



PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le : 12 février 2009



Composante Urbaine
Ingénieurs-conseils. Hydrologie en milieu urbain.



Introduction

Après une longue période de stabilité démographique, Alfortville connaît depuis une dizaine d'années un fort développement grâce à sa proximité de Paris et à l'attrait de son cadre de vie.

Le laisser-faire conduirait à de profondes mutations du tissu urbain et pourrait, à terme, menacer la cohésion de la ville par un renforcement des contrastes sociaux et territoriaux.

La commune souhaite aujourd'hui maîtriser son développement afin de préserver la mixité sociale et urbaine et faire vivre la solidarité dans un environnement de qualité.

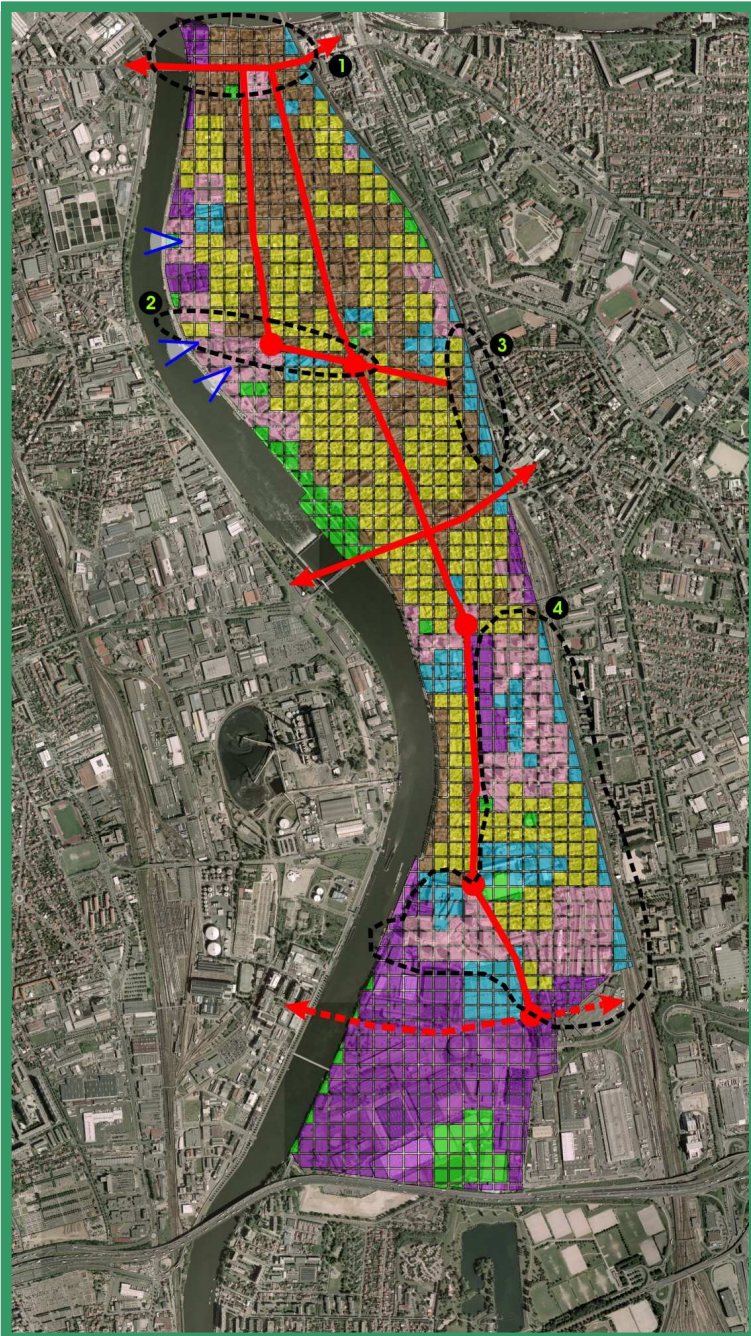
Le PADD exprime cette ambition par les orientations générales suivantes :

- **MAITRISER ET ORGANISER L'EVOLUTION URBAINE ;**
- **FAVORISER LA COHESION DANS LA VILLE ;**
- **DIVERSIFIER LA VIE ECONOMIQUE ;**
- **VALORISER LE CADRE DE VIE.**

Introduction	2
Les grands équilibres du territoire	3
1 - Maîtriser et organiser l'évolution urbaine	4
1.1 – Conserver la diversité urbaine	4
1.2 – Organiser le tissu urbain	4
2 – Favoriser la cohésion dans la ville	5
2.1 – Faire vivre la solidarité	5
2.2 – Faciliter la mobilité dans la ville	6
2.3 – Accompagner la rénovation urbaine.....	6
3 – Diversifier la vie économique	7
3.1 – Renforcer l'attractivité de Val-de-Seine	7
3.2 – Maintenir les activités au cœur de la ville	7
3.3 – Développer un pôle d'activités au nord entre la RN 19 et la Marne....	7
4 – Valoriser le cadre de vie d'Alfortville	8
4.1 – Une trame verte et des espaces publics à révéler	8
4.2 – Une gestion environnementale de l'eau	9
4.3 – Une valorisation de la diversité et la qualité architecturales.....	9

Les grands équilibres du territoire

- DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES À PRESERVER
- DES VOIES STRUCTURANTES BIEN REPARTIES...
... PERMETTANT UNE MOBILITE AU SEIN DE LA VILLE
- DES EQUIPEMENTS NOMBREUX
- QUATRE SITES STRATEGIQUES D'AMENAGEMENT



1 - Maîtriser et organiser l'évolution urbaine

1.1 – Conserver la diversité urbaine

Grâce au POS de 1997, la commune a connu de nombreux projets d'aménagement qui lui ont permis de retrouver une vitalité démographique et un regain d'attractivité économique. Il convient aujourd'hui de stabiliser les évolutions tant urbaines que démographiques, afin de maîtriser la diversité sociale et urbaine caractéristique d'Alfortville.

Maintenir la variété des formes urbaines

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

Préserver les secteurs pavillonnaires

Les espaces à dominante pavillonnaire méritent d'être identifiés précisément et protégés afin de mieux préserver leurs caractéristiques tout en prenant en compte les améliorations nécessaires des constructions pour répondre aux besoins des familles. Cette protection n'empêche pas certaines évolutions, notamment près de la gare ou des axes principaux (Paul Vaillant-Couturier, Véron, Quais de Seine etc.)



1.2 – Organiser le tissu urbain

Toute ville doit être structurée de manière à rendre son fonctionnement plus simple et fonctionnel. La ville peut s'organiser selon **une logique d'axes**, **une logique de pôles** et par rapport **au fleuve**.

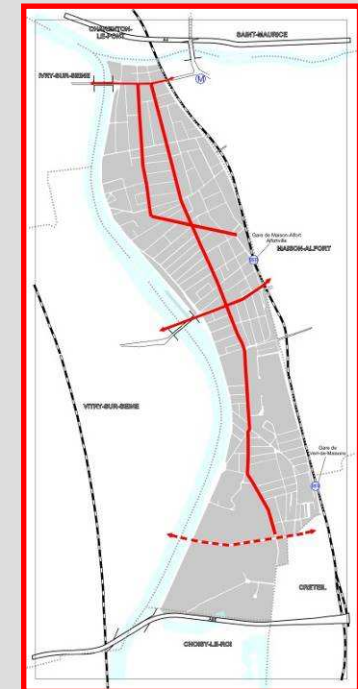
Une logique d'axes

Il convient le long des axes principaux de favoriser les mutations (permettre un renouvellement du bâti) afin de structurer la ville tout en maintenant des hauteurs à l'échelle des axes.

Ces axes principaux sont d'orientation **est-ouest** avec :

- la RN 19, où est favorisée l'implantation d'activités commerciales ou de bureau et la fluidité du trafic ;
- La RD 48 (rue Emile Zola) où doit être organisée la constitution d'un front bâti plus cohérent ;
- La digue d'Alfortville dont la fonction évoluera avec la réalisation d'un nouveau franchissement est-ouest entre la Seine et Créteil.

Un autre axe principal **nord-sud**, se dédouble au nord de la ville : l'axe Etienne Dolet, Paul Vaillant-Couturier, Véron. Pour ces voies, il convient d'assurer au mieux la pérennité du commerce et un partage plus harmonieux de l'usage de la voirie entre l'automobile, les transports en commun et les circulations douces.



Une logique de pôles

Trois pôles sont à développer :

- la **gare** en utilisant au mieux les potentialités foncières (espaces sous-utilisés, notamment la gare de marchandise) pour dynamiser, embellir et rendre plus fonctionnel ce site attractif dans la ville.
- Le **pôle central** en dynamisant une complémentarité entre les alentours de la mairie et la place Allende. Cet axe peut se poursuivre jusqu'à la Seine.
- Le **secteur « Bords de Marne »** par la lutte contre l'habitat indigne, la mise en valeur d'un site exceptionnel à la confluence de la Marne et de la Seine et la ré-ouverture du site à la promenade.



En front de Seine

Le front de Seine est marqué par des séquences différentes que ce soit en termes de hauteur du bâti ou de fonction urbaine. Cette diversité est maintenue tout en étant réorganisée par :

- une harmonisation du front bâti de la place Ochagan (au sud) jusqu'à la rue des écoles (au nord) ;
- la création ou la protection d'espaces d'ouverture sur les quais à l'image du square Elsa Triolet et son allée verte qui pénètre dans la ville.

2 – Favoriser la cohésion dans la ville

Pour favoriser la vie collective et la solidarité au sein d'Alfortville, il faut assurer une mixité dans chaque quartier mais aussi permettre à chacun d'accéder à tous les lieux de vie par une mobilité facilitée.

2.1 – Faire vivre la solidarité

Conserver la mixité sociale

Afin de pérenniser la mixité dans la ville et de permettre à tous de se loger et d'avoir un parcours résidentiel au sein de la commune, il convient d'assurer une proportion équilibrée entre logements sociaux, logements privés locatifs ou en accession. Les équilibres actuels sont à pérenniser.

Pour le logement des familles, les programmes immobiliers doivent comporter un nombre suffisant de grands logements.

Conforter les équipements

Les équipements publics font vivre la mixité et constituent une des principales manifestations de la solidarité que partagent les Alfortvillais. Les grands équipements pour certains très récents (pôle culturel) ou à venir (reconstruction de la piscine) contribuent à doter la ville d'un niveau d'équipement très satisfaisant. Il s'agit de garantir la possibilité de leur adaptation aux nouveaux besoins. Toutefois, la stabilité démographique est à rechercher afin d'assurer un fonctionnement optimal des équipements scolaires, sportifs et ceux dédiés à la petite enfance.



2.2 – Faciliter la mobilité dans la ville

Projet d'infrastructure

Le projet de franchissement est-ouest de la commune au sud (digue d'Alfortville) constituera un atout, tant pour la zone d'activité que pour les zones résidentielles, pour le sud de la commune (par la proximité de Créteil et de Vitry sur Seine qu'elle engendre).

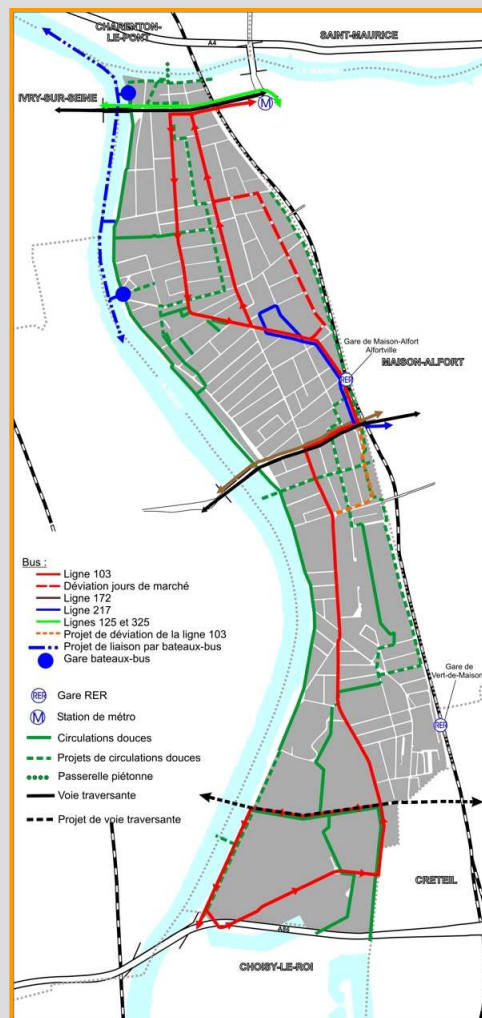
Circulations douces

Un projet de liaisons douces Nord-sud à l'Est de la commune (de la rue de Genève jusqu'au chemin latéral) offre un nouvel axe pour les piétons et les cycles, parallèle à celui existant le long de la Seine. Il dessert des quartiers résidentiels et de nombreux équipements majeurs, notamment les gares RER et le pôle culturel.

Transports en commun

La desserte de transports en commun dont bénéficie Alfortville doit être confortée. L'amélioration des transports en commun prend deux formes :

- un aménagement de voies réservées ;
- une amélioration de la fréquence de passage.



Circulation automobile et stationnement

La commune est ceinturée par des voies rapides. Les voies internes à la ville sont peu larges, hormis les trois traversées est-ouest. La faible vitesse de la circulation automobile dans la ville lui assure ainsi, paradoxalement, une certaine tranquillité et rend incitatif le report vers les transports en commun. L'enjeu urbain est donc plus la sécurisation et l'organisation rationnelle du stationnement automobiles dans la ville que l'amélioration de la capacité des voies.

2.3 – Accompagner la rénovation urbaine

Les quartiers de grands ensembles construits au cours des années 1960 et 1970 présentent des qualités urbaines originelles (caractère spacieux et aéré, proximité des équipements) dont il convient aujourd'hui d'assurer la pérennité. En effet, de nombreux espaces publics sont peu ou pas investis par les riverains (entretien, mobilier urbain insuffisants) et la vie de proximité est parfois compromise par la faiblesse du tissu commercial. Afin d'améliorer la qualité de vie dans ces quartiers, de les rendre à la fois plus sûrs et plus agréables :

- le tissu commercial constitue un atout important qui doit être conforté. En effet, celui-ci contribue à créer une vie de quartier. La requalification du centre commercial du Grand Ensemble participe de cette ambition ;
- les équipements sont à renforcer dans le cadre de la réhabilitation du quartier. L'exemple du lycée Maximilien Perret et de sa qualité architecturale est à poursuivre ;
- la réorganisation de l'espace urbain doit être effectuée en prenant en compte les déplacements fréquemment effectués (type collège-stade) ;
- les espaces publics doivent être identifiés en vue de retrouver leur fonction d'espaces de rencontres et de promenade. Ces espaces doivent être intégrés à la trame verte de la commune ;
- une meilleure qualité des logements est à rechercher par le biais de réhabilitation et/ou de reconstruction.

3 – Diversifier la vie économique

3.1 – Renforcer l'attractivité de Val-de-Seine

Grâce à sa localisation à proximité de l'A 86, la zone d'activités « Val-de-Seine » a connu un développement rapide. La qualité de son aménagement lui assure un bon fonctionnement.

Pour améliorer son attractivité et l'environnement offert aux entreprises alfortvillaises, il convient de créer une nouvelle liaison est-ouest grâce à un nouveau franchissement de la Seine. La desserte en transports en commun doit également être renforcée.

Le port peut constituer, pour l'avenir, un atout pour les activités alfortvillaises dans le cadre de l'accroissement significatif du transport public fluvial en Ile-de-France. Toutefois, il convient de veiller aux impacts d'un développement portuaire en matière de trafic routier.



3.2 – Maintenir les activités au cœur de la ville

Conforter les pôles commerciaux

Deux pôles principaux : 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

Nombreuses sont les entreprises artisanales implantées au cœur du tissu urbain. Il convient de faciliter leur maintien dans les tissus urbains, dans la mesure où il s'agit d'activités ne créant pas de nuisances incompatibles avec leur environnement.

3.3 – Développer un pôle d'activités, au nord, entre la RN 19 et la Marne

Alfortville doit tirer parti de l'emplacement idéal du site des bords de Marne pour l'implantation d'activités tertiaires (bureaux, commerces, hôtels...). En effet, ce site bénéficie de nombreux atouts (excellente desserte routière et en transports en commun, situation au confluent des deux fleuves).

Par ailleurs, le cadre et le traitement paysager du site est à améliorer par la création de voies de circulations douces le long des quais.

La lutte contre l'insalubrité des logements dans cette zone doit enclencher le processus de réhabilitation et de réappropriation du site.

La réhabilitation des bords de Marne constitue un nouveau souffle pour cette partie de la commune.

4 – Valoriser le cadre de vie d’Alfortville

4.1 – Une trame verte et des espaces publics à révéler

Les enjeux paysagers de la ville se différencient selon les secteurs.

Au nord de la ville dans les quartiers mixtes

Ces quartiers denses peuvent se structurer autour de petits espaces qui, mis en réseau, peuvent constituer un véritable maillage utile à la cohésion d’un quartier. Des disponibilités foncières doivent être recherchées pour aménager de tels espaces de vie et enrichir cette structure publique.

Au cœur de la ville, dans les secteurs pavillonnaires

A l’arrière des habitations, les cœurs d’îlots offrent une forte potentialité paysagère, qui n’apparaît pas toujours aux yeux du passant. Ces jardins et ces potagers participent à l’identité d’Alfortville. Plus devinés que vus, certains peuvent être valorisés pour participer à la qualité de l’environnement commun et révéler ponctuellement la richesse d’Alfortville.

Ces quartiers, résultant d’une urbanisation par lotissements privés, souffrent aujourd’hui d’un déficit d’espaces publics. Dans ce contexte, l’espace de la rue s’impose comme lieu d’échange à l’échelle du voisinage, pour devenir, jusque dans certains cas, une extension de l’espace privé.

- La rue pourrait s’affirmer comme un espace public, conciliant, (par l’utilisation des zones 30 ou de sens uniques) les besoins des piétons, des cyclistes et des automobilistes ;
- Disposé orthogonalement à la D38, certaines de ces rues trouvent leur point d’attache au Square du terre-plein de l’écluse. Cette caractéristique pourrait être accentuée afin d’établir une liaison entre le cœur des quartiers pavillonnaires et le bord de Seine.



Les quartiers de grands ensembles

Ces quartiers constituent une richesse d'espace pour la ville et doivent être requalifiés. Une structuration, un ordonnancement et des liaisons permettraient de mieux exploiter ces espaces. Ils pourraient créer un lien paysager plus fort avec les quartiers environnants sans nuire à leur identité propre. Parkings, pelouses, arbres, bosquets, cheminements divers, s'entremêlent. Hiérarchisés, ils permettraient une meilleure exploitation, un plus grand usage par tous.

Val de Seine

Par son statut, ce quartier est un lieu que l'on traverse. Rien n'incite à s'y poser. Il ne souffre pas d'un manque d'espaces publics. Il doit donc s'affirmer par son cadre paysager en liaison avec la ville pour permettre d'accentuer et de privilégier les liaisons avec Choisy-le-roi.

4.2 – Une gestion environnementale de l'eau

Des solutions alternatives

Alfortville est un territoire sensible au ruissellement pluvial urbain. Il est nécessaire d'assurer une bonne protection face à ce risque par le règlement communal d'assainissement.

Par ailleurs, il convient de mettre en œuvre des techniques alternatives telles que :

- des techniques de non-imperméabilisation des sols ;
- des techniques de rétention.

Ces techniques participent à la valorisation paysagère des aménagements.



Développer une architecture valorisante et conforme au plan de prévention du risque inondation

Le territoire d'Alfortville est totalement inondable. Face à ce risque, il y a lieu de recenser les solutions existantes permettant de protéger les habitants et leurs biens contre la crue afin d'intégrer un ensemble de modèles de référence auquel les aménageurs pourront se reporter.

4.3 – Une valorisation de la diversité et la qualité architecturales

Alfortville est riche d'un patrimoine très diversifié constitué d'immeubles, de lieux de culte, d'équipements publics, témoins de l'histoire d'une commune jeune et populaire. Nombreux sont également les bâtiments modernes dont la qualité architecturale est reconnue.

Une attention particulière doit être portée sur l'architecture des constructions, leur insertion dans le tissu urbain, pour les constructions nouvelles, une mise en valeur des caractéristiques patrimoniales des constructions existantes lors de travaux.

En outre, une recherche relative aux performances énergétiques doit être incitée, notamment pour les équipements publics (chauffage par géothermie, pompe à chaleur...).

