



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

#### PARTIE 2 :

#### 1.2 - Les dispositions du PLU

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



# SOMMAIRE

## LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ..... 5

- DU DIAGNOSTIC AU PADD ..... 6
  - LES TROIS ROLES DU PADD DANS LE PLU ..... 6
  - UNE CONSTRUCTION PROGRESSIVE DU PROJET ..... 6
    - Une réflexion prospective et stratégique ..... 6
    - La définition des objectifs pour l’élaboration du PLU ..... 7
    - Un projet débattu au sein du conseil municipal ..... 7
  - UN PROJET CONCERTE ..... 8
  - UN PROJET FONDE SUR UN DIAGNOSTIC ET SES AMBITIONS ..... 10
    - Qualité de vie ..... 10
    - Qualité de services ..... 11
    - Qualité de ville ..... 12
- LE PADD : L’EXPRESSION D’UN PROJET D’EQUILIBRE ..... 13
  - Maîtriser et organiser l’évolution urbaine ..... 13
  - Favoriser la cohésion dans la ville ..... 13
  - Diversifier la vie économique ..... 14
  - Valoriser le cadre de vie d’Alfortville ..... 14

## LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE ..... 15

- LES PRINCIPES POUR ELABORER LA REGLE ..... 16
  - DECLINER LES ORIENTATIONS DU PADD ..... 16
    - Maîtriser et organiser l’évolution urbaine ..... 16
    - Favoriser la cohésion dans la ville ..... 16
    - Diversifier la vie économique ..... 16
    - Valoriser le cadre de vie d’Alfortville ..... 17
  - POURSUIVRE ET ADAPTER LES DISPOSITIONS DU POS ..... 18
  - S’APPUYER SUR LE DIAGNOSTIC ..... 18
    - L’identification du tissu pavillonnaire ..... 19
    - L’analyse des secteurs couverts par des ZAC ..... 20
    - L’analyse du règlement du POS ..... 22
- LES LOGIQUES DU ZONAGE ..... 23
  - LES LOGIQUES D’ORGANISATION URBAINE ..... 23
    - Dans le nord et la partie centrale de la ville ..... 23
    - Traiter le front de Seine ..... 24
    - Dans le sud de la ville ..... 24
  - LES LOGIQUES DE DIVERSITE URBAINE ..... 26
    - La diversité des formes et des fonctions urbaines ..... 26
    - Quatre zones définies au regard de leur morphologie ..... 26
    - Trois zones définies au regard de leur vocation ..... 26
- LA RECHERCHE D’UN PROJET EQUILIBRE ..... 27



LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE.....	28
LA ZONE UA : LES TISSUS MIXTES .....	28
LA ZONE UZ : LA ZAC DES BORDS DE MARNE .....	30
LA ZONE UB : LES GRANDS ENSEMBLES .....	31
LA ZONE UE : LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES .....	33
LA ZONE UF : LES SITES D'ACTIVITES .....	35
LA ZONE UC : LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS .....	37
LA ZONE N : LES ESPACES NATURELS.....	38
LES DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	40
LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES.....	40
➤ La marge de recul .....	40
➤ Les dispositions du plan de détail, zone UZ.....	40
LA PROTECTION D'ELEMENTS DE PAYSAGE .....	40
➤ L'ensemble bâti cohérent.....	41
➤ Les espaces verts protégés .....	41
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	42
LES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES .....	42
➤ Les emplacements réservés .....	42
➤ Les localisations pour liaisons .....	42
L'ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT.....	43
➤ La portée du règlement .....	43
➤ La composition du règlement écrit.....	43
LES DISPOSITIONS MORPHOLOGIQUES.....	44
➤ La bande de constructibilité dans les zones UA et UE.....	44
➤ Le principe du volume enveloppe.....	45
➤ Les gabarits.....	45
➤ Les pans coupés .....	46
➤ L'emprise au sol des constructions et les espaces libres.....	46
LES DISPOSITIONS PAR THEMATIQUES .....	46
➤ Les dispositions en faveur du maintien des activités économiques .....	46
➤ Les dispositions en faveur du tri selectif des déchets .....	46
➤ Les dispositions relatives au stationnement .....	47
➤ La gestion et la maîtrise de l'eau pluviale .....	47
➤ La trame verte dans la ville.....	48



**L'EVOLUTION DE LA REGLE : DU POS AU PLU..... 49**

UNE EVOLUTION DANS LA CONTINUITÉ .....50

    UNE ADAPTATION AUX NOUVEAUX CONTEXTES .....50

    LE CADRE GENERAL DE L'EVOLUTION REGLEMENTAIRE.....50

        ➤ La recherche de la maîtrise de la forme urbaine.....50

        ➤ La mixité des fonctions urbaines.....50

L'EVOLUTION DU ZONAGE .....51

    L'ASPECT QUANTITATIF.....51

    EVOLUTION ZONE PAR ZONE .....52

        ➤ Les zones UA et UG du POS, la zone UA du PLU .....52

        ➤ La zone UB : les grands ensembles.....53

        ➤ La zone UE : les tissus pavillonnaires.....54

        ➤ La zone UF : les activités économiques .....55

        ➤ La zone UC : les équipements d'intérêt collectif.....56

        ➤ Le passage des PAZ au PLU et la zone UZ.....57

        ➤ La zone N : la zone naturelle .....58

L'EVOLUTION DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES .....59

    ➤ La réduction des hauteurs sur la ville .....59

    ➤ Evolution de la règle et ses incidences.....60

**LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 61**



# LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

## DU DIAGNOSTIC AU PADD

### LES TROIS ROLES DU PADD DANS LE PLU

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

Le PADD a trois rôles :

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

Le PADD est établi dans le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme que les PLU doivent poursuivre, tels qu'ils sont définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, pour permettre d'assurer :

- **l'équilibre** entre développement urbain maîtrisé, renouvellement urbain et la protection des paysages, des espaces naturels ;
- **la diversité** des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en répondant aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics ;
- **la protection** de l'environnement et la prévention contre les risques et les nuisances.

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

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

### UNE CONSTRUCTION PROGRESSIVE DU PROJET

Le projet d'aménagement pour la ville est issu d'une démarche progressive menée par les élus, marquée par des étapes successives.

#### ➤ Une réflexion prospective et stratégique

Une réflexion prospective et stratégique préalable à l'élaboration du PLU, menée en 2005, a eu pour objet de :

- **faire le bilan** de l'évolution de la ville sur les dix dernières années ;
- **définir des scénarios** d'évolution possible pour la ville sur le fondement du bilan. Trois scénarios ont été proposés : « **Au fil de l'eau** » dans lequel la ville se banaliserait au sein de la première couronne parisienne avec une multiplication des opérations immobilières engendrant une augmentation de la population. Le scénario dit « **Le Village** » dans lequel le développement de la commune serait très réduit, l'offre en matière d'équipements stagnerait, l'essor économique serait peu encouragé et la courbe démographique serait stable, voire en régression. Le troisième scénario « **Le pari d'un rayonnement accru** » dans lequel les opérations d'habitat seraient poursuivies mais de façon sélective et organisée pour renforcer la structure urbaine de la ville, le renouvellement urbain serait mis en œuvre dans le sud de la ville et le financement des services s'appuierait sur une action en matière économique à l'échelle intercommunale.  
Ce dernier scénario permettant de maîtriser l'évolution urbaine et démographique de la ville, de promouvoir un nouvel essor économique dans le cadre d'action intercommunale, voire d'opération nationale, a été retenu ;
- **décliner la stratégie** communale sur les différents quartiers ou secteurs de la ville.

De cette réflexion est née une certitude sur la direction à donner à l'élaboration du PLU qui peut être synthétisée sous la forme d'un slogan :

**« Poursuivre et maîtriser le développement de la commune  
pour le mettre au service de tous les alfortvillais ».**

## DU DIAGNOSTIC AU PADD

### ➤ La définition des objectifs pour l'élaboration du PLU

Concomitamment à la réflexion stratégique, la mise en révision du POS en vue d'élaborer un PLU a été décidée au sein du conseil municipal le 21 octobre 2005.

Dans ce cadre, le conseil municipal a défini les objectifs qui devaient guider la démarche de l'élaboration du PLU :

- 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, et 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, et en valorisant les axes principaux en supprimant l'implantation systématique à l'alignement ;
- améliorer la qualité 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, une identification des principales entrées de ville ;
- offrir un cadre propice au maintien et au développement de l'activité économique et commerciale.

Ainsi que le précisait la délibération, ces objectifs cadre pour l'élaboration du PLU sont déterminés par le programme municipal, les axes de réflexions collectives et les éléments de programmation financière.

Ces objectifs ont été décidés par le conseil municipal à l'unanimité des suffrages exprimés (une abstention).

Ainsi, l'élaboration du PLU, qui a commencé en 2006, s'est appuyée sur ces objectifs cadre.

### ➤ Un projet débattu au sein du conseil municipal

Après avoir défini les objectifs cadre à poursuivre pour l'élaboration du PLU, le 29 mars 2007, le conseil municipal a été amené à débattre des orientations d'aménagement et d'urbanisme à retenir pour l'ensemble du territoire communal.

Sur la base d'un document support qui présentait :

- le bilan du POS : l'urbanisme de la ville actuelle ;
- les éléments du diagnostic du territoire, les enjeux et les premières ambitions déclinées sous trois approches : qualité de vie ; qualité de services et qualité de ville ;
- une proposition de fonder le PADD autour de quatre orientations générales :
  - maîtriser et organiser l'évolution urbaine ;
  - favoriser la cohésion dans la ville ;
  - diversifier la vie économique ;
  - valoriser le cadre de vie.

Le débat au sein du conseil a permis de confirmer, compléter et recadrer le contenu des orientations d'aménagement et d'urbanisme proposées :

- la maîtrise et le contrôle de la forme urbaine et du développement de la ville sont une nécessité incontournable pour préserver une cohésion urbaine et sociale dans la ville ainsi qu'une évolution démographique compatible avec la capacité d'accueil des équipements ;
- le renouvellement urbain et la lutte contre les logements insalubres., qui doivent concourir à une réduction de la fracture Nord/Sud de la ville, et être accompagné d'un maintien du ratio des logements aidés et d'actions en faveur du relogement des habitants ;
- l'amélioration des déplacements :
  - **à l'échelle régionale**, avec une augmentation de la fiabilité du RER D, un suivi actif du projet Orbival et du projet de bateau bus offrant la possibilité de desservir le nord de la commune ainsi que par l'amélioration des gares et de leur environnement pour augmenter leur attractivité ;
  - **à l'échelle locale**, en rendant plus performant les réseaux de bus et notamment la ligne 103 ;
  - **à l'échelle de la ville**, par la mise en œuvre d'une réglementation partagée et dissuasive du stationnement en surface pour rendre les trottoirs aux piétons, et par une réflexion visant à offrir aux cyclistes des modes de circulation sécuritaires ;

## DU DIAGNOSTIC AU PADD

- la nécessité de préserver des espaces libres dans la ville qu'ils soient privés, dans le cadre de la protection des quartiers pavillonnaires, ou publics par une valorisation de ceux existants et par la création d'espaces verts de proximité. Une liaison verte doit être prévue entre le parc des sports et le parc interdépartemental de Choisy.

### UN PROJET CONCERTÉ

Dans une démarche de construction collective et participative du projet d'aménagement pour Alfortville, la ville a organisé une concertation avec les habitants par une information régulière et par des moments de dialogues lors de réunions publiques :

- décembre 2006 : réunion publique de présentation du diagnostic ;
- février 2007 : réunions, tables rondes ;
- mars 2007 : réunions publiques dans trois sites de la ville pour dialoguer sur les orientations du projet ;
- juin 2007 : réunion publique de synthèse, accompagnée d'une exposition.

Par ailleurs, l'ouverture du registre en mairie et de la boîte de propositions sur le PLU sur le site internet de la ville, ainsi que la publication régulière d'informations dans le BMO ont offert des supports de dialogue différenciés.

Les premières réunions avec les habitants ont permis de dégager trois sensibilités différentes selon lesquelles les habitants abordaient le débat sur le projet pour la ville :

- **sur le thème de la qualité de services**, trois aspects principaux ont été développés :
  - l'amélioration des transports en commun, une meilleure fiabilité du RER D, ainsi que des aménagements autour des gares ;
  - l'importance de la multiplication des services de proximité, des équipements et des espaces verts ;
  - le maintien et le renforcement des commerces de proximité.

- **Sur le thème de la qualité de vie**, l'habitat, la politique du logement, les grands équilibres urbains, la démographie étaient au cœur des débats :

- le manque de logements sociaux, bien qu'ils représentent plus de 40% du parc de logements, constitue une inquiétude face à la multiplication d'opérations en accession libre ;
- le renouvellement urbain, prévu dans le cadre du projet ANRU dans le sud de la ville est attendu. En revanche, le renouvellement au nord de la ville, qui se traduit par l'édification d'immeubles au sein de quartiers pavillonnaires, est mal ressenti. Il bouleverse le visage d'Alfortville et est susceptible de créer une rupture de l'équilibre social dans la ville ;
- les hauteurs des nouvelles constructions sont dénoncées comme trop importantes et engendrent un sentiment de densification de la ville.

- **Sur le thème de la qualité de ville**, les problématiques du cadre de vie, de l'environnement, de la circulation et des espaces verts ont été débattues :

- la question du stationnement, de la sécurité routière dans le cadre d'un meilleur partage de l'emprise des voies, s'est révélée être un sujet essentiel. Tous les exemples cités, personnels ou collectifs, illustrent les difficultés quotidiennes rencontrées par les usagers ;
- le verdissement de la ville, par la mise en valeur des espaces existants, la création de lieux de proximité, la plantation d'alignement d'arbres, constitue une attente des habitants.

A l'issue de cette concertation, il apparaît que les orientations proposées dans le projet d'aménagement rencontrent une adhésion globale. Toutefois, le contenu de chacune d'elles a pu être précisé et complété, notamment sur les questions de l'offre en matière de logements aidés, de morphologie de la ville, des espaces d'aération. S'agissant des questions relatives à la circulation, au stationnement et aux déplacements qui ne peuvent pas uniquement être traitées dans le cadre du PLU, une commission publique dite « circulation et stationnement » a été créée pour constituer un groupe de travail afin d'aboutir à l'élaboration d'un programme d'action.

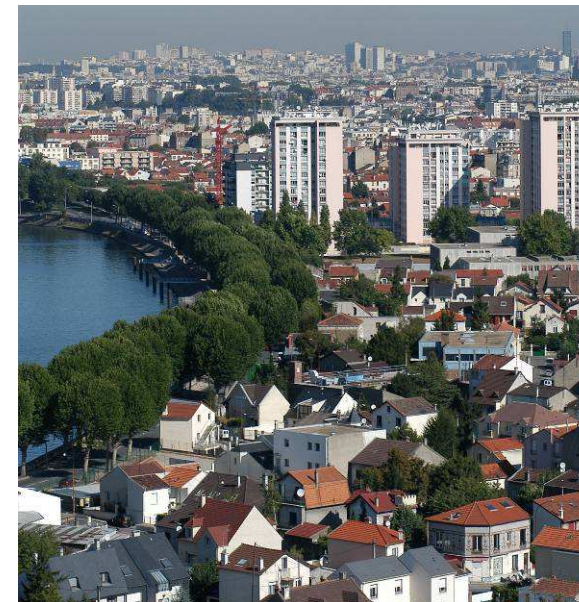
## DU DIAGNOSTIC AU PADD

### UN PROJET FONDE SUR UN DIAGNOSTIC ET DES AMBITIONS

Le diagnostic du territoire, réalisé en 2006 dans le cadre de l'élaboration du PLU, a permis de dégager des enjeux pour l'avenir d'Alfortville (cf. rapport de présentation, partie 1 : diagnostic).

Les réflexions, débats et concertations menés sur le fondement de ces enjeux ont permis de définir des ambitions et des actions concrètes pour l'avenir de la commune.

Afin de présenter de façon synthétique et concrète le lien entre les éléments de diagnostic, les enjeux qui en résultent et les réponses en termes d'ambitions et d'actions à poursuivre, les trois approches qualité de vie, qualité de services et qualité de ville sont retenues.




## DU DIAGNOSTIC AU PADD

<span style="font-size: 1.2em;">➤</span> <b>Qualité de vie</b> Thèmes : l'habitat, la politique du logement, les grands équilibres urbains, la politique de la ville, la démographie.		
<b>DIAGNOSTIC</b>	<b>ENJEUX</b>	<b>AMBITIONS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Alfortville : une ville attractive</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une augmentation de la population ;</li> <li>- une population jeune et active en 1999 ;</li> <li>- un renforcement de cette évolution démographique par un rythme soutenu de réalisation d'opérations immobilières tournées vers l'accession privée ou le parc social.</li> </ul> </li> <li>• <b>Un parc de logements diversifié</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une part importante de logements collectifs (83%) au détriment du parc de logements individuels (13%) ;</li> <li>- un volume de logements anciens relativement important qui concerne plus de 30% du parc existant ;</li> <li>- un équilibre dans le statut d'occupation des logements (30% de propriétaires occupants, 22% de locataires du privé, 42% de locataires dans le parc social).</li> </ul> </li> <li>• <b>Une diversité des composantes urbaines</b>                      La configuration longitudinale de la ville et l'histoire de son urbanisation induisent une identité propre à chaque secteur et un développement adapté à chaque typologie :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>le nord de la ville</b>, composé principalement d'un tissu ancien et dense se développe dans le cadre d'une requalification des îlots vétustes intégrant des opérations mixtes (logements, activités, commerce) ;</li> <li>- <b>la partie centrale de la ville</b> se caractérise par la présence d'un tissu pavillonnaire dont l'ambiance et la composition urbaine sont particulièrement appréciées ;</li> <li>- <b>le sud de la ville</b> offre un tissu plus hétérogène, des espaces libres et des espaces en mutation qui offrent de fortes potentialités d'aménagement, d'urbanisation et de renouvellement urbain.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Assurer les grands équilibres dans le parc de logements</b></li> <li>• <b>Faciliter le parcours résidentiel des Alfortvillais</b></li> <li>• <b>Promouvoir le logement social</b></li> <li>• <b>Promouvoir la réhabilitation du parc ancien et/ou vétuste</b></li> <li>• <b>Lutter contre l'habitat insalubre</b></li> <li>• <b>S'adapter et répondre aux besoins particuliers de la population</b></li> <li>• <b>Permettre le renouvellement urbain des quartiers sociaux</b></li> <li>• <b>Achever les opérations d'aménagement publiques en cours</b></li> <li>• <b>Préserver l'identité et la logique de la morphologie de la ville et des quartiers</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préserver l'habitat individuel et les secteurs pavillonnaires</b></li> <li>• <b>Limiter les hauteurs de construction</b></li> <li>• <b>Maintenir la diversité de l'habitat</b></li> <li>• <b>Réaffirmer la mixité sociale en assurant la stabilité et l'amélioration du logement social (autour de 40%)</b></li> <li>• <b>Promouvoir le renouvellement urbain du sud de la ville</b></li> <li>• <b>Promouvoir la lutte contre l'habitat insalubre</b></li> <li>• <b>Achever les opérations publiques d'aménagement</b></li> <li>• <b>Améliorer l'aménagement aux abords des axes Est/ouest : rue Charles de Gaulle (RN 19), rue Emile Zola</b></li> <li>• <b>Intégrer une nouvelle liaison urbaine entre Vitry-sur-Seine et Créteil</b></li> </ul>

## DU DIAGNOSTIC AU PADD

➤ <b>Qualité de services</b> Thèmes : les équipements publics, les services, l'emploi et l'activité économique, le commerce		
DIAGNOSTIC	ENJEUX	AMBITIONS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une politique de développement des équipements collectifs</b>                      Depuis plus de 10 ans, la ville conduit une politique active pour embellir et rationaliser le patrimoine existant et créer de nouvelles structures.</li> <li>• <b>Un bon niveau d'équipements collectifs</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la petite enfance : des structures bien réparties dans la ville offrant une diversité d'accueil. La création d'une nouvelle crèche dans le secteur nord répond aux besoins engendrés par la réalisation de nouveaux logements ;</li> <li>- les équipements scolaires sont bien répartis dans la ville et disposent encore de capacités d'accueil ;</li> <li>- la ville est dotée de nombreux équipements en direction de la jeunesse, des sports et de la culture.</li> </ul> </li> <li>• <b>Une ville active</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 182 emplois en 2004 (qui se répartissent en 58% dans les services, 14% dans le commerce, 15% dans l'industrie et 13% dans la construction) ;</li> <li>- 22,4% d'emplois publics contre 29% pour le Val-de-Marne ;</li> <li>- 2125 entreprises à Alfortville soit 58,6 entreprises pour 1000 habitants ;</li> <li>- un fort taux d'artisanat : 565 artisans en janvier 2006 et leurs 1354 salariés.</li> </ul> </li> <li>• <b>Des commerces de proximité</b>                      Les commerces se caractérisent par de petites unités de vente réparties le long des grands axes urbains et autour des places.                      Au sud, trois pôles commerciaux sont identifiés.                      Au nord, à proximité de la RN 19, des locaux commerciaux sont vacants ou à développer. La pérennité des implantations artisanales y est actuellement fragilisée par l'augmentation du prix du foncier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Rapprocher davantage l'administration locale de ses usagers</b></li> <li>• <b>Poursuivre la rénovation et la restructuration des équipements scolaires</b></li> <li>• <b>Diversifier l'offre en matière de loisirs et d'activités récréatives</b></li> <li>• <b>Maintenir l'effort de réhabilitation des équipements publics</b></li> <li>• <b>Répondre au mieux aux besoins et attentes de la population en matière de service public</b></li> <li>• <b>Continuer de promouvoir l'activité associative</b></li> <li>• <b>Maintenir et développer les espaces à vocation d'activités</b></li> <li>• <b>Réaffirmer un centre-ville en tant que centre commerçant</b></li> <li>• <b>Favoriser la dynamique économique par une meilleure desserte de la zone d'activités</b></li> <li>• <b>Préserver les activités artisanales en tissu mixte et/ou créer des immeubles d'entreprises</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réaliser et améliorer les équipements publics majeurs (pôle culturel, centre aquatique, MJC, etc.)</b></li> <li>• <b>Développer et diversifier les services publics de proximité</b></li> <li>• <b>Renforcer un pôle d'équipements majeur au sud</b></li> <li>• <b>Valoriser les espaces d'activités dans la ville (notamment la zone d'activités du sud, la zone de bureaux du nord, les commerces, les entreprises en ville ...)</b></li> </ul>

## DU DIAGNOSTIC AU PADD

<span style="font-size: 1.2em;">➤</span> <b>Qualité de ville</b> Thèmes : le cadre de vie, l'environnement, les transports et la circulation, les espaces verts		
DIAGNOSTIC	ENJEUX	AMBITIONS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une desserte en transport en commun à rendre plus performante</b>                      Si la desserte en transport en commun permet de desservir le territoire communal dans sa quasi intégralité et de relier les pôles de desserte francilienne, elle nécessite :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- une amélioration de sa fiabilité et de sa fréquence ;</li> <li>- un renforcement à plus long terme.</li> </ul> </li> <li>• <b>Un réseau viaire constitué mais dont le partage souffre de dysfonctionnements</b>                      Le maillage structuré et hiérarchisé de la ville devrait permettre un partage cohérent des emprises de voiries. Le stationnement anarchique, malgré une disponibilité en capacité de stationnement résidentiel, est la cause essentielle de conflits d'usages entre piétons, vélos, voitures et transports en commun.</li> <li>• <b>Un potentiel d'espaces libres à valoriser</b>                      La ville dispose d'espaces libres, d'espaces verts, de perspectives de paysage sur les quais de Seine.                       La préservation, la mise en valeur de ces espaces et la création d'espaces verts publics de proximité se concrétisent progressivement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Partager la voirie</b></li> <li>• <b>Améliorer la sécurisation et la fluidité des circulations automobiles plutôt que l'amélioration de la capacité des voies</b></li> <li>• <b>Développer la trame piétonne</b></li> <li>• <b>Rationaliser et optimiser l'offre publique de stationnement</b></li> <li>• <b>Créer un axe de développement urbain au sud de la ville</b></li> </ul> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Agir pour l'amélioration des transports en commun vers une desserte de 4 trains toutes les 15 minutes sur la ligne du RER D d'ici 2012 et soutenir la réalisation d'un métro transversal et d'un bateau bus</b></li> <li>• <b>Conjuguer le plus grand nombre d'usages possibles de l'espace public sans générer de conflit en s'attachant à :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conforter et améliorer l'offre de transport en commun,</li> <li>- promouvoir des zones 30 afin de sécuriser la rue et valoriser le cadre de vie,</li> <li>- développer les circulations douces,</li> <li>- réviser le plan de circulation des poids lourds,</li> <li>- promouvoir un plan d'embellissement de la ville,</li> <li>- développer la réglementation du stationnement et optimiser l'offre publique</li> </ul> </li> <li>• <b>Intégrer la réalisation de nouveaux franchissements de Seine et des voies ferrées</b> à la faveur de la réalisation d'un nouveau barreau est/ouest qui, à terme, relierait les grands territoires val de marnais (Vallée de la Bièvre, Seine-amont, Plaine Centrale, ...) et qui supporterait le développement urbain notamment en termes d'activités économiques ;</li> <li>• <b>Développer des espaces verts dans la ville</b> (les espaces verts de proximité ou de rencontre en cœur des secteurs d'habitat), <b>valoriser la place de l'arbre sur le domaine public ou privé, poursuivre la rénovation des berges des fleuves ;</b></li> <li>• <b>Promouvoir le développement durable, intégrer une gestion écologique de l'eau, donner la priorité aux énergies non polluantes</b> comme le chauffage par géothermie ou les pompes à chaleur, <b>développer les constructions de Haute Qualité Environnementale...</b>, <b>améliorer la collecte sélective</b> par la mise en place d'outils et d'une réglementation et <b>lutter contre les décharges sauvages.</b></li> </ul>

## LE PADD : L'EXPRESSION D'UN PROJET D'EQUILIBRE

A l'issue du cheminement de l'élaboration du projet d'aménagement pour Alfortville, tel qu'il a été décrit dans le chapitre précédent, le contenu du PADD se devait d'exprimer de façon synthétique et pragmatique les diverses contributions versées au débat qui toutes révèlent le souhait de définir un projet qui garantisse :

- d'une part, la préservation des caractéristiques, des composantes urbaines et sociales de la ville ;
- d'autre part, la mise en valeur de ses potentiels au profit de tous les Alfortvillais.

Le contenu du PADD doit répondre à cette double attente des Alfortvillais qui souhaitent que leur ville se modernise et demeure attractive, mais que le cadre du développement soit maîtrisé tant dans l'évolution des morphologies urbaines que celle des composantes socio économiques.

Quatre orientations générales ont été retenues pour exprimer et définir le cadre de ce projet d'équilibres :

### ➤ Maîtriser et organiser l'évolution urbaine

#### • Conserver la diversité urbaine

Il est proposé de stabiliser les évolutions tant urbaines que démographiques, afin de maintenir la diversité sociale et urbaine caractéristique d'Alfortville.

- **maintenir la variété des formes urbaines** : lutter contre une homogénéisation des constructions dans la ville pour assurer une diversité architecturale et urbaine, qui constitue la caractéristique et la qualité de la vie alfortvillaise ;
- **préservier les secteurs pavillonnaires** tout en prenant en compte les améliorations nécessaires des constructions pour répondre aux besoins des familles.

#### • Organiser le tissu urbain

Toute ville doit être structurée de manière à rendre son fonctionnement plus simple et fonctionnel. Il est proposé d'organiser le développement urbain selon une logique d'axes, une logique de pôles et par rapport au fleuve.

- **une logique d'axes** : permettre un renouvellement du bâti afin de structurer la ville le long des rues Charles de Gaulle, Emile Zola, la Digue d'Alfortville mais aussi l'axe Etienne Dolet, Paul Vaillant-Couturier, Véron ;
- **une logique de pôles** : la gare, en utilisant au mieux les potentialités foncières ; le pôle central, en dynamisant une complémentarité entre les alentours de la mairie et la place Allende ; le secteur « Bords de Marne », par la mise en valeur d'un site exceptionnel ;
- **en front de Seine** marqué par des séquences différentes à conserver, voire à développer.

### ➤ Favoriser la cohésion dans la ville

#### • Faire vivre la solidarité

- **conserver la mixité sociale** : permettre à tous de se loger et d'avoir un parcours résidentiel au sein de la commune en assurant une proportion équilibrée entre logements sociaux, logements privés locatifs ou en accession, entre taille des logements, ...
- **conforter les équipements pour assurer des prestations de niveau élevé et diversifié.**

#### • Faciliter la mobilité dans la ville

- **projet d'infrastructure** : promouvoir le projet des franchissements au sud de la commune ;
- **développer les circulations douces** ;
- **développer et améliorer les transports en commun** ;
- **réguler la circulation automobile** : sécuriser et améliorer la fluidité des circulations automobiles plutôt qu'améliorer la capacité des voies.

#### • Accompagner la rénovation urbaine, par la lutte de l'habitat insalubre, le renouvellement urbain.

## LE PADD : L'EXPRESSION D'UN PROJET D'EQUILIBRE

### ➤ Diversifier la vie économique

- **Renforcer l'attractivité de Val-de-Seine**
- **Maintenir les activités au cœur de la ville**
  - **conforter les pôles commerciaux** : au nord autour de la mairie et de la place Allende, au sud, autour des places Acharack et San Benedetto del Tronto ;
  - **encourager l'activité artisanale implantée au cœur du tissu urbain.**
- **Développer un pôle d'activités au nord entre la RN 19 et la Marne,** par l'implantation d'activités tertiaires (bureaux, commerces, hôtels...).

### ➤ Valoriser le cadre de vie d'Alfortville

- **Une trame verte et des espaces publics à révéler** : les enjeux paysagers de la ville se différencient selon les secteurs : autour de petits espaces au nord de la ville dans les quartiers mixtes, au cœur de la ville, dans les secteurs pavillonnaires qui offrent une forte potentialité paysagère, dans les quartiers de grands ensembles qui constituent une richesse d'espace pour la ville et doivent être requalifiés ;
- **Une gestion environnementale de l'eau**
  - **Proposer des solutions alternatives** : techniques de non-imperméabilisation des sols, techniques de rétention ;
  - **développer une architecture valorisante** et conforme au plan de prévention du risque inondation ;
- **une valorisation de la diversité et qualité architecturales**, en veillant à la préservation des éléments architecturaux de qualité et à l'intégration harmonieuse des constructions nouvelles dans leur environnement, sans faire obstacle à une expression architecturale moderne.

