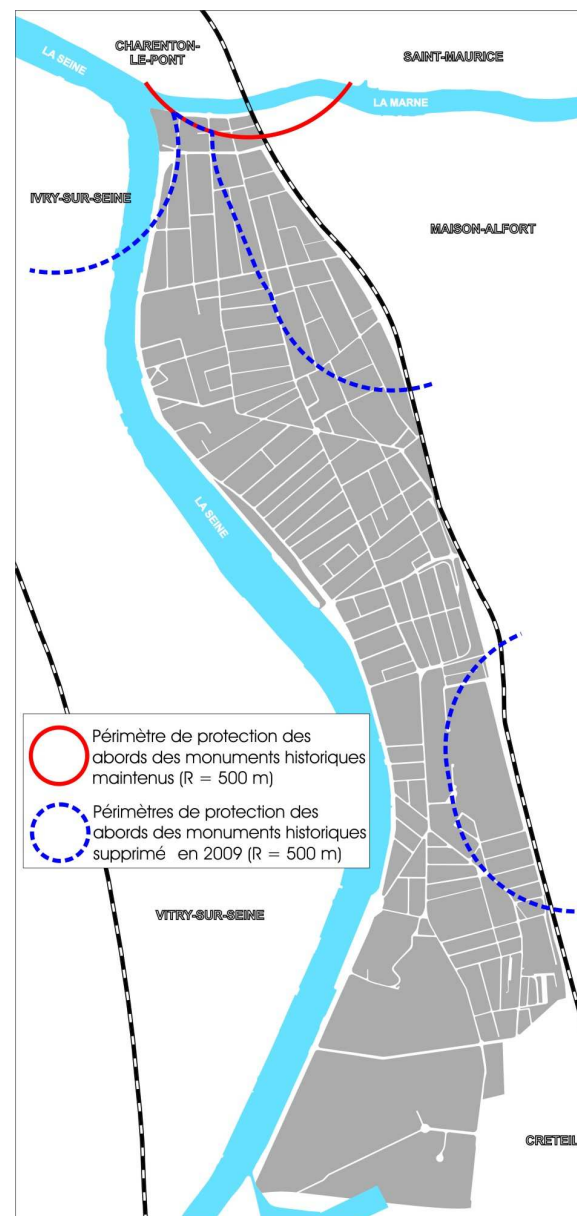
Commune d'Ivry : un périmètre de protection est institué aux abords des logements EDF, boulevard Colonel Fabien.

Tout projet de construction ou de démolition à l'intérieur de ces périmètres est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Ce dernier donne un avis uniquement dans les cas suivants :

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

Dans la mesure où les bâtiments protégés des communes voisines, à l'exception de l'hôtel de ville de Charenton, ne sont pas visibles depuis le territoire d'Alfortville, l'architecte des bâtiments de France a demandé qu'en application de l'article L.621-30-1 du code du patrimoine soient supprimés les périmètres de protection des abords des monuments historiques sur la commune d'Alfortville, à l'exception de celui concernant le pavillon d'Antoine de Navarre situé à Charenton.

La suppression de ces périmètres a fait l'objet d'une enquête publique concomitante à celle du PLU. L'approbation du PLU par le conseil municipal emporte modification des périmètres.



LA POPULATION

PORTRAIT DEMOGRAPHIQUE

Une population stable de 1975 à 1999

La population des ménages en 1999 est de 35 977 personnes.

Après avoir diminué de 2 000 personnes entre 1975 et 1982, la population communale se stabilise entre 1982 et 1999.

Le solde naturel reste positif de 1975 à 1999 et parvient à compenser un solde migratoire négatif.

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

Cette forte mobilité s’explique, pour partie, par la forte proportion de locataires (70%).

L’indice de jeunesse (la population des moins de 20 ans rapportée à la population de plus de 60 ans) s’élève à 1,4 contre 2 pour le Val de Marne, montrant ainsi que la proportion des plus de 60 ans est relativement plus importante à Alfortville que dans le reste du département.

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

Une population en croissance depuis 1999

La population a connu une évolution soutenue entre 1999 et 2005. En 2005, la population des ménages, s’élève à 42 493 personnes, soit 6 516 habitants de plus qu’en 1999 (augmentation de 18 %).

Cette augmentation démographique est liée au renouvellement du tissu urbain alfortvillais qui a débuté dès les années 1990 par des opérations publiques d’aménagement, accompagnées, quelques années plus tard, par des investissements privés dont la dynamique a été amorcée par l’opération Apollonia, première grande opération de ce type.

L’effet de ce renouvellement urbain se traduit par une augmentation d’environ 3000 résidences principales entre 1999 et 2005. Il est toutefois précisé que 30% de cette évolution est le résultat direct de l’occupation de logements précédemment vacants. Durant cette même période, le nombre de logements constituant l’ensemble du parc a cru de façon beaucoup plus modérée.

Evolution de la population sans double compte entre 1975 et 2005

ANNEE	1975	1982	1990	1999	2005
Population	38 057	36 231	36 119	36 232	42 900

Source: INSEE

Evolution de la population des ménages entre 1975 et 2005

ANNEE	1975	1982	1990	1999	2005
Population	-	35 961	35 688	35 977	42 493

Les soldes démographiques entre 1975 et 1999

Périodes	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	4 489	4 929	5 680
Décès	2 353	2 544	2 714
Solde naturel	2 136	2 380	2 966
Solde migratoire	-3 962	-2 497	-2 853
Variation totale	-1 826	-112	113

Source: INSEE

Le parc de logements entre 1990 et 2005

Année	1990	1999	2005	1999-2005	
Nombre total de logements	16 303	17 955	19 952	+ 1 997	+ 10 %
dont résidences principales	14 993	15 605	18 599	+ 2 994	+ 19 %
dont autres logements	1 310	2 350	1 352	- 998	- 42 %
Résidences secondaires	109	82	/		
Logements occasionnels	199	181	/		
Logements vacants	1 002	2 087	/		

Source: INSEE

LE PARC DE LOGEMENTS EN 1999

Le parc de logements a cru entre 1990 et 1999 : le nombre de résidences supplémentaires est de plus de 600 unités. Toutefois, le nombre d'habitants a stagné en raison de la baisse de la taille des ménages et du taux élevé de logements en stock et en cours de construction.

La part des logements de petites tailles est plus importante que dans le reste du Val-de-Marne : 12,1 % des logements ont une pièce contre 8,9 % dans le département en 1999, et 27,1 % des logements ont deux pièces contre 20,4 % dans le département.

L'évolution récente est plutôt à la hausse concernant les logements de grande taille.

Le parc de logements de la ville est principalement constitué de logements collectifs (86,8 %).

La part des logements individuels, peu importante, tend à diminuer à mesure que le tissu urbain se densifie, passant de 10,5 % des nouvelles constructions sur la période 1982-1989 à 4,6 % des nouvelles constructions sur la période 1990-1999.

Le parc de logement de la ville reste équilibré avec en 1999 :

- 27 % de propriétaires ;
- 45 % de locataires dans le parc social ;
- 22 % de locataires dans le parc privé.

La part du logement locatif privé a diminué entre 1990 et 1999 tandis que la part du logement locatif social a augmenté passant de près de 39 % à 45 %.

Taille des logements

	ALFORTVILLE				VAL-DE-MARNE
	Nombre		% du total des logements		% du total des logements
	1990	1999	1990	1999	1999
1 pièce	1 916	1 888	12,8%	12,1%	8,9%
2 pièces	4 215	4 228	28,1%	27,1%	20,4%
3 pièces	5 212	5 413	34,8%	34,7%	31,3%
4 pièces	3 650	4 076	24,3%	26,1%	39,4%
Ensemble logements	14 993	15 605	100,0%	100,0%	100,0%

Typologie des logements selon la date de construction

Périodes	Avant 1948	1949-1967	1968-1974	1975-1981	1982-1989	1990-1999
Individuels	1 391	329	111	82	68	84
Collectifs	3 646	3 072	3 128	816	524	1 696
Autres	288	81	54	145	58	32
Total	5 325	3 482	3 293	1 043	650	1 812
Répartition du parc	34,1%	22,3%	21,1%	6,7%	4,2%	11,6%

Statut d'occupation des logements

Année	Effectif		%	
	1990	1999	1990	1999
Propriétaire	4 188	4 248	27,9%	27,2%
Locataire non HLM	4 058	3 437	27,1%	22,0%
Locataire HLM	5 827	6 998	38,9%	44,8%
Locataire en meublé ou chambre d'hôtel	339	464	2,3%	3,0%
Logé gratuitement	581	458	3,9%	2,9%
Ensemble logements	14 993	15 605	100,0%	100,0%

Source: INSEE

L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Les années quatre-vingt-dix et deux mille ont marqué le renouvellement urbain d'Alfortville, avec la réalisation (cf. tableau ci-contre) de près de 5 000 logements, soit un rythme de construction d'environ 300 logements par an entre 1990 et 2007.

Toutefois, il y a lieu de noter la très forte pointe de production de logements sur la période 2000-2005 avec la réalisation de 2300 logements.

Les opérations de renouvellement urbain initiées par la commune dans les années 1990, notamment dans le nord de la ville, ont été relayées par des investissements privés. En effet, à la fin des années quatre-vingt-dix les ZAC publiques sont en cours d'achèvement. Les ZAC Tony Garnier, du Marché et des Pontons, réalisées sur des emprises foncières peu denses, ont été des leviers importants de l'effort de construction dans la ville.

L'investissement privé a été actif dans un premier temps au nord de la ville, avec notamment la réalisation de l'opération Apollonia, puis le long des quais de Seine où des emprises foncières d'activités se libéraient, pour se propager ensuite dans le sud de la ville.

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

Ce renouvellement urbain a permis également de réaliser une part importante de logements sociaux. Entre 1990 et 2007, la part du logement social représente plus de 30 % des constructions neuves, même si après 2000, la part du logement social a décliné du fait de la prépondérance des programmes privés récents d'accession à la propriété.

Cette diversité dans l'habitat offre aux habitants la possibilité de réaliser leur parcours résidentiel à Alfortville. Ainsi, le recensement de 2005 montre que 72 % des alfortvillais résidaient déjà dans la commune en 1999 dont 59% dans le même logement. Ainsi 13% des ménages ont pu changer de logement sans quitter la ville.

Entre 1999 et 2005, la part des propriétaires a augmenté de 5%. Cette augmentation correspond à la réalisation d'un grand nombre d'opérations visant l'accession, que ce soit dans le diffus ou dans les ZAC.

	Social	Privé	Part du logement social	Total	Total cumulé
1 990	102	55	65,0%	157	
1 991	74	143	34,1%	217	374
1 992	46	82	35,9%	128	502
1 993	290	293	49,7%	583	1 085
1 994	69	0	100,0%	69	1 154
1 995	143	74	65,9%	217	1 371
1 996	85	0	100,0%	85	1 456
1 997	65	0	100,0%	65	1 521
1 998	98	29	77,2%	127	1 648
1 999	99	154	39,1%	253	1 901
2 000	79	592	11,8%	671	2 572
2 001	0	67	0,0%	67	2 639
2 002	94	339	21,7%	433	3 072
2 003	167	315	34,6%	482	3 554
2 004	0	125	0,0%	125	3 679
2 005	158	356	30,7%	514	4 193
2 006	18	243	6,9%	261	4 454
2 007	20	374	5,3%	394	4 848
TOTAUX	1 607	3 241	33,0%	4 848	

Source : services techniques, Alfortville

Statut d'occupation des logements

	1999	2005
Part des propriétaires	27%	32%
Part des locataires	70%	66%

Source : INSEE, Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2007 – RP 99

LE RENOUVELLEMENT DU QUARTIER CHANTEREINE*

En matière de renouvellement urbain, une opération ANRU a été initiée dans le quartier Chantereine.

Ce dernier se caractérise par un tissu urbain relativement hétérogène en termes de formes architecturales (tours, barres, pavillons, bâti industriel) et d'occupation des sols (habitat, activités, équipements publics). Le bâti des années 1970 qui compose l'ensemble se caractérise néanmoins par des immeubles hauts (R+14 à R+22). Le quartier est constitué majoritairement de logements sociaux, 1 247 sur 1 258, et compte environ 3 000 habitants.

Le projet ANRU mis en place dans ce secteur prévoit une recomposition urbaine du site de Chantereine dans son ensemble ainsi qu'un vaste programme de logements.

Le programme de logements

Le programme fixe la démolition de 543 logements sociaux et la reconstruction de 453 logements sur le site. 90 logements seront reconstruits à l'extérieur du quartier Chantereine, dans les sites associés au projet (ZAC Pontons, ZAC Bords de Marne...). Les 352 logements de l'Immeuble de Grande Hauteur (IGH) seront conservés et entièrement réhabilités.

Les ambitions en matière de diversification de l'offre de logements reposent sur :

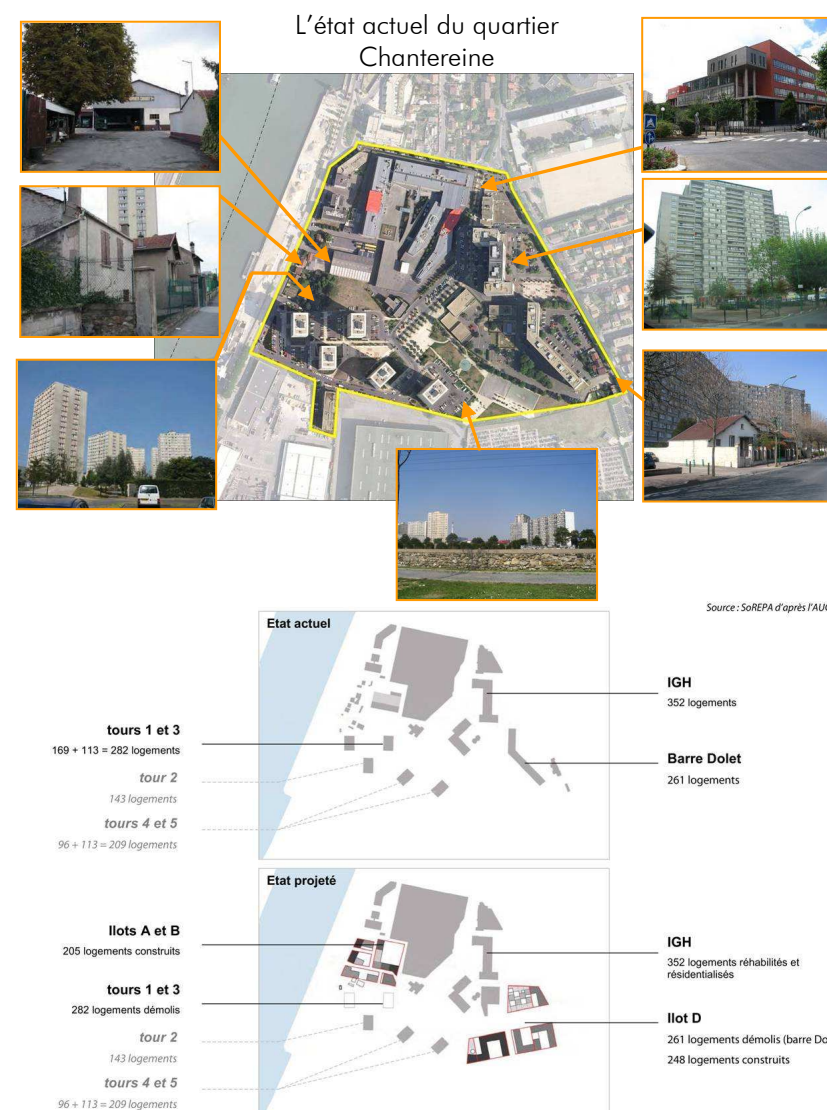
- une typologie de taille de logements allant du T2 au T5, et de 48 m² à 92 m² répartis sur chacun des nouveaux îlots.
- une mixité à l'échelle des îlots entre des programmes privés, en accession libre, locatif libre et des logements sociaux.

Une dédensification du quartier Chantereine

Le nombre de logements sur le site est réduit d'environ 16 % (90 logements).

Le périmètre du projet est élargi dans la mesure où il intègre de nouveaux espaces d'environ 0,64 hectares destinés à accueillir des logements le long du quai de la Révolution. Sur le site de Chantereine, la densité de logements initiale est d'environ 120 logements par hectare, suite au projet, elle sera d'environ de 100 logements par hectare. Le projet aboutira donc à une dédensification du quartier Chantereine, sans suppression de logements à l'échelle de la ville, un certain nombre de logements étant reconstruits hors site (ZAC des bords de Seine, ZAC des Pontons).

*Modification approuvée le 9/07/09



POPULATION ET LOGEMENT : BILAN ET PROSPECTIVE

LE BILAN 1990 A 2005

Selon les données de l'INSEE, la forte croissance démographique constatée entre 1999 et 2005 est liée à l'accroissement du parc avec 1 997 logements supplémentaires.

Toutefois, le nombre de résidences principales a quant à lui augmenté de 2 994 sur la même période. Cette augmentation est liée à l'occupation de logements neufs comptabilisés comme vacants lors du recensement de 1999 (cf page 15).

Pour lisser ce phénomène conjoncturel, il est préférable d'examiner l'évolution du parc entre 1990 et 2005, période qui correspond, par ailleurs, à un fort dynamisme immobilier sur la commune.

Entre 1990 et 2005 :

- Le nombre de logements réalisés est d'environ 4 200 (source commune, tableau page précédente)
- L'augmentation du nombre de résidences principales est de 3 606, soit 24%.
- L'augmentation de la population des ménages est de 6 805 personnes, soit 19%.
- Le nombre de personnes par ménage est passé de 2,38 à 2,28.

	1990	1999	2005	1999-2005		1990-2005	
Population des ménages	35 688	35 977	42 493	+6516	+18%	+6805	19%
Nb total de logements	16 303	17 955	19 952	+1997	+11%	+3649	22%
Nb de résidences principales	14 993	15 605	18 599	+2994	+19%	+3606	24%
Tailles des ménages	2,38	2,30	2,28	- 0,2		-0,10	

Ainsi, avec la réalisation de 4 200 logements, la commune a accueilli 6 800 habitants supplémentaires.

En effet, la réalisation de nouveaux logements n'implique pas systématiquement une augmentation de population car deux paramètres essentiels doivent être pris en compte :

- **Le renouvellement du parc de logements** qui correspond au nombre de logements à créer pour compenser la disparition de certains par démolition, par regroupement de logements ou par changement de destination.
Les données ci-dessus montrent que, sur 15 ans, la réalisation de 4 200 logements n'a permis d'augmenter que de 3 650 le nombre de logements.
Ainsi, sur la période considérée, environ 550 logements, soit 13% des logements construits, ont été nécessaires pour le renouvellement du parc (36 logements par an).
- **Le desserrement des ménages** correspond à la diminution constante du nombre de personnes occupant ensemble une même résidence principale.
La diminution du nombre de personnes par ménage s'expliquant par des facteurs démographiques tels que le vieillissement de la population et la hausse de l'espérance de vie, l'augmentation du nombre de familles monoparentales. Ces facteurs augmentent le nombre de petits ménages d'une ou deux personnes. La réduction de la taille des ménages suppose que pour conserver une stabilité démographique, il est nécessaire de construire des logements.

A Alfortville, la diminution de 0,10 personne par ménage, a supposé la réalisation d'environ 660 logements sur 15 ans pour compenser ce desserrement, soit 44 logements par an.
($(\text{population des ménages en 1990} / \text{taille des ménages en 2005}) - (\text{résidences principales en 1990})$).

POPULATION ET LOGEMENT : BILAN ET PROSPECTIVE

Ainsi, environ un tiers des logements réalisés sont nécessaires pour compenser le renouvellement et le desserrement, soit une production d'environ 80 logements annuels pour maintenir une stabilité démographique, dans l'hypothèse où le nombre de personnes par ménage demeure constant.

	1990-2005	
	total	moyenne annuelle
Besoins en renouvellement	550	36
Besoins en desserrement	605	44
Total = Logements nécessaires pour maintenir la population	1 210	80

PROSPECTIVE

Après une période de forte production de logements durant les dix dernières années, le rythme de construction décroît.

	Logements locatifs	Accession	Total Livraison
2006	18	243	261
2007	20	374	394
2008	0	79	79
2009	56	188	244
2010	0	40	40
total	94	924	1 018

Entre 2006 et 2010, hors opération ANRU dans laquelle les constructions neuves compenseront les démolitions, un total de 924 logements privés et 94 logements sociaux ont été réalisés ou sont programmés dans le diffus. Ces opérations permettent de réaliser, à Alfortville, une moyenne d'environ 200 logements par an. Il convient de souligner que le chiffre indiqué pour 2010 est faible car les projets ne sont pas tous encore connus.

Dans les années à venir, il est possible de prévoir que le nombre de personnes par ménage continuera à baisser. Outre le caractère national de cette tendance, cette dernière est renforcée par le fait que les logements soient à Alfortville majoritairement petits (cf. page 16). A titre de comparaison, la taille des ménages en 2005 sur Maisons-Alfort était de 2,21.

Dans l'hypothèse où en 2010, le nombre de personnes par ménage diminuerait pour atteindre 2,25 au lieu de 2,28, 57 logements devraient être construits annuellement pour compenser cette réduction.

Par ailleurs, il est possible d'estimer que les opérations programmées engendreront un besoin de renouvellement plus fort que celles réalisées ces dernières années sachant qu'elles porteront sur des tissus urbains constitués et denses.

Ainsi, il est possible d'estimer que dans les années à venir, la réalisation d'une centaine de logements par an sera nécessaire pour compenser la réduction de la taille des ménages et le renouvellement urbain, afin de maintenir le seuil démographique à Alfortville actuelle.

Le rythme de construction de 200 logements par an enregistré ces dernières années constitue, pour les années à venir, un maximum sachant que les interventions publiques en matière de logement se feront dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. En effet, la programmation des logements dans le cadre de l'ANRU, n'engendrera pas une augmentation du parc, sachant qu'il s'agit d'une opération de renouvellement.

Ainsi, en maintenant un rythme moyen d'environ 200 logements par an, la croissance démographique peut être estimée à environ 150 à 200 habitants par an. A l'horizon 2015, la population peut être estimée entre 44 000 et 45000 habitants.

L'ECONOMIE

CARACTERISTIQUES DE L'ECONOMIE

Le tissu économique d'Alfortville présente les caractéristiques suivantes :

- un caractère attractif pour les entreprises du secteur tertiaire (bonne desserte par les transports en communs, première couronne parisienne) ;
- une majorité de Très Petites Entreprises ;
- un fort taux d'artisanat ;
- un centre ville commerçant.

La majorité des entreprises sont des entreprises de services (secteur tertiaire). Toutefois, le secteur de l'industrie occupe une part particulièrement élevée dans l'activité d'Alfortville.

UNE MAJORITE DE PETITES ENTREPRISES

Alfortville se distingue par une concentration supérieure à la moyenne d'entreprises comptant de 1 à 9 salariés.

UN FORT TAUX D'ARTISANAT

- **565 artisans** en janvier 2006, soit 27% des établissements (contre 20% à l'échelle du département).
- **1.354 salariés** de l'artisanat soit environ 16% des emplois totaux de la commune (taux supérieur à la moyenne départementale qui s'établit autour de 6%).

PEU DE GRANDES ENTREPRISES

Le taux de taxe professionnelle voté en 2005 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale était de 23,35%.

Quatre des **20 plus importants contributeurs à la taxe professionnelle** sont implantés à Alfortville. Les **20 premiers contributeurs** représentent à eux seuls la moitié des montants des cotisations perçus par la Communauté d'Agglomération tandis que les 200 premiers contributeurs (sur plus de 5.000 entreprises assujetties) totalisent près de 80% des 40 millions d'euros perçus.

Activité	Répartition Alfortville	Répartition Val de Marne
industrie	10,2%	6,6%
construction	10,9%	9,6%
commerce	21,5%	22,9%
services	57,4%	60,9%

Source : fichier SIRENE de l'INSEE

Tranche d'effectif salarié	Répartition Alfortville	Répartition Val de Marne
Aucun salarié	41,3%	46,6%
1 à 9 salariés	42,6%	39,4%
10 à 99 salariés	6,6%	8,8%
100 à 499 salariés	0,5%	0,8%
500 salariés et plus	0,0%	0,1%
Effectif inconnu	8,9%	4,3%

Source : fichier SIRENE de l'INSEE

Grands groupes implantés à Alfortville

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

L'ÉCONOMIE

EMPLOIS ET REVENUS FISCAUX

La ville compte :

- **8.182 emplois** lors de la dernière enquête régionale pour l'emploi (2001), soit 51 emplois pour 100 actifs (73 emplois pour 100 actifs sur le Val de Marne).
- **22,4% d'emplois publics** contre 29% à l'échelle départementale.

Les parts de l'industrie, de la construction et des services aux entreprises sont supérieures aux moyennes départementales, au détriment du commerce de détail, des transports et de l'éducation et de la santé.

Les revenus fiscaux imposables moyens s'établissaient à 14.174 euros par foyer fiscal sur la commune en 2003, soit 26% de moins que la moyenne départementale. (19.150 euros).

L'économie résidentielle (commerce de détail) souffre de ce revenu fiscal moyen peu élevé.

Répartition de l'emploi total par sous - secteurs d'activité

Sous - secteur	En nombre Alfortville	En % Alfortville	En % Val de Marne
industrie	1 222	14,9%	9,8%
construction	1 026	12,5%	6,9%
commerce de gros	790	9,7%	9,7%
commerce de détail	351	4,3%	6,3%
hôtels et restaurants	312	3,8%	3,0%
transports	543	6,6%	11,1%
finances	67	0,8%	3,3%
services aux entreprises	1 562	19,1%	15,6%
administration	1 015	12,4%	12,0%
éducation et santé	926	11,3%	18,7%
services collectifs	368	4,5%	3,6%
TOTAL	8 182	100,0 %	100,0 %

Source : INSEE – ERE 2001

L'ÉCONOMIE

LE TISSU COMMERCANT D'ALFORTVILLE

Une des particularités du tissu commerçant alfortvillais est l'absence de grandes surfaces de type « hypermarché ». Cette spécificité explique le nombre important de petites et de moyennes surfaces réparties dans l'ensemble de la ville.

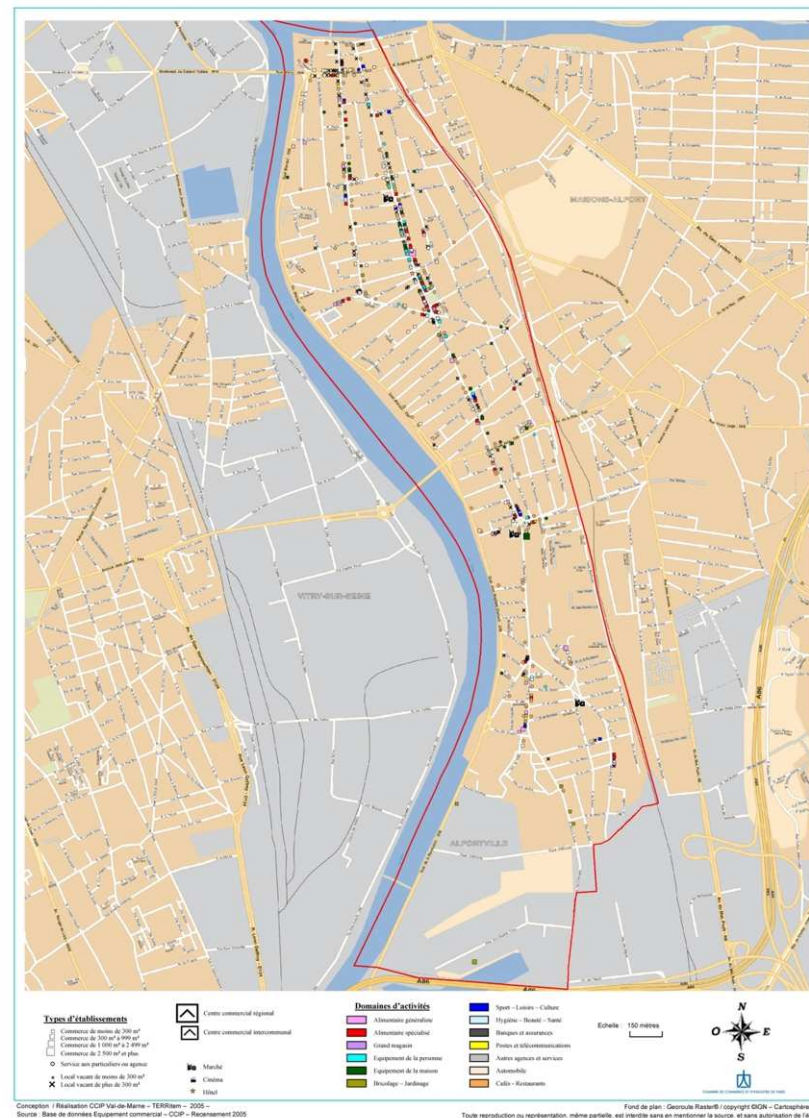
En 2005, selon une étude de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris, Alfortville compte 434 commerces et services. Trois rues rassemblent la plupart de ces commerces et services (rues Paul-Vaillant-Couturier, Véron et Dolet). Ces rues parcourent la commune du nord au sud, ce qui assure la proximité des commerces à toutes les zones résidentielles.

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

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

Au sud de la commune, trois pôles commerciaux se distinguent : autour de la place Atcharak, le long de la rue Etienne Dolet et enfin au cœur du quartier Grand Ensemble.

Au nord de la commune, à proximité de la RN 19, de nombreux locaux commerciaux sont aujourd'hui vacants. Afin de renforcer l'attractivité commerciale, la commune souhaite développer l'activité économique dans ce secteur (bureaux, activités etc.) afin de pérenniser l'activité commerciale existante.



L'ECONOMIE

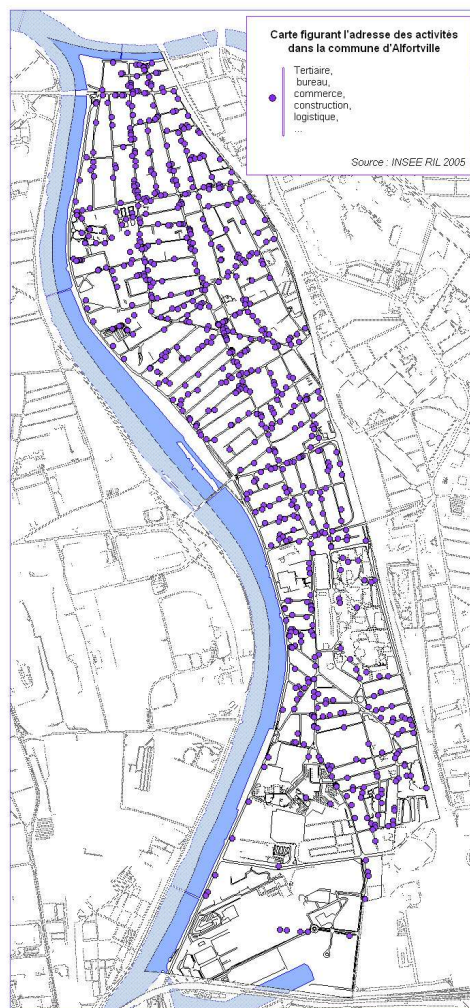
REPARTITION TERRITORIALE

Les entreprises sont essentiellement implantées au Nord, dans le tissu mixte et au sud au sein de la zone d'activité.

Cette répartition est liée à l'histoire de la commune, les terrains libres susceptibles d'accueillir de grands groupes se situant au Sud. Outre une desserte par les réseaux de transports en commun, la zone d'activité bénéficie d'un port de marchandises.

DE L'ARTISANAT AU SEIN DU TISSU MIXTE

Alfortville présente un fort taux d'artisanat (27% des établissements contre 20 % au sein de la communauté d'agglomération). Le nombre important de petits locaux mixtes au Nord de la commune, de plus en plus rares au sein de la première couronne parisienne, favorise cette implantation de l'artisanat. Toutefois, la pérennité des implantations artisanales dans les quartiers mixtes est fragilisée compte tenu d'une part de l'augmentation de la valeur du foncier et d'autre part du caractère mutable de leurs installations. Cette concentration de l'artisanat, dans un tissu dense, provoque des difficultés de circulation lors des livraisons.



COMMERCES

Les commerces se situent essentiellement au Nord le long de la rue Paul Vaillant Couturier. Cependant, un grand nombre de locaux commerciaux inoccupés laissent à penser que le centre ville est éclaté en deux pôles ce qui distille le commerce de proximité.

En effet, le centre est partagé entre le quartier de la mairie et le quartier Allende. Ce dernier dispose des services principaux (poste, hôtel de police, impôts, sécurité sociale). De surcroît, la voie reliant ces deux pôles ne crée pas de continuité entre eux.

La ville dispose d'un réel potentiel concernant le développement du commerce et des services de proximité. L'amélioration de l'espace public (élargissement des trottoirs, bancs publics, espaces verts ponctuels...) contribuera à révéler ce potentiel. Ce renouvellement de l'espace doit être associé à une réflexion concernant le stationnement.

ENJEUX

- Un centre ville à réaffirmer en tant que centre commerçant en améliorant l'espace urbain ;
- Le maintien, voire le renforcement des linéaires commerciaux ;
- Une meilleure desserte (transports en commun) de la zone d'activité favoriserait l'implantation d'entreprises au Sud ;
- Une meilleure fluidité du trafic des bus au Nord pour rejoindre le métro et le RER conforterait l'attrait de la commune pour l'implantation des bureaux ;
- La préservation de l'activité artisanale en tissu mixte ;
- Le port fluvial peut être un atout de développement économique sous réserve de ne pas augmenter le trafic des poids lourds en ville.

LES DEPLACEMENTS

TRANSPORTS

5 lignes de bus desservent Alfortville :

- 103 : Alfort-Ecole Vétérinaire (Metro) / Choisy-le-Roi (RER)
- 125 : Porte d'Orléans / Alfort-Ecole Vétérinaire (Metro)
- 172 : Bourg-la-Reine (RER) / Créteil-L'Echat-Parking
- 217 : Mairie d'Alfortville / Hôtel de Ville de Créteil
- 325 : Bibliothèque Mitterrand (Metro) / Château de Vincennes (Metro)

La ligne 103 est particulièrement importante parce qu'elle parcourt la commune du Nord au Sud et dessert les zones clés : la gare de métro ; le centre ville administratif (mairie...) ; la gare de RER ; les grands ensembles du Sud ; le parc des sports et la zone d'activités. Elle emprunte les grands axes de la ville, ce qui peut constituer un atout (le nerf de la ville) mais qui peut, présenter aux heures de pointe l'inconvénient des encombrements. Les réflexions conduites dans le cadre du comité d'axe du bus 103 se sont données pour objectifs de développer l'offre en transport en commun de cette ligne. Une série d'aménagements a ainsi été retenue et mise en œuvre dans le cadre du contrat d'axe. Les aménagements visent à accompagner une augmentation de la fréquence de desserte du bus tout en assurant la sécurisation ainsi que la vitesse commerciale nécessaire à son exploitation.

Par ailleurs, la ville est reliée à la capitale par le RER et le Métro. Alfortville bénéficie d'un arrêt de métro ligne 8 (Maisons-Alfort, école Vétérinaire sur la commune de Maisons-Alfort, desservie par le 325 et le 103) et de deux arrêts du RER D (gares de Maisons-Alfort Alfortville et de Vert de Maisons). Ces trois gares permettent une desserte homogène et de qualité du territoire.

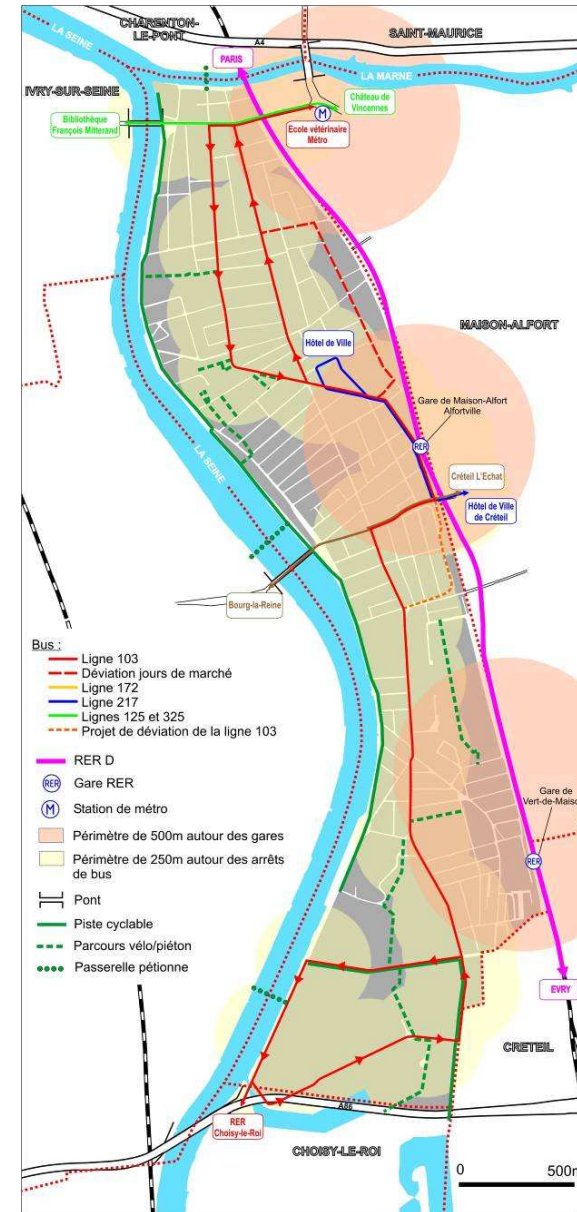
La ligne de bateau bus saint Denis à la Défense, devrait en 2009, desservir Alfortville au niveau de Chinagora et ainsi développer l'offre de transport en commun.

Pour les circulations douces, le réaménagement des quais permet une traversée nord-sud de la commune en direction du parc de Choisy-le-Roi.

ENJEUX

La couverture du territoire communal par les transports en commun montre que la quasi-totalité de la ville est desservie par le réseau bus ou les gares. Les enjeux résident ainsi dans les conditions d'amélioration de la fréquence et des conditions de circulation (en termes de sécurité et de régularité) de l'offre des transports en commun.

Il est à noter qu'entre 1999 et 2005 le taux de motorisation des ménages alfortvillais a diminué d'un point en passant de 63% à 64%.



LES DEPLACEMENTS

LE RESEAU VIAIRE EST DETERMINE PAR LE CARACTERE INSULAIRE

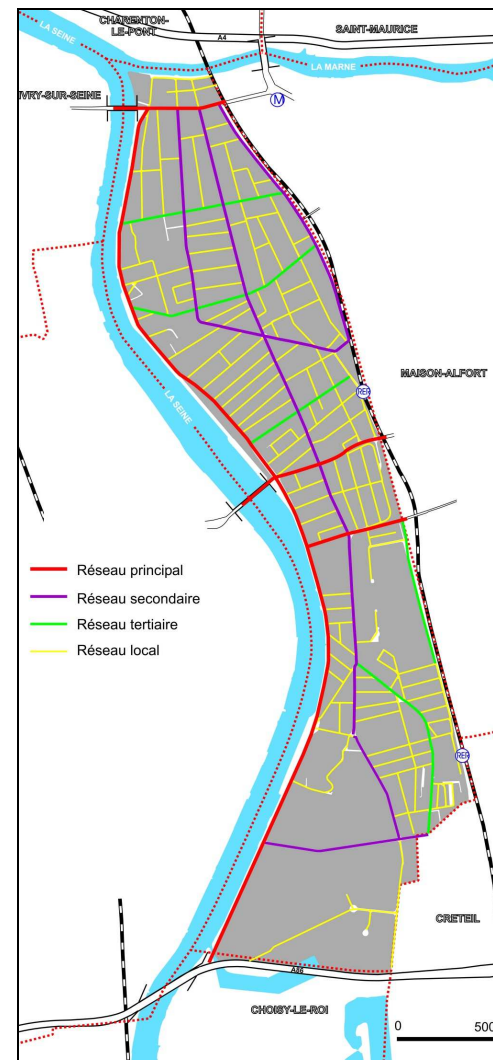
Le réseau viaire de la commune d'Alfortville est caractérisé :

- d'une part, par le caractère quasi-insulaire du territoire qui permet à un nombre limité de voie de relier la ville aux communes voisines ;
- d'autre part, par l'héritage d'une urbanisation d'avant-guerre qui a marqué l'étroitesse des rues.

Le réseau viaire de la ville semble avoir été hiérarchisé selon les fonctions et les usages :

- **Le réseau primaire** comprend trois voies de liaison est-ouest à travers la ville : au nord la RN 19, au centre le boulevard Carnot et au sud l'avenue Emile Zola. L'enjeu principal est la création d'une troisième voie de liaison au sud de la ville. Une telle voie s'inscrirait dans une liaison entre la Vallée de la Bièvre, la Seine-Amont et la Plaine Centrale. La RD 38 constitue une autre voie principale reliant le nord et le sud de la commune. Il s'agit des voies de circulation accueillant notamment le trafic de transit puisqu'elles sont reliées à un ouvrage de franchissement. Ainsi les enjeux relatifs à ce réseau primaire s'attachent à faciliter la fluidité des déplacements, le partage des usages de la voirie, la promotion des transports en commun pour les axes en rocade. Leur vocation est de s'affirmer en tant que boulevard urbain.
- **Le réseau secondaire** est marqué par un grand axe de liaison nord-sud qui se subdivise, au nord, entre la rue Véron et la rue Paul Vaillant-Couturier et, au sud, entre la rue Etienne Dolet et la Digue d'Alfortville. Il s'agit ici du réseau à vocation local visant à faciliter les liens entre les grands secteurs et quartiers de la ville. Son usage doit répondre à des enjeux de sécurité routière, de développement urbain, de maillage entre les placettes et places alfortvillaises.
- **Les voies tertiaires** supportent un trafic moins important : la rue de Seine, la rue Louis Blanc, l'avenue du Général Leclerc, le cours Beethoven, la rue de Rome et la rue de Grenoble. Le réseau vient enrichir le maillage en proposant des barreaux en rocade dans le nord de la ville et des barreaux en radial pour la partie sud. Ces voies ont pour vocation de faciliter les liaisons interquartiers. Elles ne doivent pas supporter des itinéraires de « chute » ou de délestage du réseau primaire.

- Les autres voies ont un caractère de desserte locale. Elles répondent essentiellement à un usage résidentiel. Les enjeux résident ici en des partis pris d'aménagement de l'espace public à forte valeur ajoutée qualitative qui valorise le cadre de vie des riverains sans pénaliser l'utilisateur.



LES EQUIPEMENTS

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

La commune dispose d'un niveau d'équipements important. Toutefois, face à la croissance démographique depuis 1999, la commune fait face à une forte demande pour la petite enfance et les écoles, notamment au nord de la commune.

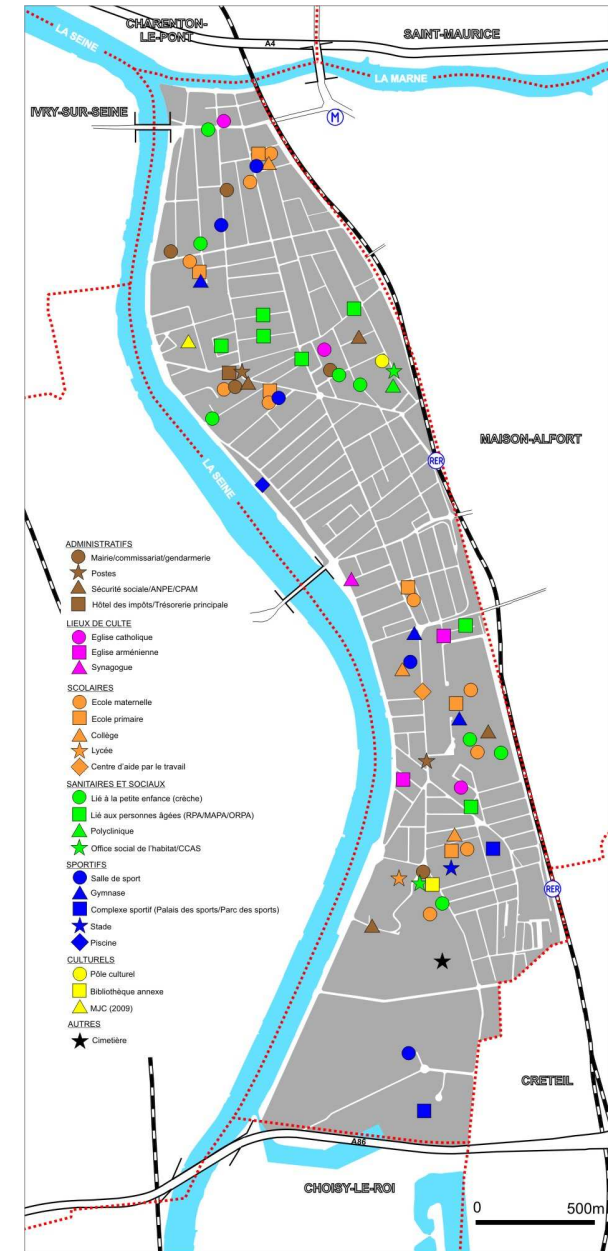
La petite enfance, malgré une capacité d'accueil beaucoup plus importante que les communes voisines, plus de 400 places d'accueil, le nombre de demandes reste très important, c'est pourquoi ce domaine demeure un axe prioritaire d'investissement pour la commune. En 2008 a été inauguré un nouvel équipement de 60 places rue Marcellin Berthelot, la crèche Jean Albert. Dans le cadre du contrat « enfance 2003-2006 » conclu avec la caisse d'allocations familiales, la capacité d'accueil de la crèche Jaclard a été augmentée de 10 places.

La ville comprend également trois collèges et un lycée (Maximilien Perret inauguré en 1997) aux résultats très encourageants.

La demande en matière **culturelle et sportive** est également forte. La politique culturelle se développe grâce à la réalisation en 2006 du pôle culturel. Il comprend une médiathèque de 2400 m², une salle de spectacle de 414 places et une salle de convivialité. A côté de ce pôle, l'offre est nombreuse avec la bibliothèque annexe de la rue Dolet, la salle d'exposition dite le « 148 », le théâtre Studio soutenu par la DRAC, l'école de musique communale et la MJC qui ouvrira en 2009. Pour le sport, l'offre est importante et de qualité et se renforcera par la réalisation, en cours, du centre nautique.

Un maillage associatif très important complète cette offre culturelle et sportive puisque, dans la commune, sont recensés 6000 adhérents aux associations culturelles et sportives.

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



LES EQUIPEMENTS

La commune compte 15 écoles, 9 maternelles et 6 primaires. Le nombre d'élèves est en augmentation rapide : 3 685 pour l'année scolaire 2004-2005, 3 780 pour l'année scolaire 2005-2006. Pour faire face à cet accroissement, notamment dans le nord de la ville, la commune a réalisé en 2008 :

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

L'évolution des effectifs scolaires de maternelle et élémentaire des six dernières années est différenciée à l'échelle de la commune.

Si, entre 2005 et 2011, l'augmentation globale des effectifs à l'échelle de la ville se situe autour de 6% pour les maternelles et de 9% pour les écoles élémentaires, cette augmentation globale n'est toutefois pas répartie équitablement sur le territoire. Les écoles élémentaires Barbusse et Octobre, dont les effectifs ont le plus augmenté entre 2005 et 2011, sont situées dans le quart Nord de la ville. Les écoles élémentaires G. Lapierre et Montaigne, qui ont connu la plus forte baisse d'effectifs, sont toutes deux dans la moitié Sud du territoire.

Au niveau des écoles maternelles, l'augmentation des effectifs se concentre principalement sur deux établissements : les écoles Barbusse (+30%) et E. Dolet (+29,9%). Dans le même temps, deux établissements connaissent de fortes baisses d'effectifs : les écoles Lacore Moreau (-25,5%) et P. Kergomard (-13,4%), baisse qui s'accroît entre les rentrées scolaires 2009/2010 et 2010/2011.

BARBUSSE	21,62%
OCTOBRE	22,30%
V. HUGO	3,31%
E. DOLET	9,61%
G. LAPIERRE	0,30%
MONTAIGNE	-0,48%
TOTAL	9,22%

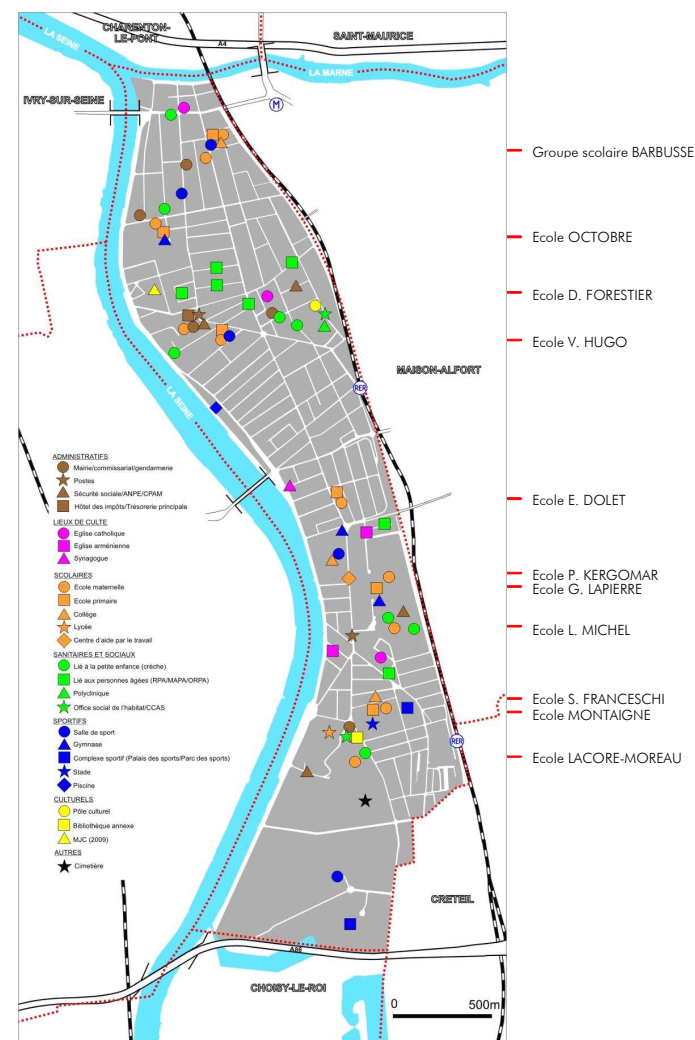
Au niveau des écoles élémentaires, l'augmentation des effectifs sur la période 2005-2011 se concentre essentiellement sur deux établissements : les écoles Octobre (+22,3%) et Barbusse (+21,6%). Entre les rentrées scolaires 2009/2010 et 2010/2011, les écoles élémentaires G. Lapierre et Montaigne ont connu une forte baisse d'effectifs.

Pour faire face à l'augmentation des besoins en équipements scolaires, principalement au Nord de la ville, la commune d'Alfortville a, dans un premier temps, réalisé entre 2005 et 2010 :

- une restructuration et une extension de l'école Henri Barbusse en créant 3 classes maternelles et 2 classes élémentaires supplémentaires ;
- une extension de l'école Octobre en créant 4 classes élémentaires supplémentaires.

En 2011, il s'agit de poursuivre ces actions de restructuration en intégrant également les besoins du collège.

Durant ces dernières années, les opérations immobilières importantes ont été réalisées dans le Nord de la ville. C'est pourquoi, l'accueil des nouvelles familles s'étant concentré dans le Nord de la ville, des besoins scolaires nouveaux sont à prendre en compte dans ce secteur.



POSITIONNEMENT TERRITORIAL

POSITIONNEMENT TERRITORIAL

Alfortville noue de nombreuses solidarités territoriales au sein des projets intercommunaux. La commune est membre de la Communauté d'agglomération de Plaine Centrale et de l'association Seine Amont Développement. Cette double appartenance constitue l'opportunité pour Alfortville de disposer d'apports complémentaires, permettant un soutien, tant pour les actions de développement économique que pour les politiques d'actions territoriales (par exemple l'aménagement des bords de Seine).

La communauté d'agglomération de Plaine Centrale, créée le 1er janvier 2001 est constituée par les communes d'Alfortville, de Créteil et de Limeil-Brévannes. Les compétences de la communauté d'agglomération de Plaine Centrale concernent le développement économique, l'aménagement (et les transports), l'habitat et la politique de la ville, la création, l'aménagement et l'entretien des voies de circulation, la protection et la mise en valeur de l'environnement (propreté urbaine), l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels et sportifs.

Le territoire de Seine Amont, déclaré en 1994 site stratégique du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), est inscrit au contrat de plan Etat-Région comme site prioritaire. Face à cet enjeu, les communes d'Alfortville, Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine, Orly et Vitry-sur-Seine ainsi que le département du Val de Marne ont créé l'association Seine Amont Développement. En créant cette association, les communes se sont engagées dans une action d'articulation des politiques publiques régionales et nationales. Il s'agit véritablement d'un projet de territoire ancré dans le moyen-long terme. L'association porte le projet « Seine-Amont In'Europe » pour lequel elle a été déclarée éligible aux subventions européennes du FEDER. Cette démarche, engagée fin 2006, vise à doter le territoire d'une stratégie intégrée de développement durable, qui combine redynamisation économique, renouvellement urbain, préservation de l'environnement et participation active des habitants aux activités et aux emplois créés localement.

Alfortville bénéficie donc de deux partenariats tout à fait complémentaires : un espace de projet le long de la Seine, un espace de solidarité et de gestion avec la communauté d'agglomération.



POSITIONNEMENT TERRITORIAL

LE SCHEMA DIRECTEUR D'ÎLE DE FRANCE

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé le 26 avril 1994 par décret pris en Conseil d'Etat, définit les grandes orientations d'aménagement et de développement de la Région Ile-de-France. Il est actuellement mis en révision. Cependant, le projet d'aménagement régional déterminé par le SDRIF 1994 s'articule autour de trois composantes essentielles :

- les espaces agricoles et naturels à protéger pour leur intérêt économique ou patrimonial et à valoriser au sein de la ville pour les besoins de détente des franciliens ;
- les espaces bâtis ou d'urbanisation nouvelle à structurer, dans une organisation polycentrique comportant des pôles urbains et des équipements forts répartis sur le territoire régional ;
- les réseaux de transport et d'échange à améliorer et à développer, pour répondre aux besoins accrus de mobilité et conforter les priorités de l'aménagement régional.

Ces orientations générales sont déclinées thématiquement et territorialement au niveau du département du Val-de-Marne. En l'absence de schéma de secteur ou de Schéma de Cohérence Territoriale, le SDRIF est directement applicable à la commune d'Alfortville, et le PLU doit être compatible avec ses orientations.

A l'échelle du département, le SDRIF comporte les objectifs suivants :

- « valoriser les atouts du Val-de-Marne afin de faire rayonner de façon optimale les dynamiques et les polarités existantes notamment Créteil, Orly, Rungis ;
- protéger les grandes entités naturelles et paysagères ;
- permettre la requalification économique et urbaine du secteur de la Seine Amont ;
- valoriser l'axe de développement le long de la Marne.

A moyen terme, vers 2019, le SDRIF prévoit un accroissement de 60 000 habitants pour le département et une augmentation du nombre d'emplois équivalente.

La commune d'Alfortville doit notamment prendre en compte :

- le projet de rocade du métro ORBITALE qui, encadrant la capitale, assurerait la liaison avec la Seine-Saint-Denis et le sud du département ;
- la diversité de l'offre entre logement social et logement libre ;
- la mise en valeur de l'environnement et du paysage urbain notamment au travers des espaces publics : mettre en place un véritable réseau maillé vert par l'intermédiaire de squares de proximité, d'avenues urbaines plantées, et de cheminements piétons.
- Une prescription de densification notamment autour des gares en raison de la localisation de la commune en première couronne parisienne.

Les orientations du SDRIF pour Alfortville (sources: SDRIF 1994)



— — — — — Projet du métro ORBITALE

POSITIONNEMENT TERRITORIAL

L'OPERATION D'INTERET NATIONAL DE « SEINE AMONT »

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

A ce titre, ce territoire dit de «Seine Amont » est :

- inscrit comme site stratégique dans le SDRIF de 1994 ;
- identifié comme territoire prioritaire dans le plan Etat-Région ;
- intégré dans un périmètre d'opération d'intérêt national (OIN) en 2006.

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

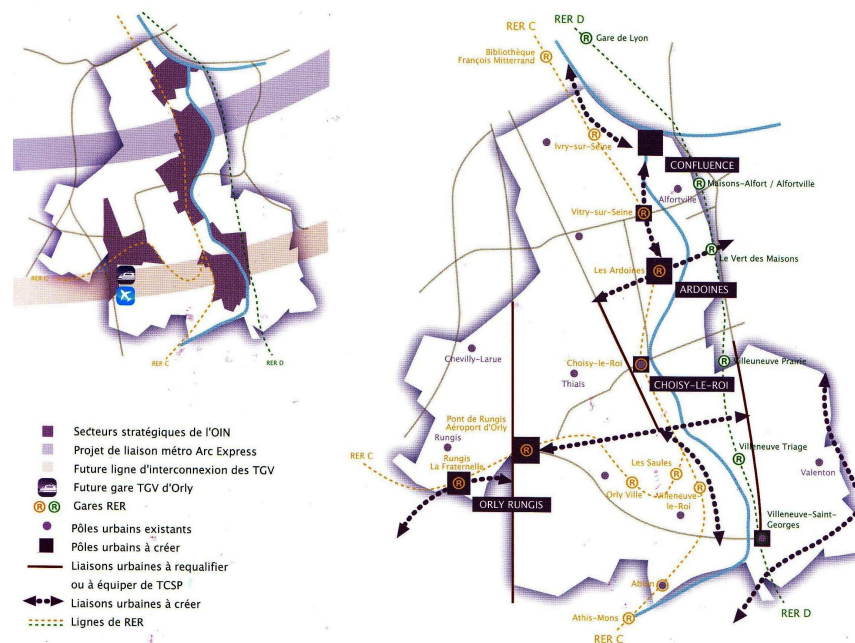
Les objectifs poursuivis par l'OIN sont de renforcer l'attractivité de la première région économique européenne, améliorer l'équilibre du développement de l'Ile de France et mieux répondre aux besoins des populations. Ce territoire a pour vocation de contribuer significativement au rattrapage des objectifs de croissance d'emplois et de logements prévues par le SDRIF.

L'Etablissement public d'aménagement de Orly, Rungis, Seine Amont (EPA-ORSA), créé en mai 2007, est chargé du suivi des opérations d'aménagement liées à la régénération et au développement urbain et économique dans le périmètre de l'OIN.

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

Secteurs à enjeux : Création d'une trame urbaine

Source : EPA-ORSA



En novembre 2007, l'Etat et les collectivités ont signé un protocole visant, en particulier les secteurs dits stratégiques de l'opération d'intérêt national. Dans le courant 2008, une orientation s'est dégagée, reposant sur une trame urbaine formée de pôles reliés entre eux notamment via des liaisons urbaines structurantes accueillant les transports en commun en site propre. Le projet prévoit la création de voiries améliorant le maillage du territoire, mais également ses relations avec les communes voisines, notamment via deux franchissements supplémentaires de la Seine.

POSITIONNEMENT TERRITORIAL

LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ÎLE DE FRANCE

Le Plan de Déplacement Urbain de l'Île-de-France a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000. L'élaboration de ce dernier a été rendue obligatoire par la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE), votée en décembre 1996. Le PDUIF doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France, le Plan régional pour la Qualité de l'Air (PRQA), et la LAURE. Il s'est fixé cinq objectifs généraux :

- une diminution de 3% du trafic automobile ;
- une augmentation de 2% de l'usage des transports collectifs, leur part modale devant représenter le tiers des déplacements domicile-travail et domicile-école ;
- une augmentation de 10% de la part de la marche pour les déplacements inférieurs à 1 km et pour les trajets domicile-école ;
- le doublement du nombre des déplacements à vélo ;
- une augmentation de 3% de la part du transport des marchandises par le fer et la voie d'eau.

Ces objectifs sont considérés comme minimaux.

Le PLU d'Alfortville doit être compatible avec ces orientations.

Parmi les actions à engager, retenons celles qui s'adaptent particulièrement à Alfortville :

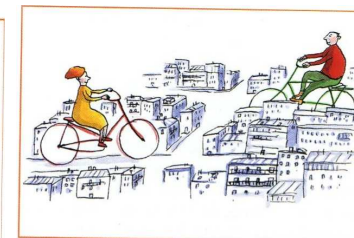
- Offrir aux lignes de bus un niveau de service élevé (fréquence, amplitude horaire...)
- Mise en place d'un maillage continu d'itinéraires vélo. Les itinéraires ainsi définis devront être sans détour. Ils feront l'objet d'un traitement spécial afin d'assurer sécurité et confort aux usagers.
- Les plates-formes logistiques desservies par l'eau et par le fer devront être confortées afin de constituer un réseau cohérent d'acheminement des marchandises, visant à alléger la sur occupation des voies routières par les poids lourds.
- Mieux intégrer les marchandises dans leur environnement urbain immédiat en organisant mieux les livraisons; par la mise en place progressive d'un réseau de "magasins de quartiers".

Des bus plus fréquents et plus rapides



Source: DREIF - Conception: EDDP

Des pistes cyclables pour rouler d'un bout de la ville à l'autre



Source: DREIF - Conception: EDDP

