

## 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier d'approbation du projet de PLU  
Conseil territorial du 14 décembre 2016

Modification n°1 du PLU approuvée le  
2 octobre 2019 par le Conseil territorial

## PREAMBULE

- **Leur caractère obligatoire** : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont désormais une pièce obligatoire dans un dossier de PLU.
- **Leur caractère opposable** : leur contenu est opposable, en termes de compatibilité, à toute demande d'occuper et d'utiliser le sol. Les OAP s'appliquent concomitamment au règlement, leur contenu doit être cohérent et complémentaire de celui du règlement.
- **Leur vocation** : délimitées sur des secteurs géographiques de la ville en évolution, les OAP définissent les objectifs d'aménagement et d'urbanisme poursuivis.
- **Leur contenu** : les OAP peuvent traiter différents sujets : l'habitat, l'organisation et la composition urbaines, la morphologie et la destination des constructions, la trame verte...
- **Leur expression** : les OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement.

Elles expriment le sens du parti d'aménagement retenu sur les secteurs de la ville, en fixant des objectifs à atteindre dans la conception des projets et non des normes quantitatives à respecter.

## SOMMAIRE

1 - L'OBJET ET LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
1.1 - L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
1.2 - LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
1.3 - L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU.....	3
1.4 - LA MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DU PLU DANS LES SECTEURS D'ORIENTATIONS.....	3
1.5 - LES SECTEURS CONCERNES A ALFORTVILLE .....	4
1.6 - L'ORGANISATION DU CONTENU DES ORIENTATIONS .....	4
2 - CONFLUENCE ET ENTREES DE VILLE.....	5
2.1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS .....	5
2.2 - ORIENTATIONS .....	6
3 - LOUIS BLANC / CHEMIN DE LA DEPORTATION .....	8
3.1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS .....	8
3.2 - ORIENTATIONS .....	9
4 - PORT A L'ANGLAIS .....	11
4.1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS .....	11
4.2 - ORIENTATIONS .....	12
5 - GARE DE MAISONS-ALFORT / ALFORTVILLE.....	13
5.1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS .....	13
5.2 - ORIENTATIONS .....	14
6 - PLACE ACHTARACK / BOULEVARD CARNOT.....	15
6.1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS .....	15
6.2 - ORIENTATIONS .....	16
7 - QUARTIERS SUD.....	18
7.1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS .....	18
7.2 - ORIENTATIONS .....	19

## 1 - L'OBJET ET LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 1.1 - L'objet des orientations d'aménagement et de programmation

Les «orientations d'aménagement et de programmation» constituent une pièce du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements». (Article L.151-6 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.». (Article L.151-7 du code de l'urbanisme).

### 1.2 - La portée des orientations d'aménagement et de programmation

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

«Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.». (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

### 1.3 - L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU

#### **Articulation avec le PADD**

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

#### **Articulation avec le règlement**

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions réglementaires écrites et graphiques.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

### 1.4 - La mise en œuvre des dispositions du PLU dans les secteurs d'orientations

Pour chacun des secteurs concernés, les orientations définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenus.

La règle d'urbanisme définit, quant à elle, le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de constructions doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Une demande de permis de construire ou d'aménager peut être rejetée, et il peut être fait opposition à une déclaration préalable, au motif que le projet n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le présent document.

## 1.5 - Les secteurs concernés à Alfortville

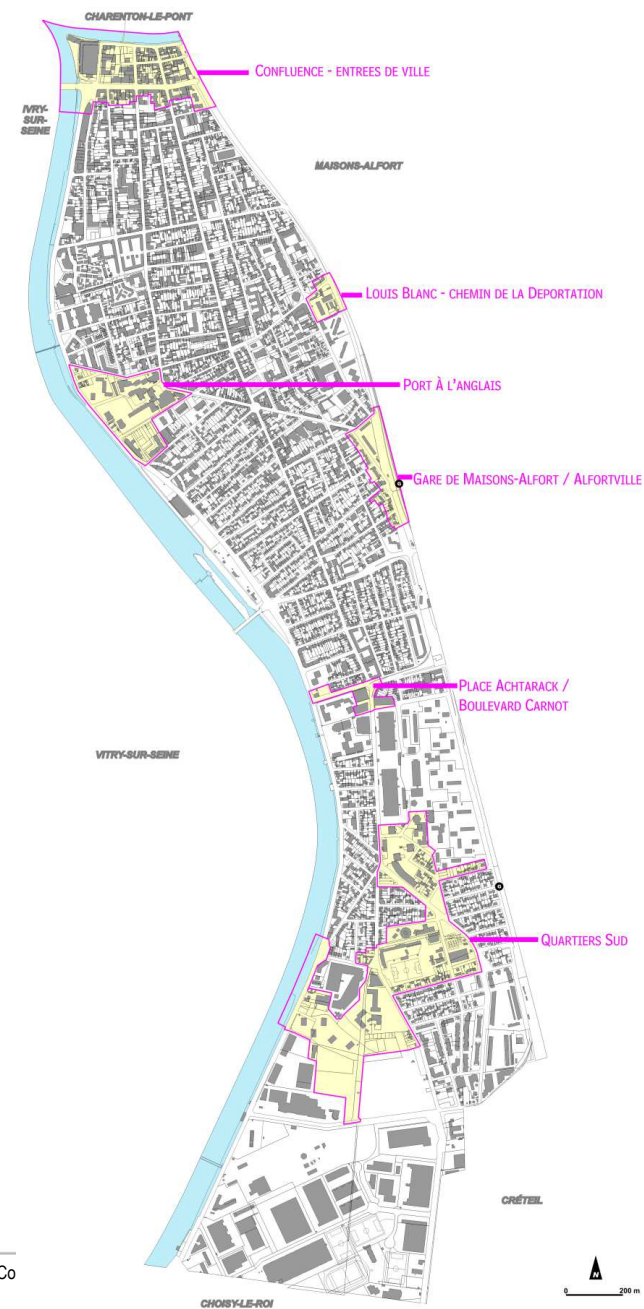
6 secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- Confluence / Entrées de ville ;
- Louis Blanc / chemin de la Déportation ;
- Port à l'Anglais ;
- Gare de Maisons-Alfort / Alfortville ;
- Place Achtarack / boulevard Carnot ;
- Quartiers Sud.

## 1.6 - L'organisation du contenu des orientations

Pour chaque secteur :

- est rappelé le contexte du site, ses principales caractéristiques et les objectifs généraux poursuivis en matière d'aménagement et d'urbanisme ;
- un schéma d'aménagement spatiale les différentes orientations sur le secteur ;
- une légende détaillée précise le contenu des orientations figurant sur le schéma.



## 2 - CONFLUENCE ET ENTREES DE VILLE

### 2.1 - Contexte et objectifs



Le secteur est situé à l'extrémité nord de la commune, à la confluence de la Seine et de la Marne. Il constitue une entrée de ville à plusieurs titres :

- depuis Maisons-Alfort, à l'est en trémie des voies ferrées
- depuis Ivry-sur-Seine, à l'ouest avec le pont d'Ivry sur la Seine
- depuis Charenton-le-Pont, au nord grâce à une passerelle piétonne sur la Marne.

La D19, rue Charles de Gaulle, structure le secteur et assure les connexions viaries avec le territoire.

L'importante visibilité et la situation privilégiée du secteur lui confèrent un intérêt stratégique et constituent un enjeu de paysage important.

Historiquement, le secteur est constitué d'un tissu urbain mixte composé d'habitat collectif, d'activités, de commerces et d'équipements. Sa mutation et sa requalification ont été amorcées dès les années 1980 grâce à la réalisation du complexe hôtelier et commercial Chinagora sur un ancien site d'activités en tête de confluence.

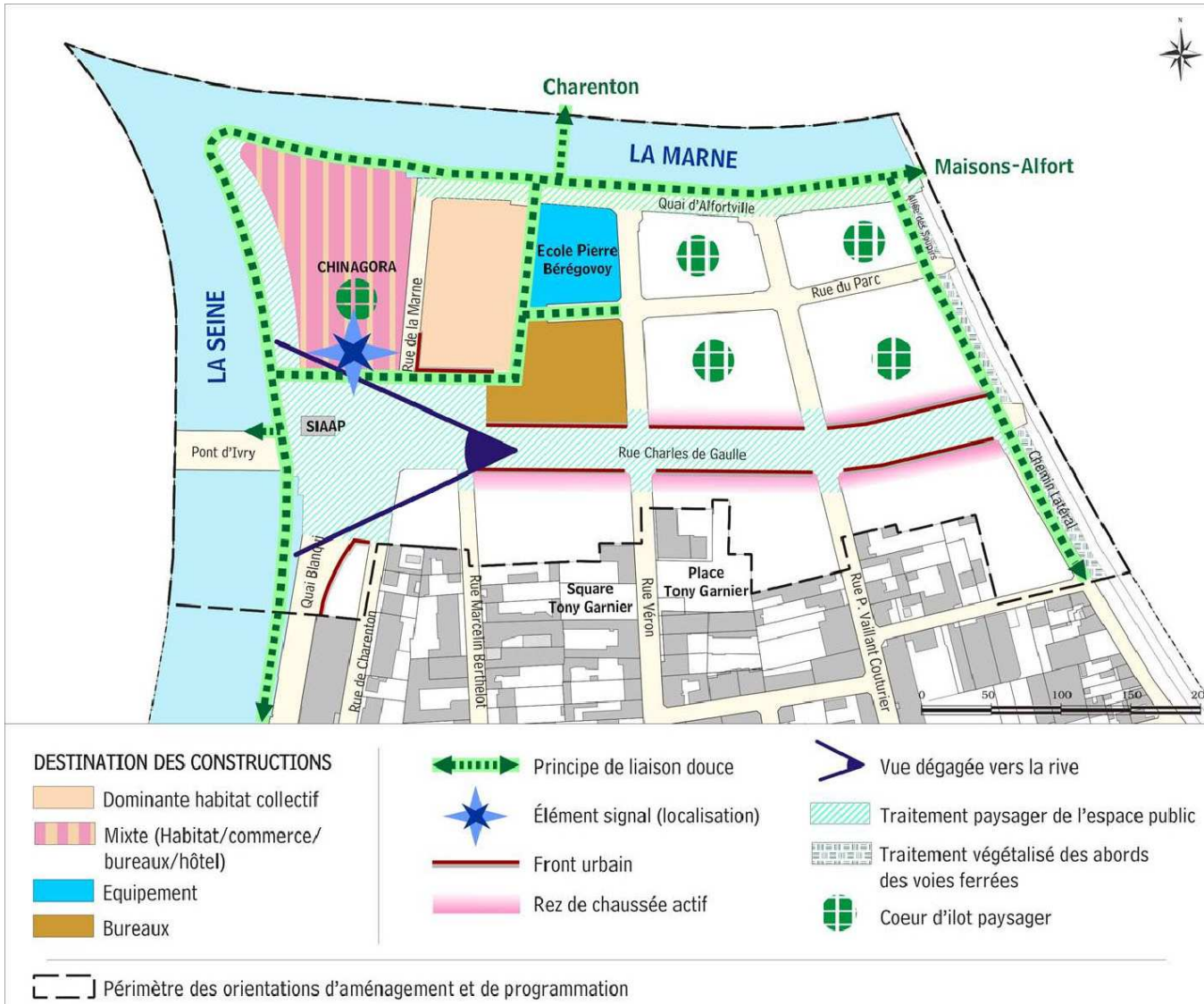
En complément d'évolutions ponctuelles dans le diffus, une vaste opération a été engagée dans le cadre de la réalisation de la ZAC Bords de Marne. Cette dernière, récemment achevée, a permis la construction de l'école Pierre Bérégovoy, d'un immeuble de bureaux et de logements, accompagnée de la réalisation d'un mail piéton entre la D19 et le quai d'Alfortville.

L'objectif est de poursuivre la mutation et la requalification urbaine du secteur dans une approche globale, cohérente et paysagère par :


- le développement d'opérations intégrant une mixité urbaine qualitative et permettant une augmentation de l'offre en logement
- la structuration de l'espace public assurant une continuité des parcours, notamment en modes doux et particulièrement le long des rives
- une morphologie urbaine adaptée aux enjeux du secteur.

## 2.2 - Orientations






Schéma des orientations d'aménagement et de programmation



### • Organisation viaire et déplacements

-  ⇒ Assurer une continuité des liaisons douces, piéton et vélo, en bords de Seine et de Marne jusqu'à Maisons-Alfort, avec une connexion par la passerelle vers Charenton-le-Pont.
- ⇒ Prolonger l'allée des Soupirs depuis la Marne jusqu'au chemin latéral pour assurer une continuité de liaison vers le sud d'Alfortville, en bordure des emprises ferroviaires.
- ⇒ Inscrire le mail Jacques Prévert dans une continuité jusqu'à la Seine, au sud du complexe Chinagora.

### • Destination générale et programmation

-  ⇒ Les constructions sont majoritairement à destination d'habitat collectif. Cette destination dominante ne s'oppose pas, ponctuellement, à une mixité fonctionnelle (équipements, commerces, services, activités).
-  ⇒ Les constructions sont exclusivement destinées à des équipements publics.
-  ⇒ Les constructions sont exclusivement destinées à des bureaux.
-  ⇒ Pour le site du complexe Chinagora, la destination générale des constructions est mixte, avec la possibilité de réaliser des commerces, des services, des équipements, des bureaux, de l'hébergement hôtelier. Les constructions à destination d'habitation autres que les résidences universitaires, ne sont pas admises, à l'exception de la construction émergente.
-  ⇒ Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long de la rue Charles de Gaulle ont majoritairement une autre destination que l'habitat : commerces, services, activités, équipements. La hauteur et la profondeur des rez-de-chaussée doivent être suffisantes pour permettre leur bon fonctionnement.

### • Composition et morphologie urbaines

- ⇒ Les constructions peuvent atteindre une hauteur de l'ordre de :
  - 6 niveaux entre le bord de Seine et la rue Véron, au nord de la rue Charles de Gaulle
  - 6 niveaux entre le bord de Seine et la rue Marcelin Berthelot, au sud de la rue Charles de Gaulle
  - 9 niveaux pour les constructions implantées en front urbain le long de la rue Charles de Gaulle et sur une profondeur maximale de 20 mètres.



⇒ La construction émergente, élément signal et repère dans le territoire situé en tête de pont, peut atteindre une hauteur plus importante :

- dans la partie sud du site Chinagora, une construction peut atteindre une hauteur de l'ordre de 100 mètres,

Ce principe impose :

- que la construction émergente soit intégrée dans le cadre d'un projet global ;
- qu'une seule construction émerge dans l'opération considérée ;
- que le projet soit conçu au regard de l'impact qu'il peut engendrer sur le site environnant dans une approche tant paysagère que fonctionnelle (flux par exemple).



⇒ Le long de la rue Charles de Gaulle au sud et du quai Blanqui, les constructions sont implantées à l'alignement afin de constituer un front urbain structurant les axes. Le long de la rue Charles de Gaulle, au nord, les constructions sont implantées en recul de la voie.

### • Qualité paysagère et environnementale



⇒ L'implantation des constructions doit permettre de dégager des cœurs d'îlot bénéficiant d'un traitement végétalisé qualitatif.



⇒ Les bords de Seine, la tête de pont, le quai d'Alfortville et la rue Charles de Gaulle font l'objet d'un traitement paysager minéral et/ou végétal. Les espaces de recul des constructions par rapport à la voie doivent concourir au traitement paysager des voies. L'aménagement des liaisons douces s'inscrit dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie un traitement favorisant la perméabilité des sols.



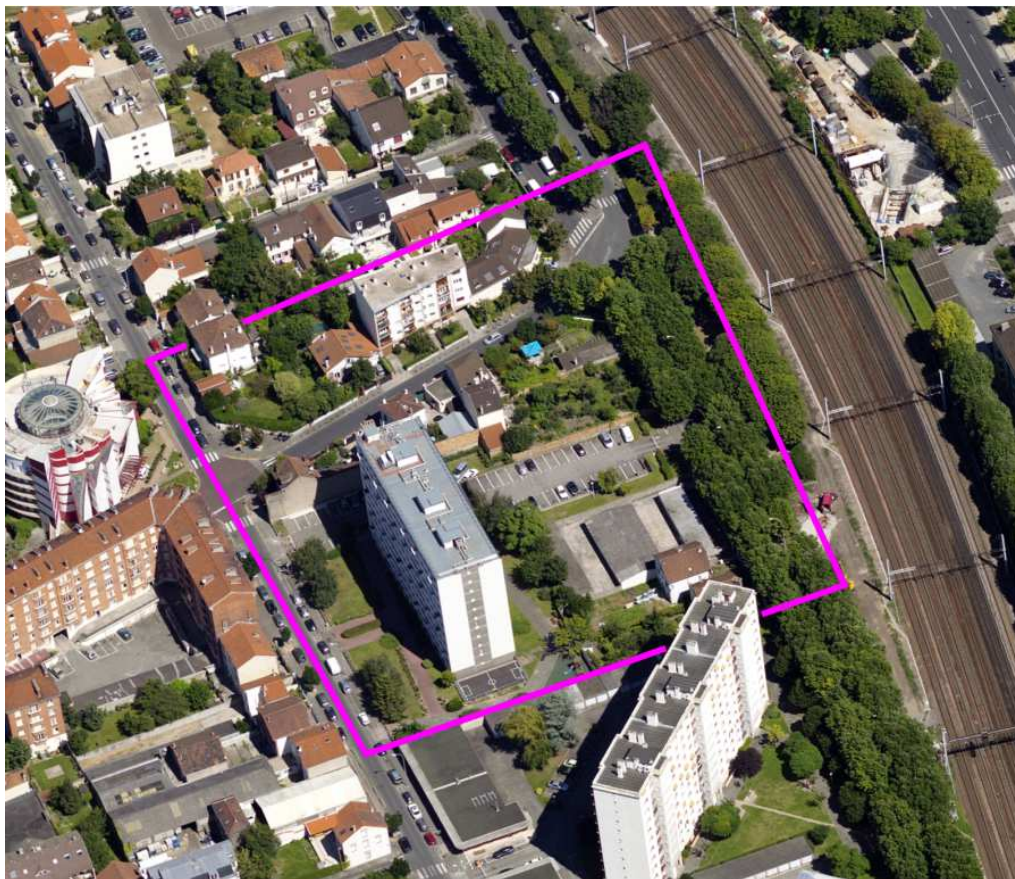
⇒ Les talus des emprises ferroviaires doivent être végétalisés.



⇒ L'implantation des constructions doit permettre de dégager une vue vers la Seine depuis la rue Charles de Gaulle.

### 3 - LOUIS BLANC / CHEMIN DE LA DEPORTATION

#### 3.1 - Contexte et objectifs



Le secteur est situé à l'est de la commune, à proximité des emprises ferroviaires, à l'angle des rues Louis Blanc, Marcel Bourdarias et du chemin de la Déportation. Il constitue une entrée de ville depuis Maisons-Alfort grâce au pont qui surplombe les voies ferrées.

Le tissu urbain se caractérise par une hétérogénéité du cadre bâti : habitat individuel, habitat collectif, locaux de stationnement. La forte variation des hauteurs des constructions, de R+C à R+10, crée d'importantes ruptures d'échelle dans le paysage urbain. Les terrains sont, pour la plupart, sous occupés en raison d'une faible emprise au sol des constructions.

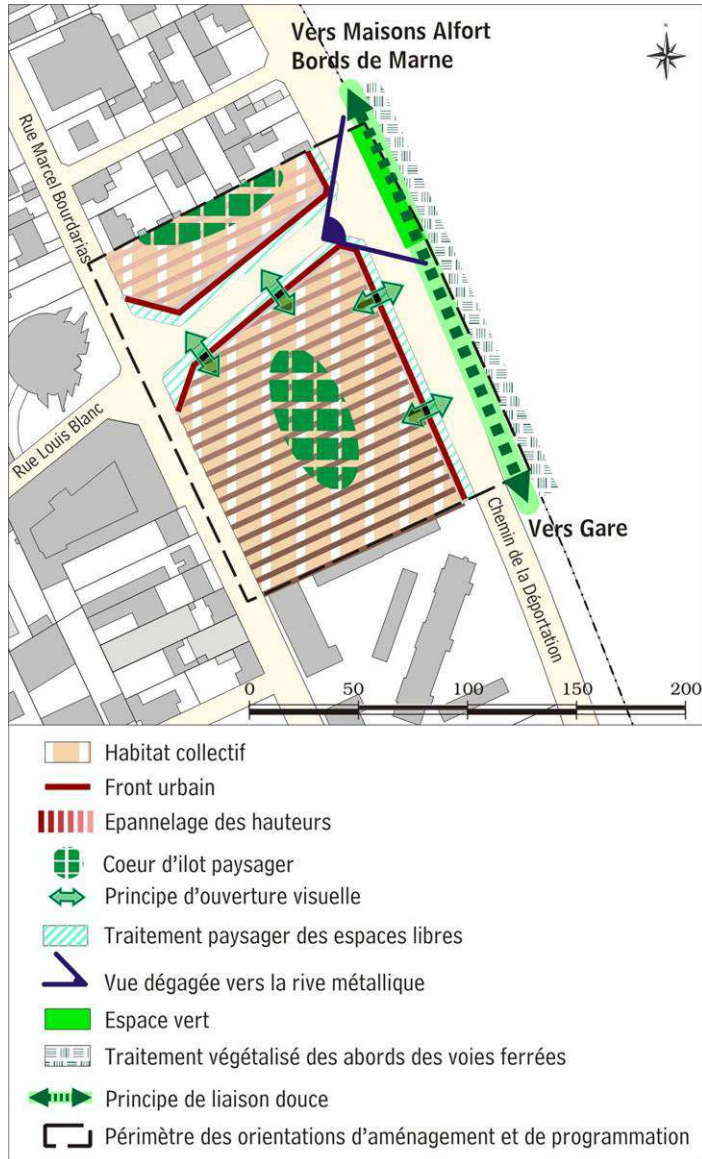
L'objectif est d'améliorer le cadre urbain et paysager du secteur par :

- la création de transitions urbaines qui permettent d'augmenter l'offre de logements
- une organisation du bâti et des aménagements qui mettent en valeur le potentiel paysager du secteur
- un traitement des espaces libres et des espaces publics qui renforce la trame verte par la présence du végétal et qui favorise les modes de déplacements doux, notamment en lien avec la proximité de la gare RER



### 3.2 - Orientations

Schéma des orientations d'aménagement et de programmation



- **Organisation viaire et déplacements**

- ⇒ Aménager une liaison douce, piéton et vélo, le long du chemin de la Déportation pour assurer une continuité de parcours nord/sud le long des voies ferrées.
- ⇒ Dans le cadre d'opérations de construction, la réalisation des stationnements fait l'objet d'une mutualisation.

- **Destination générale et programmation**

- ⇒ Les constructions sont à destination d'habitat collectif. Les constructions peuvent ponctuellement comprendre des équipements.
- ⇒ Conserver un espace vert public de proximité, le long des voies ferrées, à l'angle de la rue Louis Blanc et du chemin de la Déportation.

- **Composition et morphologie urbaines**

- ⇒ Pour une meilleure intégration urbaine, la hauteur des constructions doit varier selon un épannelage progressif du nord vers le sud pour atteindre :
  - 3 à 4 niveaux au nord de la rue Louis Blanc
  - 6 à 9 niveaux au sud de la rue Louis Blanc

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans un principe de transition urbaine pour éviter les ruptures d'échelle dans le paysage.

Pour les constructions implantées à proximité du tissu pavillonnaire, leurs hauteurs doivent assurer une transition progressive vers les constructions d'habitat individuel.

- ⇒ Le long du chemin de la Déportation et de la rue Louis Blanc, les constructions doivent être implantées, majoritairement, de façon à constituer un front urbain structurant les axes et les carrefours, et en recul de la voie.
- ⇒ Pour éviter tout effet de monotonie et aérer le paysage urbain, les fronts urbains de l'îlot sud sont interrompus par des ouvertures visuelles. Ces dernières peuvent prendre la forme de porches ou d'espaces libres. Elles doivent permettre de dégager des vues et des cheminements vers les cœurs d'îlots paysagers.

- ⇒ Les principes constructifs et la composition architecturale des constructions doivent permettre de limiter l'exposition des futurs habitants aux nuisances engendrées par les voies ferrées, notamment bruits et vibrations : orientation adéquate des espaces de vie et des chambres des logements, isolation phonique, matériaux, etc.

- **Qualité paysagère et environnementale**



⇒ Des cœurs d'îlots doivent être aménagés pour les îlots sud et nord. Libres de construction en surface, ces îlots bénéficient d'un traitement végétalisé qualitatif.



⇒ Les reculs des constructions par rapport aux voies bénéficient d'un traitement paysager minéral et/ou végétal. L'aménagement de la liaison douce s'inscrit dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie un traitement favorisant la perméabilité des sols.

⇒ Les alignements d'arbres du chemin de la Déportation sont préservés.



⇒ Les talus des emprises ferroviaires sont végétalisés.

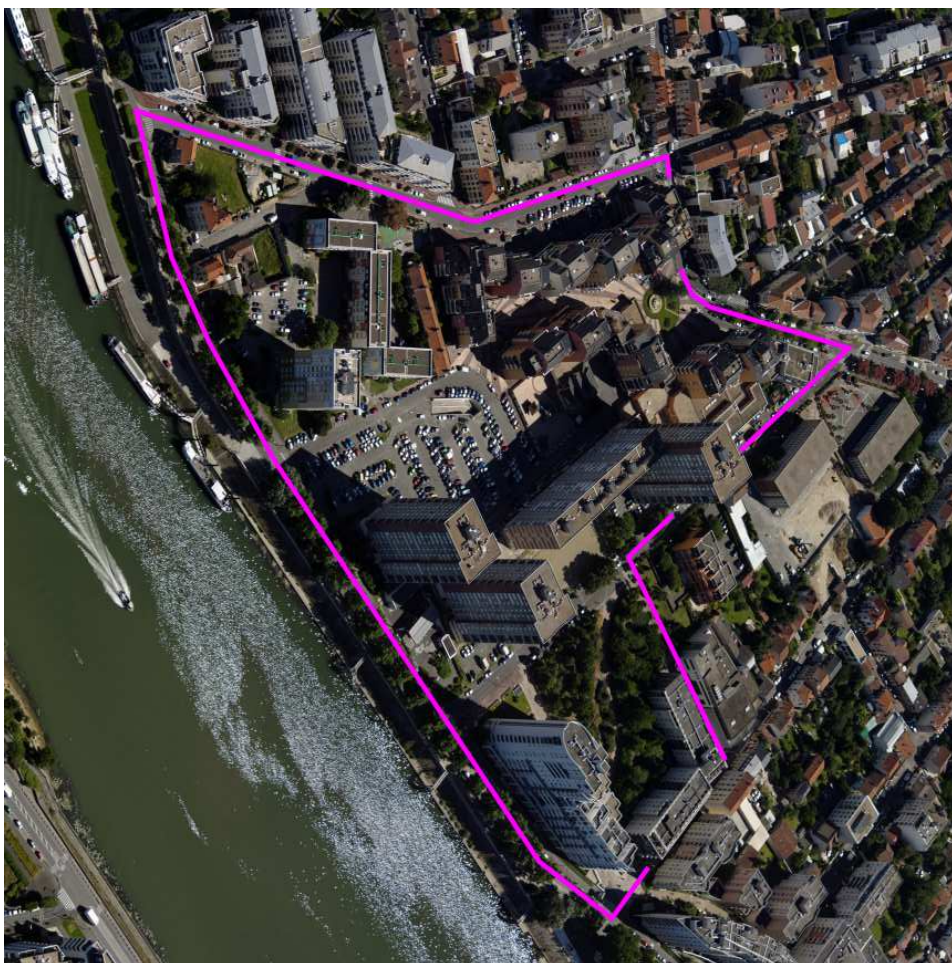


⇒ L'implantation des constructions est choisie pour dégager une large vue depuis la rue Louis Blanc vers les espaces publics végétalisés aux abords des emprises ferroviaires.



## 4 - PORT A L'ANGLAIS

### 4.1 - Contexte et objectifs



Délimité par le quai Blanqui, les rues du Port à l'Anglais, Victor Hugo, Jules Guesdes et des Ecoles, ce secteur hétérogène en front de Seine est composé de plusieurs entités urbaines édifiées à différentes époques sur un ancien site d'activités :

- à l'ouest, en bord de Seine, le secteur Micolon, avec des constructions d'habitat collectif de grandes hauteurs réalisées à la fin des années 1960
- à l'est, le secteur Allende, opération d'ensemble des années 1980 comprenant la place Allende comme pôle de proximité (services, commerces)
- au sud, une partie de l'ancienne ZAC Blanqui – Hugo réalisée à la fin des années 1990
- au nord, l'îlot Baignade, sur lequel un projet de renouvellement urbain est en cours d'étude.

L'objectif est d'améliorer la qualité urbaine du secteur dans une démarche paysagère intégrant l'atout que représente la présence de la Seine par :

- l'aménagement et la valorisation des espaces publics et des espaces libres dans la perspective de renforcer la trame verte urbaine et l'ouverture de la ville vers la Seine
- la continuité et le traitement des cheminements doux entre les différents attracteurs du secteur : pôle de proximité Allende, équipements scolaires et sportifs, la Seine
- la recomposition urbaine de l'îlot « Baignade »

## 4.2 - Orientations

Schéma des orientations d'aménagement et de programmation



### • Organisation viaire et déplacements



⇒ Préserver des continuités de liaisons douces, piéton et vélo, entre :

- la place Salvadore Allende et les bords de Seine, le groupe scolaire Victor Hugo (rues Jules Guesde, Victor Hugo, des Ecoles)
- le secteur Micolon et l'île au Cointre (berges de Seine, centre Nautique) via l'allée Antoine Sartori

### • Destination générale et programmation



⇒ Les constructions de l'îlot « Baignade », s'étendant en partie sur le site Micolon en front de Seine, sont à destination d'habitat collectif. Les constructions peuvent ponctuellement comprendre des équipements.



⇒ Conserver et développer des espaces verts publics de proximité : squares René Dumont et du Port à l'Anglais, frange de l'îlot « Baignade » rue du Port à l'Anglais.

⇒ La recomposition de l'îlot de la baignade engendre la suppression de la rue de la baignade

### • Composition et morphologie urbaines

⇒ Pour favoriser les vues vers la Seine, l'épannelage de la hauteur des constructions de l'îlot « Baignade » varie entre 3 à 7 niveaux.

⇒ La composition architecturale des constructions de l'îlot « Baignade » favorise les vues vers la Seine depuis les espaces de vie des logements.



⇒ Une ou plusieurs césure(s) dans le bâti offre(nt) une ou des percée(s) visuelle(s) entre l'espace vert public rue du Port à l'Anglais et le cœur d'îlot privé végétalisé.

### • Qualité paysagère et environnementale



⇒ Un cœur d'îlot, d'une emprise significative, est aménagé dans l'îlot de la Baignade. Il est libre de toute construction en surface et bénéficie d'un traitement végétalisé qualitatif.



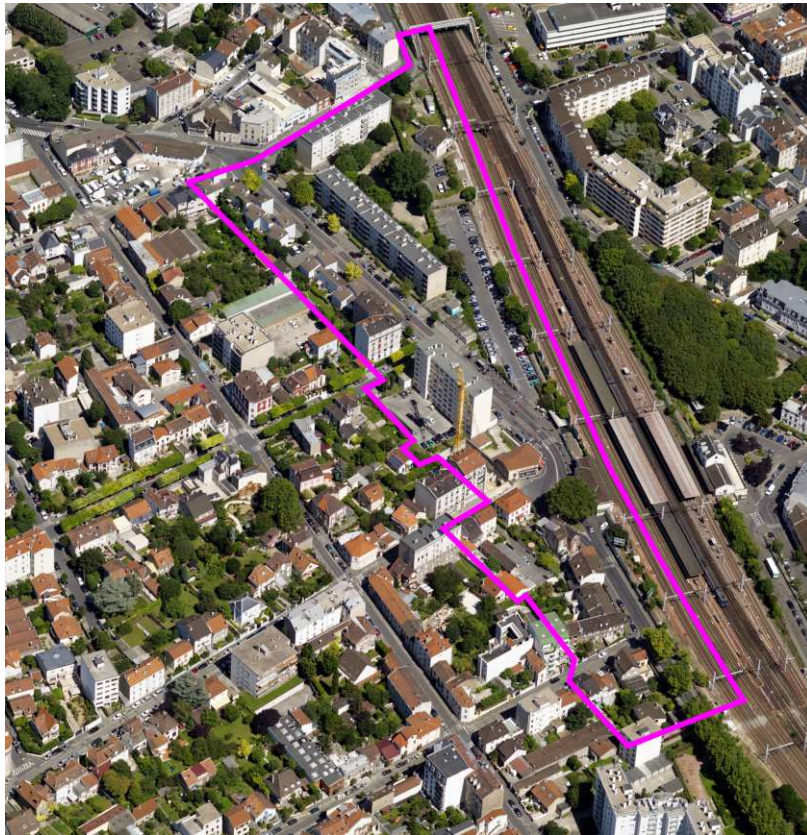
⇒ Les rues, les espaces publics et les espaces libres font l'objet d'un traitement paysager minéral et/ou végétal. Les espaces de recul des constructions par rapport à la voie concourent au traitement paysager des voies. L'aménagement des liaisons douces s'inscrit dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie un traitement favorisant la perméabilité des sols.



⇒ L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres et publics doivent permettre de dégager de larges vues depuis les rues du Port à l'Anglais, Micolon et Jules Guesde vers la Seine

## 5 - GARE DE MAISONS-ALFORT / ALFORTVILLE

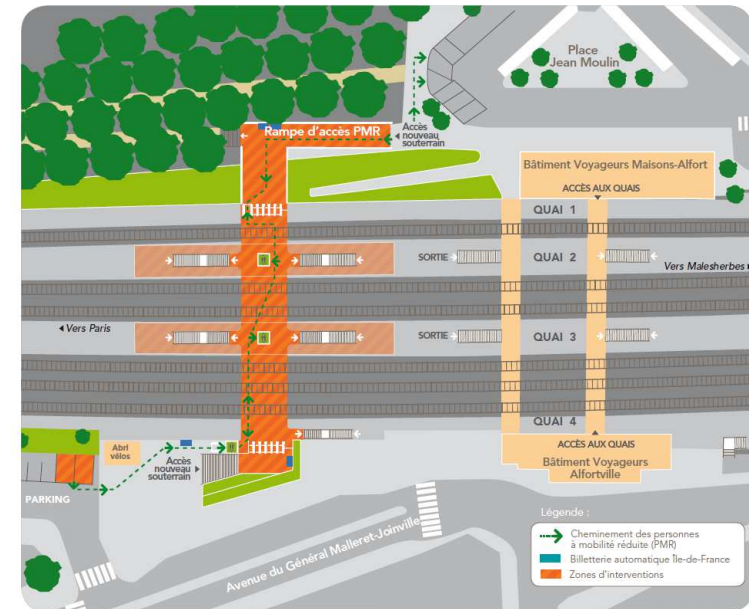
### 5.1 - Contexte et objectifs



Le secteur de la gare RER D Maisons-Alfort / Alfortville s'étend sur une bande variable depuis les emprises ferroviaires marquant la limite communale à l'est, entre la rue du Président Kennedy au nord et l'angle des rues Joffrin et Roger Girodit au sud.

Ce secteur est stratégique pour l'organisation et le fonctionnement urbains de la commune puisque la gare est l'une des principales gares du secteur des Grandes Ardoines en termes de desserte et de fréquentation. La gare fait l'objet d'un projet global de réaménagement et de modernisation afin d'améliorer l'accessibilité et la gestion des flux en gare : création d'un troisième passage souterrain côté nord avec ascenseurs d'accès aux quais, stationnement vélos, etc.

### Les futurs aménagements de la gare



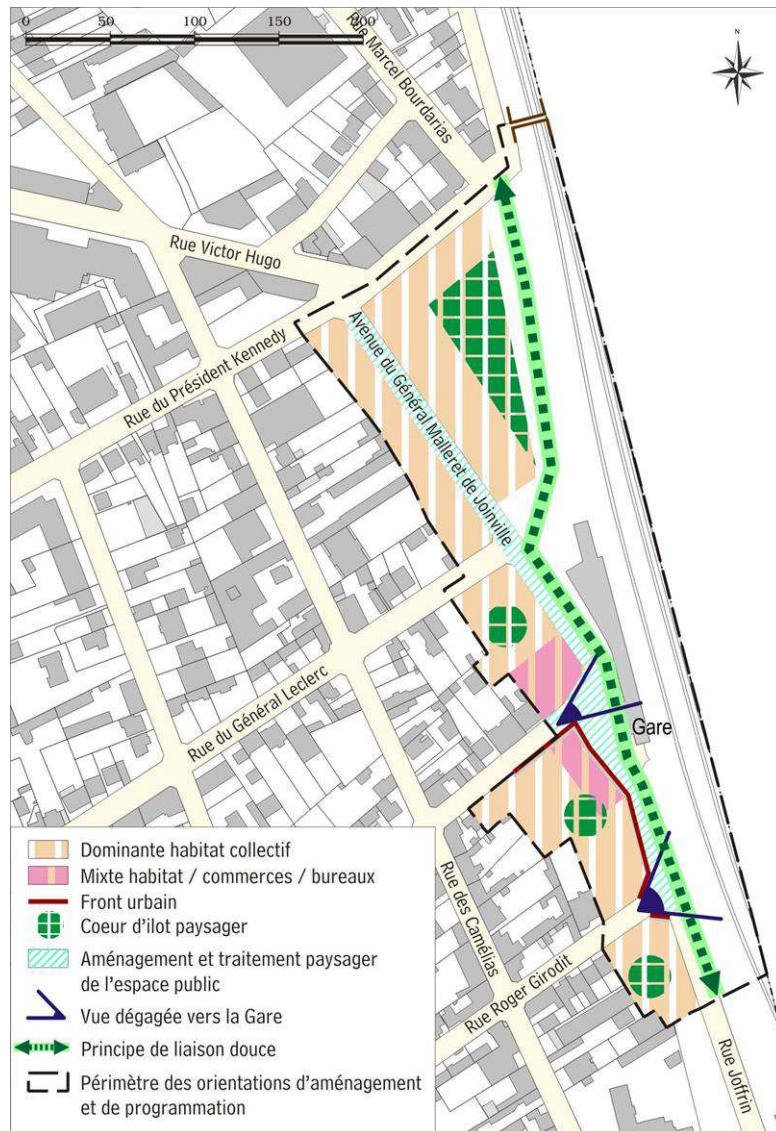
L'organisation urbaine du secteur manque de cohérence au regard des enjeux. L'axe Joffrin/Général Malleret Joinville concentre des flux et des modes de déplacements variés : bus, automobile, piéton, vélo. Les aménagements de la voirie et des espaces publics ne sont pas adaptés à ces flux, engendrant des conflits d'usage. Le tissu urbain est constitué d'une dominante d'habitat collectif au nord et d'habitat individuel de type pavillonnaire au sud. Les commerces de proximité sont peu présents.

L'objectif est de permettre, en complément du réaménagement de la gare, une amélioration du cadre urbain et bâti du secteur par :

- une organisation et un traitement des espaces publics qui fluidifient et sécurisent les déplacements, avec une attention particulière pour les piétons et pour les vélos
- un renforcement de la mixité fonctionnelle à proximité de la gare
- des compositions et des morphologies urbaines qui valorisent le secteur et permettent d'améliorer la visibilité de la gare, notamment dans la partie sud.

## 5.2 - Orientations

Schéma des orientations d'aménagement et de programmation



- **Organisation viaire et déplacements**

⇒ Aménager une liaison douce, piéton et vélo, rue Joffrin côté emprises ferroviaires et traversant le parking de la SNCF vers le chemin de la Déportation. L'aménagement est conçu pour rendre aisé l'accès aux aires ou aux locaux de stationnement vélos.

- **Destination générale et programmation**

⇒ Les constructions sont à destination d'habitat collectif. Elles peuvent ponctuellement comprendre des équipements ou des services.

⇒ A l'angle des rues Joffrin et du Maréchal de Lattre de Tassigny, la destination des constructions est mixte, avec la possibilité de réaliser, au rez-de-chaussée ou aux premiers étages, des commerces, services, bureaux, équipements en complément du logement.

- **Composition et morphologie urbaines**

⇒ Le long de la rue Joffrin, entre les rues du Maréchal de Lattre de Tassigny et Roger Girodit, les constructions sont majoritairement implantées de façon à constituer un front urbain structurant les axes et les angles de voies.

- **Qualité paysagère et environnementale**

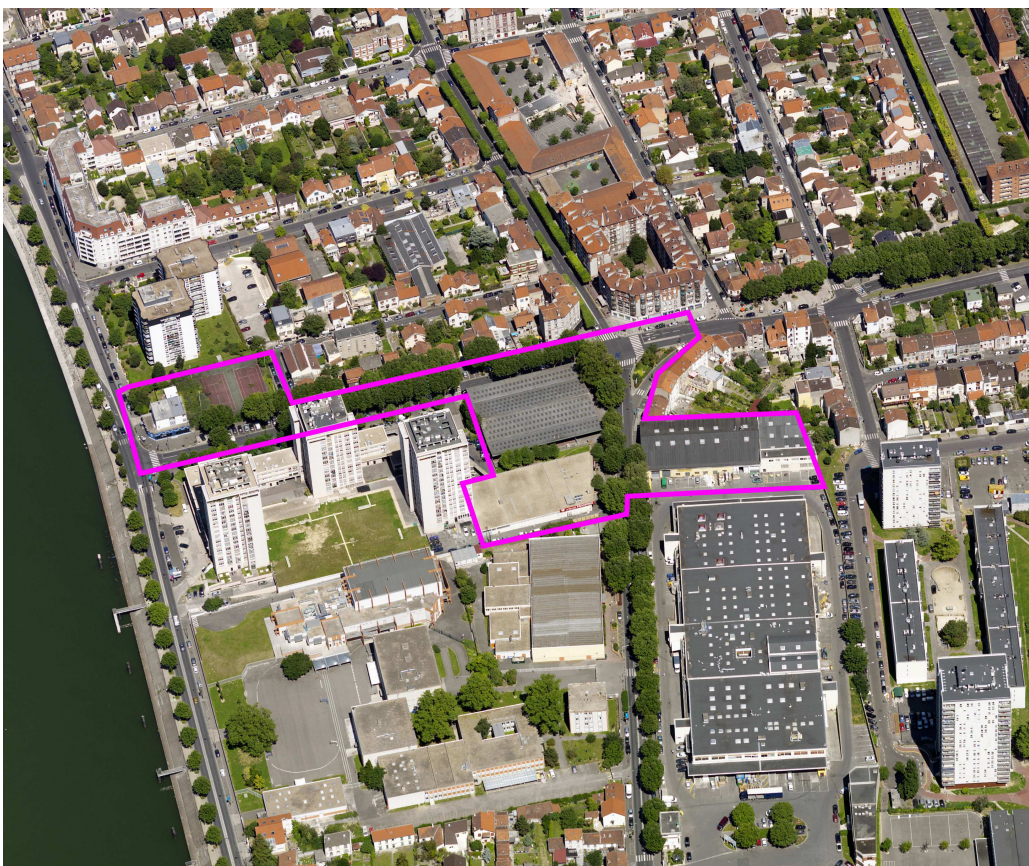
⇒ Le cœur d'îlot de la résidence ICF à l'angle des rues du Président Kennedy et du Général Malleret de Joinville est préservé. Des cœurs d'îlot sont aménagés pour les terrains entre les rues du Général Leclerc et Roger Girodit. Les cœurs d'îlot sont libres de toute construction en surface et bénéficient d'un traitement végétalisé qualitatif.

⇒ Les rues Joffrin et du Général Malleret de Joinville sont aménagées en zone 20 km/h. Les aires d'arrêt des bus sont implantées en dehors des voies de circulation. Les espaces publics bénéficient d'un traitement paysager minéral et/ou végétal qualitatif. L'aménagement de la liaison douce s'inscrit, autant que possible, dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie un traitement favorisant la perméabilité des sols.

⇒ L'implantation des constructions à l'angle des rues Joffrin / Général Leclerc et Joffrin / Roger Girodit privilégie un dégagement d'une vue directe vers la rive métallique.

## 6 - PLACE ACHTARACK / BOULEVARD CARNOT

### 6.1 - Contexte et objectifs



La place Achtarack se trouve à l'intersection de deux axes structurants : la rue Etienne Dolet, qui avec la rue Vaillant Couturier maille la ville du nord au sud, et le boulevard Carnot qui permet d'accéder à Maisons-Alfort.

Le secteur se décompose en trois parties :

- à l'ouest de la rue Etienne Dolet, sont implantés la halle du marché de la place Achtarack, (jeudis et samedis), et un socle de commerces de proximité,
- à l'est de la rue Etienne Dolet, un entrepôt commercial qui constitue l'extrémité nord des Jardins d'Alfortville, zone d'activités économiques,
- au nord de l'intersection du boulevard Carnot et du quai Jean-Baptiste Clément, un ensemble comprenant deux terrains de tennis vétustes et une construction à destination d'habitat avec un rez-de-chaussée commercial occupé par le restaurant Le Vésinet

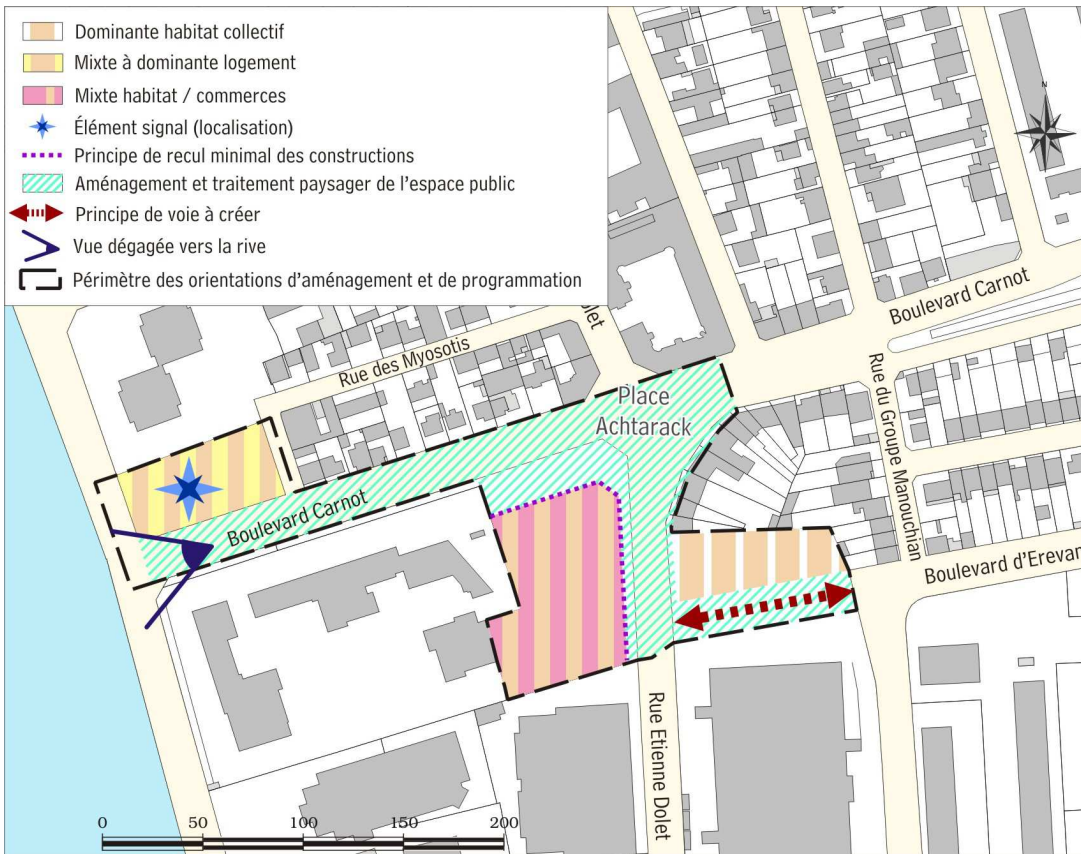
En raison notamment de la vaste emprise au sol et de la faible hauteur des constructions et installations existantes, allant de 1 à 3 niveaux, ce secteur représente un potentiel d'intensification urbaine significatif

L'objectif est de réorganiser le tissu urbain à l'intérieur de ce secteur en :

- développant une offre d'habitat
- conservant et valorisant une mixité fonctionnelle, en particulier des commerces de proximité
- améliorant la qualité de l'espace public et renforçant la desserte.

## 6.2 - Orientations

Schéma des orientations d'aménagement et de programmation



- **Organisation viaire et déplacements**

⇒ Prolonger le boulevard d'Erevan jusqu'à la rue Etienne Dolet.

- **Destination générale et programmation**

⇒ Les constructions à l'est de la rue Etienne Dolet sont à destination d'habitat collectif. Elles peuvent ponctuellement comprendre des équipements ou des services.

⇒ A l'ouest de la rue Etienne Dolet, la destination des constructions est mixte, avec la possibilité de réaliser en rez-de-chaussée, par exemple dans un socle prévu et aménagé à cet effet, des commerces, services, équipements. Toutefois, l'habitat demeure la destination dominante. Le maintien du marché doit être assuré soit dans ce socle, soit sur l'espace public.

⇒ Entre la rue des Myosotis, le boulevard Carnot et le quai Jean-Baptiste Clément, les constructions sont majoritairement à destination d'habitat collectif. Cette destination dominante ne s'oppose pas ponctuellement à une mixité fonctionnelle (équipements, commerces, services).

- **Composition et morphologie urbaines**

⇒ A l'est de la rue Etienne Dolet, la hauteur des constructions est marquée par un épannelage progressif de l'ordre de 3 à 4 niveaux. Les constructions dont les hauteurs sont les plus importantes se situent du côté de la rue Etienne Dolet, tandis que les constructions ayant une hauteur plus faible sont implantées vers le boulevard d'Erevan.

⇒ A l'ouest de la rue Etienne Dolet, la hauteur des constructions est de l'ordre de 7 niveaux et doit varier selon un épannelage progressif. Les derniers niveaux sont prioritairement sous comble ou en attique.

⇒ L'architecture et la composition des nouvelles constructions à l'ouest de la rue Etienne Dolet s'inscrivent dans celles des immeubles existants place Achtarack.

⇒ Entre la rue des Myosotis, le boulevard Carnot et le quai Jean-Baptiste Clément, la hauteur des constructions est marquée par un épannelage progressif pouvant atteindre différents niveaux, avec une émergence, et une écriture architecturale plus basse type maisons de ville côté rue des Myosotis..

⇒ Une construction, ou partie de construction, émergente peut atteindre une hauteur plus importante, de l'ordre de 9 niveaux.




Ce principe impose :


- que la construction émergente soit intégrée dans le cadre d'un projet global ;
- qu'une seule construction émerge dans l'opération considérée ;
- que le projet soit conçu au regard de l'impact qu'il peut engendrer sur le site environnant dans une approche tant paysagère que fonctionnelle (flux par exemple).



■ ■ ■ ■ ⇒ Les constructions réalisées vers la place Achatarack sont implantées avec un recul suffisant par rapport à la voie pour dégager un large espace public et une perspective vers la Seine, en tenant compte de l'implantation des constructions avoisinantes.

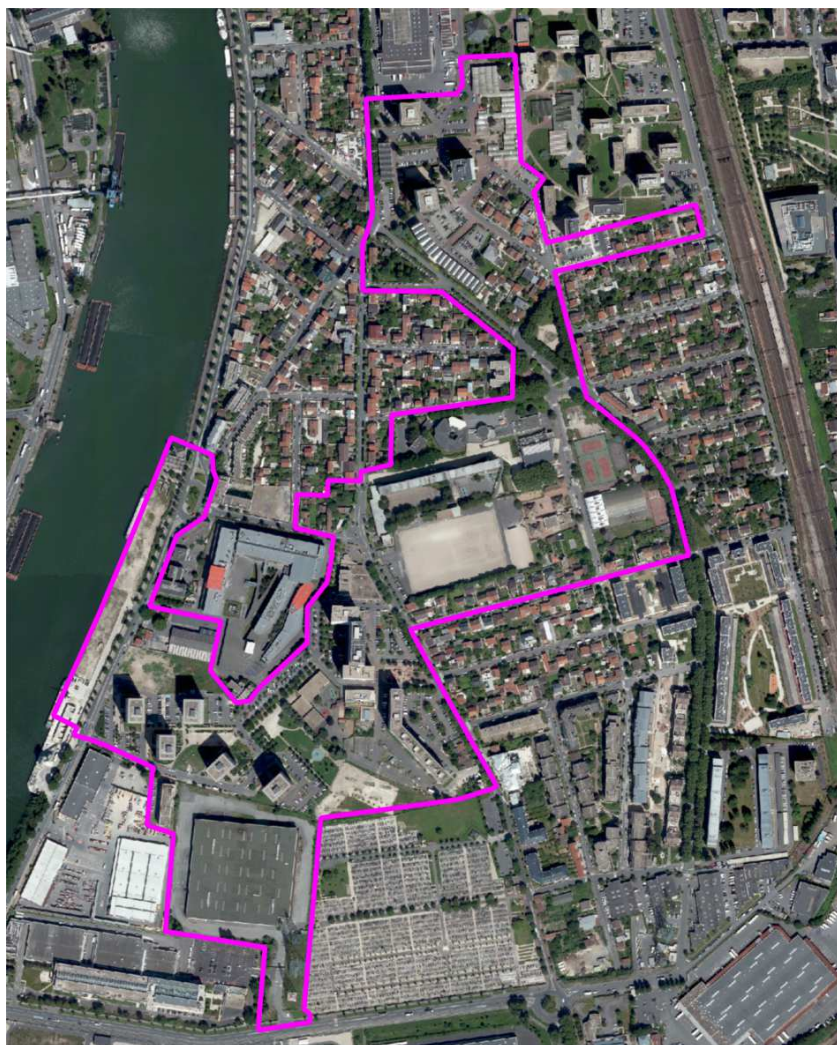
• **Qualité paysagère et environnementale**

 ⇒ Les espaces publics ainsi que le prolongement du boulevard d'Erean font l'objet d'un traitement paysager minéral et/ou végétal. Les alignements d'arbres existants boulevard Carnot et rue Etienne Dolet sont préservés. L'aménagement de l'espace public place Achatrack doit permettre, dans le cas où un marché couvert n'est pas prévu, l'implantation du marché en extérieur.

 ⇒ L'implantation des constructions doit permettre de dégager une vue vers la Seine depuis le boulevard Carnot.

## 7 - QUARTIERS SUD

### 7.1 - Contexte et objectifs



Le périmètre des orientations des quartiers sud comprend plusieurs secteurs en continuité :

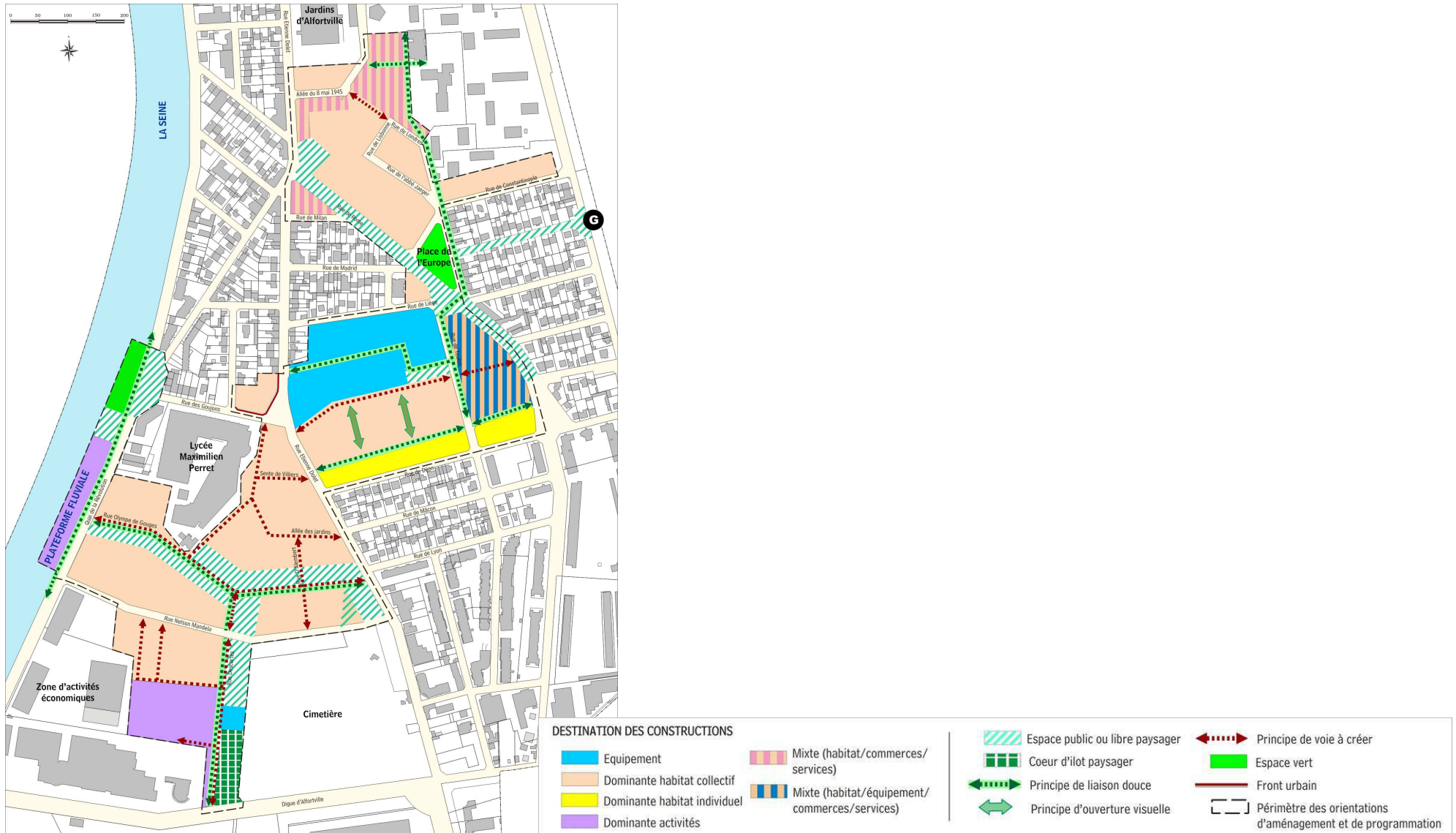
- le sud du quartier Grand Ensemble, comprenant notamment le centre commercial, les franges pavillonnaires, la place du Petit Pont et la place de l'Europe
- le secteur Langevin constitué principalement d'équipements publics : collège, groupe scolaire, palais des sports, etc, et d'une frange d'habitat individuel de type pavillonnaire au sud
- le quartier Chantereine, Zone Urbaine Sensible qui fait l'objet, depuis 2009, d'un programme de rénovation urbaine comprenant l'ex site BHV. Le quartier a été retenu en 2015 parmi les Nouveaux Périmètres Nationaux de Rénovation Urbaine
- les berges de Seine, avec la plateforme logistique fluviale
- les abords de la gare Vert-de-Maisons et la rue de Petrograd.

Les objectifs pour les orientations sont multiples en lien avec les particularités des secteurs concernés :


- assurer une cohérence d'ensemble entre les différents projets programmés ou envisagés
- répondre aux attentes en matière de production de logements liées à l'arrivée du Grand Paris Express à la gare Vert-de-Maisons
- permettre la poursuite de la rénovation urbaine de Chantereine et la réhabilitation du centre commercial de proximité de Grand Ensemble
- garantir une mixité fonctionnelle organisée et adaptée
- rechercher des continuités de la trame verte vers la Seine et ses berges, la Zone d'Activités Economiques du Val-de-Seine et le mail de Grand Ensemble.

## 7.2 - Orientations


Schéma des orientations d'aménagement et de programmation



### • Organisation viaire et déplacements


 ⇒ Améliorer la desserte et concourir au désenclavement de certains secteurs en complétant le maillage viaire existant :


- **sud Grand Ensemble** : prolongement de la rue de Londres jusqu'à l'allée du 8 mai 1945
- **Langevin** : création d'une voie entre la rue Etienne Dolet et la rue de Rome, au sud des équipements scolaires
- **Chantereine** : création d'une voie entre la rue Etienne Dolet et le quai de la Révolution (rue Olympe de Gouges), création d'une voie entre la rue Olympe de Gouges et la Digue d'Alfortville (rue René Descartes), création de voies de desserte au sud de la rue Nelson Mandela, réaménagement de l'allée des jardins et la sente de Villiers, création d'une voie entre l'allée des Jardins et la rue Nelson Mandela (rue d'Alembert)


 ⇒ Assurer une continuité et une mise en connexion des déplacements en modes doux, piéton et vélo :


- **sud Grand Ensemble - Langevin** : prolongement du mail Grand Ensemble vers le sud en s'appuyant sur les rues de Londres et de Toulon, connexion entre la rue Etienne Dolet et la rue de Toulon (rue de Bordeaux), création d'un cheminement entre la rue Etienne Dolet et la rue de Rome au nord du tissu pavillonnaire
- **Chantereine – bords de Seine**: en appui des nouvelles voies (rues Descartes et Olympe de Gouges), le long des berges de Seine


### • Destination générale et programmation


 ⇒ Les constructions sont majoritairement à destination d'habitat collectif. Cette destination dominante ne s'oppose pas ponctuellement à une mixité fonctionnelle (équipements, commerces, services, activités).

 ⇒ Entre les rues de Liège, Etienne Dolet, de Toulon et la nouvelle voie à créer, les constructions sont à destination d'équipements intérêt collectif et de services publics.


 ⇒ Pour l'îlot rue de Rome / rue de Toulon, la destination générale des constructions est mixte pouvant accueillir des équipements, du logement, des commerces et des services.

 ⇒ Le long de la rue de Dijon, les constructions sont majoritairement à destination d'habitat individuel. Cette destination dominante ne s'oppose pas ponctuellement à la réalisation de constructions d'habitat collectif.

 ⇒ Au nord de la rue de Londres, le long et au sud de l'allée du 8 mai 1945, pour l'îlot rue de Milan / rue de Rome / rue Etienne Dolet, la destination générale des constructions est mixte, avec la possibilité de réaliser notamment des logements, des commerces, des services, des équipements.


 ⇒ Les constructions et installations du sud de la plateforme fluviale sont exclusivement à destination d'activités liées à l'exploitation du service fluviale.


Dans la partie sud de l'ex site BHV, les constructions sont exclusivement à destination d'activités tertiaires.

 ⇒ Le nord de la plateforme fluviale et la place de l'Europe sont à destination d'espaces verts publics de proximité.

### • Composition et morphologie urbaines


⇒ Dans le secteur Langevin, les constructions comportant du logement et des commerces peuvent atteindre une hauteur de l'ordre de 5 à 6 niveaux, tout en présentant un épannelage varié.

 ⇒ Pour l'îlot rue de Toulon / rue Etienne Dolet, plusieurs ouvertures dans le bâti doit/doivent permettre des percées visuelles entre la liaison douce du sud et la nouvelle voie au nord.

 ⇒ Rues des Goujons et Etienne Dolet, les constructions faisant face au quartier Chantereine et au groupe scolaire sont implantées à l'alignement afin de constituer un front urbain structurant l'espace public.

### • Qualité paysagère et environnementale

 ⇒ L'espace entre la nouvelle voie Descartes et le cimetière, où sont implantés les pylones des lignes électriques aériennes, font l'objet d'un traitement végétal de pleine terre.

 ⇒ Les espaces publics, les espaces libres et les voies identifiés doivent bénéficier d'un traitement paysager minéral et/ou végétal.

L'aménagement des liaisons douces s'inscrit dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie un traitement favorisant la perméabilité des sols.