

**RÉVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Alfortville

**Notice de Présentation du projet
de Modification n°2 du P.L.U.**

PRÉFECTURE
DU VAL-DE-MARNE

16 FEV. 2024

ARRIVÉE

P.L.U. approuvé par le

Conseil territorial du 14 décembre 2016

Modification n°1 du P.L.U. approuvée le
2 octobre 2019 par le Conseil territorial

Modification n°2 du PLU approuvée le
7 février 2024 par le Conseil territorial



Sommaire

1^{ère} Partie : LE CADRE REGLEMENTAIRE	4
1.1 : <u>L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur</u>	4
1.2 : <u>Le cadre législatif de la procédure de modification</u>	4
1.3 : <u>Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.</u>	5
1.4 : <u>La concertation préalable</u>	6
1.5 : <u>Le bilan de l'enquête publique</u>	8
2^{ème} Partie : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS	10
2.1 : <u>Les modifications apportées au plan de zonage</u>	10
2.1.1 : <u>Les évolutions apportées au zonage</u>	10
2.1.2 : <u>Les évolutions de la superficie des zones modifiées</u>	23
2.1.3 : <u>Les modifications apportées aux emplacements réservés</u>	24
2.2 : <u>Les modifications apportées au règlement</u>	37
2.2.1 : <u>Les adaptations réglementaires apportées dans la Partie 1 : Les définitions et dispositions communes au règlement</u>	37
2.2.2 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à la zone UA</u>	53
2.2.3 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à la zone UE</u>	56
2.2.4 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à la zone UF</u>	59
2.2.5 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à la zone UP</u>	63
2.2.6 : <u>Les adaptations réglementaires communes aux zones UA, UB, UC, UE et UP</u>	64
2.3 : <u>Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation</u>	65
2.4 : <u>Les modifications apportées au plan des dispositions particulières</u>	105
2.5 : <u>Les modifications apportées aux annexes du P.L.U.</u>	107



3^{ème} Partie : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U. 108

Préambule	108
<u>3.1 : L'articulation de la modification du P.L.U. avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte</u>	115
<u>3.2 : Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les caractéristiques des zones susceptibles être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U.</u>	125
<u>3.3 : Justification des choix retenus pour établir le projet de modification au regard des objectifs de protection de l'environnement</u>	132
<u>3.4 : Description et évaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement</u>	136
<u>3.5 : Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la modification du P.L.U.</u>	176

1^{ère} Partie : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune d'Alfortville a intégré la nouvelle intercommunalité, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, compétente en matière de plans locaux d'urbanisme.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alfortville a été approuvé le 14 décembre 2016 par délibération du Conseil Territorial. Ce dernier a fait l'objet d'une première modification approuvée le 2 octobre 2019 par le Conseil Territorial.

L'arrêté du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir du 16 mars 2023 n°AP2023-006 a lancé la procédure de mise en œuvre de la seconde modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alfortville.

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-41 à L153-44 du code de l'Urbanisme. Cette procédure peut être mise en œuvre :

- ✓ soit pour majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ soit pour diminuer ces possibilités de construire ;
- ✓ soit pour réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A noter également que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ✓ ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ✓ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ✓ ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- ✓ n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Conformément à l'article L153-37 du code de l'Urbanisme la procédure de modification est une procédure unilatérale, sous la responsabilité de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir et ne fait l'objet d'aucun acte particulier, c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de surseoir à statuer aux demandes d'occuper ou d'utiliser le sol au cours de la mise en œuvre de ce type de procédure.

La procédure soumet le projet de modification à notification, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux autres organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L132-9 du code de l'Urbanisme.

Enfin, conformément à l'article L153-41 du code de l'Urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme est soumise à enquête publique.

Le déroulé de la procédure a été le suivant :

Étape 1 : Élaboration du dossier de modification du P.L.U., de l'évaluation environnementale et de la concertation préalable

Étape 2 : Transmission du dossier de modification du P.L.U. aux personnes publiques associées et à la DRIEAT Île-de-France

Étape 3 : Saisie du tribunal administratif pour la désignation du commissaire enquêteur

Étape 4 : Arrêté du Territoire GPSEA pour la mise en enquête publique

Étape 5 : Enquête publique organisée selon les dispositions du code de l'Environnement

Étape 6 : Intégration des modifications validées au sein du dossier de P.L.U.

Étape 7 : Approbation par le Conseil de Territoire de GPSEA du dossier de P.L.U. modifié

Étape 8 : Transmission du dossier de P.L.U. modifié au Préfet pour le rendre exécutoire

1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.

La procédure de modification du P.L.U. a été engagée en vue de :

- modifier le zonage sur plusieurs secteurs pour permettre leur évolution ;
- modifier le règlement pour ajuster certains points règlementaires afin notamment de préserver une unité des volumes et maintenir une homogénéité architecturale du tissu pavillonnaire, renforcer la trame verte au sein du tissu urbain, lutter contre les îlots de chaleur et renforcer la perméabilité des espaces non construits ;
- modifier et créer des emplacements réservés ;
- modifier le dossier des Orientations d'Aménagements et de Programmes avec :
 - la suppression de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Louis Blanc ;

- la modification des prescriptions sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation Achதாக / boulevard Carnot et Quartiers Sud ;
 - la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun ;
 - la création de deux d'Orientations d'Aménagements et de Programmes thématiques : l'une sur la préservation et la valorisation du tissu pavillonnaire et l'autre sur la valorisation et le développement de la nature dans la ville.
- supprimer le Périmètre d'attente d'un projet global sur la zone UFb suite à son extinction à la date du 14 décembre 2021 ;
 - intégrer la « Charte Qualité de l'Habitat Durable » dans le dossier des annexes du P.L.U.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., aucun ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

Les changements apportés par cette modification du P.L.U. ont amené à modifier les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- le règlement écrit ;
- le plan de zonage n°4-2 au 1/3000^{ème} ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- le plan des dispositions particulières n°4-3 ;
- le dossier des annexes.

1.4 : La concertation préalable

Compte tenu de son objet, cette procédure de modification du P.L.U. est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Une évaluation environnementale a donc été réalisée et intégrée dans cette notice de présentation du projet de modification.

Conformément à l'article L.103-2 (premier alinéa - b) du code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme soumis à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation préalable, régie par le code de l'Environnement. Celle-ci doit intervenir avant l'enquête publique.

GPSEA et la commune d'Alfortville ont donc organisé une concertation avec les habitants dans le cadre de la procédure de modification de droit commun du P.L.U. de la commune d'Alfortville.

Les modalités de la concertation fixées par délibération n°2023.2/028 du 12 avril 2023 du Conseil de territoire de GPSEA sont les suivantes :

- parution d'au moins un article dans le magazine de la ville d'Alfortville et sur les sites Internet de la ville d'Alfortville (www.alfortville.fr) et de GPSEA (www.sudestavenir.fr) ;
- organisation de deux réunions publiques à destination des habitants.

Concernant les parutions, le journal municipal d'Alfortville « Le Mag » n°95 d'avril 2023 a fait état de la procédure de modification du P.L.U. et des réunions de quartiers organisées sur la commune. De plus, deux annonces légales ont paru dans le journal Le Parisien les 21 mars 2023 et 14 avril 2024 dans le but d'annoncer qu'une procédure de modification est lancée et que des modalités de concertation ont été fixées.

Des articles relatifs au projet de modification du P.L.U. d'Alfortville ont été également mis en ligne tout au long de la concertation sur les sites internet de la commune d'Alfortville (<http://www.alfortville.fr>) et de GPSEA (www.sudestavenir.fr), des comptes Twitter de la commune et de Luc Carvounas et du compte Facebook de la commune.

Concernant les réunions, la commune d'Alfortville a décidé de renforcer le dialogue entre les citoyens et la municipalité en dotant la ville d'un nouveau dispositif : les comités de quartier. Ces comités ont été organisés suivant la cartographie de la ville :

- Quartier du confluent
- Quartier Blanc-Seine
- Quartier de la Mairie
- Quartier du Pont du Port-à-l 'anglais
- Quartier du Vert-de-Maisons

La commune d'Alfortville a, ainsi, distribué dans les boîtes aux lettres de tous les habitants un flyer et des affiches ont été disposées dans toute la ville pour informer des réunions par comités de quartier.

Cinq comités de quartiers ont été organisés courant du mois d'avril 2023 spécial « Plan Local d'Urbanisme » dont quatre dans le cadre de cette concertation :

- Lundi 17 avril à 19h00 – Secteur 5 : Vert de Maisons
- Mardi 18 avril à 19h00 – Secteur 4 : Pont du Port à l'Anglais
- Mercredi 19 avril à 19h00 – Secteur 1 : Confluent
- Jeudi 20 avril à 19h00 – Secteur 3 : Mairie

Ces moments d'informations et d'échanges ont permis de présenter, de manière très concrète, le projet et d'associer la population dans le processus de modification du P.L.U. de la commune d'Alfortville, et notamment :

- aux habitants de prendre connaissance du projet de modification et des objectifs visés ;
- de répondre aux interrogations des habitants ;
- d'apporter des éléments constructifs au projet de modification.

Ces réunions ont permis d'avoir un moment d'échange riche, franc et direct entre habitants, élus et techniciens. Chaque réunion a fait l'objet d'un compte rendu. Ces derniers ont été mis en ligne sur le site internet de la commune d'Alfortville permettant à tous, y compris à ceux qui n'ont pas pu venir aux réunions, de les consulter.

1.5 : Le bilan de l'enquête publique

Monsieur le Président de l'établissement public territorial "Grand Paris Sud Est Avenir" a prescrit, par arrêté n°AP2023-029 du 11 juillet 2023, l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°2 du P.L.U. de la commune d'Alfortville.

L'enquête publique s'est déroulée du 12 septembre au 12 octobre 2023 avec trois permanences du commissaire enquêteur :

- le mardi 12 septembre 2023 de 9h00 à 12h00 au centre technique municipal d'Alfortville ;
- le samedi 23 septembre 2023 de 9h00 à 11h30 en mairie d'Alfortville ;
- le jeudi 12 octobre 2023 de 14h00 à 17h30 au centre technique municipal d'Alfortville.

L'avis d'enquête publique relatif au projet de modification n°2 du P.L.U. d'Alfortville a été affiché sur les panneaux administratifs de la commune et au siège de l'EPT GPSEA.

L'avis de l'enquête publique a été publié dans deux journaux, plus de 15 jours avant le début de l'enquête :

- Le Parisien édition 94 et Les Echos du lundi 28 août 2023.

Une seconde parution de l'avis de l'enquête publique a eu lieu dans deux journaux, dans les 8 premiers jours ayant suivi le début de l'enquête publique :

- Le Parisien édition 94 et Les Echos du mardi 12 septembre 2023.

Un dossier complet a été mis à disposition du public sur deux sites, avec un registre papier pour recevoir les observations écrites et documents annexés :

- au centre technique municipal et à la mairie d'Alfortville ;
- à la Direction des Affaires Juridiques des Assemblées et du Patrimoine de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, 14 rue Le Corbusier à Créteil.

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à l'organisation étaient également consultables pendant la durée de l'enquête publique sur le site internet de la ville (www.alfortville.fr) ainsi que sur le site de publications administratives de PUBLILEGAL : modification-plu-enquetepublique.net

Pour prendre en compte les observations par mode électronique, il était possible d'adresser des courriels à l'adresse suivante : modification-plu@enquetepublique.net et via le registre dématérialisé à l'adresse suivante : modification-plu-enquetepublique.net

Concernant la participation et les observations des habitants, 3 visiteurs et 3 observations ont été recueillies lors des permanences du commissaire enquêteur. Les deux registres mis à disposition du public comportent :

- en CTM et en Mairie d'Alfortville : 3 observations ;
- à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir à Créteil : aucune observation ;

Sur le registre dématérialisé et l'adresse mail, 2 observations ont été faites.

Le registre électronique a largement été utilisé avec :

- 363 téléchargements réalisés ;
- 607 visualisations de documents enregistrées.

Le procès-verbal de synthèse a été communiqué le 6 novembre 2023 à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir. Il expose une liste de remarques sur lesquelles le commissaire enquêteur a souhaité connaître la position de la commune et de Grand Paris Sud Est Avenir. Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur a été envoyé le 10 novembre 2023 par le Territoire.

Le commissaire enquêteur a transmis en date du 13 novembre 2023 son rapport, ses conclusions et son avis motivé.

Il a délivré un **avis favorable assorti d'une recommandation** :

- compléter le § 3.1 de la Notice de présentation en précédant le SDRIF par le SCoTm.

2^{ème} Partie : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

2.1 : Les modifications apportées au plan de zonage

2.1.1 : Les évolutions apportées au zonage

Quatre secteurs font l'objet de changement de zone :

- la zone UAa sur un îlot situé entre les rues de la Carpe, des Barbillons, de la Perche et le quai Jean-Baptiste Clément ;
- la zone UFc sur l'îlot compris entre les rues Babeuf et Verdun et la voie ferrée ;
- la zone UPb sur le site de l'O.A.P. Louis Blanc / Chemin de la Déportation ;
- la zone UE sur un îlot compris entre les rues Louis Blanc et Traversière.

Deux secteurs font également l'objet de modification avec :

- la création d'un cœur d'îlot vert en zone UAb, rue Victor Hugo ;
- la suppression du Périmètre d'attente d'un projet global sur la zone Ufb.

- **Modification de la zone UAa sur un îlot situé entre les rues de la Carpe, des Barbillons, de la Perche et le quai Jean-Baptiste Clément, basculée en UAb**

Les raisons amenant à la modification

Les parcelles n°AC 125, 132, 133, 137 et 138 situées rue de la Carpe et quai Jean-Baptiste Clément de Lattre de Tassigny se trouvent dans le secteur UAa.

Ces parcelles accueillent aujourd'hui trois bâtiments très hétéroclites occupés par différentes activités économiques. De par leur situation géographique et leur faible densité de construction actuelle, elles détiennent un potentiel de mutation conséquent. A ce titre, la Ville souhaite accroître légèrement leur potentiel de constructibilité en offrant la possibilité de construire un niveau supplémentaire.

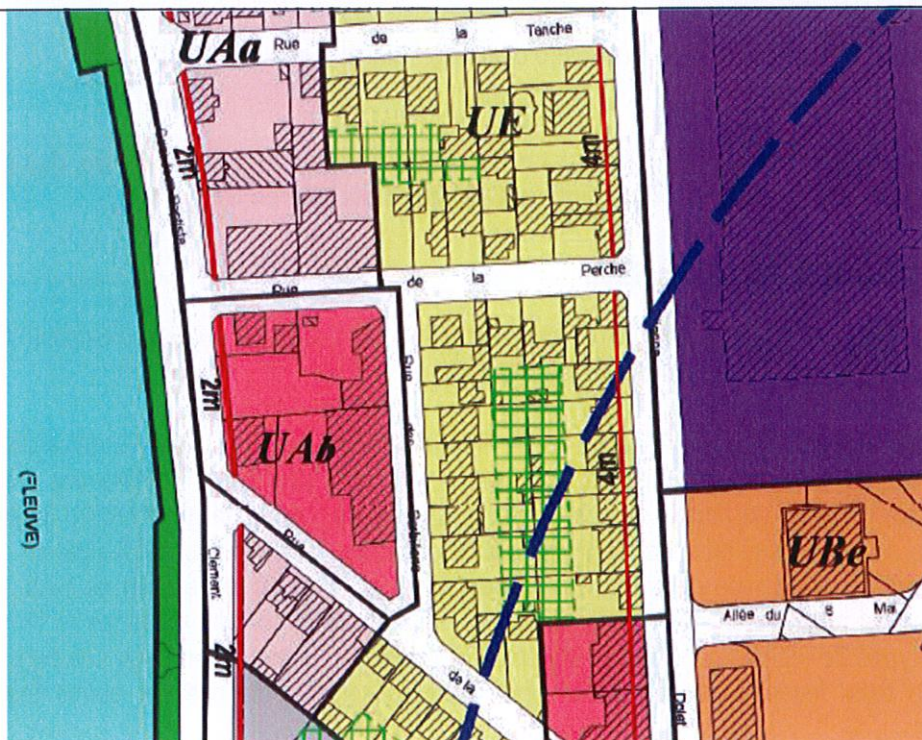
Pour cela, la Ville préconise de garder cet îlot en zone UA mais de le basculer en UAb. Ce secteur permet, en effet, une hauteur plafond de 12 mètres dans le cas de toitures terrasses et 14 mètres pour les autres types de toitures contre respectivement 9 mètres et 11 mètres en UAa. Les caractéristiques de la zone dans lequel s'inscrit cet îlot sont ainsi conservées puisque les autres règles restent inchangées.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



UAa

Extrait du projet de zonage modifié



UAa UAb

➤ **Modification de la zone UFc sur l'îlot compris entre les rues Babeuf et Verdun et la voie ferrée basculée en UPa**

Les raisons amenant à la modification

Les parcelles n°X 126 et OY 157, 164 et 163 situées le long des rues Babeuf et Verdun et de la voie ferrée, en limite de la commune de Maisons-Alfort, sont zonées en UFc. Elles font parties de l'ancienne gare de marchandises aujourd'hui désaffectée.

Pour rappel, la zone UF correspond aux différents espaces à vocation principalement économique de la ville. Cette zone comprend différents secteurs :

- le parc d'activités Val de Seine, UFa ;
- les jardins d'Alfortville, UFb ;
- le site de la gare de marchandises, UFc ;
- les zones d'activités situées au nord-ouest de la digue d'Alfortville, UFd ;
- le port d'Alfortville, UFe.

Ces parcelles sont aujourd'hui en grande partie vierges et en friches. Elles comprennent seulement un bâtiment et une partie de l'ancienne gare de marchandises désaffectée dont l'autre partie se situe sur la commune de Maisons-Alfort.

Ce secteur se situe face un habitat diversifié tant dans leur forme que leur hauteur avec un habitat collectif R+4 le long de la rue de Verdun et principalement des maisons individuelles R+1 / R+1+C le long de la rue Babeuf.

Cet îlot détient un potentiel de mutation conséquent de par sa situation graphique. Il possède une bonne desserte en transport en commun, puisque situé à quelques minutes de la gare RER D Maisons-Alfort / Alfortville. Il se situe également près d'une offre commerciale diversifiée, à environ 5 minutes à pied.

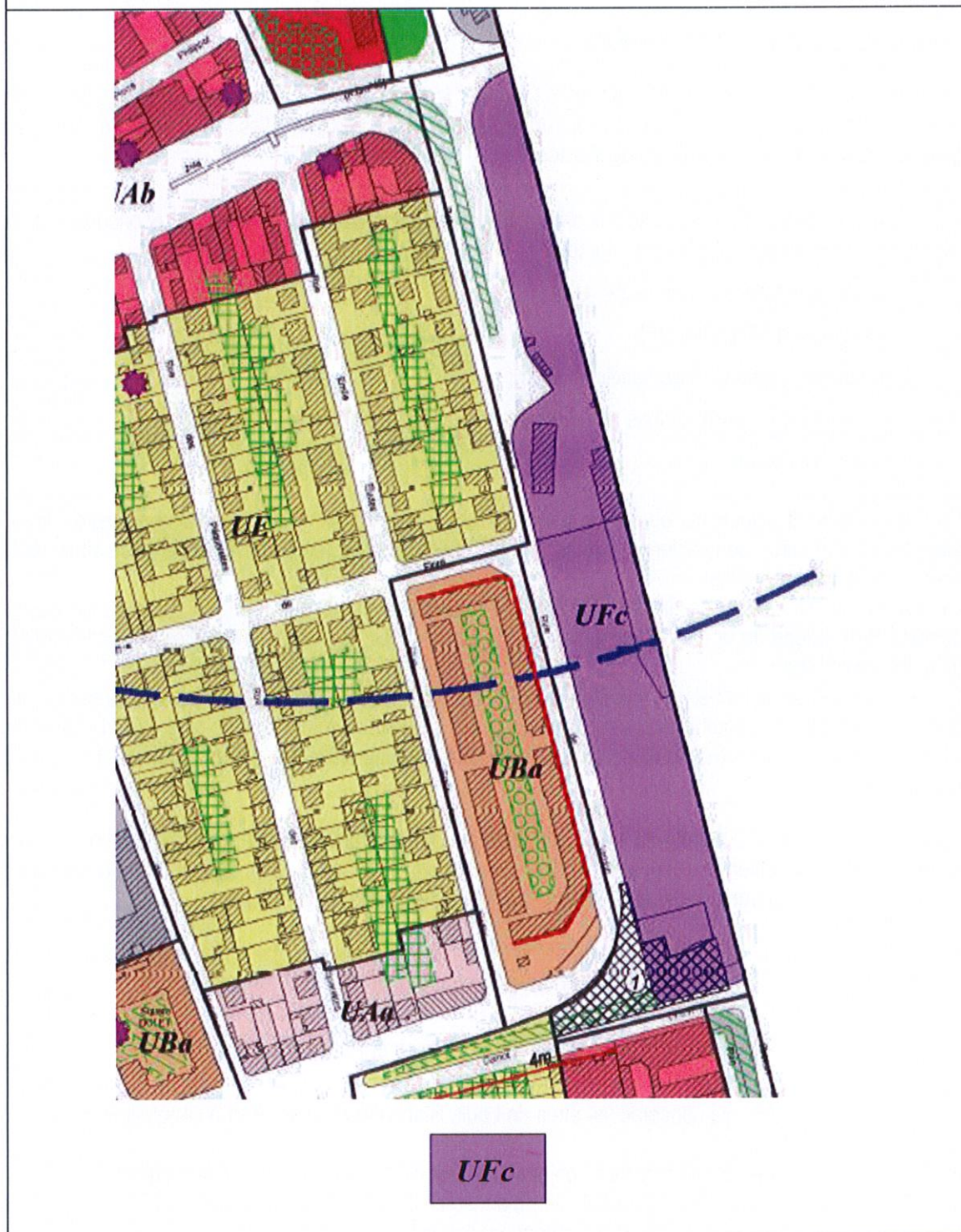
La ville a la volonté de permettre la valorisation de cette friche urbaine au fort potentiel. A ce titre la ville a donc souhaité basculer en zone UPa cet îlot actuellement en zone UFc afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement cohérent et harmonieux à travers un zonage adapté.

Pour rappel, la zone UP regroupe des espaces destinés à évoluer dans leur organisation et leur morphologie urbaine. La zone UP comprend deux secteurs dans le P.L.U. en vigueur :

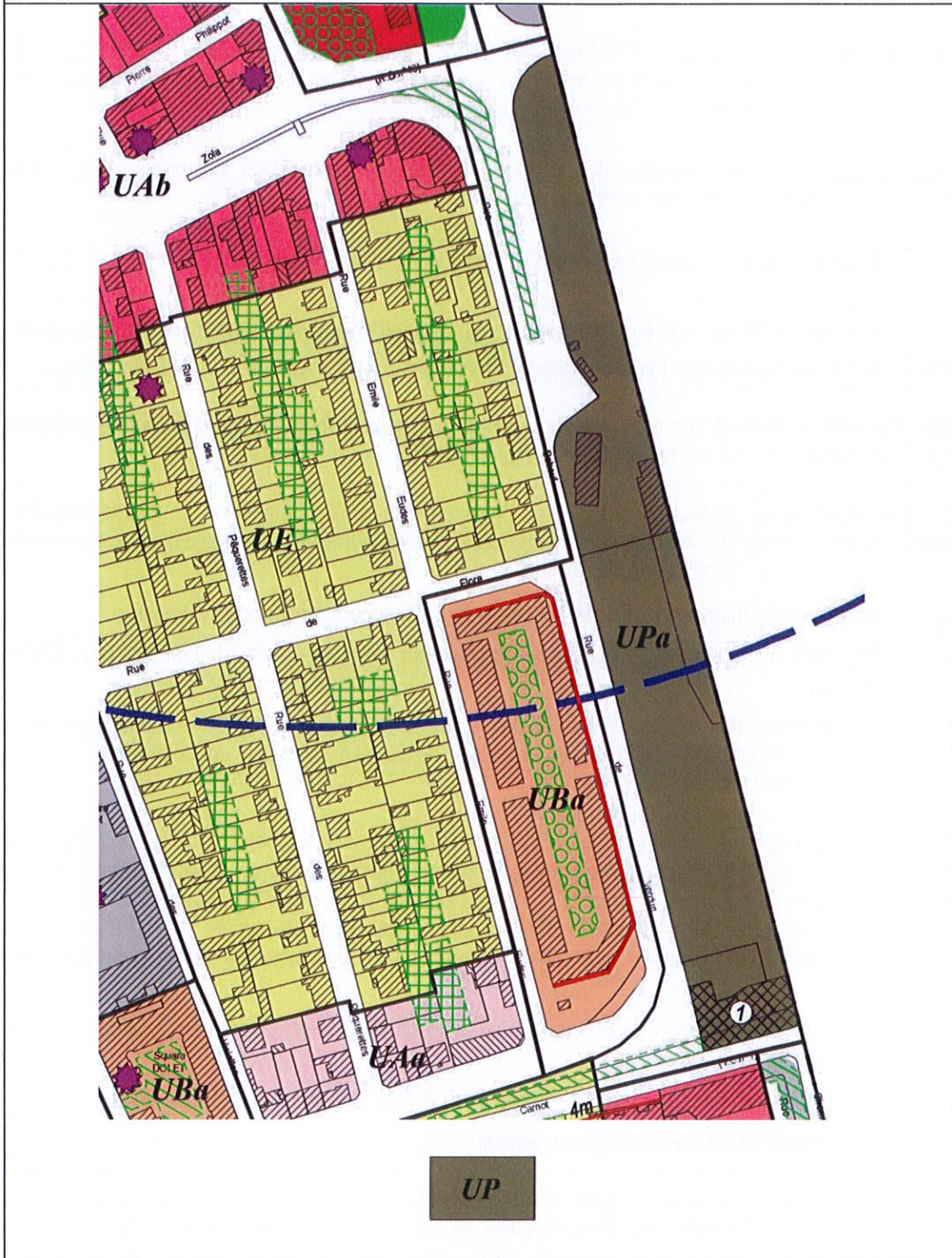
- le secteur UPa, qui concerne les sites de Confluence et Achtrack ;
- le secteur UPb, qui concerne les sites de Louis Blanc/Déportation, Port à l'Anglais et Langevin.

Elle concerne des espaces qui font tous l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. C'est ainsi le cas pour ce site. En effet, afin d'encadrer le projet d'aménagement sur ce secteur, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est proposée (cf. la partie 2.3 : Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



➤ **Modification de la zone UPb sur le site de l'O.A.P. Louis Blanc / Chemin de la Déportation
basculée en UAb et UBb**

Les raisons amenant à la modification

Les parcelles n°G G3, G4, G121, P122 et P 101, P102, P103, P105, P107, P108, P109, P161, P162, P163 et P165 se situent de part et d'autre de la rue Louis Blanc. Zonées en UPb, elles correspondent au site de l'O.A.P. Louis Blanc / Chemin de la Déportation.

Pour rappel, la zone UP regroupe des espaces destinés à évoluer dans leur organisation et leur morphologie urbaine. La zone UP comprend deux secteurs :

- le secteur UPa, qui concerne les sites de Confluence et Achtarack ;
- le secteur UPb, qui concerne les sites de Louis Blanc/Déportation, Port à l'Anglais et Langevin.

Elle concerne des espaces qui font tous l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Ces parcelles accueillent une activité et une partie de l'ancienne gare de marchandises désaffectée dont l'autre partie se situe sur la commune de Maisons-Alfort.

Le tissu urbain de ce secteur se caractérisait par une hétérogénéité du cadre bâti : habitat individuel, habitat collectif, locaux de stationnement. Une O.A.P. avait été mise en place afin d'améliorer le cadre urbain et paysager du secteur avec pour objectifs :

- 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.

Récemment, un important projet d'habitat collectif, s'inscrivant dans les objectifs et les orientations de l'O.A.P., a vu le jour le long de la rue Louis Blanc. Deux permis de construire ont été également délivrés pour la réalisation de nouveaux logements le long du Chemin de la Déportation dont les chantiers sont en cours de réalisation. Les objectifs de l'O.A.P. ont été respectés et environ 142 logements seront créés. Il n'apparaît plus nécessaire de conserver cette O.A.P., les objectifs de cette dernière étant atteints avec :

- un épannelage dégressif du Sud (plus haut, Chemin de la Déportation) vers le Nord (plus bas, rue Louis Blanc) ;
- l'aménagement d'une percée vers le cœur d'îlot depuis le Chemin de la Déportation ;
- l'aménagement de cœurs d'îlots paysagers.

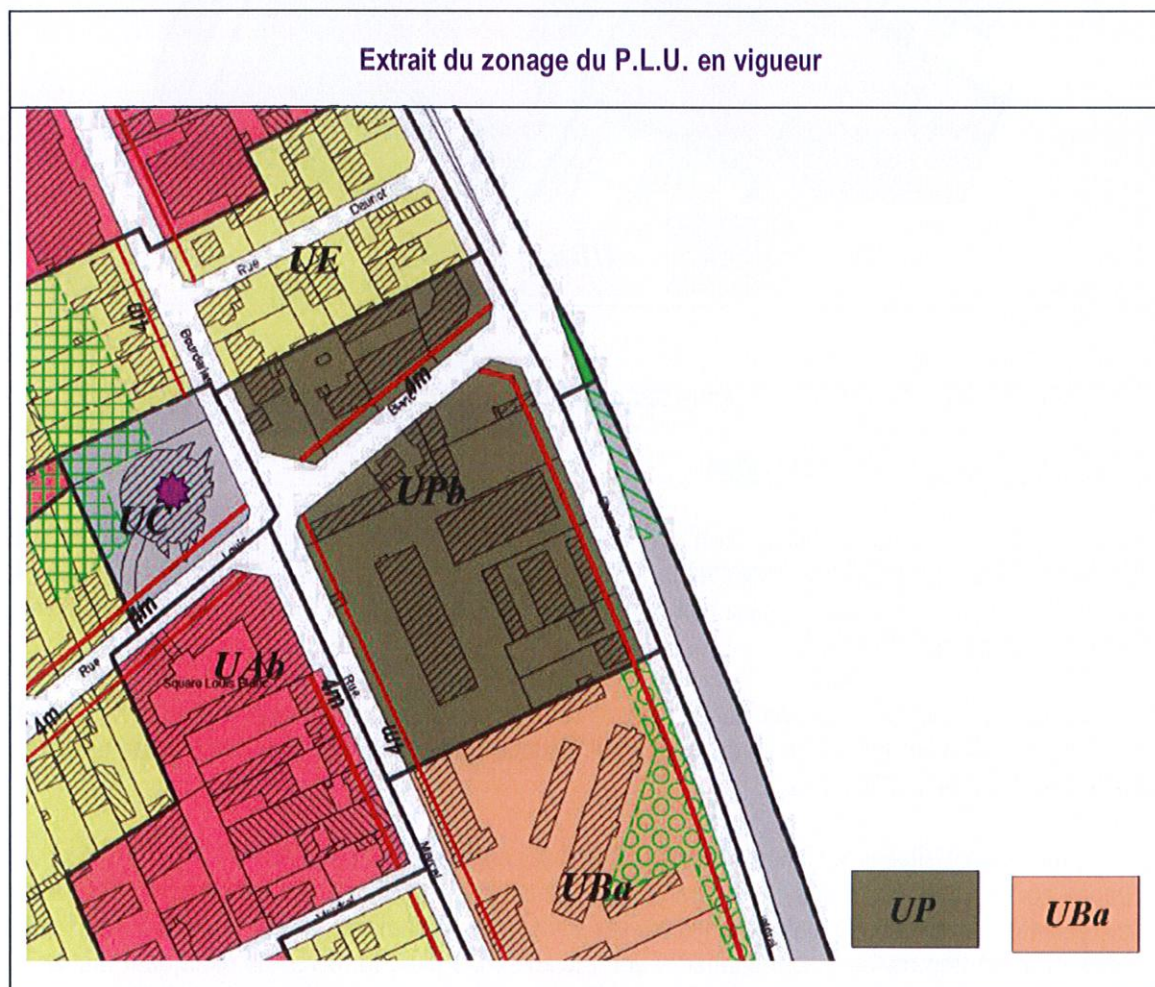
A ce titre, la ville souhaite supprimer cette O.A.P. et modifier le zonage pour l'adapter au tissu urbain qui a évolué suite aux différentes opérations réalisées ou en cours. Ainsi, l'îlot compris au Nord de la rue Louis Blanc et les parcelles n°0P 0105, 0107, 0108, 0109 basculeront en UAb au vu des caractéristiques du bâti diversifié sur cette portion. Les parcelles n°0P 0101, 0102, 0103, 0161, 0162,

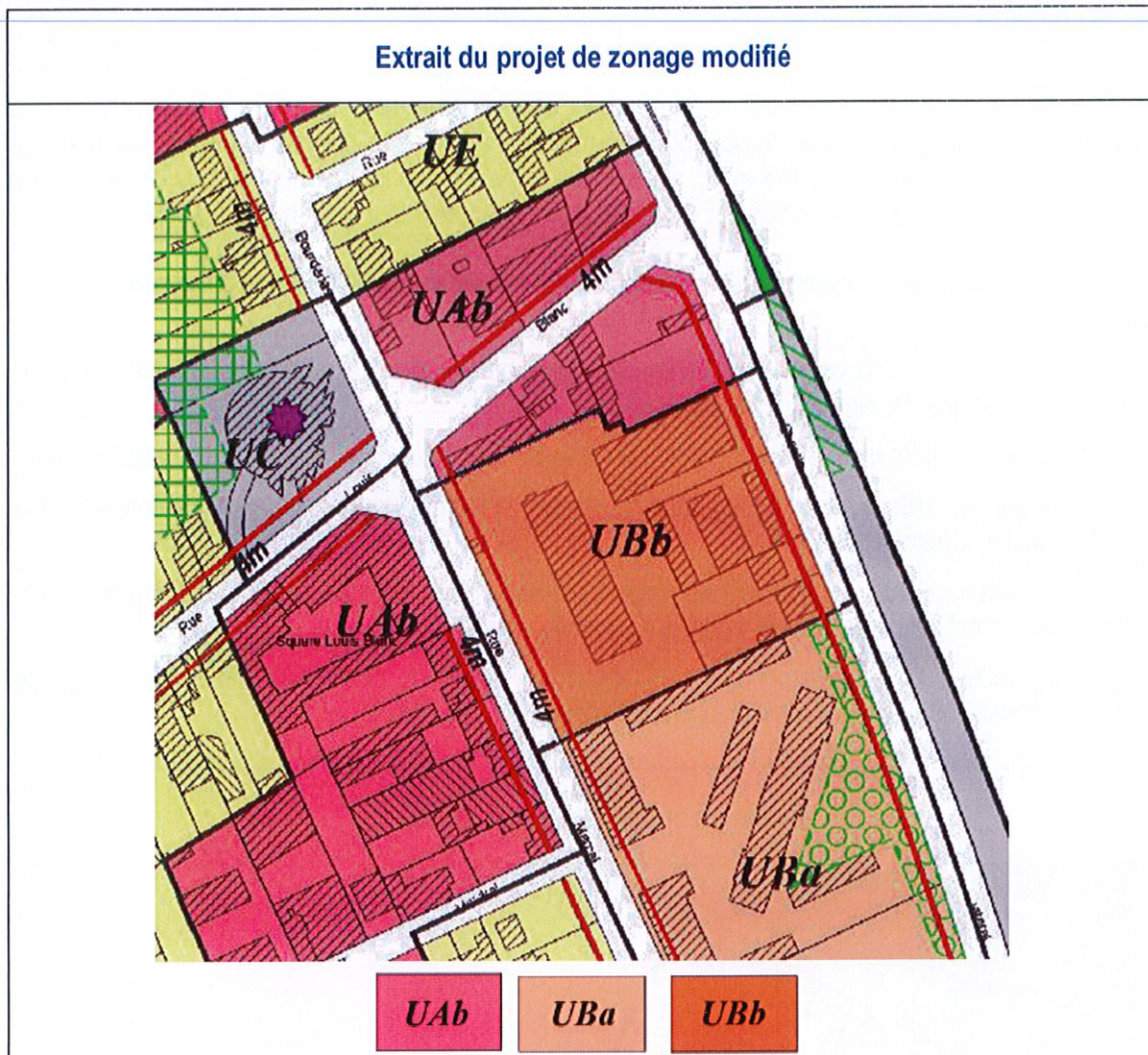
0163, 0164 et 0165 seront zonées en UBb au regard du type d'habitat collectif et de sa volumétrie sur ces parcelles.

Pour rappel, la zone UA correspond au tissu urbain dit « mixte » qui est caractérisé par une diversité des formes urbaines avec une densité plus ou moins importante et par une diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements, etc.). Cette zone comprend sept secteurs (UAa, UAb, UAc, UAd, UAe, UAf et UAp) essentiellement différenciés par la hauteur des constructions autorisée.

La zone UB correspond à des espaces à dominante d'habitat collectif. Cette zone comprend cinq secteurs :

- un secteur UBa dans lequel les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu avec de grands espaces libres accessibles ;
- un secteur UBb dans lequel les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre continu ;
- un secteur UBc au sein duquel les dispositions réglementaires permettent la restructuration du quartier Chanteraine ;
- un secteur UBd correspondant au secteur Ilot Seine dans lequel les dispositions réglementaires organisent une morphologie urbaine appropriée au site ;
- un secteur UBe correspondant au secteur sud-ouest du Grand ensemble, dans lequel les dispositions réglementaires organisent la rénovation urbaine.





- **Modification de la zone UE, entre les rues Louis Blanc et Traversière, basculée en UAp2**

Les raisons amenant à la modification

Les parcelles n°00 2, 3 et 4 situées au n° 34, 36 et 38 rue Louis Blanc et celles cadastrées n°00 35 et 36 situées au n° 29 et 29B rue Traversière, sont en zone UE. Elles correspondent à des maisons de ville et des pavillons. Elles sont également concernées par une marge de recul de 4 mètres au niveau de la rue Louis Blanc.

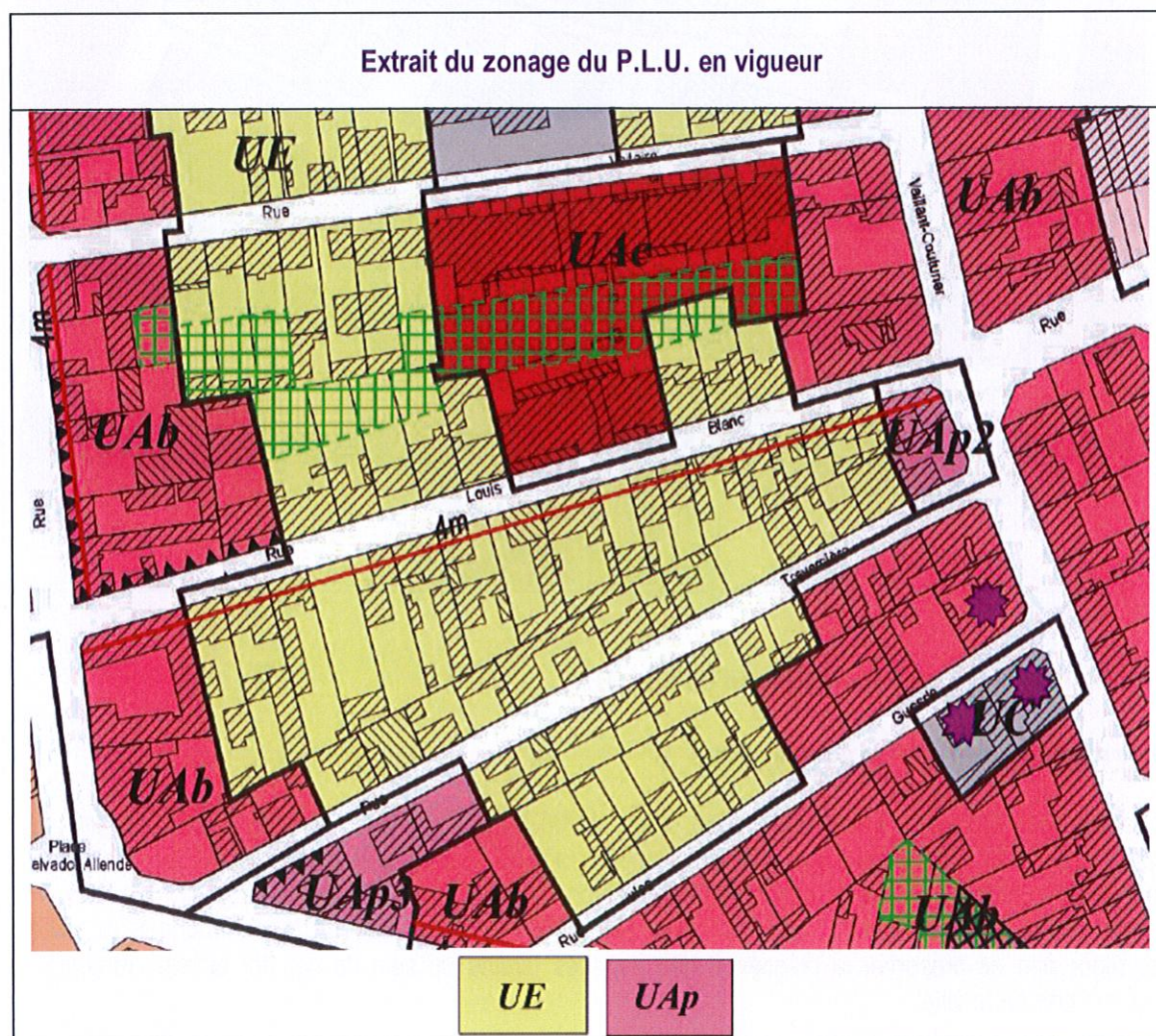
Pour rappel, la zone UE regroupe les espaces à forte dominante pavillonnaire, marqués par un bâti implanté à l'alignement des voies ou en léger recul, dégagant des espaces libres en fond de terrain qui constituent des cœurs d'îlot verts.

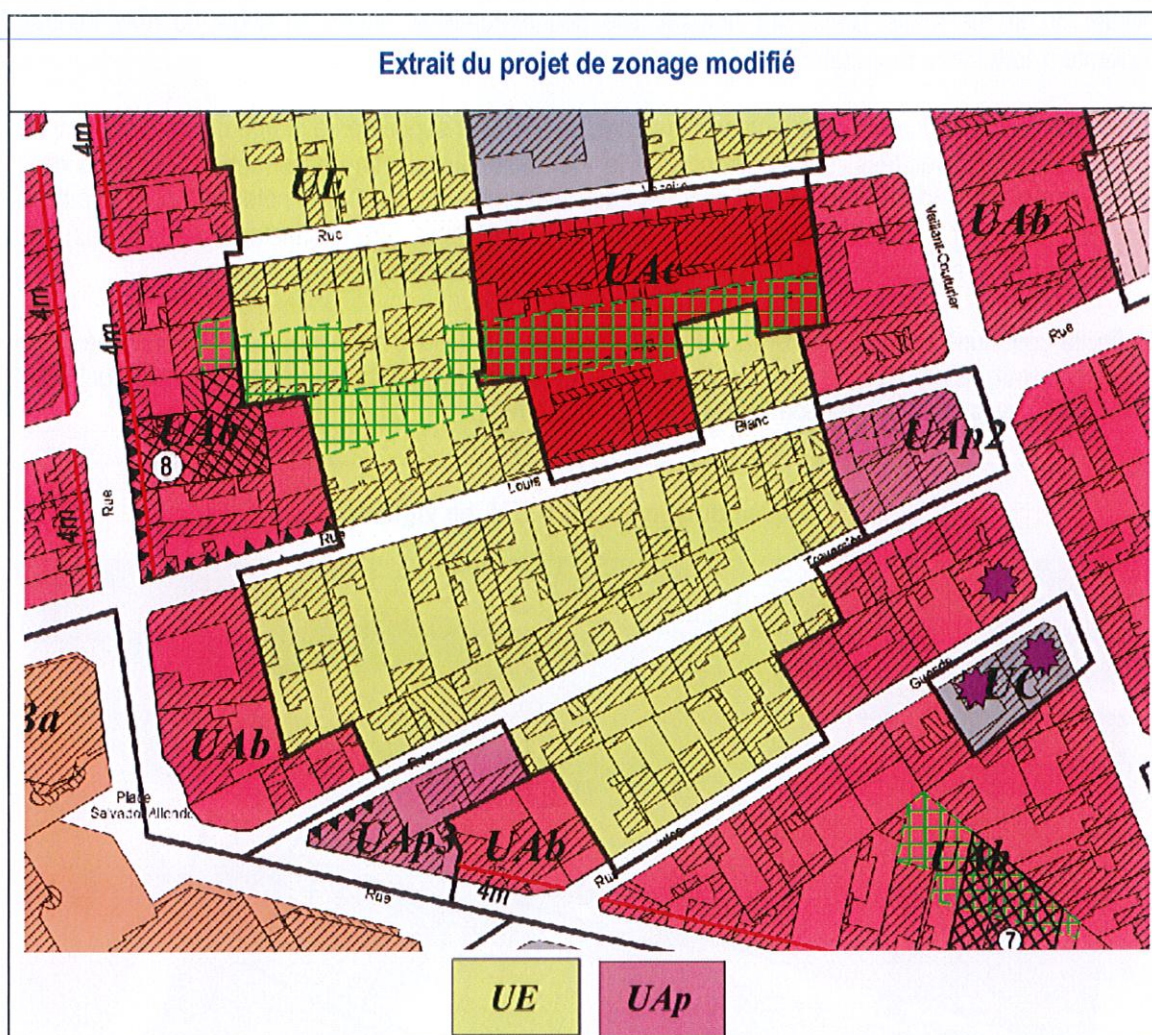
Ces parcelles sont situées en limite du secteur UAp2 qui englobe deux parcelles n°00 1 et 37, dont une occupée par un hôtel, dont l'activité va vraisemblablement cesser. Ce secteur UAp2 correspond à une micro-polarité, sur lequel une mutation foncière est envisagée. Néanmoins, après étude, le foncier de ce secteur apparaît trop restreint pour permettre une mutation. De plus, la marge de recul de 4 mètres au

niveau de la rue Louis Blanc sur une parcelle peu profonde et située en angle de rues contraint également fortement sa mutabilité.

A ce titre, la commune souhaite agrandir le périmètre UAp2 et supprimer la marge de recul de 4 mètres sur les parcelles précitées, sur ce linéaire de la rue Louis Blanc, afin de permettre l'évolution de ce secteur et garantir la faisabilité d'une opération sur l'ensemble de ce site. A noter que pour une bonne insertion du futur projet avec le tissu pavillonnaire limitrophe, un épannelage des hauteurs des constructions vers le secteur pavillonnaire est imposé dans le règlement.

Enfin, la commune souhaite retirer la marge de recul de 4 m le long de la rue Louis Blanc sur la portion comprise entre la rue Paul Vaillant Couturier et la rue Véron afin de conserver un profil de front urbain homogène, avec des constructions implantées à l'alignement.





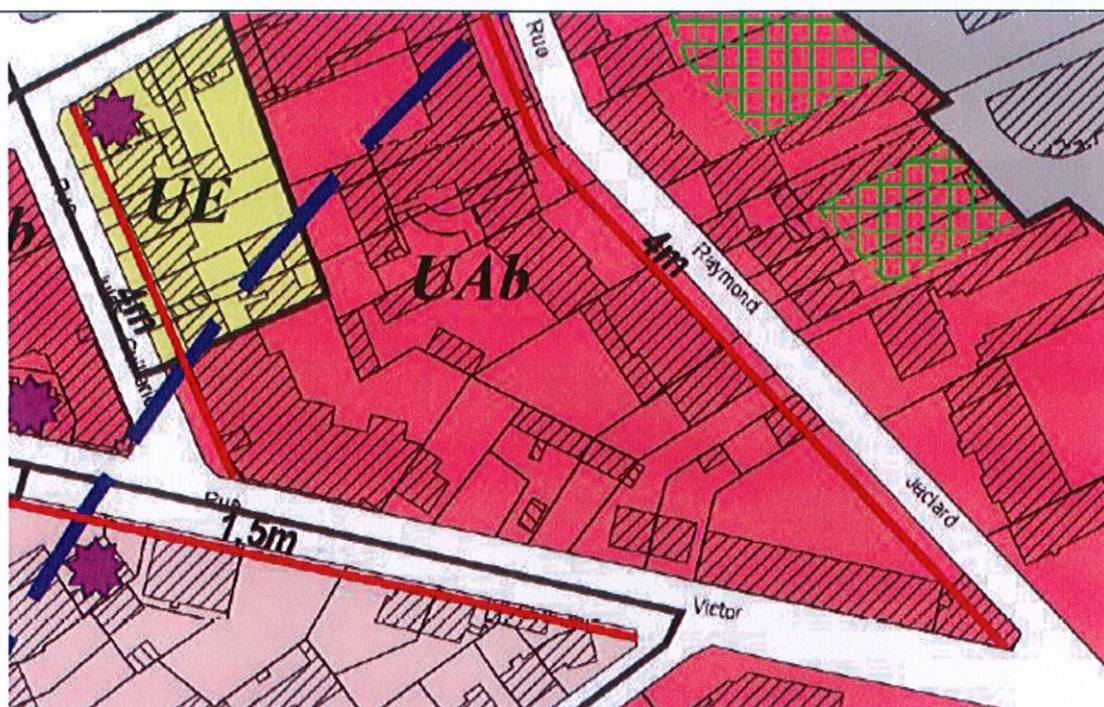
➤ **Création d'un cœur d'îlot vert en zone UAb**

Les raisons amenant à la modification

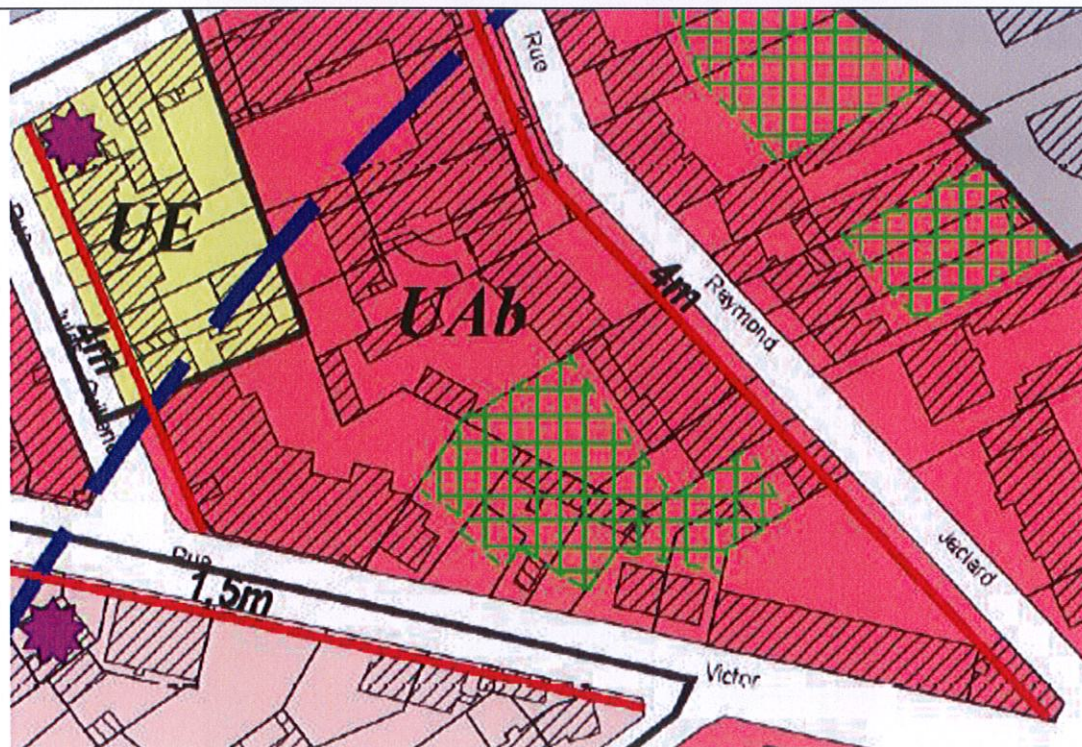
Les parcelles OQ 0061, 0063, 0064, 0065, 0066 et 0067 du 53bis au 61 rue Victor Hugo et les parcelles OQ 0062, 0088 et 0089 du 52 au 44 rue Raymond Jaclard, sont situées en zone UAb au sein d'un îlot accueillant un habitat mixte de collectifs et de maisons individuelles avec jardins. D'importants espaces jardins occupent une partie de ces parcelles que la commune a la volonté protéger afin de préserver la prégnance des espaces jardins au sein de cet îlot et ainsi renforcer la trame verte de la ville.

Pour cela, la commune souhaite créer un cœur d'îlot vert sur une partie de ces parcelles.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié

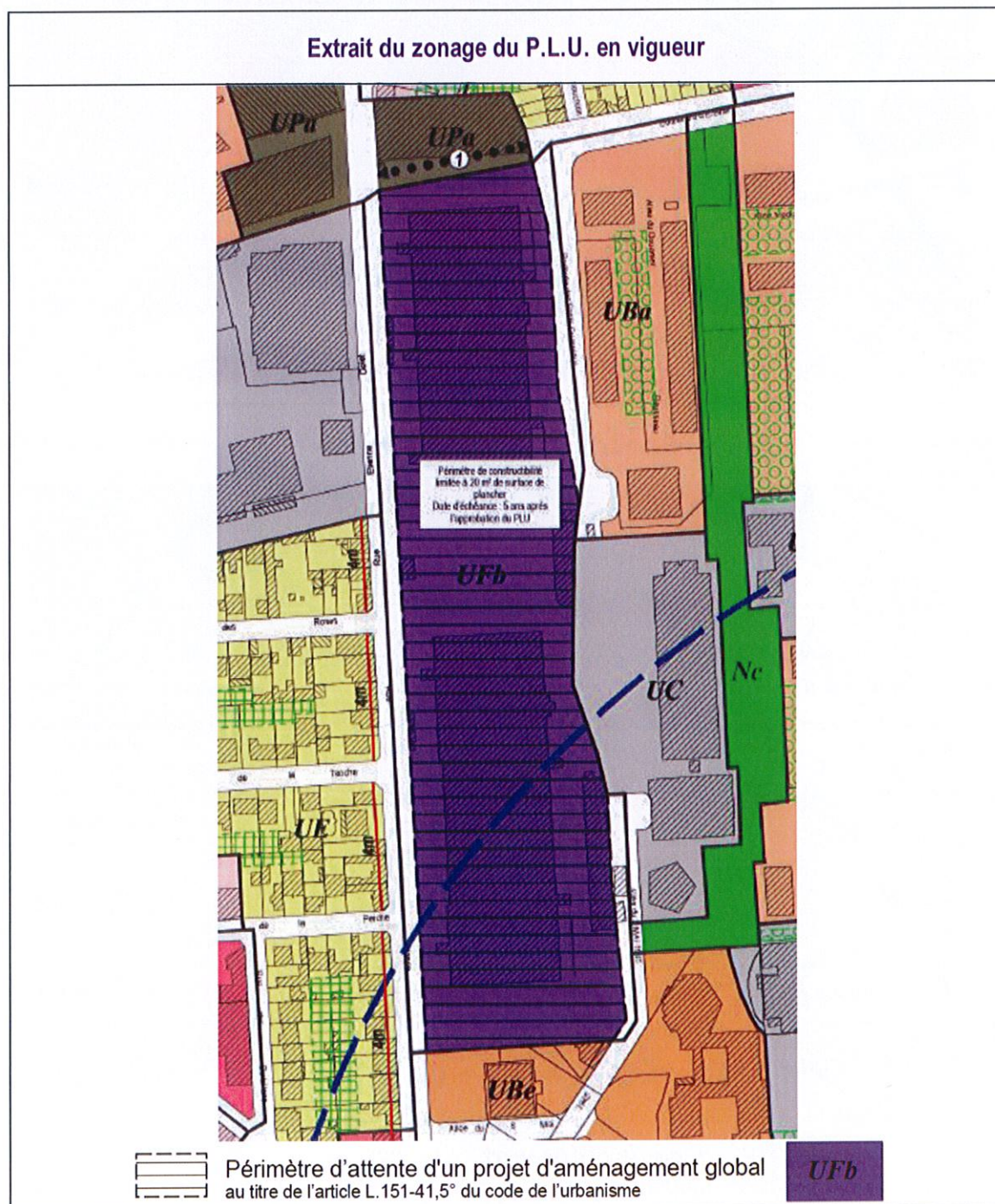


Coeur d'îlot vert
au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

➤ **Suppression du Périmètre d'attente d'un projet global sur la zone UFb**

Les raisons amenant à la modification

Une servitude d'urbanisme particulière, dite périmètre d'attente d'un projet global, a été instituée en application de l'article L. 151.41 du code de l'Urbanisme sur le sous-secteur UFb lors de l'approbation du P.L.U. le 14 décembre 2016. Cette servitude qui limite les droits à construire sur un périmètre défini sur le plan de zonage, peut être instaurée pour une durée maximum de cinq ans. Cette servitude n'étant plus applicable depuis le 14 décembre 2021, cette servitude s'est éteinte. Elle doit donc être retirée du plan de zonage.



Extrait du projet de zonage modifié



2.1.2 : Les évolutions de la superficie des zones modifiées

Zones du P.L.U.	Avant modification	Après modification	Variation	
UAa	21,4 ha	21,0 ha	- 4 652 m ²	- 1,86%
UAb	48,0 ha	49,1 ha	+ 11 145 m ²	+ 2,32%
UBb	5,1 ha	5,8 ha	+ 7 498 m ²	+ 15,19%
UE	68,2 ha	68,1 ha	- 616 m ²	- 0,05%
UFc	2,0 ha	ce secteur est supprimé	- 20 000 m ²	- 100%
UPa	5,3 ha	7,3 ha	+ 20 616 m ²	+ 38,90%
UPb	8,0 ha	6,7 ha	- 13 991 m ²	- 15,80%

2.1.3 : Les modifications apportées aux emplacements réservés

➤ Modification de la vocation et de l'emprise de l'emplacement réservé n°1

Les raisons amenant à la modification

L'emplacement réservé n°1, situé entre la rue de Verdun et le boulevard Camot, comprend la parcelle n°0Y 164. Sa destination, indiquée sur le plan de zonage, correspond à la réalisation d'un parking public.

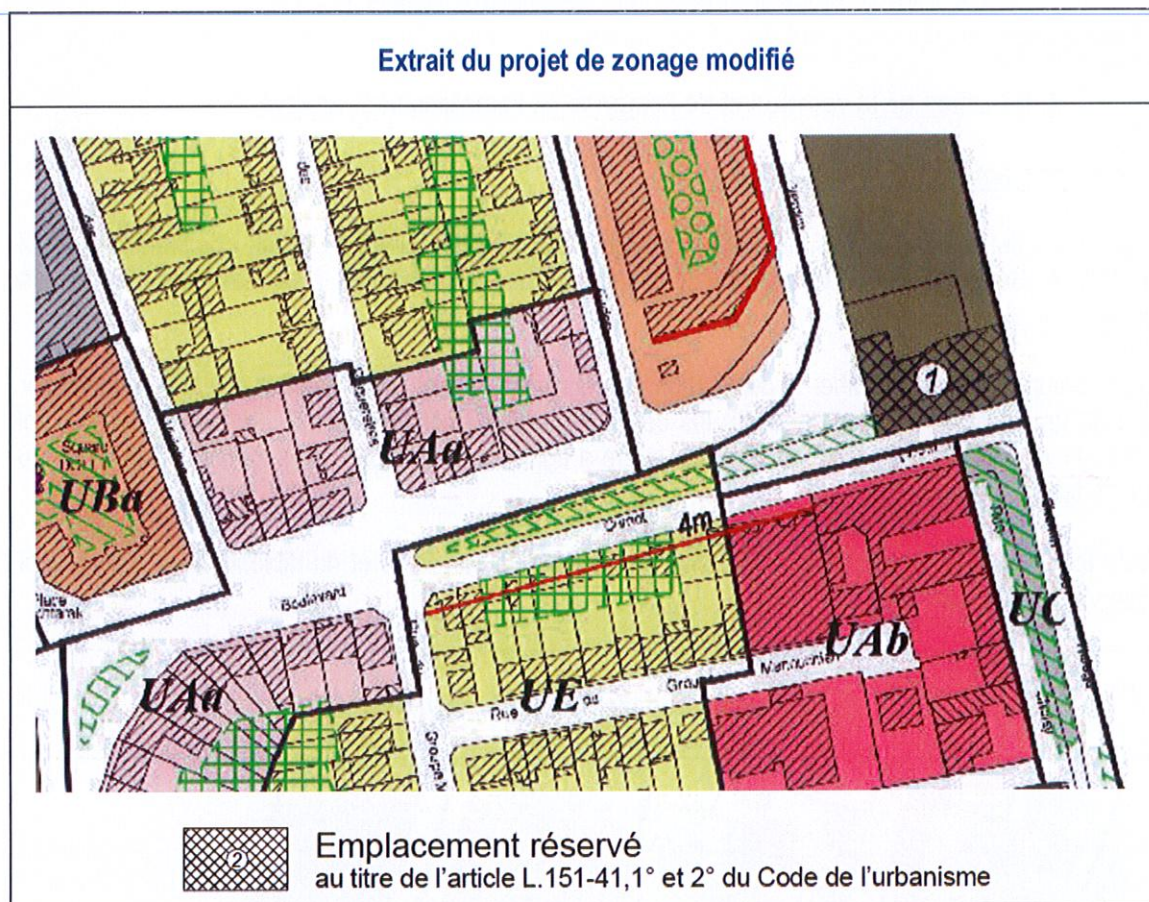
La commune souhaite modifier la destination de cet emplacement pour devenir "voie et ouvrage public" afin de le mettre en compatibilité avec les destinations des emplacements réservés définies à l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme. Son périmètre a également été ajusté en supprimant l'espace situé sur l'emprise publique.

Cela induit donc la modification, sur le plan de zonage, de son tracé et du tableau des emplacements réservés (cf. tableau page 31).

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Emplacement réservé
au titre de l'article L.151-41,1° et 2° du Code de l'urbanisme



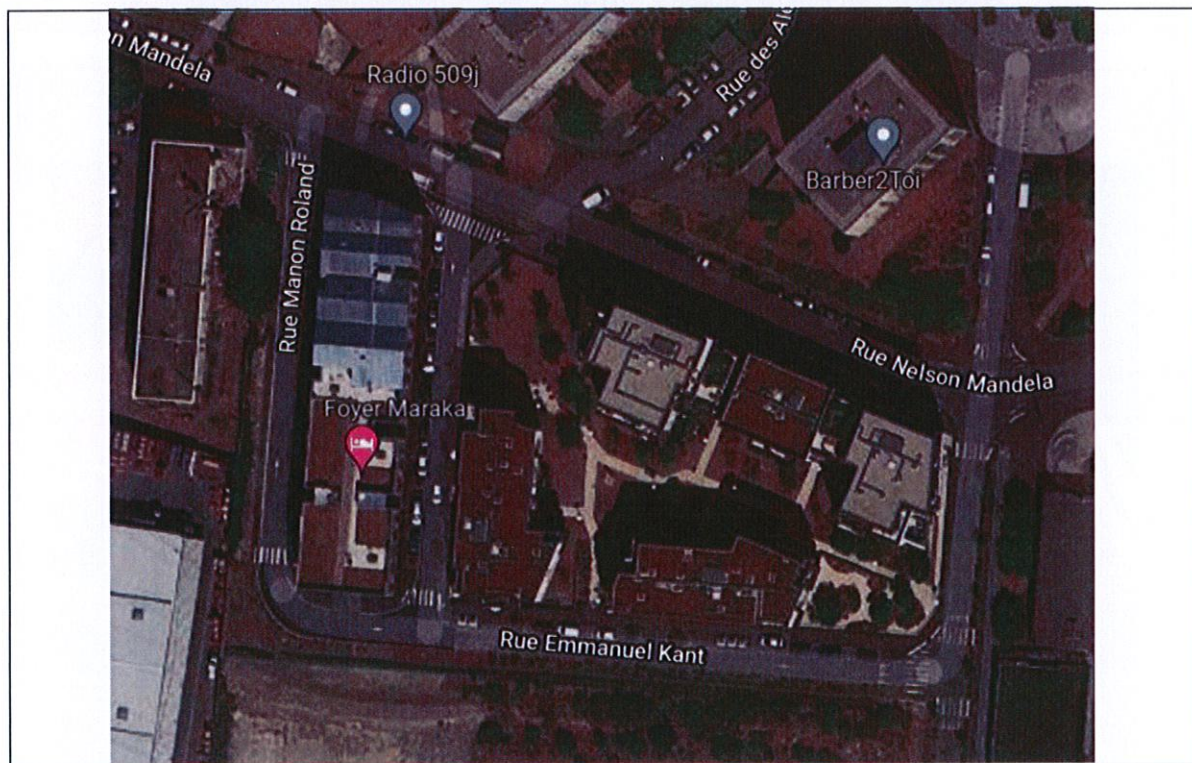
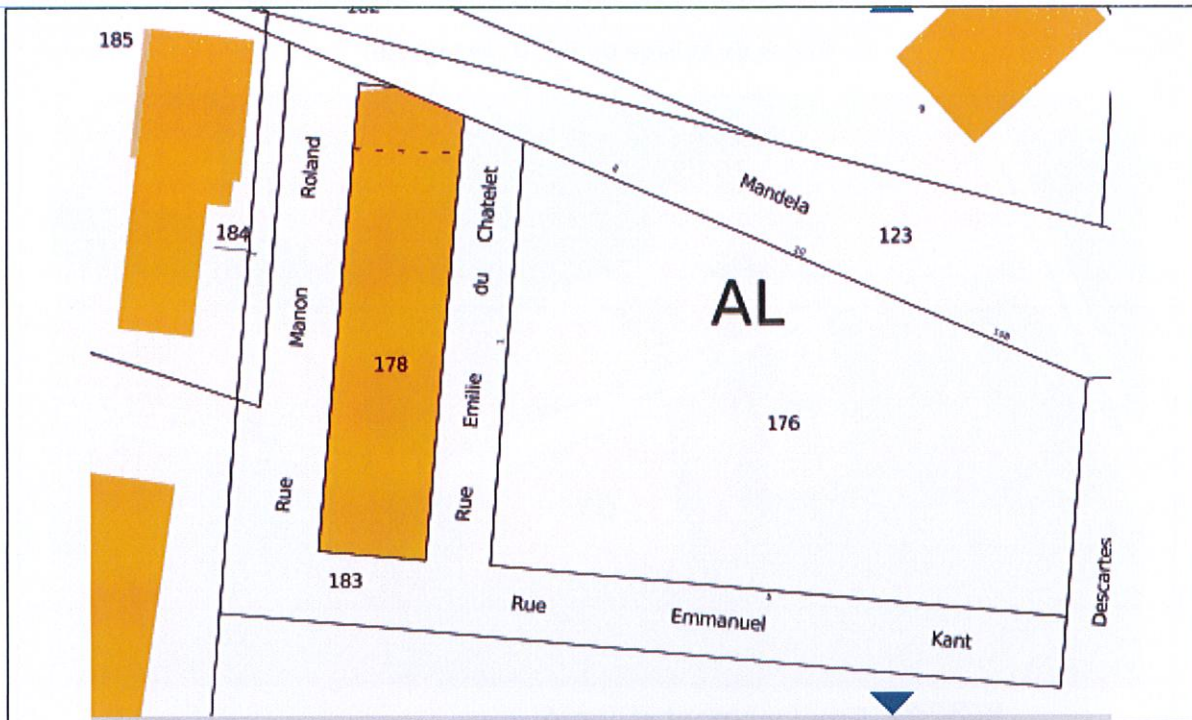
➤ **Suppression de l'emplacement réservé n°2**

Les raisons amenant à la modification

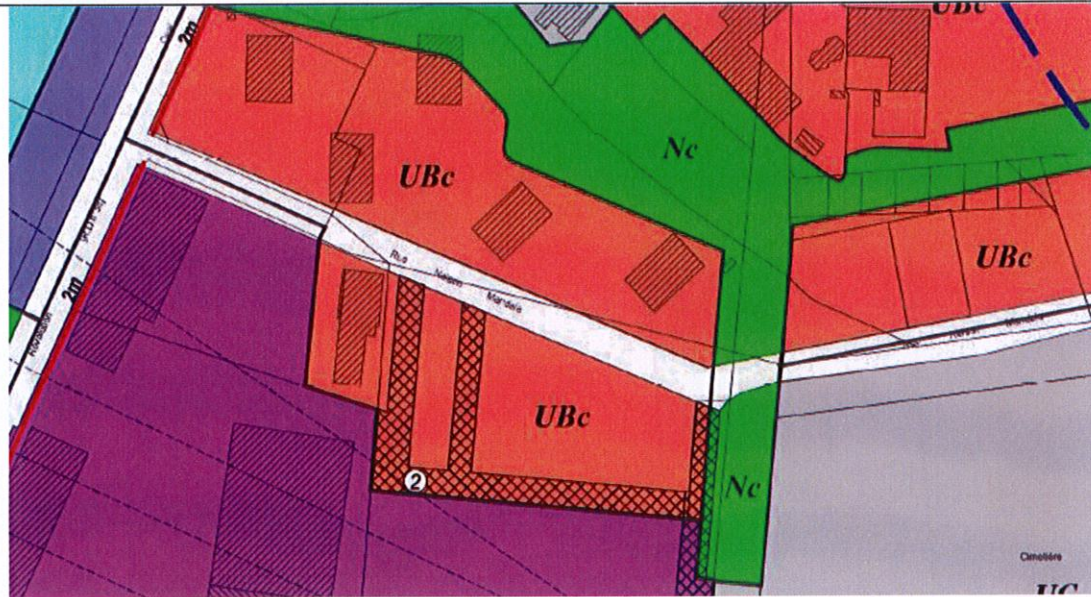
L'emplacement réservé n°2, situé rue Nelson Mandela, sur les parcelles n°AL : 176, 178, 183 et 184 correspond à l'aménagement de voies de liaison.

Ces dernières étant réalisées, comme l'illustrent l'extrait de plan parcellaire et la photo aérienne ci-dessous, la commune souhaite la suppression de cet emplacement.

Cela induit la modification du plan de zonage et du tableau des emplacements réservés.

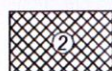
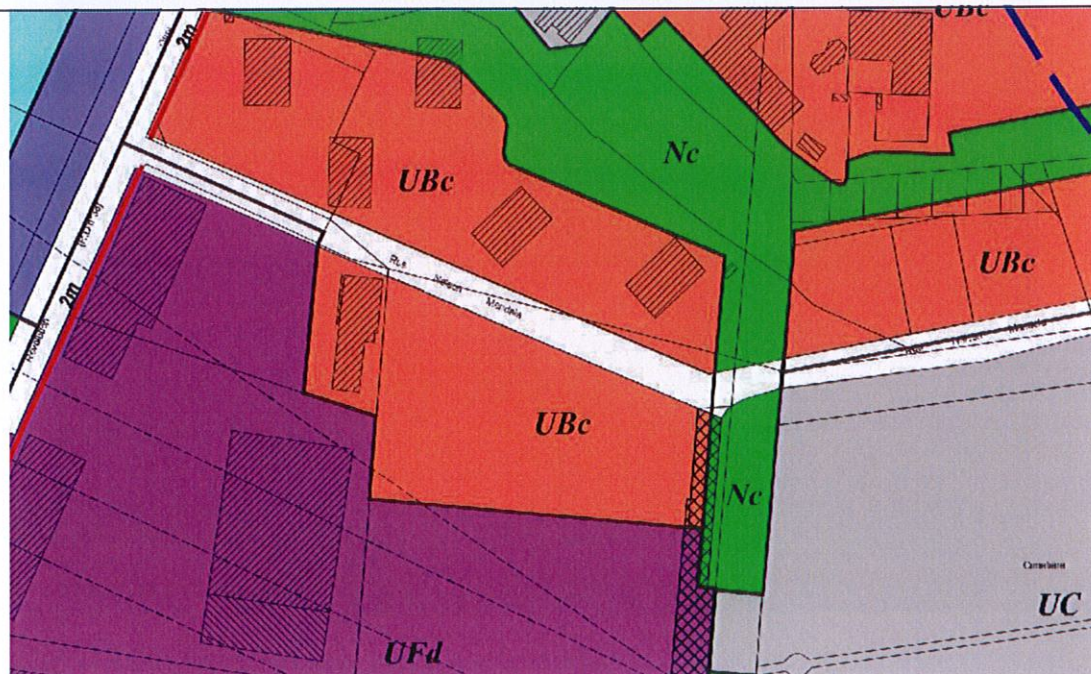


Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Emplacement réservé
au titre de l'article L. 151-41, 1° et 2° du Code de l'urbanisme

Extrait du projet de zonage modifié



Emplacement réservé
au titre de l'article L. 151-41, 1° et 2° du Code de l'urbanisme

➤ **Création d'un emplacement réservé pour un espace public au 2, rue de Naples**

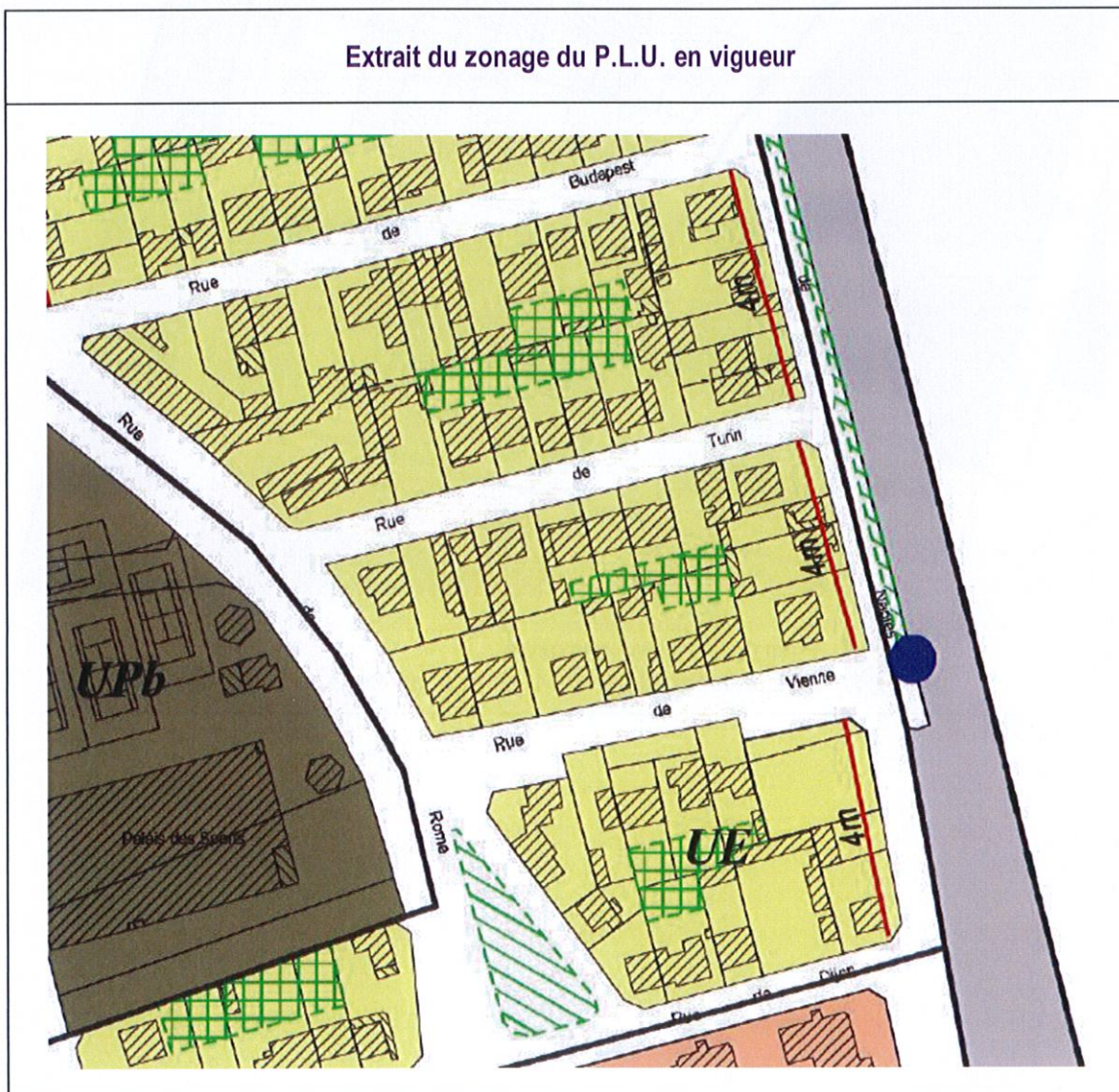
Les raisons amenant à la modification

La commune a décidé de créer un emplacement réservé pour accueillir un espace public sur la parcelle n°AF 101 de 597 m² au 2, rue de Naples, aujourd'hui entièrement vierge et délaissée. Il s'agira du nouvel emplacement réservé n°2, l'actuel ER n°2 étant supprimé.

La ville projette, en effet, la réalisation d'un espace public paysager face à l'accès de la gare RER du Vert de Maisons depuis la commune afin de marquer et aménager une entrée de ville qualitative depuis les transports en commun. Il s'agit de valoriser un des futurs accès de la nouvelle gare du Grand Paris (Le Vert de Maisons) de la future ligne de métro n°15, actuellement en chantier.

A noter que la parcelle limitrophe, qui longe la rue de Vienne, appartient déjà à la commune. C'est pour cette raison que la ville a souhaité créer cet emplacement réservé. Le bénéficiaire est la commune d'Alfortville.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



Emplacement réservé
au titre de l'article L.151-41,1° et 2° du Code de l'urbanisme

➤ **Création de deux emplacements réservés pour accueillir des programmes de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU au 163, rue Véron et au 21/23, rue de Seine**

Les raisons amenant à la modification

La commune a décidé de créer deux emplacements réservés destinés à accueillir un programme de logements mixtes sur les parcelles suivantes :

- n°J 120 de 992 m² au 163, rue Véron - emplacement réservé n°8 ;
- n°D 73 et 74 de 1023 m² au 21/23, rue de Seine emplacement réservé n°9.

Il s'agit, en effet, de deux sites permettant la reconstruction des logements démolis dans le cadre du nouveau Projet de Renouveau Urbain du quartier Chantereine. C'est pour cette raison que la commune a souhaité créer ces emplacements réservés. Le bénéficiaire est la commune d'Alfortville. Pour rappel, dans le cadre du nouveau Projet de Renouveau Urbain du quartier Chantereine, 351 logements seront démolis sur le site des 3 tours pour permettre le ré-aménagement du site par la construction de nouveaux logements, l'implantation d'une maison de santé, la relocalisation de la médiathèque, et l'aménagement d'un espace vert central écologique.

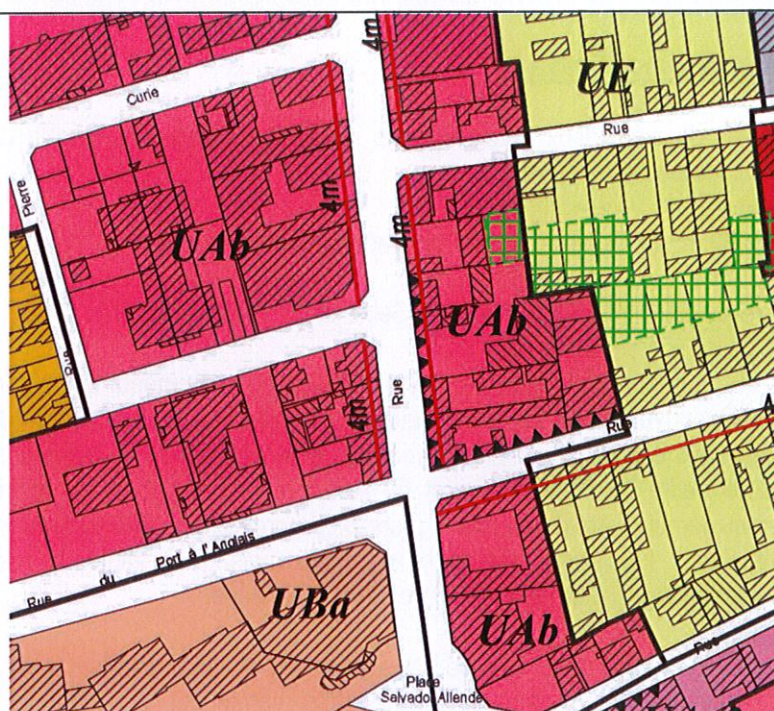
Le protocole de l'ANRU exige que chaque logement démolé soit reconstruit et que les projets immobiliers soient répartis sur l'ensemble du territoire communal ou territorial. Ainsi, sur les 351 logements démolis, il est déjà programmé la reconstitution d'environ 285 logements sur un ensemble de sites identifiés qui sont les suivants :

- Emile Eudes : 50 logements ;
- Ilot BHV : 30 logements ;
- Toulon Macon : 41 logements ;
- Budapest : 23 logements ;
- Ilot Baignade : 24 logements ;
- Langevin : 20 logements ;
- SNCF : entre 13 et 25 logements ;
- Site des 3 tours : 80 logements.

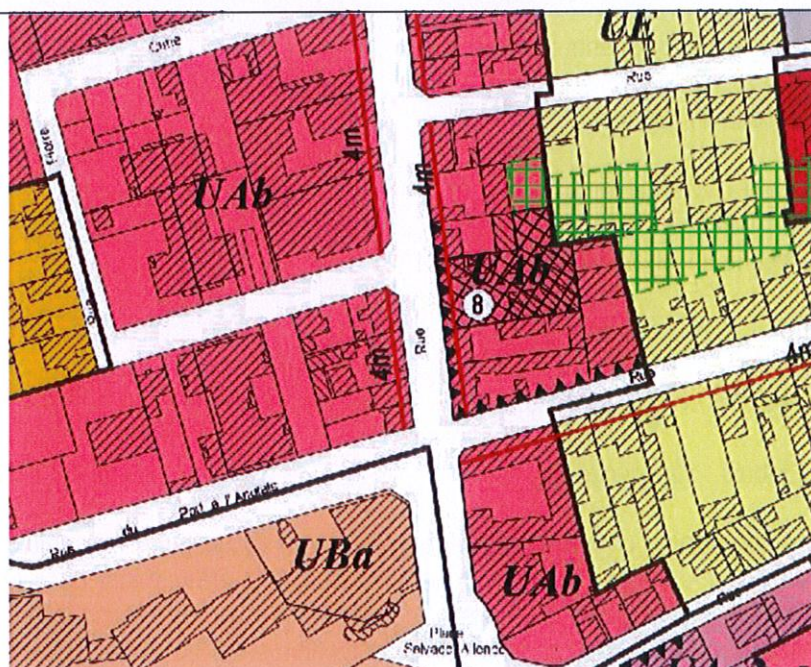
Il reste donc une soixantaine de logements à construire pour reconstituer l'ensemble des logements démolis. Les deux sites sur lesquels un emplacement réservé a été instauré dans le cadre de cette procédure de modification permettront de réaliser une partie des logements manquants.

Aucun projet n'est encore arrêté sur ces deux sites, le nombre et la nature des logements reste donc à définir.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur au 163, rue Véron



**Extrait du projet de zonage modifié au 163, rue Véron
Parcelle n°OJ 120 de 992 m² au 163, rue Véron - emplacement réservé n°8**



Emplacement réservé
au titre de l'article L.151-41,1° et 2° du Code de l'urbanisme

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur au 21/23, rue de Seine



Extrait du projet de zonage modifié au 21/23, rue de Seine
Parcelles n°OD 73 et 74 de 1023 m² au 21/23, rue de Seine emplacement réservé n°9



Emplacement réservé
au titre de l'article L.151-41,1° et 2° du Code de l'urbanisme

➤ **Création d'un emplacement réservé pour aménager une piste cyclable**

Les raisons amenant à la modification

La commune a décidé de créer un emplacement réservé pour aménager une piste cyclable sur une partie des parcelles suivantes :

- n°R 144 et 143 le long de la voie ferrée à l'arrière de l'avenue du Général Malleret - Joinville -, pour l'emplacement réservé n°10.

La mobilité, notamment les circulations douces, se trouvent au cœur des préoccupations de la ville du fait de ses particularités physiques et de sa localisation au sein du territoire métropolitain. Ainsi, le programme de la municipalité a pour objectif d'encourager les modes de déplacements alternatifs avec le soutien du projet de navette fluviale « Mon bateau bleu », le travail partenarial avec Ile-de-France-Mobilités pour augmenter l'offre de transport en commun (bus, métro, Grand Paris Express), et le développement du réseau cyclable.

Pour ce faire, la ville programme annuellement la création de nouveaux emplacements à arceaux pour le stationnement (capacité estimée à 500), a imposé un parking à vélo sécurisé Véligo sur le parvis de la gare, a défendu l'installation de stations Vélib réparties sur 5 points du territoire, et étudie la faisabilité de nouvelles liaisons (en site propre ou en partagé) systématiquement lors des études de faisabilités sur les requalifications de voiries.



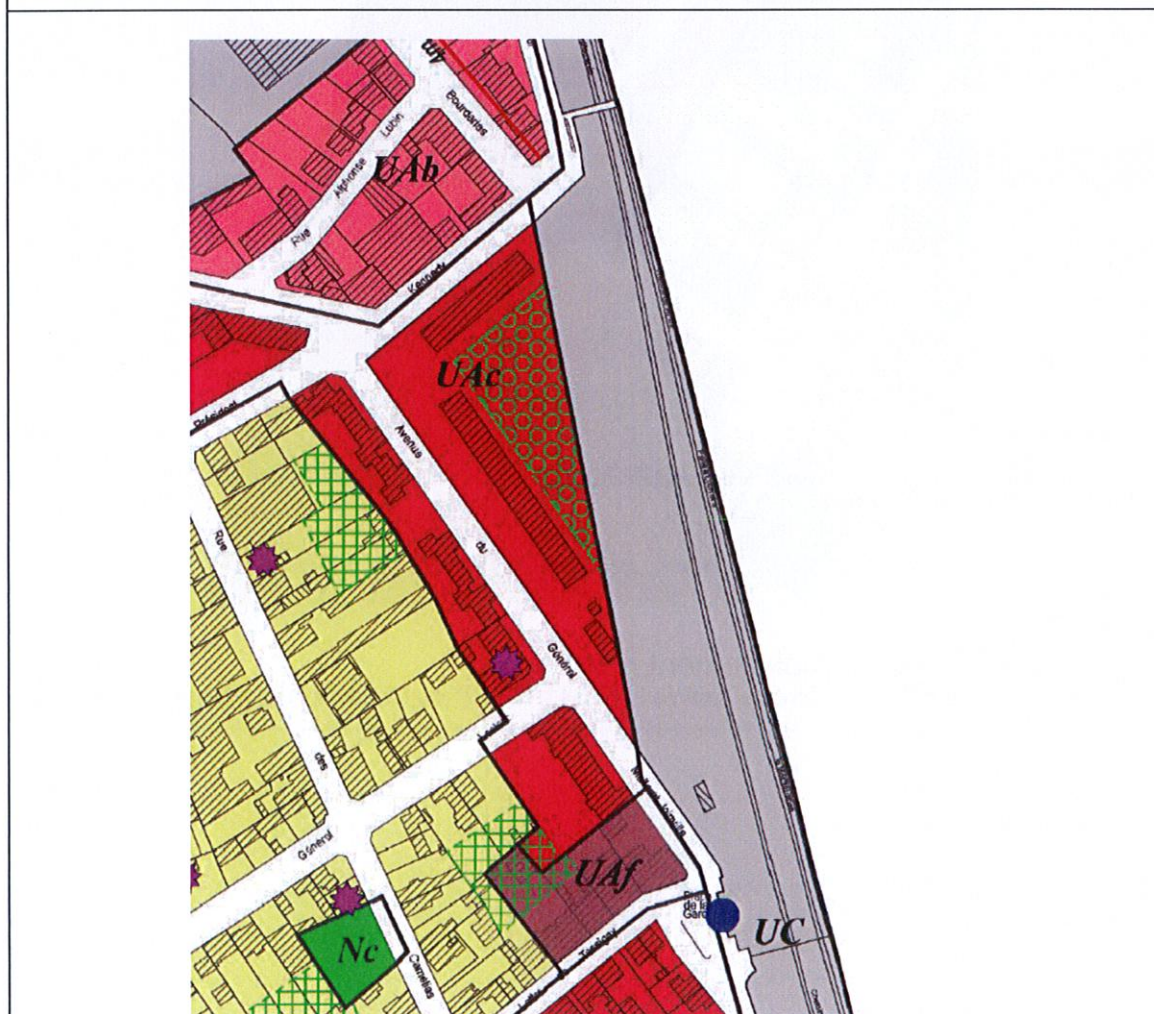
Dans le cadre du projet urbain de la ville, l'une des orientations stratégiques est de renforcer les liaisons avec les territoires environnants et de créer une continuité urbaine le long des voies ferrées. Pour ce faire, la clé 6 du plan guide prévoit d'assurer une nouvelle section de mobilité douce efficace Nord / Sud.

Cet axe Nord / Sud se compose d'une voie verte, réalisée par GPSEA en 2019, qui commence rue de Seine et se termine rue du Président Kennedy. Située le long du chemin de la Déportation, cette voie verte débouche sur l'emprise foncière SNCF située au Nord du parking de la gare.

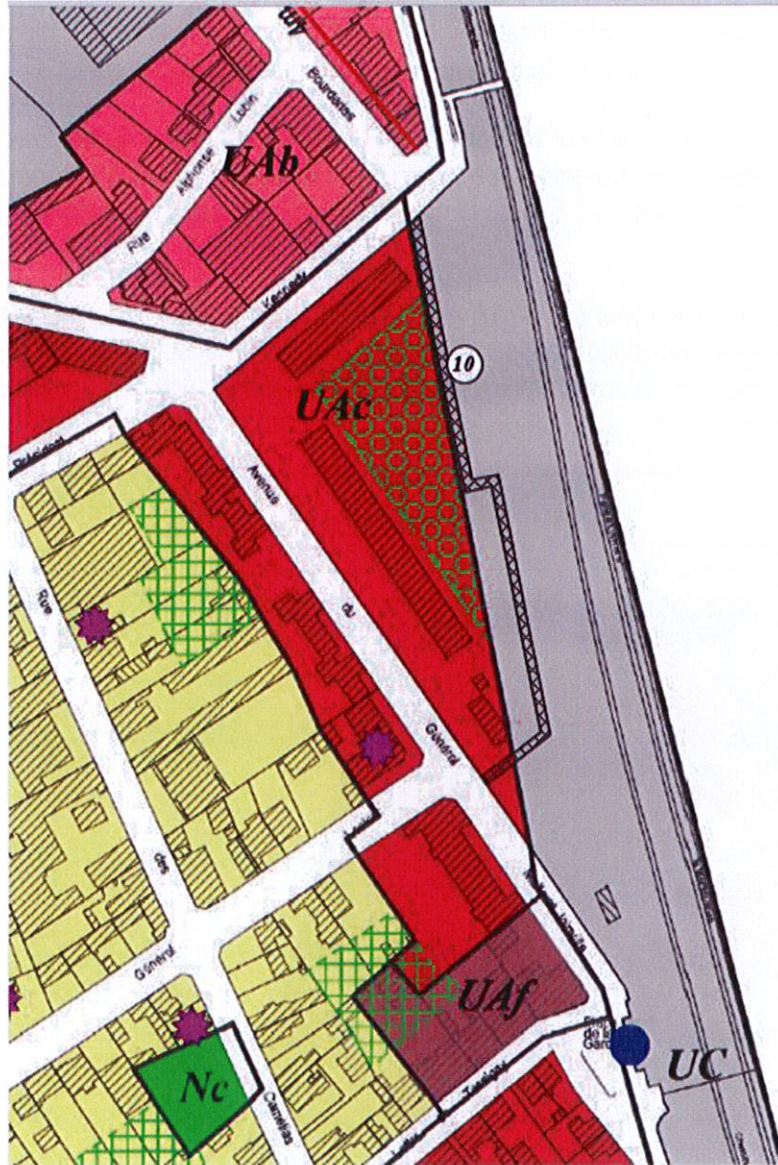
Dans le cadre du nouveau projet sur la friche SNCF, située entre la rue Emile Zola et le boulevard Carnot et qui fait l'objet d'une nouvelle O.A.P., une piste cyclable est prévue pour compléter le maillage et se raccorder à celle existante au Sud de la rive métallique, réalisée par GPSEA en 2020 le long du Cours Beethoven.

Pour compléter cet axe Nord Sud sur la plus grande partie de la rive métallique et relier la voie verte le long du chemin de la Déportation au parvis de la Gare, la ville souhaite implanter sur l'emprise ferroviaire un emplacement réservé d'environ 480 m² afin d'y réaliser une piste cyclable de 3 mètres de large.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



Emplacement réservé
au titre de l'article L.151-41, 1° et 2° du Code de l'urbanisme

Le tableau des emplacements réservés sur le plan de zonage sera modifié en conséquence :

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur

Emplacements réservés (article L.151-41,1° et 2° du CU)		
N°	Bénéficiaire	Destination
1	Commune	Parking public
2	Commune	Voie de liaison
3	Etablissement Public Territorial	Voie de liaison
4	Etablissement Public Territorial	Voie de liaison
5	Société du Grand Paris	Espace public
7	Commune	Programme de logements

Extrait du projet de zonage modifié

Emplacements réservés (article L.151-41,1° et 2° du CU)		
N°	Bénéficiaire	Destination
1	Commune	Voie et ouvrage public
2	Commune	Espace public
3	Etablissement Public Territorial	Voie de liaison
4	Etablissement Public Territorial	Voie de liaison
5	Société du Grand Paris	Espace public
7	Commune	Programme de logements
8	Commune	Programme de logements
9	Commune	Programme de logements
10	Commune	Piste cyclable

2.2 : Les modifications apportées au règlement

2.2.1 : Les adaptations réglementaires apportées dans la Partie 1 : Les définitions et dispositions communes au règlement

➤ Modification du Chapitre Préliminaire : Les annexes du P.L.U.

Les raisons amenant à la modification

Alfortville porte un projet ambitieux en matière de développement urbain, durable et solidaire qui se traduit dans la Charte Qualité 2, nommée la Charte Qualité de l'Habitat Durable. En phase avec les orientations politiques, cette Charte doit permettre de réaffirmer les engagements à porter sur les nouvelles opérations pour conforter les ambitions d'une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

Les orientations deviennent des engagements afin de mieux encadrer et mener un travail partenarial avec les porteurs de projet pour que les opérations développées répondent aux enjeux liés à la préservation du cadre de vie tout en initiant de nouvelles approches.

La charte qualité approuvée en 2015 s'inscrivait dans une démarche métropolitaine qui a permis de sensibiliser les porteurs de projet au projet urbain municipal, tout en proposant des préconisations en termes d'insertion urbaine, architecturale et paysagère, cette nouvelle charte veut s'inscrire dans une démarche plus durable et en phase avec la transition énergétique, pour faire d'Alfortville, une ville verte, durable et solidaire.

Une ville verte par la valorisation et la réintégration de la nature en ville. C'est avant tout partir du site existant afin de valoriser le patrimoine qu'il soit bâti ou naturel. Il s'agit ici d'intégrer la nouvelle opération dans le contexte dans laquelle elle s'insère tout en préservant les ressources naturelles et patrimoniales présentes sur le site du projet.

Une ville durable par la mise en place dans la mesure du possible d'une démarche durable dans la conception de l'opération. C'est-à-dire développer des principes de construction innovants afin de pérenniser l'opération dans le temps tout en minimisant les impacts sur l'environnement.

Enfin, une ville solidaire, c'est la recherche de lien social, avec un nombre important d'enjeux. Dans l'espace public certes, avec le développement de nouvelles polarités et l'introduction d'œuvres d'art, mais également à l'échelle de l'opération. Cela passe par l'aménagement d'espaces collectifs (jardins partagés, jardinières sur le toit) mais aussi par l'attention portée à l'aménagement des espaces communs dans une opération (halls, couloirs, ...).

3 principaux objectifs :

- Systématiser une démarche durable dans l'acte de construire.
- Intensifier l'identité paysagère et la qualité des espaces verts.
- Promouvoir une ville solidaire.

Conçu comme un outil de partenariat et de dialogue avec l'ensemble des porteurs de projets, la présente charte a pour objectifs de poser les bases d'une collaboration pour améliorer la qualité globale des opérations de construction. Elle s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements.

Ainsi, tout porteur de projets qui souhaite développer un projet de construction neuve sur le territoire est invité à prendre connaissance de la présente charte et la signer avant le dépôt de permis de construire afin de se conformer à ses engagements.

A travers ses 11 engagements, la Charte Qualité de l'habitat Durable vient compléter les règles d'urbanisme définies dans le PLU et constitue le support d'une relation partenariale que la Ville souhaite initier avec l'ensemble des maîtres d'ouvrage d'opérations de construction intervenant sur son territoire. En signant cette charte, le porteur de projet s'engage à prendre en compte et à respecter l'ensemble des engagements qui y sont définis. De son côté, la ville d'Alfortville s'engage à accompagner le porteur de projet de la phase faisabilité jusqu'à la livraison de l'opération et à dispenser ses conseils autant que nécessaire.

Dans le cadre de cette démarche, la commune a souhaité également intégrer cette nouvelle charte dans le P.L.U. en l'insérant dans les annexes du P.L.U. Le règlement en fait donc référence dans la Partie 1 : Les définitions et dispositions communes au règlement qui traite des annexes du P.L.U.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p><u>Les annexes du PLU</u></p> <p>Les occupations et utilisations du sol peuvent, également, être soumises à des dispositions indépendantes du contenu réglementaire du PLU.</p> <p>Ces dispositions peuvent, nonobstant les dispositions du PLU, avoir des effets importants sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol. Il s'agit, notamment, des servitudes d'utilité publique dont les dispositions qui en résultent s'imposent à tout projet et peuvent engendrer une interdiction de construire.</p> <p>(...)</p>	<p><u>Les annexes du PLU</u></p> <p>Les occupations et utilisations du sol peuvent, également, être soumises à des dispositions indépendantes du contenu réglementaire du PLU.</p> <p>Ces dispositions peuvent, nonobstant les dispositions du PLU, avoir des effets importants sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol. Il s'agit, notamment, des servitudes d'utilité publique dont les dispositions qui en résultent s'imposent à tout projet et peuvent engendrer une interdiction de construire.</p> <p>(...)</p> <p>Les annexes du PLU comporte également une « Charte Qualité de l'Habitat Durable » qui a pour objectifs de poser les bases d'une collaboration pour améliorer la qualité globale des opérations de construction. Elle s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements. Ainsi, tout porteur de projets qui souhaite développer un projet de construction neuve sur le territoire est invité à prendre connaissance de la présente charte et la signer avant le dépôt de permis de construire afin de se conformer à ses engagements.</p>

➤ **Modification du Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité :**

Pour le point « 1.9 Périmètre d'attente d'un projet global »

Les raisons amenant à la modification

Une servitude d'urbanisme particulière, dite périmètre d'attente d'un projet global, a été instituée en application de l'article L. 151.41 du code de l'Urbanisme sur le sous-secteur UFb lors de l'approbation du P.L.U. le 14 décembre 2016. Cette servitude qui limite les droits à construire sur un périmètre défini sur le plan de zonage, peut être instaurée pour une durée maximum de cinq ans.

Cette servitude n'étant plus applicable depuis le 14 décembre 2021, cette servitude s'est éteinte. Elle doit donc être retirée du règlement.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p><u>1.9 Périmètre d'attente d'un projet global</u></p> <p>Une servitude d'urbanisme particulière, dite périmètre d'attente d'un projet global, instituée en application de l'article L. 151.41 du code de l'urbanisme, est délimitée au plan de zonage (plan n°4.2) sur le site des Jardins d'Alfortville.</p> <p>Dans ce périmètre, les constructions ou installations ainsi que les extensions d'une surface de plancher supérieure à 20 m² sont interdites.</p> <p>Cette servitude est applicable durant un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.</p>	<p style="text-align: center;">-</p>

Insertion d'une définition pour les sous-sols

Les raisons amenant à la modification

Suite à une remarque émise lors de l'enquête publique sur l'ajout d'une définition des sous-sols, la ville d'Alfortville a souhaité y répondre favorablement. Ainsi a été ajoutée la définition suivante dans le Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité :

<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p><u>1.6 Sous-sol</u></p> <p>Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du terrain naturel avant travaux. Est également considéré comme sous-sol, le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1/3 de la hauteur, émerge au-dessus du terrain naturel.</p>

➤ **Modification du Chapitre 2 : Volumétrie et implantation des constructions :**

Pour le point « 2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies »

Les raisons amenant à la modification

Afin de prendre en compte les évolutions faites dans le chapitre 4 : Nature en ville sur la notion de pleine terre, la définition de la marge de recul nécessite une modification. En effet, aucune construction en sous-sol ne pouvant être réalisée en pleine terre, les termes « à l'exception des parties en sous-sol » sont donc à supprimer.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p><u>Marge de recul</u></p> <p>La marge de recul est une disposition graphique qui figure au plan de zonage (plan n° 4.2). Elle constitue l'espace situé entre l'alignement*, tel qu'il est défini ci-dessus, et la limite de la marge figurant au plan de zonage. Les constructions, à l'exception des parties en sous-sol, doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette marge de recul. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur la marge de recul dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, éléments décoratifs, ...) y compris pour les balcons et les oriels.</p>	<p><u>Marge de recul</u></p> <p>La marge de recul est une disposition graphique qui figure au plan de zonage (plan n° 4.2). Elle constitue l'espace situé entre l'alignement*, tel qu'il est défini ci-dessus, et la limite de la marge figurant au plan de zonage. Les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette marge de recul. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur la marge de recul dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, éléments décoratifs, ...) y compris pour les balcons et les oriels.</p>

Pour le point « 2.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Les raisons amenant à la modification

La commune a souhaité apporter une précision dans la définition des limites séparatives afin de tenir compte de forme particulière de parcelle. Pour cela, les termes suivants ont été ajoutés : "sauf configuration particulière du terrain" afin de faciliter l'instruction en cas de limite séparative particulière au regard de la forme atypique de la parcelle.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>2.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limites séparatives (latérales et de fond de terrain) <p>Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.</p> <p>La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain. Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.</p>	<p>2.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limites séparatives (latérales et de fond de terrain) <p>Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales, sauf configuration particulière du terrain.</p> <p>La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain. Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.</p>

Pour le point « 2.5 La hauteur des constructions »

Les raisons amenant à la modification

La commune a souhaité apporter une précision concernant le calcul de la hauteur des clôtures afin de faciliter l'instruction et éviter tout problème d'interprétation pour l'ensemble des zones du P.L.U. Il est ainsi indiqué que la hauteur de la clôture est calculée à partir du terrain naturel avant travaux.

<u>Règle ajoutée dans la nouvelle version du règlement</u>
<p>2.5. La hauteur des constructions</p> <p>(...) Niveau de référence (...)</p> <p>Le niveau de référence à prendre en compte pour mesurer la hauteur de la clôture est le terrain naturel avant travaux.</p>

➤ **Modification du Chapitre 3 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale**

Pour la partie « 3.3. Qualité architecturale - Conception des constructions à destination d'habitation »

Les raisons amenant à la modification

Pour rappel, la commune a élaboré une Charte Qualité de l'Habitat Durable qui a pour objectifs de poser les bases d'une collaboration pour améliorer la qualité globale des opérations de construction. Elle s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements.

Ainsi, tout porteur de projets qui souhaite développer un projet de construction neuve sur le territoire est invité à prendre connaissance de la présente charte et la signer avant le dépôt de permis de construire afin de se conformer à ses engagements.

Dans le cadre de cette démarche, la commune a souhaité intégrer cette nouvelle charte dans le P.L.U. en l'insérant dans les annexes du P.L.U.

Le règlement en fait, ainsi, référence dans le Chapitre 3 de la Partie 1 au niveau de la « Conception des constructions à destination d'habitation » afin que le porteur de projet prenne en compte les objectifs de l'engagement n°6 qui vise à développer des logements faciles à vivre, adaptables et sobres, participant à la nécessaire transition énergétique

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p><i>Conception des constructions à destination d'habitation</i></p> <p>La conception des constructions à destination d'habitation doit privilégier la création de logements traversant et éviter les logements mono orientés.</p>	<p><i>Conception des constructions à destination d'habitation</i></p> <p>La conception des constructions à destination d'habitation doit privilégier la création de logements traversant et éviter les logements mono orientés.</p> <p>La « Charte Qualité de l'Habitat Durable », annexée au PLU qui s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements, vient compléter les règles d'urbanisme définies dans le P.L.U. Ainsi, tout porteur de projet pourra s'appuyer sur les objectifs définis dans l'engagement n°6 : Anticiper les nouvelles façons d'habiter, qui vise à développer des logements faciles à vivre, adaptables et sobres, participant à la nécessaire transition énergétique.</p>

Ajout d'une nouvelle partie « 3.4 Clôtures »

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite renforcer la perception du végétal situé à l'arrière des clôtures depuis l'espace public. Pour cela, elle souhaite supprimer, sur l'ensemble des zones, la possibilité de réaliser un mur plein en bordure des voies publiques ou privées afin de créer une certaine transparence entre espace public et espace privé.

Les espaces verts privatifs étant nombreux sur la commune, ils sont le support d'une biodiversité ordinaire tant faunistique que floristique. Afin de favoriser la circulation de la microfaune au sein de son tissu urbain lors de l'édification de clôture, la commune souhaite qu'il soit prévu d'installer des petits espaces de passage de 10 cm de diamètre environ au niveau des clôtures édifiées en limite séparative sur l'ensemble des zones.

Nouvelle version du règlement

3.4 Clôtures

En bordure de voies publiques ou privées, les clôtures en mur plein sont interdites.

En limite séparative, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune avec de petits espaces de passage de 10 cm de diamètre environ.

➤ Modification du Chapitre 4 : Nature en ville

Pour les points « 4.1 Définitions et 4.2 Traitement qualitatif des espaces libres »

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite renforcer la prégnance des espaces verts sur son territoire, et ainsi développer les îlots de fraîcheur au sein de son tissu urbain dense.

Pour cela, la définition des espaces verts est modifiée avec la suppression du terme "à dominante" végétale et l'ajout du terme "sur dalle" afin que l'ensemble des espaces verts (qu'ils soient de pleine terre ou sur dalle) reçoivent exclusivement un traitement végétal.

La phrase évoquant les espaces verts sur dalle, dans les espaces libres ou sur une partie de la construction est supprimée. Cette dernière n'est plus nécessaire suite à la modification de la phrase précédente.

De plus, le schéma illustrant les espaces libres est corrigé au vu de la définition des espaces verts et de la pleine terre. Celle-ci indique bien qu'aucune forme d'imperméabilisation en surface est autorisée alors que le schéma indiquait une terrasse < 0,60m et une aire de stationnement au-dessus de la pleine terre.

Enfin, toujours pour renforcer la prégnance du végétal notamment depuis l'espace public, il est précisé que l'espace correspondant au recul de la construction implantée en retrait de l'alignement doit être traité en pleine terre.

Par ailleurs, toujours dans sa volonté de préserver les espaces verts existants et en particulier les arbres en cas de projet de construction, la commune souhaite préciser le point réglementaire suivant : Dans le cadre d'un permis de construire ou d'une déclaration de projet, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre et l'emplacement des arbres à replanter.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur

4.1 Définitions

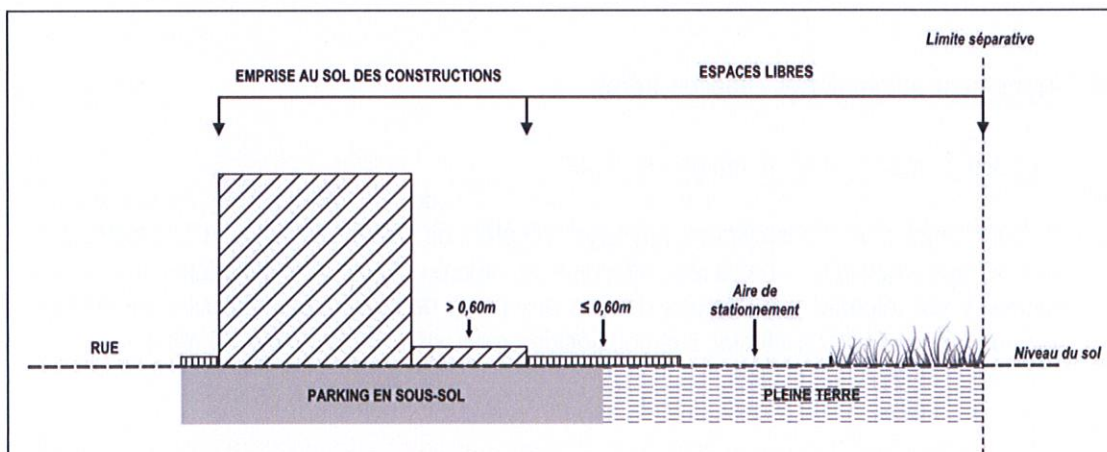
- **Espaces verts**

Les espaces verts de pleine terre correspondent à la superficie des espaces libres recevant un traitement paysager à dominante végétale non compris les aires nécessaires au stationnement même végétales (de type dalles alvéolaires engazonnées).

Les espaces verts peuvent également être réalisés sur dalle, dans les espaces libres ou sur une partie de la construction, dans le respect des modalités fixées au chapitre 4 du règlement de chaque zone.

- **Pleine terre**

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation en surface comme en sous-sol.



4.2 Traitement qualitatif des espaces libres

(...)

L'espace compris dans la *marge de recul** doit être réalisé en pleine terre et faire l'objet d'un aménagement paysager végétale de qualité en utilisant la palette des trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul.

(...)

Nouvelle version du règlement

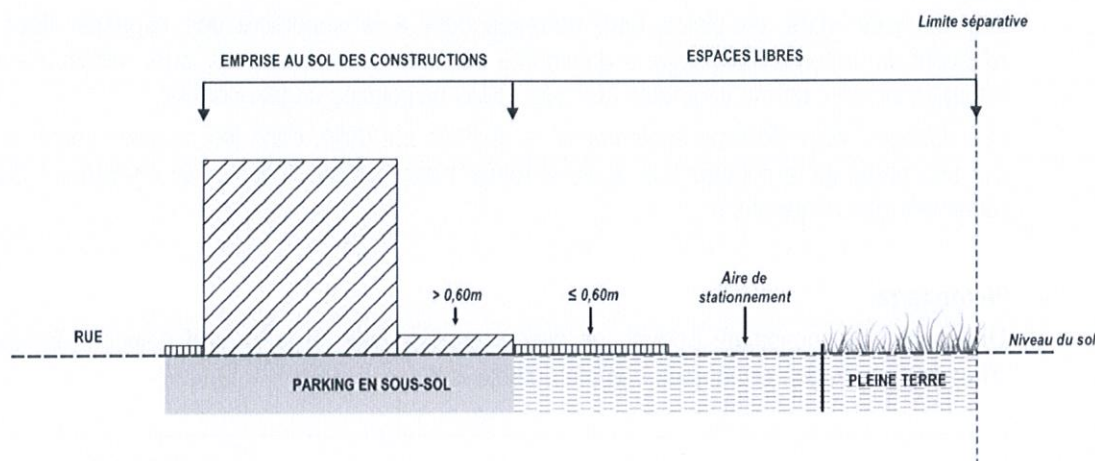
4.1 Définitions

- **Espaces verts**

Les espaces verts (de pleine terre ou sur dalle) correspondent à la superficie des espaces libres recevant un traitement paysager végétal non compris les aires nécessaires au stationnement même végétales (de type dalles alvéolaires engazonnées).

- **Pleine terre**

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation en surface comme en sous-sol.



4.2 Traitement qualitatif des espaces libres

(...)

L'espace compris dans la *marge de recul** ainsi que l'espace correspondant au *recul** d'une construction implantée en retrait de l'alignement doivent être réalisés en pleine terre et faire l'objet d'un aménagement paysager végétale de qualité en utilisant la palette des trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul.

(...)

Dans le cadre d'un permis de construire ou d'une déclaration de projet, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre et l'emplacement des arbres à replanter.

Pour le point « 4.3 Cœur d'îlot »

Les raisons amenant à la modification

Dans sa volonté de renforcer la trame verte de la ville, la commune souhaite renforcer la protection de ses cœurs d'îlots verts et empêcher leur grignotage, ces derniers assurant plusieurs fonctions primordiales telles que la lutte contre les îlots de chaleur, la perméabilité des sols, le support de la trame verte, ...

Pour cela, la commune a fait évoluer la règle applicable pour tous les cœurs d'îlots en autorisant la coupe ou l'abattage des arbres implantés uniquement pour des raisons sanitaires ou de sécurité avec la nécessité d'une déclaration et uniquement l'implantation d'un abri de jardin limité à 10 m² d'emprise au sol.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>4.3 Cœur d'îlot vert</p> <p>Les cœurs d'îlots verts délimités au plan de zonage (plan 4.2), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.</p> <p>Cette protection ne fait pas obstacle à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la possibilité d'y planter une construction légère tel qu'un abri de jardin de 15 m² d'emprise au sol maximum, les locaux nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs ; • la possibilité de réaliser l'extension d'une construction à destination d'habitation existante*, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² ; • la suppression partielle de cet espace dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de type lotissement ou permis groupé, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain et en continuité de l'espace formant le cœur d'îlot. <p>La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts* prévus par le présent règlement.</p>	<p>4.3 Cœur d'îlot vert</p> <p>Les cœurs d'îlots verts délimités au plan de zonage (plan 4.2), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les arbres implantés dans les cœurs d'îlots sont soumis à déclaration.</p> <p>La coupe ou l'abattage des arbres implantés dans ces espaces verts ne peuvent être autorisés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Les arbres abattus devront être remplacés par des essences adaptées au réchauffement climatique ou au contexte environnemental local.</p> <p>Cette protection ne fait pas obstacle à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la possibilité d'y planter un abri de jardin de 10 m² d'emprise au sol maximum et les composteurs. <p>La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts* prévus par le présent règlement.</p>

Pour le point « 4.4 Espace vert des ensembles résidentiels »

Les raisons amenant à la modification

Dans sa volonté de renforcer la trame verte de la ville, la commune souhaite renforcer la protection des espaces vert des ensembles résidentiels en encadrant fortement les éventuels abatages des arbres sur ces secteurs.

Pour cela, la commune a ajouté une nouvelle règle applicable pour tous les espaces verts des ensembles résidentiels, en autorisant la coupe ou l'abattage des arbres implantés uniquement pour des raisons sanitaires ou de sécurité avec la nécessité d'une déclaration.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p><u>4.4 Espace vert des ensembles résidentiels</u></p> <p>Les espaces verts des ensembles résidentiels localisés au plan de zonage (plan 4.2), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.</p> <p>Cette protection ne fait pas obstacle à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la possibilité d'y implanter les constructions nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs, des annexes non destinées au stationnement des véhicules motorisés, des jeux d'enfants ; • la réalisation de cheminements doux dès lors que leur traitement au sol demeure perméable ; • leur reconstitution dans le cadre notamment d'un aménagement d'ensemble ou particulier. <p>(...)</p>	<p><u>4.4 Espace vert des ensembles résidentiels</u></p> <p>Les espaces verts des ensembles résidentiels localisés au plan de zonage (plan 4.2), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les arbres implantés dans ces espaces verts sont soumis à déclaration.</p> <p>La coupe ou l'abattage des arbres implantés dans ces espaces verts ne peuvent être autorisés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Les arbres abattus devront être remplacés par des essences adaptées au réchauffement climatique ou au contexte environnemental local.</p> <p>Cette protection ne fait pas obstacle à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la possibilité d'y implanter les constructions nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs, des annexes non destinées au stationnement des véhicules motorisés, des jeux d'enfants ; • la réalisation de cheminements doux dès lors que leur traitement au sol demeure perméable ; • leur reconstitution dans le cadre notamment d'un aménagement d'ensemble ou particulier. <p>(...)</p>

Ajout d'un nouveau point « 4.6 Traitement des aires de stationnement aériennes »

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite renforcer la présence du végétal et limiter les îlots de chaleur sur les aires de stationnement aériennes.

Pour cela, la Ville a édicté une nouvelle règle applicable sur l'ensemble des zones du P.L.U. pour ériger la plantation d'arbres des aires de stationnement permettant ainsi de végétaliser des espaces minéraux et artificialisés.

Nouvelle version du règlement

4.6 Traitement des aires de stationnement aériennes

Les aires de stationnement aériennes à partir de 4 places de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement. En cas de fraction, le nombre d'arbres doit être arrondi à l'unité supérieure lorsque le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 0,5.

La circonférence minimale du tronc, à 1 mètre du sol, sera de 14 cm. Le choix des essences devra être adapté aux conditions du sol, de l'ensoleillement du site et du type de l'enrobage au sol. Des protections de type tuteurs, potelets, ... devront être mises en place pour protéger les arbres de la circulation ou des chocs liés au stationnement.

➤ Modification du Chapitre 5 : Déplacement et stationnement

Pour le point « 5.5 Les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions neuves »

Les raisons amenant à la modification

Un nouveau type d'habitat partagé, le coliving, se développe progressivement sur le territoire communal. Le terme coliving vient de l'anglais « co » (ensemble) et « living » (vivre). L'habitation, meublée, se décompose en espaces privatifs (qui comprend à minima la chambre) et partagés (ex : salon, espace de coworking, jardin, ...).

Néanmoins, ce type d'habitat n'étant pas inventorié dans les sous-destinations édictées pour les normes de stationnement, la commune a souhaité ajouter cette nouvelle catégorie pour prendre en compte le stationnement que ce nouveau mode d'habitation génère et éviter tout problème d'interprétation avec le règlement. Il a été proposé d'inscrire la règle suivante :

- 1 place pour 3 chambres dans les périmètres de bonne desserte en transports en commun ;
- 1 place pour 2 chambres en dehors des périmètres de bonne desserte en transports en commun.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur

5.5 Les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions neuves

• Normes générales

(...)

Constructions neuves à destination d'habitation		
Sous-destinations	Dans les périmètres de bonne desserte en transports en commun	En dehors des périmètres de bonne desserte en transports en commun
Logement	1 place minimum par logement	1,1 place minimum par logement
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	0,5 place minimum par logement	1 place minimum par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées, logement-foyer	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres	1 place minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées, foyers financés avec un prêt aidé de l'Etat	Aucune norme minimale n'est imposée	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres

(...)

Nouvelle version du règlement

5.5 Les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions neuves

• Normes générales

(...)

Constructions neuves à destination d'habitation		
Sous-destinations	Dans les périmètres de bonne desserte en transports en commun	En dehors des périmètres de bonne desserte en transports en commun
Logement	1 place minimum par logement	1,1 place minimum par logement
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	0,5 place minimum par logement	1 place minimum par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées, logement-foyer	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres	1 place minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées, foyers financés avec un prêt aidé de l'Etat	Aucune norme minimale n'est imposée	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres
<i>Coliving (Locaux d'habitation individuels ou collectifs meublés, qui se décomposent en espaces privés (chambres, sdb, ...) et partagés (cuisine, salon, salle de sport, bibliothèque, SPA, espace de co-working, terrasse, ...).</i>	1 place pour 3 chambres	1 place pour 2 chambres

(...)

Suite à l'avis du Département et à sa demande de créer une nouvelle catégorie pour prendre en compte le stationnement vélo également généré par le coliving, la ville d'Alfortville a souhaité y répondre favorablement. Une règle a donc été ajoutée qui exige la création d'un local ou d'un espace aménagé de 1,5 m² pour deux chambres en cas de coliving.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur

5.10 Les normes de stationnement pour les vélos

(...)

Constructions destination d'habitation comportant au moins 2 logements	
par logement disposant d'une ou deux pièces principales	Création d'un ou plusieurs espaces d'une superficie au moins égale à : 0,75 m ² par logement Superficie minimale du local : 3 m ²
logement disposant de plus de deux pièces principales	Création d'un ou plusieurs espaces d'une superficie au moins égale à : 1,50 m ² par logement Superficie minimale du local : 3 m ²

(...)

Nouvelle version du règlement

5.10 Les normes de stationnement pour les vélos

(...)

Constructions destination d'habitation comportant au moins 2 logements	
par logement disposant d'une ou deux pièces principales	Création d'un ou plusieurs espaces d'une superficie au moins égale à : 0,75 m ² par logement Superficie minimale du local : 3 m ²
logement disposant de plus de deux pièces principales	Création d'un ou plusieurs espaces d'une superficie au moins égale à : 1,50 m ² par logement Superficie minimale du local : 3 m ²
<i>Coliving (Locaux d'habitation individuels ou collectifs meublés, qui se décomposent en espaces privatifs (chambres, sdb, ...) et partagés (cuisine, salon, salle de sport, bibliothèque, SPA, espace de co-working, terrasse, ...).</i>	<i>Création d'un local ou d'un espace aménagé de 1,5 m² pour 2 chambres</i>

(...)

Pour le point « 5.8 Les modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés »

Les raisons amenant à la modification

Afin d'éviter toute interprétation, la commune souhaite rappeler que les ascenseurs à voiture pour accéder aux parkings sont interdits dans les zones où s'appliquent le plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Mame et de la Seine

Par ailleurs, il s'agit d'actualiser les articles du code de la Construction et de l'Habitation avec la version en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2021.

De plus, afin de prendre en compte la gestion des eaux pluviales lors de la création de places à l'extérieur et lutter contre les îlots de chaleur, la commune souhaite exiger que les places de stationnement situées en surface soient réalisées des surfaces drainantes dans toutes les zones du P.L.U.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p><u>5.8 Les modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés</u></p> <p>Les parkings souterrains doivent être conçus de manière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à être inondables par une crue de submersion ; • à être accessibles sans avoir recours à un ascenseur à voitures. <p>(...)</p> <p>Pour les constructions neuves à destination de logements et de bureaux, les modalités de stationnement doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules électriques et hybrides comme exigé par les articles R.111-14-2 et 3 du code de la Construction et de l'Habitation.</p>	<p><u>5.8 Les modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés</u></p> <p>Les parkings souterrains doivent être conçus de manière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à être inondables par une crue de submersion ; • à être accessibles sans avoir recours à un ascenseur à voitures. Pour rappel, conformément au Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Mame et de la Seine, les ascenseurs à voitures sont interdits dans les zones où s'appliquent le PPRi. <p>(...)</p> <p>Pour les constructions neuves à destination de logements et de bureaux, les modalités de stationnement doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules électriques et hybrides comme exigé par l'article R.113-6 du code de la Construction et de l'Habitation.</p> <p>Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel et lutter contre les îlots de chaleur.</p>

Pour le point « 5.11 Les modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les vélos »

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit ici d'actualiser les articles du code de la Construction et de l'Habitation avec la version en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2021.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>Pour les constructions à destination de logement et de bureaux l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment (par ascenseur ou via une rampe). Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. (...)</p>	<p>Pour les constructions à destination de logement et de bureaux l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R.113-13 et R.113-14 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment (par ascenseur ou via une rampe). Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. (...)</p>

2.2.2 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UA

Pour le point « 2.5. La hauteur des constructions »

Les raisons amenant à la modification

Suite à l'agrandissement du secteur UAp2 afin de permettre l'évolution de ce secteur et garantir la faisabilité d'une opération sur l'ensemble de ce site, la ville a souhaité insérer une nouvelle règle dans le règlement concernant les hauteurs afin d'assurer une bonne insertion du futur projet avec le tissu pavillonnaire limitrophe.

Ainsi pour le secteur UAp2, il a été prescrit que les hauteurs des constructions doivent être en harmonie avec celles des constructions limitrophes situées dans la zone UE, et qu'un épannelage vers le secteur pavillonnaire doit être réalisé afin d'obtenir des hauteurs progressives.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
(...) Dans le sous-secteur UAp2 , le niveau du rez-de-chaussée des constructions doit avoir une hauteur correspondant à celle des rez-de-chaussée des constructions avoisinantes. (...)	(...) Dans le sous-secteur UAp2 , le niveau du rez-de-chaussée des constructions doit avoir une hauteur correspondant à celle des rez-de-chaussée des constructions avoisinantes. Les hauteurs des constructions (Hf et Hp) doivent être en harmonie avec celles des constructions limitrophes situées dans la zone UE. Un épannelage vers le secteur pavillonnaire doit être réalisé afin d'obtenir des hauteurs progressives. (...)

Pour le point « 4.1. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts »

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite renforcer la prégnance des espaces verts de pleine terre en zone UA, et ainsi développer les îlots de fraîcheur au sein des futurs projets immobiliers dans des secteurs de la ville déjà très denses. Il s'agit également de permettre une meilleure gestion de l'eau de pluie sur l'unité foncière du projet.

Pour cela, la possibilité de réaliser du stationnement en sous-sol dans les espaces verts de pleine terre est supprimée. Cela permet également de lever une contradiction avec la définition de la pleine terre.

De plus, pour lever toute ambiguïté d'interprétation, la phrase sur les espaces verts de pleine terre est également remaniée en supprimant notamment la partie indiquant le ratio de "35% des espaces libres", car il n'est pas clairement explicité que ces 35% correspondent à la moitié des 70% des espaces libres aménagés en espaces verts.

Concernant la partie sur les espaces verts non réalisés en pleine terre, cette dernière est entièrement remaniée pour prendre en compte uniquement les espaces verts aménagés au niveau du sol afin de renforcer la prégnance du végétal au sein de l'opération immobilière, les toitures végétalisées ne comptant plus dans le calcul.

Enfin, est ajoutée dans cette partie, une règle sur les toitures terrasses végétalisées, en imposant une épaisseur minimale de terre (50 cm) afin de :

- retrouver le sol naturel,
- permettre à la végétation de se développer,
- avoir une capacité de rétention d'eau suffisante,
- avoir un bon pouvoir drainant (afin d'éviter que les plantes se noient).

Cette épaisseur de terre permet la plantation de tout type de végétaux (herbacées, plantes grasses, bulbes, mousses, arbustes et arbres) tout en prêtant attention aux systèmes racinaires.

Enfin concernant la plantation d'arbres, la commune a souhaité homogénéiser la règle de la zone UA avec les autres zones urbaines, et ainsi favoriser la plantation d'arbres même sur des espaces qui ne sont pas en pleine terre.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p><u>4.2. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts</u></p> <p>La surface dédiée aux <i>espaces verts</i>* doit être réalisée selon les modalités suivantes.</p> <p>Une surface correspondant à 70% des <i>espaces libres</i>* doit être aménagée en <i>espace vert</i>* de la façon suivante :</p> <p>La moitié, au minimum, de la surface des <i>espaces verts</i>*, soit 35% des <i>espaces libres</i>*, doit être obligatoirement réalisée sur les <i>espaces de pleine terre</i>*.</p> <p>Cette obligation n'est pas imposée en cas d'impossibilité technique justifiée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'existence de sols artificiels sur le terrain, - l'existence d'un ouvrage public d'infrastructure en sous-sol à moins de 10 mètres de profondeur, - la nature du sous-sol du terrain : caractéristiques géophysiques ou présence de pollution, - la réalisation de stationnement en sous-sol. 	<p><u>4.2. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts</u></p> <p>La surface dédiée aux <i>espaces verts</i>* doit être réalisée selon les modalités suivantes.</p> <p>Une surface correspondant à 70% des <i>espaces libres</i>* doit être aménagée en <i>espace vert</i>* de la façon suivante :</p> <p>La moitié, au minimum, de la surface des <i>espaces verts</i>* doit être obligatoirement réalisée en <i>pleine terre</i>*.</p> <p>Cette obligation n'est pas imposée en cas d'impossibilité technique justifiée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'existence de sols artificiels sur le terrain, - l'existence d'un ouvrage public d'infrastructure en sous-sol à moins de 10 mètres de profondeur, - la nature du sous-sol du terrain : caractéristiques géophysiques ou présence de pollution.

La surface des espaces verts* non réalisée en pleine terre, soit 35% maximum des *espaces libres**, ou plus dans le cas d'une impossibilité technique, est remplacée par des surfaces végétalisées de valeur équivalente en application des coefficients pondérés suivants :

- pour les *espaces verts** aménagés au sein des *espaces libres** : les espaces verts sont réalisés sur dalle comportant une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, couche drainante non comprise
- pour les *espaces verts** aménagés sur des parties de construction (hors espaces libres) telles que les toitures végétalisées :
 - 0,10 pour les espaces verts réalisés sur une épaisseur de terre inférieure à 30 cm, couche drainante non comprise,
 - 0,20 pour les espaces verts réalisés sur une épaisseur de terre comprise entre 30 cm et 79 cm, couche drainante non comprise,
 - 0,50 pour les espaces verts réalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, couche drainante non comprise.

La plantation d'arbres

Un arbre doit être maintenu ou planté par tranche complète de 50 m² d'espaces de pleine terre*.

Le reste de la surface des espaces verts* doit être obligatoirement réalisé avec une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, couche drainante non comprise.

Les toitures végétalisées

Les *espaces verts** réalisés sur les toitures terrasses doivent avoir une épaisseur de terre d'au moins 50 cm, couche drainante non comprise.

La plantation d'arbres

Un arbre doit être maintenu ou planté par tranche complète de 50 m² de **surface d'espaces verts***.

2.2.3 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UE

Au niveau du Chapitre 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
Pour le point « 1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites »

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite renforcer la prégnance des espaces verts sur son territoire, et ainsi développer les îlots de fraîcheur au sein de son tissu urbain dense.

Pour cela, en complément de la définition de la pleine terre qui indique bien qu'aucune forme d'imperméabilisation est possible, la ville a souhaité préciser dans la zone UE que les constructions de sous-sol à usage de stationnement sous la pleine terre sont interdites, et ce afin d'éviter tout problème d'interprétation.

Règle ajoutée dans la nouvelle version du règlement

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites
(...)

12. Les constructions de sous-sol à usage de stationnement sous la pleine terre :

- entre le recul et la construction ;
- entre la construction et le fond de terrain.

Au niveau du Chapitre 2 – Volumétrie et implantation des constructions

Pour le point « 2.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Pour le point « 2.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain »

Pour le point « 2.5. La hauteur des constructions »

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite préserver la volumétrie existante du tissu pavillonnaire située en zone UE afin de conserver une unité des volumes, maintenir une homogénéité architecturale et conserver un tissu urbain aéré agrémenté de jardin, et ainsi ne pas porter atteinte au cadre de vie de ces secteurs d'habitat individuel.

Pour cela, la commune a fait évoluer un ensemble de règles au niveau du chapitre 2 de la zone UE qui porte sur la volumétrie et l'implantation des constructions pour mieux encadrer les divisions parcellaires. Il s'agit, en effet, de s'assurer que l'insertion des nouvelles constructions se fasse de manière harmonieuse au sein du tissu pavillonnaire existant pour éviter un effet de surdensification et de grignotage des espaces de jardin qui assurent plusieurs fonctions primordiales telles que la lutte contre les îlots de chaleur, la perméabilité des sols, le support de la trame verte, ...

La première évolution porte sur la largeur des linéaires des constructions implantées en limite séparative. La commune a souhaité diminuer la largeur des murs pignons de 12 mètres à 10 mètres.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>2.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>2.2.1 Règle générale</p> <p>Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale (...) Les parties de construction implantées en <i>limite séparative*</i> ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 12 mètres.</p>	<p>2.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>2.2.1 Règle générale</p> <p>Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale (...) Les parties de construction implantées en <i>limite séparative*</i> ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 10 mètres.</p>

La seconde évolution porte sur le renforcement des distances entre deux constructions sur une même propriété en prenant comme référence la hauteur plafond au lieu de la hauteur de façade.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>2.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</p> <p>2.3.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs</p> <p>L'implantation de constructions non contiguës sur un même <i>terrain*</i> doit respecter une <i>distance entre deux constructions*</i> au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à la <i>hauteur de façade*</i> de la construction la plus élevée mesurée ($D \geq H_f$), avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des <i>baies*</i> ; • à la moitié de la <i>hauteur de façade*</i> de la construction la plus élevée ($D \geq H_f/2$), avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune <i>baie*</i>. 	<p>2.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</p> <p>2.3.1 Règle générale dans la zone et ses secteurs</p> <p>L'implantation de constructions non contiguës sur un même <i>terrain*</i> doit respecter une <i>distance entre deux constructions*</i> au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à la <i>hauteur plafond*</i> de la construction la plus élevée mesurée ($D \geq H_p$), avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des <i>baies*</i> ; • à la moitié de la <i>hauteur plafond*</i> de la construction la plus élevée ($D \geq H_p/2$), avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune <i>baie*</i>.

La troisième évolution porte sur une baisse de la hauteur plafond de 10 mètres à 8,5 mètres pour la catégorie : les autres types de toitures.

Pour prendre en compte les constructions existantes situées à une altimétrie égale ou inférieure à 31,60 m NGF et donc fortement affectées par le PPRI, une règle spécifique a été ajoutée afin de permettre uniquement des extensions verticales.

En effet, pour les constructions ne disposant pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRI, les hauteurs pourront être supérieures à celles inscrites dans le tableau dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>				<u>Nouvelle version du règlement</u>			
2.5.2. Règle générale				2.5.1. Règle générale			
Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :				Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :			
Zone UE	Hauteur de façade* (Hf)	Hauteur plafond* (Hp)		Zone UE	Hauteur de façade* (Hf)	Hauteur plafond* (Hp)	
		Toitures terrasses	Autres types de toitures			Toitures terrasses	Autres types de toitures
	7 mètres	7 mètres	10 mètres		7 mètres	7 mètres	8,5 mètres
				<p>Pour les <i>constructions existantes*</i> à destination d'habitation implantées dans la bande de <i>constructibilité principale ou secondaire*</i>, qui ne disposent pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRI, les hauteurs peuvent être supérieures dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, mais uniquement pour une extension verticale. Chaque construction sujette à la possibilité de cette extension verticale ne peut correspondre qu'à un seul logement.</p>			

A noter que cette évolution sur la hauteur induit des modifications des règles du point 2.2.3 concernant les règles alternatives pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. La hauteur plafond doit, en effet, passer de 10 mètres à 8,50 mètres.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>2.2.3. Règles alternatives</p> <p>Une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.2 peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions existantes* à destination d'habitation non conformes aux dispositions du PLU, implantées dans la <i>bande de constructibilité secondaire*</i>, leur extension, prévue au paragraphe 1.2 ci-dessus, peut être réalisée en limite séparative dès lors que leur <i>hauteur de façade*</i> est au plus égale à 7 mètres (Hf) et 10 mètres pour leur <i>hauteur plafond*</i> (Hp) et sans qu'aucune <i>baie*</i> nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de <i>retrait*</i> visées ci-dessus. • Pour les constructions existantes* à destination d'habitation implantées dans la bande de <i>constructibilité principale ou secondaire*</i>, ne disposant pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRi, leur extension, prévue au paragraphe 1.2 ci-dessus, peut être réalisée en <i>limite séparative*</i> dès lors que leur <i>hauteur de façade*</i> est au plus égale à 7 mètres (Hf) et 10 mètres pour leur <i>hauteur plafond*</i> (Hp) et sans qu'aucune <i>baie*</i> nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de <i>retrait*</i> visées ci-dessus. Cette hauteur peut être supérieure dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues 	<p>2.2.3 Règles alternatives</p> <p>Une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.2 peut être admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions existantes* à destination d'habitation non conformes aux dispositions du PLU, implantées dans la <i>bande de constructibilité secondaire*</i>, leur extension, prévue au paragraphe 1.2 ci-dessus, peut être réalisée en limite séparative dès lors que leur <i>hauteur de façade*</i> est au plus égale à 7 mètres (Hf) et 8,5 mètres pour leur <i>hauteur plafond*</i> (Hp) et sans qu'aucune <i>baie*</i> nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de <i>retrait*</i> visées ci-dessus. • Pour les constructions existantes* à destination d'habitation implantées dans la bande de <i>constructibilité principale ou secondaire*</i>, ne disposant pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRi, leur extension, prévue au paragraphe 1.2 ci-dessus, peut être réalisée en <i>limite séparative*</i> dès lors que leur <i>hauteur de façade*</i> est au plus égale à 7 mètres (Hf) et 8,5 mètres pour leur <i>hauteur plafond*</i> (Hp) et sans qu'aucune <i>baie*</i> nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de <i>retrait*</i> visées ci-dessus. Cette hauteur peut être supérieure dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues

Chapitre 4 – Nature en ville

Pour le point « 4 : Aspect quantitatif du traitement des espaces verts »

Chapitre 5 – Déplacements et stationnement

Pour le point « 5 : Déplacements et stationnement »

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite préserver la prégnance des espaces jardins au sein du tissu pavillonnaire qui assurent plusieurs fonctions primordiales telles que la lutte contre les îlots de chaleur, la perméabilité des sols, le support de la trame verte, ...

Pour cela, la commune a ajouté des règles au niveau du chapitre 4 qui porte sur la nature en ville et du chapitre 5 qui porte sur les déplacements et le stationnement dans la zone UE afin d'éviter le grignotage de ces espaces verts et conserver de véritables espaces de jardin dans le cadre de division parcellaire.

La première évolution dans le chapitre 4 porte sur le calcul des surfaces des espaces verts de pleine terre en spécifiant que celle-ci est calculée par rapport aux bandes de constructibilité et non par rapport à la surface globale du terrain.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>4.2. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts</p> <p>La surface dédiée aux espaces verts* doit être réalisée selon les modalités suivantes.</p> <p>Une surface correspondant à 60% des <i>espaces libres*</i> doit être aménagée en <i>espace vert* de pleine terre*</i>.</p> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le <i>coefficient d'emprise au sol*</i> n'est pas réglementé.</p>	<p>4.2. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts</p> <p>La surface dédiée aux espaces verts* doit être réalisée selon les modalités suivantes.</p> <p>Une surface correspondant à 60% des <i>espaces libres*</i> doit être aménagée en <i>espace vert* de pleine terre*</i>.</p> <p>Cette surface des <i>espaces vert* de pleine terre*</i> se calcule uniquement par rapport aux <i>bandes de constructibilité*</i> et non sur la surface globale du terrain.</p> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le <i>coefficient d'emprise au sol*</i> n'est pas réglementé.</p>

La seconde évolution dans le chapitre 5 porte sur les places de stationnement qui sont consommateur d'espace en indiquant qu'au-delà de deux logements par bâtiment, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

<u>Règle ajoutée dans la nouvelle version du règlement</u>
<p>(...)</p> <p>5.2. Dispositions générales relatives au stationnement</p> <p style="color: red;">Au-delà de deux logements par bâtiment, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.</p> <p>(...)</p>

Pour le point 5.1. Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les raisons amenant à la modification

La commune a souhaité ajouter une règle sur l'accessibilité des nouvelles constructions en second et troisième rang pour mieux encadrer les divisions parcellaires et l'accessibilité de ces nouvelles constructions.

Une largeur minimum a été insérée dans le cas où le terrain est accessible par un passage privé.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>5.1 Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité</p> <p>Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.1.</p>	<p>5.1 Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité</p> <p>Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.1.</p> <p style="color: red;">Dans le cas où le terrain est accessible par un passage privé, celui-ci doit d'être d'une largeur minimale de 3 mètres pour que le terrain soit constructible.</p>

2.2.4 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UF

Les raisons amenant à la modification

Suite au basculement du secteur UFc correspondant au site de la gare de marchandises en zone UPa afin de permettre la mutation d'une friche ferroviaire et la réalisation d'un projet d'aménagement, le secteur UFc n'existe plus.

Il s'agit donc de supprimer le secteur UFc dans l'introduction de la zone ainsi que la règle de la hauteur spécifique s'appliquant à ce secteur dans le point 2.5.1.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>Cette zone correspond aux différents espaces à vocation principalement économique de la ville. Cette zone comprend différents secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le parc d'activités Val de Seine, UFa ; - les jardins d'Alfortville, UFb ; - le site de la gare de marchandises, UFc ; - les zones d'activités situées au nord-ouest de la digue d'Alfortville, UFd ; - le port d'Alfortville, UFe. 	<p>Cette zone correspond aux différents espaces à vocation principalement économique de la ville. Cette zone comprend différents secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le parc d'activités Val de Seine, UFa ; - les jardins d'Alfortville, UFb ; - les zones d'activités situées au nord-ouest de la digue d'Alfortville, UFd ; - le port d'Alfortville, UFe.
<p>2.5. <u>La hauteur des constructions</u></p> <p>2.5.1. Règle générale</p> <p>La <i>hauteur plafond*</i> (Hp) des constructions ne peut excéder 15 mètres.</p> <p>Dans le secteur UFc, la <i>hauteur plafond*</i> (Hp) des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p>Dans le secteur UFd, la hauteur des constructions n'est pas réglementée. La hauteur des enseignes est limitée à 4 mètres, cette hauteur maximum ne s'applique ni aux logos, ni aux éléments d'enseignes liés à la volumétrie de la construction.</p>	<p>2.5. <u>La hauteur des constructions</u></p> <p>2.5.1. Règle générale</p> <p>La <i>hauteur plafond*</i> (Hp) des constructions ne peut excéder 15 mètres.</p> <p>Dans le secteur UFd, la hauteur des constructions n'est pas réglementée. La hauteur des enseignes est limitée à 4 mètres, cette hauteur maximum ne s'applique ni aux logos, ni aux éléments d'enseignes liés à la volumétrie de la construction.</p>

2.2.5 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UP

Les raisons amenant à la modification

Suite au basculement du secteur UFc correspondant au site de la gare de marchandises en zone UPa afin de permettre la mutation d'une friche ferroviaire et la réalisation d'un projet d'aménagement, ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit donc ici d'en faire référence dans le règlement au niveau de l'introduction de la zone UP.

Suite à la suppression de l'O.A.P. Louis Blanc, il est nécessaire de supprimer la référence à cette O.A.P. dans le règlement au niveau de l'introduction de la zone UP.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>Cette zone regroupe des espaces destinés à évoluer dans leur organisation et leur morphologie urbaine.</p> <p>La zone UP concerne des espaces qui font tous l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.</p> <p>La zone UP comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur UPa, qui concerne les sites de Confluence et Achtarack. - le secteur UPb, qui concerne les sites de Louis Blanc/Déportation, Port à l'Anglais et Langevin. 	<p>Cette zone regroupe des espaces destinés à évoluer dans leur organisation et leur morphologie urbaine.</p> <p>La zone UP concerne des espaces qui font tous l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.</p> <p>La zone UP comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur UPa, qui concerne les sites de Confluence, Achtarack et l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun. - le secteur UPb, qui concerne les sites Port à l'Anglais et Langevin.

2.2.6 : Les adaptations réglementaires communes aux zones UA, UB, UC, UE et UP

Les raisons amenant à la modification

Comme évoqué dans le point « 2.2.1 : Les adaptations réglementaires apportées dans la Partie 1 : Les définitions et dispositions communes au règlement », Alfortville porte un projet ambitieux en matière de développement urbain, durable et solidaire qui se traduit dans la Charte Qualité 2, nommée la Charte Qualité de l'Habitat Durable. En phase avec les orientations politiques, cette charte doit permettre de réaffirmer les engagements à porter sur les nouvelles opérations pour conforter les ambitions d'une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

Dans le cadre de cette démarche, la commune a souhaité intégrer cette nouvelle charte dans le P.L.U. en l'intégrant dans les annexes du P.L.U. et en y faisant référence dans le corps du texte du règlement.

Ainsi, dans le « Chapitre 3 : qualité urbaine, architecturale et environnementale », au niveau du point « 3.1 Principes généraux » des zones UA, UB, UC et UP qui sont destinées à accueillir des projets de construction d'habitat collectif, la ville a souhaité faire référence à cette charte. Il est indiqué que le porteur de projet pourra, en sus des règles définies dans ce chapitre, s'appuyer sur les différents engagements fixés dans la charte.

Règle ajoutée dans la nouvelle version du règlement UA, UB, UC, UE et UP

3.1 Principes généraux

(...)

Par ailleurs, la « Charte Qualité de l'Habitat Durable » annexée au P.L.U., qui s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements, vient compléter les règles d'urbanisme définies dans ce chapitre. Ainsi, tout porteur de projet pourra s'appuyer sur les différents engagements définis dans cette charte afin d'améliorer la qualité globale des opérations de construction.

2.3 : Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

➤ La suppression de l'O.A.P. Blanc Louis / Chemin de la Déportation

Les raisons amenant à la modification

L'O.A.P. Blanc Louis / Chemin de la Déportation porte sur un secteur 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.

L'objectif de l'O.A.P. était 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.

Récemment, un important projet d'habitat collectif, s'inscrivant dans les objectifs et les orientations de l'O.A.P., a vu le jour le long de la rue Louis Blanc. Deux permis de construire ont été également délivrés pour la réalisation de nouveaux logements le long du Chemin de la Déportation dont les chantiers sont en cours de réalisation. Les objectifs de l'O.A.P. ont été respectés et environ 142 logements seront créés. Il n'apparaît plus nécessaire de conserver cette O.A.P., les objectifs de cette dernière étant atteints avec :

- un épannelage dégressif du Sud (plus haut, Chemin de la Déportation) vers le Nord (plus bas, rue Louis Blanc) ;
- l'aménagement d'une percée vers le cœur d'îlot depuis le Chemin de la Déportation ;
- l'aménagement de cœurs d'îlots paysagers.

A ce titre, la ville souhaite donc supprimer cette O.A.P. et modifier le zonage pour l'adapter au nouveau tissu urbain constitué.

Le dossier des O.A.P. est donc modifié en conséquence. En page 5 du dossier, la référence à l'O.A.P. Blanc Louis / Chemin de la Déportation a été supprimée et la carte localisant les sites d'O.A.P. a également été modifiée avec la suppression du site. La partie explicitant le contexte, les objectifs et les orientations de l'O.A.P. Blanc Louis / Chemin de la Déportation a été également supprimée.

➤ La modification de l'O.A.P. Acharak / boulevard Carnot

Les raisons amenant à la modification

Concernant l'O.A.P. Acharak / boulevard Carnot, afin d'éviter un problème d'interprétation au niveau de la préconisation concernant la composition et morphologie urbaine et plus particulièrement les hauteurs des constructions, la Ville a souhaité modifier la formulation "un épannelage progressif de l'ordre de 3 à 4 niveaux" par "un épannelage progressif jusqu'à 5 niveaux". Ainsi, la hauteur maximale est fixée de manière plus explicite.

Au niveau du texte, les éléments modifiés sont donc les suivants :

<u>Version de l'OAP Acharak / boulevard Carnot du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version de l'OAP Acharak / boulevard Carnot</u>
<p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Composition et morphologie urbaines <p>⇒ 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.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Composition et morphologie urbaines <p>⇒ A l'est de la rue Etienne Dolet, la hauteur des constructions est marquée par un épannelage progressif jusqu'à 5 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.</p> <p>(...)</p>

➤ La modification de l'O.A.P. Quartier Sud

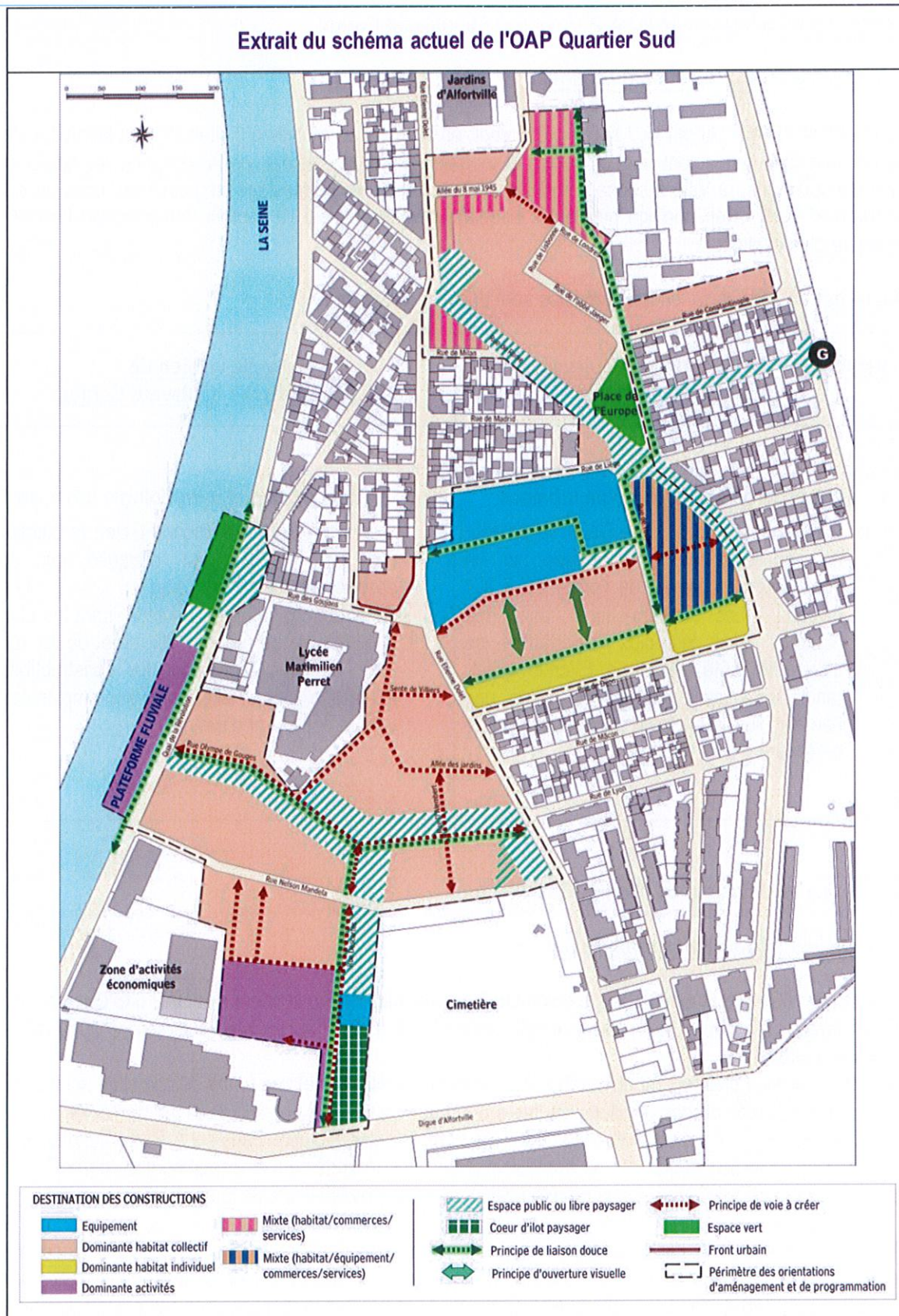
Les raisons amenant à la modification

Concernant l'O.A.P. Quartier Sud, la commune souhaite modifier un élément de l'OAP dite Quartier Sud pour corriger une erreur au vu de la modification n°1 du P.L.U. approuvée le 2 octobre 2019 par le Conseil territorial.

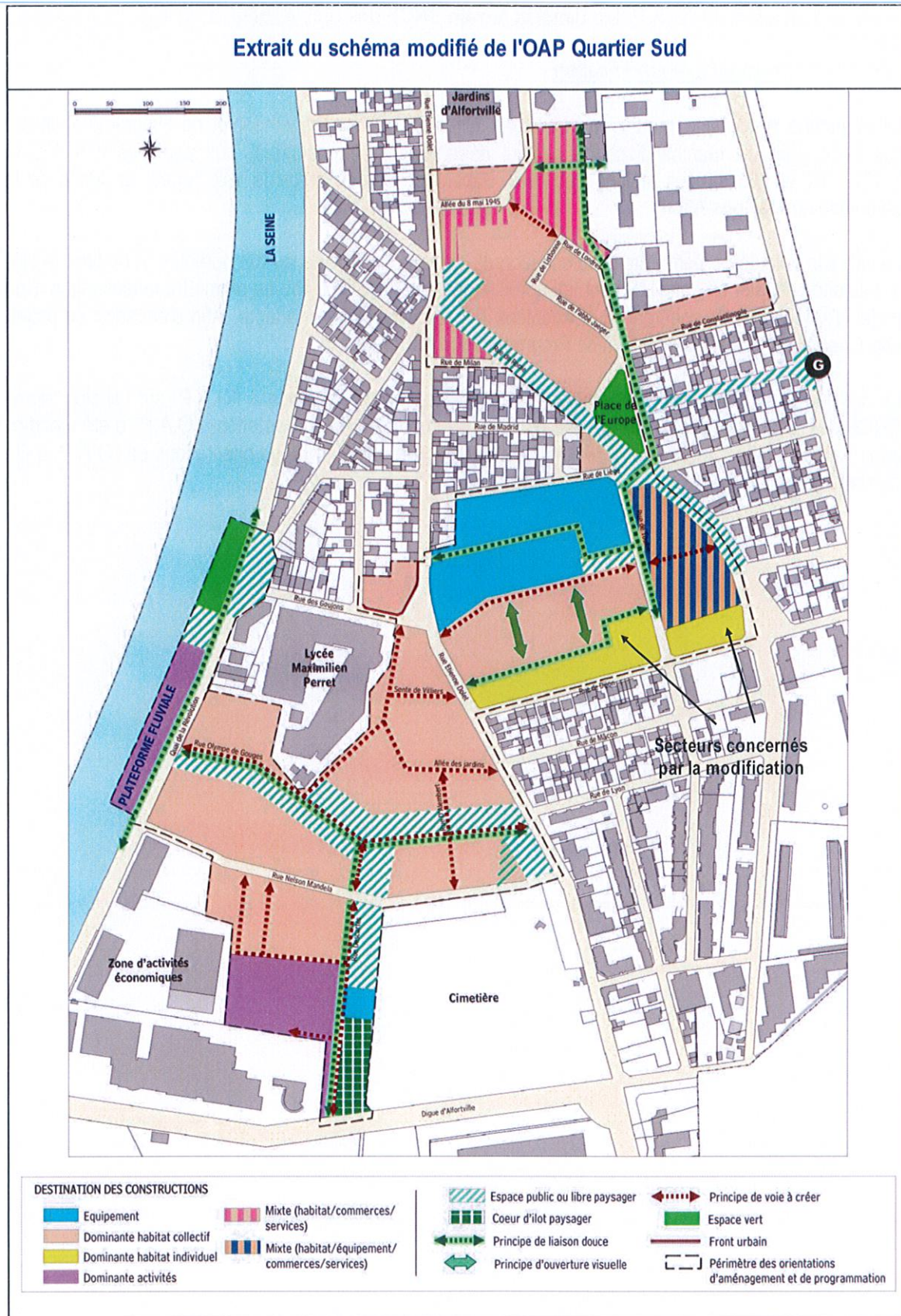
En effet, suite au classement en secteur UE (zone dite pavillonnaire) des fonds de parcelles accueillant des jardins privatifs ou des pavillons en limite du centre de loisirs au niveau de la rue de Toulon lors de la modification n°1, il apparaît nécessaire de tenir compte cette évolution dans l'O.A.P. du Quartier Sud. Le tracé de la liaison douce sur ce secteur inscrite dans le schéma d'aménagement de cette O.A.P. doit, en effet, être modifié pour être en adéquation avec la nouvelle limite de la zone UE.

De plus, au regard de l'avancée de la réflexion sur ce site et du projet envisagé, il est nécessaire également de supprimer le principe de liaison douce reliant les rues de Toulon et de Rome inscrite dans le schéma d'aménagement de cette O.A.P. Celle-ci ne permet pas la réalisation de l'extension du Palais de sports côté Sud.

Extrait du schéma actuel de l'OAP Quartier Sud



Extrait du schéma modifié de l'OAP Quartier Sud



➤ **La création de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun**

Les raisons amenant à la modification

La commune a souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'ancienne gare de marchandises aujourd'hui désaffectée, correspondant aux parcelles n°X 126 et Y 157, 164 et 163 situées le long des rues Babeuf et Verdun et de la voie ferrée, en limite de la commune de Maisons-Alfort.

La ville a la volonté de permettre la valorisation de cette friche urbaine au fort potentiel. A ce titre, la ville a souhaité basculer en zone UPa cet îlot actuellement en zone UFc afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement cohérent et harmonieux à travers un zonage adapté. Afin d'encadrer ce projet, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est proposée.

Le dossier des O.A.P. est donc modifié en conséquence. La référence à l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun a été ajoutée et la carte localisant les sites d'O.A.P. a été modifiée avec l'ajout du site. Une partie explicitant le contexte, les objectifs et les orientations de l'O.A.P. a été également ajoutée.

Projet O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun

L'ANCIEN TERRAIN SNCF DES RUES BABEUF ET VERDUN

Contexte et objectifs



Le secteur est situé entre la rue Emile Zola et le boulevard Carnot en limite de Maisons-Alfort, le long des rues Babeuf et Verdun et des emprises ferroviaires.

Il correspond à la partie du site de l'ancienne gare de marchandises situé à cheval sur les communes d'Alfortville et de Maisons-Alfort.

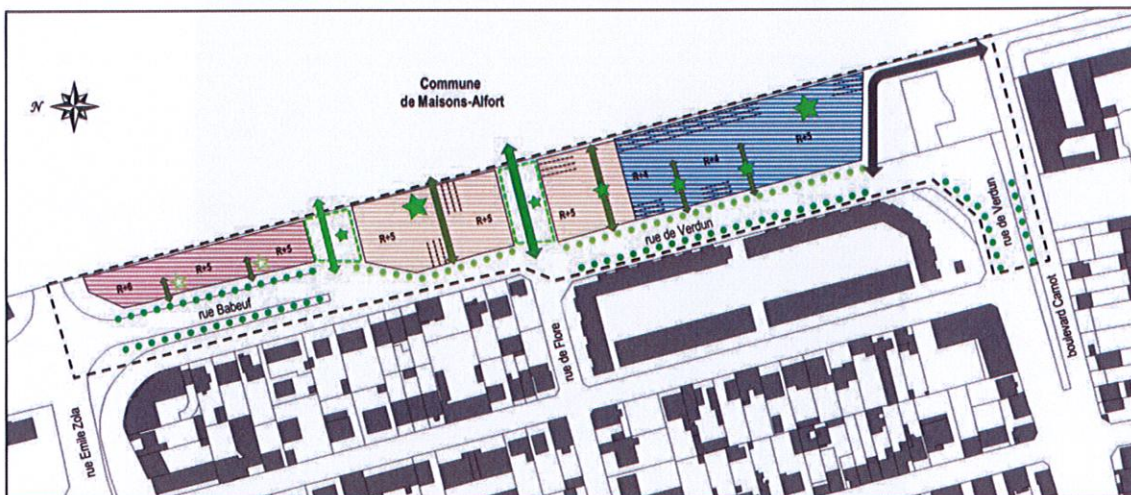
Il s'agit donc d'une friche ferroviaire. Ce site est en grande partie vierge. En effet, seuls deux bâtiments occupent le site : la gare de marchandises désaffectée dont la moitié du bâtiment se situe sur la commune de Maisons-Alfort et un bâtiment de 280 m².

Ce secteur se situe face un habitat diversifié, le long des rues Babeuf et Verdun, tant dans la forme qu'au niveau des hauteurs avec un habitat collectif R+4 le long de la rue de Verdun et principalement des maisons individuelles R+1 - R+1+C le long de la rue Babeuf.

Ce site détient un potentiel de mutation conséquent de par sa situation géographique. Il possède une bonne desserte en transport en commun, puisque situé à quelques minutes de la gare RER D Maisons-Alfort / Alfortville et desservi par deux arrêts de bus de la ligne 103. Il se situe également près de deux secteurs d'offre commerciale diversifiée, à environ 5 minutes à pied.

L'objectif est d'encadrer la mutation du site et la qualification urbaine du secteur dans une approche globale, cohérente et paysagère par :

- Le développement d'opérations intégrant une mixité urbaine qualitative permettant de répondre aux besoins d'hébergement pour seniors et de logements diversifiés pour permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, mais également d'accueillir des commerces de proximité et des activités de services ponctuellement en rez-de-chaussée.
- Une morphologie urbaine présentant une organisation du bâti et des aménagements qui tiennent compte de la spécificité du site situé à cheval sur deux communes.
- Un traitement des espaces libres et des espaces publics qui renforce la trame verte urbaine par la présence du végétal qui favorise les modes de déplacements doux et qui crée des porosités Est / Ouest.



	Etablissement d'hébergement de personnes âgées		Espace de pleine terre associé aux principes d'accès		Principe de prolongement de la rue Flore et d'entrée principale du parc		Principe de liaison à créer entre la rue Verdun et le boulevard Carnot
	Habitat collectif à destination de personnes âgées et habitat collectif social		Espace vert de pleine terre associé au projet paysagé du cœur d'îlot		Principe de liaison piétonne vers le parc		Niveaux maximum à ne pas dépasser
	Habitat collectif		Espace vert sur dalle associé au projet paysagé du cœur d'îlot		Principe d'ouverture visuelle		Suggestion d'épannelage
					Alignement d'arbres à conserver		Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
					Alignement d'arbres à créer		


• **Destination générale et programmation**

- ⇒ Les constructions sont à destination d'habitat collectif libre. Cette destination dominante ne s'oppose pas, ponctuellement, à une mixité fonctionnelle (commerces, activités de services, équipements). Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des commerces de proximité, des équipements et des activités de services. La hauteur et la profondeur des rez-de-chaussée doivent être suffisantes pour permettre leur bon fonctionnement.
- ⇒ Les constructions sont destinées à un établissement d'hébergement de personnes âgées.
- ⇒ Les constructions sont destinées à de l'habitat collectif à destination de personnes âgées et à de l'habitat collectif social. Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des commerces de proximité et des activités de services. 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 jusqu'à :
 - 7 niveaux pour les constructions destinées à de l'habitat collectif à destination de personnes âgées et 6 niveaux pour l'habitat collectif social.
 - 6 niveaux pour les constructions destinées à l'établissement d'hébergement de personnes âgées.
 - 6 niveaux pour les constructions destinées à l'habitat collectif.






⇒ Pour une meilleure intégration urbaine, la hauteur des constructions devra varier selon un principe d'épannelage indiqué sur le schéma d'aménagement.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées, majoritairement, de façon à constituer des fronts urbains structurants le long des rues Babeuf et Verdun.
- ⇒ Des perméabilités Ouest / Est et des cœurs d'îlots verts visibles depuis l'espace public pour renaturer le site, devront être aménagés. Le front bâti Ouest devra être en discontinuité et alterner entre les pleins et les vides pour donner un rythme aux façades.
-  ⇒ Pour éviter tout effet de monotonie et aérer le paysage urbain, les fronts urbains seront interrompus par des ouvertures visuelles. Elles devront permettre de dégager des vues vers les espaces libres 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.
- ⇒ Le front bâti côté Est devra présenter la même qualité de façade que celui de l'Ouest.

• **Organisation viaire et déplacements**

-  ⇒ Améliorer la desserte et concourir au désenclavement du secteur en complétant le maillage viaire existant via la création d'une voie reliant la rue de Verdun au boulevard Carnot.
-  ⇒ Créer une continuité avec la rue de Flore et aménager l'entrée piétonne principale du parc paysagé situé sur la commune de Maisons-Alfort.
-  ⇒ Aménager une entrée piétonne secondaire du parc paysagé situé sur la commune de Maisons-Alfort.
- ⇒ Dans le cadre d'opérations de construction, la réalisation des stationnements peut faire l'objet d'une mutualisation.

• **Qualité paysagère et environnementale**

- ⇒ L'implantation des constructions devra permettre de dégager des espaces libres bénéficiant d'un traitement végétalisé qualitatif, support des îlots de fraîcheur, qui seront constitués par :
 -  - Des espaces de pleine terre associés aux principes d'accès afin d'assurer la perméabilité du site.
 -  - Des espaces verts de pleine terre afin d'assurer la perméabilité du site.
 -  - Des espaces verts sur dalle.
-  ⇒ Les alignements d'arbres existants sont préservés.
-  ⇒ Un alignement d'arbres le long des rues Babeuf et Verdun (coté nouvelles constructions) devra être réalisé afin de renforcer la trame verte urbaine de la Ville et la qualité paysagère de ce site.

Ce site ferroviaire étant situé sur les communes d'Alfortville et de Maisons-Alfort, son aménagement global sera mené en partenariat.

La partie située sur la commune de Maisons-Alfort fera l'objet d'un aménagement paysagé avec un parc et des jardins familiaux. Une liaison douce pour les vélos connectant la rue Emile Zola au boulevard Carnot sera aménagée sur cette partie du site.

✓ **Propositions d'isolement des façades**

Le niveau d'isolement sera calculé à partir du niveau sonore du train le plus bruyant et non à partir des normes réglementaires. Ce niveau d'isolement est supérieur aux isolements calculés à partir des normes réglementaires.

Il est proposé d'adapter les solutions en fonction des contraintes réglementaires, architecturales et techniques du projet. Chaque façade étudiée a été déterminée en appliquant la méthode simplifiée de l'arrêté du 23 juillet 2013. Chaque façade a été étudiée en fonction de son exposition au bruit. Les façades côté voies ferrées font l'objet d'un traitement particulier (double châssis) et d'un traitement des bouches de ventilation. Il est confirmé que le confort d'usage sera préservé en phase exploitation conformément aux normes en vigueur.

Face aux nuisances sonores identifiées, les solutions acoustiques concernant les façades du bâtiment se feront en fonction de leurs différentes exigences acoustiques.

Les façades du projet seront constituées de la manière suivante :

Pour les Façades 45dB

Localisation	Perf Châssis	Volet roulant	BEA Maçonnée
Chambre 10m ²	52dB (double châssis)	51dB (avec BEA)	
Séjour	52dB (double châssis)	55dB (sans BEA)	54dB (2 par séjour)

Pour les Façades 42/43dB

Localisation	Perf Châssis	Volet roulant	Ou BEA Maçonnée
Chambre 10m ²	42dB (simple châssis)	51dB (avec BEA)	54dB
Séjour	42dB (simple châssis)		
Chambre 10m ²	52dB (double châssis)		
Séjour	52dB (double châssis)		

Pour les Façades 41/40dB

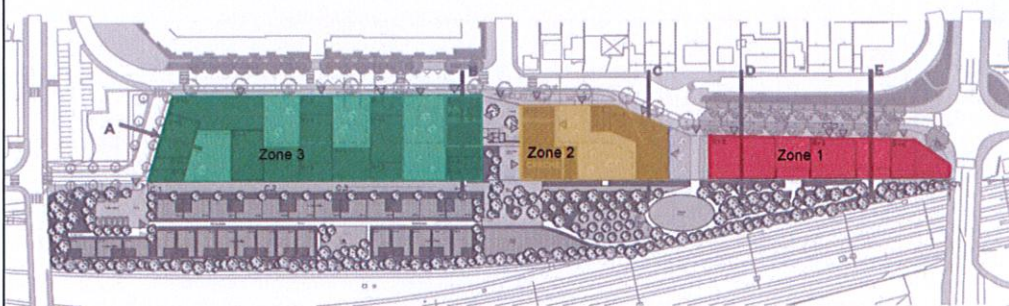
Localisation	Perf Châssis	Volet roulant
Chambre 10m ²	42dB (simple châssis)	51dB (avec BEA)
	40dB (simple châssis)	
Séjour	42dB (simple châssis)	51dB (avec BEA)
	40dB (simple châssis)	

Pour les Façades 39/30dB

⇒ Solutions avec châssis vitrés de 30dB à 40dB + BEA en CVR

- ✓ Limiter l'impact des nuisances vibratoires

Compte tenu des niveaux sonore réémis estimés, il semble nécessaire de mettre en place des traitements anti-vibratiles. Etant donné que l'impact vibratoire n'est pas le même sur l'ensemble du terrain, il est proposé de découper ce dernier en plusieurs zones comme présenté ci-dessous :



Zone 1 : Au regard des niveaux sonores estimés à partir des résultats de mesures vibratoires des points A et B, il semble nécessaire d'envisager la désolidarisation des bâtiments sensibles de cette zone (logements, ...) au moyen d'une coupure vibratoire très performante (boîte à ressort).

Zone 2 : Au regard des niveaux sonores estimés à partir des résultats des mesures vibratoires des points C et D, il semble nécessaire d'envisager la désolidarisation des bâtiments sensibles de cette zone (logements, ...) au moyen d'une coupure vibratoire performante (plots élastomères, hypothèse d'un parking commun sur cette zone).

Zone 3 : Au regard des niveaux sonores estimés à partir des résultats des mesures vibratoires des points E et F, il ne paraît pas nécessaire d'envisager de désolidariser les bâtiments de cette zone.

➤ **La création de l'O.A.P. thématique « Préservation et la valorisation du tissu pavillonnaire alfortvillais »**

Les raisons amenant à la modification

Le tissu pavillonnaire est un élément clé du patrimoine bâti de la ville et joue un rôle important dans la qualité de vie des habitants.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Préservation et valorisation du tissu pavillonnaire alfortvillais » a pour objectif la protection de ce patrimoine qui est une priorité pour la commune, avec le souhait de maintenir et valoriser son caractère architectural et environnemental, préserver son cadre de vie tout en permettant un développement équilibré et durable du territoire.

Projet O.A.P. « Préservation et la valorisation du tissu pavillonnaire alfortvillais »

9 - PRESERVATION ET VALORISATION DU TISSU PAVILLONNAIRE

9.1 - Contexte et objectifs

Le tissu pavillonnaire recouvre près de 20% de la superficie de la commune d'Alfortville et participe donc activement à son identité. De par ses jardins privés, il contribue grandement à la trame verte de la ville. Aujourd'hui, face à une urbanisation croissante qui entraîne la raréfaction de ce type d'habitat, la protection de ces secteurs pavillonnaires constitue un enjeu fort de la commune.

Dès 2016, la commune avait déjà comme objectif la préservation de son tissu pavillonnaire en créant une zone UE correspondant aux secteurs à dominante pavillonnaire avec des règles spécifiques et en protégeant un certain nombre de constructions individuelles au titre de l'article L11-19 du Code de l'Urbanisme. La commune souhaite poursuivre cet objectif par le biais de son Plan local d'Urbanisme, et plus précisément avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique. Alfortville souhaite, ainsi, renforcer la préservation de ce tissu urbain afin de conserver cette identité qui contribue au cadre de vie agréable et, maîtriser un développement raisonné de la ville.



Rue des Essertes



Rue de Flore



Avenue des Tilleuls

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Préservation et valorisation du tissu pavillonnaire alfortvillais" prend son fondement dans l'ambition affichée du Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal de préserver une diversité urbaine qui doit nécessairement passer par la protection du tissu pavillonnaire. Cette préservation permet ainsi de répondre au constat que le tissu pavillonnaire doit conserver sa place dans le développement urbain communal et qu'il n'est pas incompatible de le faire cohabiter avec un habitat collectif, qui, parfois peut être dense.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique doit, ainsi, être vue comme une démarche permettant à la fois de porter le développement et l'évolution de la commune tout en lui permettant de conserver son identité propre.

Ainsi, la préservation et la mise en valeur du tissu pavillonnaire local doit permettre d'asseoir, voire de renforcer, non seulement un type d'architecture et d'habitat témoin de l'histoire communale, mais également la diversité urbaine qui est source de mixité sociale.

L'importance de cette mixité sociale est également mise en avant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables avec l'objectif de la pérenniser et de maintenir les équilibres urbains existants.

C'est pourquoi, cette nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique prend la forme d'une déclinaison d'orientations ayant comme visées finales la qualité de vie et le bien être des Alfortvillais, une densification raisonnée, la lutte contre les îlots de chaleur, la préservation de la trame verte, et ainsi conforter la « Ville Santé ».

En effet, les habitations individuelles ont souvent une histoire et une identité architecturales uniques qui contribuent à donner à une ville un caractère distinctif. La protection de ses bâtiments préserve ainsi cette identité pour les générations futures.

De plus, les jardins associés à ce bâti pavillonnaire offrent aux habitants un environnement verdoyant qui facilite la connexion avec la nature en milieu urbain. Ces espaces verts privatifs ont une véritable valeur environnementale qu'il s'agit non seulement de préserver mais également de développer puisqu'ils hébergent une biodiversité urbaine qui tend à disparaître, participent activement aux îlots de fraîcheur dans les périodes aujourd'hui récurrentes de fortes chaleur, favorisent l'absorption de l'eau de pluie à la parcelle dans des secteurs où les sols sont très majoritairement imperméables et améliorent la qualité de l'air là où des pics de pollution sont souvent relevés.

Enfin, le tissu pavillonnaire joue un rôle de modérateur de croissance urbaine. Ainsi, en conservant des secteurs à plus faible densité, l'environnement global communal apparaît plus paisible, moins pollué et par conséquent entraîne nécessairement les habitants à adopter des pratiques plus durables qui réduiront, de ce fait, l'empreinte écologique de la commune pour, au final, améliorer de manière significative la qualité de vie générale.



Rue des Pivoines



Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny



Rue de Petrograd

9.2 - Orientations

Aujourd'hui la commune est très urbanisée, avec de nombreux projets immobiliers collectifs et des constructions modernes qui ont pris le pas sur les quartiers pavillonnaires historiques et les maisons individuelles. Cependant, ces derniers sont les témoins d'une histoire et le gage d'une qualité de vie qu'il convient de ne pas faire disparaître mais au contraire de préserver et de mettre en valeur.

C'est dans ce cadre, que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation " Préservation et valorisation du tissu pavillonnaire " fixe trois objectifs :

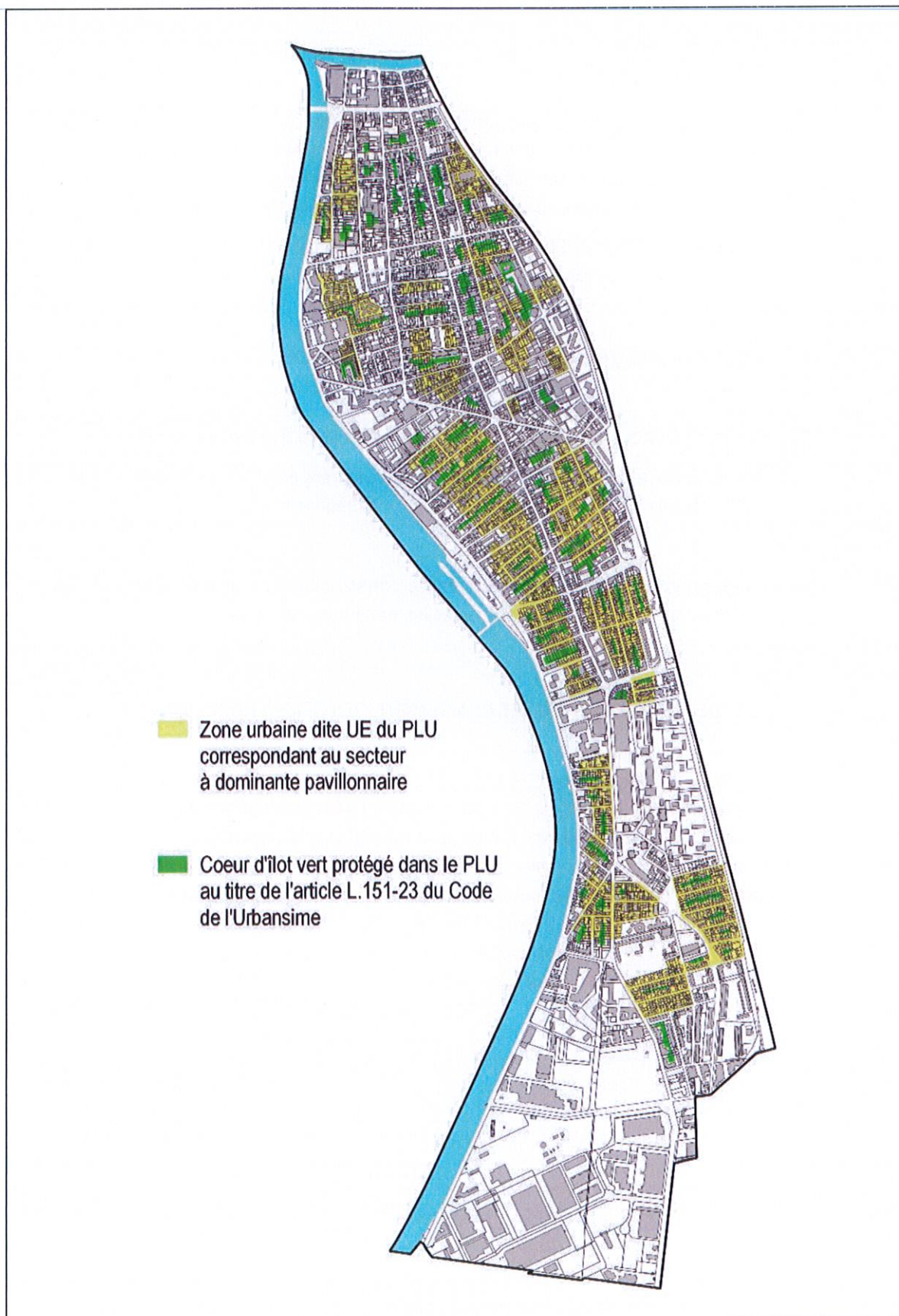
- ✓ **Axe 1 : Des zones protégées clairement identifiées et délimitées**

- ✓ **Axe 2 : Une incitation à la rénovation plutôt qu'à la démolition des bâtiments existants**
Des actions de sensibilisation des propriétaires à respecter les normes de qualité architecturale et le caractère unique de leurs habitations

- ✓ **Axe 3 : Des règles strictes pour les nouvelles constructions au sein de ces quartiers pavillonnaires pour s'harmoniser avec les bâtiments existants**

AXE 1 : DES ZONES PROTÉGÉES CLAIREMENT IDENTIFIÉES ET DÉLIMITÉES

Cette orientation se traduit par un travail spatial sur le plan de zonage. C'est pourquoi des secteurs aujourd'hui occupés principalement par le tissu pavillonnaire ont été délimités afin de pouvoir identifier clairement les zones qu'il s'agit de préserver. Il s'agit de la zone UE du plan local d'urbanisme. Ce zonage spécifique, lié à un règlement propre, permet de protéger et de mettre en valeur des secteurs particuliers sur la commune qui concentrent des maisons de faible hauteur, majoritairement R+C et R+1+C et de taille modeste. Des styles architecturaux et des époques de construction différentes se mélangent. Les maisons sont implantées en retrait de la rue. Chaque maison dispose d'un jardin privé souvent non visible depuis la rue et d'un petit jardin de devant plus ou moins perceptible depuis l'espace public, en fonction des clôtures ajourées ou non.



AXE 2 : UNE INCITATION À LA RÉNOVATION PLUTÔT QU'À LA DÉMOLITION
DES BATIMENTS EXISTANTS ET DES ACTIONS DE SENSIBILISATION
DES PROPRIÉTAIRES À RESPECTER LES NORMES DE QUALITÉ
ARCHITECTURALE ET LE CARACTÈRE UNIQUE DE LEURS HABITATIONS

La rénovation de bâtiments existants, plutôt que leur démolition, présente en effet de nombreux avantages tant pour les habitants que pour l'environnement. D'une part, cela permet de préserver l'histoire et la culture du quartier, et d'autre part, cela encourage une démarche plus écologique et durable en participant à utiliser moins de ressources et à produire moins de déchets dans le cadre des démolitions / reconstructions.

Il est important de sensibiliser les propriétaires aux avantages de la rénovation plutôt que de la démolition afin d'encourager, mais surtout de privilégier cette démarche durable.

Le respect des caractéristiques historiques des constructions, notamment celles du 20^{ème} siècle et la préservation du caractère unique des habitations sont deux éléments essentiels pour le maintien de la valeur et de l'attrait des pavillons, ainsi que pour la préservation du patrimoine identitaire de la commune. Il peut être cependant parfois difficile pour les propriétaires de comprendre l'importance de ces caractéristiques et de savoir comment les respecter. C'est pourquoi les actions de sensibilisation jouent un rôle de toute première importance. A ce titre, un travail avec le CAUE a été mis en place qui tient des permanences gratuites sur la commune pour accompagner et guider l'habitant dans son projet.



Rue de Vienne



Rue Roger Girodit



Rue de Choisy

AXE 3 : DES RÈGLES STRICTES POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS
AU SEIN DE CES QUARTIERS PAVILLONNAIRES POUR S'HARMONISER
AVEC LES BÂTIMENTS EXISTANTS

Un ensemble de règles ont ainsi été édictées dans les secteurs où le tissu pavillonnaire doit être préservé et protégé. L'objectif est, ici, de conserver une homogénéité du tissu urbain existant sans pour autant obérer son évolution. En effet, la préservation du tissu pavillonnaire ne signifie pas de figer l'habitat concerné dans le temps, mais bien au contraire de lui permettre d'évoluer, sans le défigurer, pour répondre aux nouveaux besoins des habitants.

Ainsi, pour protéger ce tissu pavillonnaire inscrit en zone UE dans le plan de zonage, le règlement du Plan Local d'Urbanisme, les règles suivantes ont été prescrites :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain dans la bande de constructibilité principale qui est de 20 mètres de profondeur et à 10% dans la bande de constructibilité secondaire.
- Les parties de construction implantées en limite séparative ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 10 mètres.
- Les constructions ne peuvent pas s'implanter en limite de fond de terrain.
- L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain doit respecter une distance, entre deux constructions, au moins égale :
 - à la hauteur plafond de la construction la plus élevée mesurée ($D \geq H_p$)*, avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies ;
 - à la moitié de la hauteur plafond de la construction la plus élevée ($D \geq H_p/2$)*, avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie.
- Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder 8,5 mètres pour les toitures en pente et 7 m pour les toitures terrasses.
- Dans le cas où le terrain est accessible par un passage privé, celui-ci doit d'être d'une largeur minimale de 3 mètres pour que le terrain soit constructible."

* $D = \text{Distance} / H_p = \text{Hauteur plafond}$

Ces règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions vise à accompagner les divisions parcellaires et encadrer la densification. Il s'agit, de s'assurer que l'insertion des nouvelles constructions se fasse de manière harmonieuse au sein du tissu pavillonnaire existant pour éviter un effet de surdensification et de grignotage des espaces de jardin qui assurent plusieurs fonctions primordiales telles que la lutte contre les îlots de chaleur, la perméabilité des sols, le support de la trame verte, ...

- La surface dédiée aux espaces verts doit être réalisée selon les modalités suivantes. Une surface correspondant à 60% des espaces libres, doit être aménagée en espace vert de pleine terre.

La commune veut préserver le caractère pavillonnaire de cette zone et donc la prégnance des jardins privatifs en plein terre, et ainsi assurer de manière optimale la gestion de l'eau de pluie à la parcelle. Avec un tissu pavillonnaire occupant un cinquième du territoire alfortvillais, l'impact des espaces verts lié à ce type d'habitat est particulièrement fort et renforce considérablement le maillage vert communal.

- Les cœurs d'îlots verts délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Les cœurs d'îlots verts totalisent une superficie de 12,2 ha et sont situés principalement dans le tissu pavillonnaire.

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Dans le P.L.U. d'Alfortville, ces espaces ont fait l'objet d'une protection pour leur rôle de mise en valeur paysagère et écologique.

Afin de totalement sanctuariser ces cœurs d'îlots verts, et par conséquent d'empêcher leur "grignotage", l'ensemble des arbres dans ces espaces sont protégés. L'abattage d'un arbre est autorisé uniquement pour raison sécuritaire ou sanitaire. En cas d'abattage, il doit être remplacé par une essence adaptée au réchauffement climatique ou au contexte environnemental local. Les vues vers les cœurs d'îlots doivent être également préservées.

➤ **La création de l'O.A.P. thématique « Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie alfortvillais »**

Les raisons amenant à la modification

La présence de la nature est une force pour l'image de la ville, il convient, par conséquent, de la pérenniser et de la promouvoir.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie » a pour objectif de placer la responsabilité environnementale au cœur des projets d'aménagement en protégeant les espaces verts résidentiels et publics et en développant la végétalisation en ville.

Projet O.A.P. « Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie alfortvillais »

10 - BIODIVERSITÉ, NATURE EN VILLE ET QUALITÉ DU CADRE DE VIE

10.1 - Contexte et objectifs

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie" a pour objectif de placer la responsabilité environnementale au cœur des projets d'aménagement en protégeant les espaces verts tant publics que privés pour favoriser la biodiversité, renforcer la perméabilité des sols, limiter les îlots de chaleur et préserver la qualité du cadre de vie.



Square de l'Abbé Pierre



Rue de l'écluse



Rue Franceschi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal fait déjà référence à la nécessité de garantir une qualité environnementale et paysagère sur le territoire communal. Il évoque "la forte urbanisation" de la commune et ses "espaces publics peu spacieux" et recommande plusieurs mesures visant à "garantir une qualité urbaine, environnementale et paysagère"

L'intérêt de cette nouvelle Orientation d'Aménagement est d'allier de manière réglementaire le renforcement de la végétalisation de la ville, la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques tout en multipliant les bienfaits que procure la nature en ville pour ses habitants :

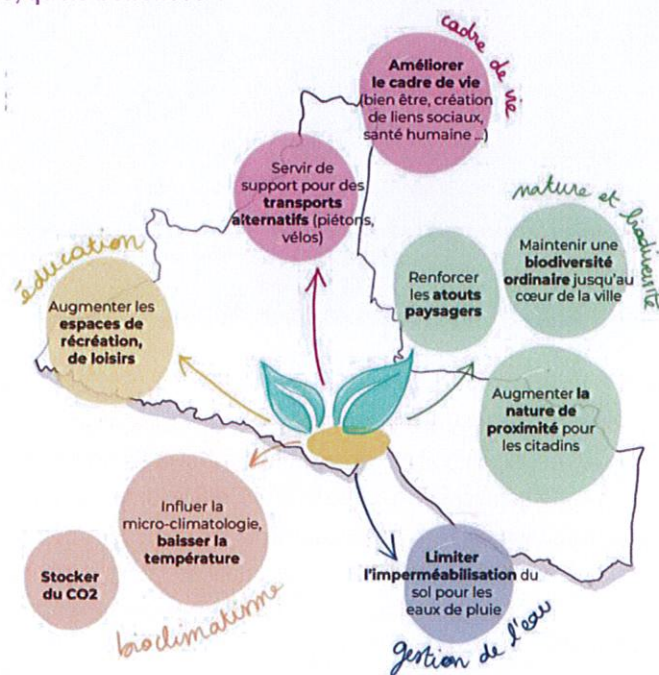
- ✓ **Bien-être et santé des Alfortvillais** : Rafraîchissement grâce à la végétation, calme, fixation des polluants atmosphériques, développement d'une agriculture de proximité.

- ✓ **Support de biodiversité** : Si la grande majorité des espèces inventoriées sont issues de la biodiversité ordinaire, plusieurs espèces d'oiseaux, de papillons ou encore d'odonates - considérées comme espèces protégées - ont été recensées.
- ✓ **Lien social et récréatif** : Les espaces de nature en ville constituent des espaces de loisirs, d'activités en plein-air et de respiration.
- ✓ **Cycle de l'eau** : Les aménagements préconisés vont dans le sens d'une gestion intégrée des eaux pluviales et visent à limiter le ruissellement à la parcelle.
- ✓ **Attractivité de la ville, paysage urbain** : La nature contribue à la qualité de l'espace urbain.

La présence de la nature est une force pour l'image de la ville. Elle doit s'inviter aussi bien dans les espaces verts privés que dans les espaces publics. Cette nature est un véritable atout qu'il convient de pérenniser mais également de promouvoir.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique a, certes, une portée réglementaire, mais elle a, aussi, une visée pédagogique afin que l'ensemble des usagers puissent disposer d'une solide base leur permettant de mieux appréhender l'aménagement de leurs propres propriétés et plus largement de leur commune.

La nature à Alfortville, quels bénéfices ?



Située à la confluence de la Seine et de la Marne, identifiées comme véritables corridors écologiques, et entourée de zones conséquentes constituant des réserves de biodiversité pour la Trame Verte et Bleue, Alfortville joue un rôle dans la mise en continuité de ces espaces pour constituer une trame verte et bleue viable.

La commune s'inscrit dans un réseau de grands espaces verts tels que le bois de Vincennes, le parc de Choisy ou encore le parc départemental des Lilas à Vitry-sur-Seine. La commune s'insère également dans un réseau hydrique constitué de cours d'eau majeurs avec la Seine et la Marne et de plans d'eau comme le lac de Créteil.



Alfortville bénéficie d'une situation privilégiée à la confluence de la Seine et de la Marne. Ce réel potentiel des berges de ces deux fleuves est exploité et mis en valeur même si la Seine n'est pas perceptible depuis les nombreuses rues qui lui sont perpendiculaires et que la D138, qui la longe, ne favorise pas les échanges de la ville avec son fleuve. Ainsi, de nombreux aménagements, en faveur des déplacements doux, ont été réalisés avec une piste cyclable qui parcourt le linéaire des quais de la Seine et une promenade avec un ponton en bois sur une partie du quai Blanqui. Cette promenade s'accompagne d'une ripisylve favorisée par des techniques de génie végétal.

A l'Est, la continuité des rues le long de la voie ferrée, qui constitue un axe représentant une liaison Nord-sud, joue un rôle important dans la trame verte communale. Là encore, des déplacements doux existent sur l'ensemble de ce parcours, accompagnés d'aménagements paysagés.

Entre les quais de Seine et la voie ferrée, les composantes de la trame verte urbaine sont constituées par un réseau de parcs, de squares et de places. Ces composantes sont largement complétées par des espaces verts d'accompagnements - qu'il s'agisse de ceux du Grand Ensemble ou des équipements publics - mais aussi par les nombreux jardins du tissu pavillonnaire. Ainsi, aujourd'hui, la Ville compte 21,2 hectares d'espaces verts, dont 5,7 hectares constitués de parcs et de squares et 4,8 hectares d'espaces verts d'accompagnement. Cet ensemble, qui forme un véritable maillage vert, est renforcé par un réseau de sentes qui ne cesse de se développer et encadré par la ville dans le cadre des nouvelles opérations de construction d'habitat collectif afin d'assurer une perméabilité entre les espaces.



Square La Farandole des Bambins



Parc Saint Pierre



Square Jean Albert



Le patrimoine arboré alfortvillais compte environ 4 000 sujets et l'objectif déjà annoncé prévoit la plantation de 1 000 nouveaux arbres d'ici à 2026.

Depuis plusieurs années, les espaces verts communaux ont fait l'objet de rénovation tel que le square Meynet, de végétalisation et d'embellissement tels que le square Camélinat, la rue Franceschi, le parvis des Arts, le chemin de la Déportation et de nombreux autres axes. Des recompositions urbaines et des espaces ont également été engagés comme la place Carnot-Achtaarak.

De nouveaux projets doivent également voir le jour comme la reconquête de la friche ferroviaire avec un jardin paysagé partagé et un jardin d'agrément et de convivialité.



Square Meynet



Chemin de la déportation



Parvis des Arts

Enfin, la commune a mis en place une véritable politique durable du fleurissement avec l'aménagement de réseaux de rues végétales, la végétalisation des délaissés de voirie, mais également des pieds d'arbres, ou encore la protection des massifs plantés.



Cours Beethoven



Square Camélinat

C'est dans ce cadre, avec une politique verte déjà très favorable à une végétalisation de qualité, que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie" fixe trois objectifs :

- ✓ **Axe 1 : La ville nature - renforcer et connecter le maillage vert**
- ✓ **Axe 2 : La ville éponge - retrouver le sol naturel**
- ✓ **Axe 3 : La ville urbaine paysagère - développer les aménités urbaines**



Rue des Marguerites



Rue de Naples

10.2 - Orientations

AXE 1 : LA VILLE NATURE - RENFORCER ET CONNECTER LE MAILLAGE VERT

L'objectif de ce premier axe est de conforter les espaces naturels et la biodiversité en renforçant les fonctionnalités écologiques à l'échelle du territoire.

Avec deux parcs - l'île au Cointre et Saint Pierre - et un réseau de 19 squares créés et rénovés dont les plus emblématiques sont ceux de Camélinat, Gabriel Meynet, Martine Ondet ou encore de la Farandole des Bambins, la nature en ville est encore renforcée par les espaces verts d'accompagnement de l'habitat résidentiel du Grand Ensemble et du Chantereine. A cela s'ajoute les alignements d'arbres que l'on peut retrouver rue de Verdun ou Chemin de la Déportation, mais également des arbres isolés qui parsème l'espace public.

Deux couloirs, ou corridors, viennent encadrer la commune. L'un à l'Ouest, porté par les berges, a été aménagé avec une piste cyclable et une promenade sur une partie du quai Blanqui qui s'accompagne d'une ripisylve favorisée par des techniques de génie végétal. L'autre, à l'Est, correspond au long de la voie ferrée avec des aménagements en faveur des déplacements doux et une mise en valeur paysagère.

Cette nature, ouverte au public, est enrichi par de nombreux cœurs d'îlots verts correspondant aux jardins du tissu pavillonnaire.

Une étude de terrain pour la réalisation d'un inventaire de la biodiversité a mis en avant que les boisements et les prairies sont les deux habitats notables sur la commune. Concernant les prairies, elles sont

composées, principalement au niveau du cimetière, d'une diversité de plantes telles que la Luzerne cultivée, l'Achillée millefeuille, le Lotier corniculé ou encore le Plantain.



Plantain



Lotier corniculé



Achillée millefeuille



Luzerne cultivée

Les boisements, quant à eux, sont d'origine anthropique et constitués essentiellement d'essences locales telles que le Noisetier, le Saule, le Charme, l'Erable champêtre ou encore le Cornouiller sanguin.



Charme



Saule



Erable champêtre



Cornouiller sanguin

Ces deux principaux habitats offrent un habitat à de nombreux oiseaux y compris pour des espèces quasi menacées ou vulnérables inscrites sur la liste rouge Île-de-France telles que le Faucon crécerelle, le Moineau domestique ou encore le Chardonneret élégant.

De plus, la Charte Qualité de l'Habitat Durable mise en place par la commune et annexée au Plan Local d'Urbanisme est un document présentant un total de onze engagements pour "faire d'Alfortville une ville verte, durable et solidaire" et "pour faire la ville avec et pour les Alfortvillais".

Cette dernière demande notamment de prendre en compte l'existence des alignements d'arbres et l'aménagement de l'espace public devant la parcelle où le nouveau projet doit être implanté. Il s'agit là de protéger et préserver l'existant.

Aujourd'hui, pour protéger ce maillage vert et le renforcer, le règlement du Plan Local d'Urbanisme a édicté plusieurs règles :

- ✓ Sur l'ensemble de la commune : "L'espace compris dans la marge de recul doit être réalisé en pleine terre¹ et faire l'objet d'un aménagement paysagé végétal de qualité en utilisant la palette des trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée. Toute aire de stationnement en surface y est interdite".

Ici, la commune impose la végétalisation des marges de recul le long des voies. Pour cela, elle exige que ces marges de recul fassent l'objet d'aménagement paysager végétal avec de la pleine terre afin que ces espaces soient plantés d'arbres qui permettront de compléter le maillage vert communal sous forme de lien

¹ Un espace de pleine terre ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation en surface comme en sous-sol. C'est un espace vierge de toute construction au-dessus et en-dessous.

en pas japonais entre les différents espaces verts et corridors, de compléter l'offre d'habitat pour la biodiversité animale tout en permettant d'ombrager l'espace public en période estivale et ainsi de participer à la présence d'îlots de fraîcheur.

- ✓ En zone pavillonnaire : "La surface correspondant à 60% des espaces libres, doit être aménagée en espace vert de pleine terre".

La commune veut préserver le caractère pavillonnaire de sa zone UE et donc la prégnance des jardins privatifs en pleine terre, et ainsi assurer de manière optimale la gestion de l'eau de pluie à la parcelle. Avec un tissu pavillonnaire occupant un cinquième du territoire alfortvillais, l'impact des espaces verts lié à ce type d'habitat est particulièrement fort et renforce considérablement le maillage vert communal.

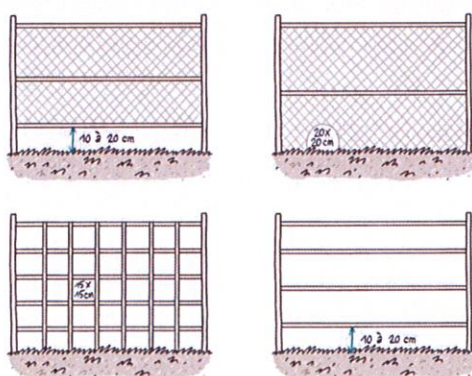
- ✓ Les cœurs d'îlots verts délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Afin de totalement sanctuariser ces cœurs d'îlots verts, et par conséquent d'empêcher leur "grignotage", l'ensemble des arbres dans ces espaces sont protégés. L'abattage d'un arbre est autorisé uniquement pour raison sécuritaire ou sanitaire. En cas d'abattage, il doit être remplacé par une essence adaptée au réchauffement climatique ou au contexte environnemental local.

- ✓ Les espaces verts résidentiels délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Afin de totalement sanctuariser ces espaces verts résidentiels, l'ensemble des arbres dans ces espaces sont protégés. L'abattage d'un arbre est autorisé uniquement pour raison sécuritaire ou sanitaire. En cas d'abattage, il doit être remplacé par une essence adaptée au réchauffement climatique ou au contexte environnemental local.

Pour favoriser la circulation de la microfaune au sein du tissu urbain, "en limite séparative, les clôtures devront permettre le passage de petite faune avec de petits espaces de passage de 10 cm de diamètre environ".



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

De plus, pour renforcer et connecter le maillage vert, plusieurs actions doivent être respectées :

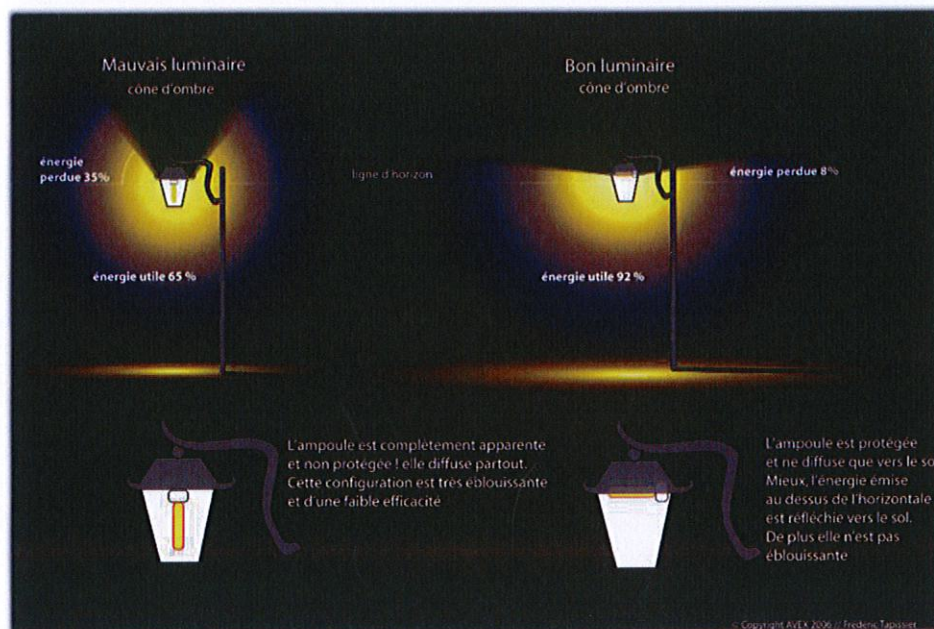
- ✓ Favoriser les alignements d'arbres et ainsi permettre le verdissement et le développement de la

biodiversité en ville. Ces aménagements doivent être réalisés en prenant en compte :

- La diversification des essences plantées afin de réduire le risque de propagation de maladies.
 - Le choix des essences à enracinement profond pour éviter la détérioration des revêtements de chaussée.
 - La largeur du houppier afin d'augmenter la valeur écologique de l'arbre.
 - La taille raisonnée des arbres qui permettra notamment de ne pas nuire à la nidification.
- ✓ Augmenter la diversité végétale de sa parcelle :
- Diversifier les types et les hauteurs de plantations.
Une liste des essences locales d'arbres et d'arbustes éditée par le département du Val de Marne a été insérée dans cette O.A.P. pour guider l'habitant dans son projet. Toujours dans cette optique, la Région Île-de France a également édité un guide pour favoriser la biodiversité recensant les arbres, les arbustes et les herbacées à privilégier. Il est disponible sur le site internet :
<https://www.nature-en-ville.com/ressources/guide-plantons-local-en-ile-de-france>.
 - Associer les strates arborées, arbustives et herbacées pour favoriser la biodiversité et multiplier les cadres de vie pour la petite faune ou les ressources alimentaires pour les oiseaux et insectes par exemple.
- ✓ Porter attention à la palette végétale avec :
- L'introduction des plantes mellifères utiles aux papillons et insectes pollinisateurs.
 - La limitation des espèces allergènes et l'interdiction des espèces invasives.
 - La préférence pour des essences locales et adaptées aux changements climatiques.
- ✓ Protéger les arbres isolés et les ensembles arborés qui sont des espaces d'intérêt écologique, paysager et climatique.
- ✓ Favoriser une gestion écologique de son jardin :
- Ne pas utiliser de produits nocifs pour la biodiversité avec comme objectif le zéro phyto.
 - Installer un composteur pour favoriser l'amendement du jardin.
 - Pailler ses massifs et réutiliser les déchets de tonte.
 - Pratiquer la tonte tardive dans une partie du jardin pour favoriser la biodiversité.
- ✓ Restaurer la "Trame noire"

La pollution lumineuse a de nombreuses conséquences sur la biodiversité. La lumière artificielle nocturne possède en effet un pouvoir d'attraction ou de répulsion sur les animaux vivant la nuit. Ce phénomène

impacte les populations et la répartition des espèces. Ainsi, certaines d'entre elles, attirées par les points lumineux, sont inévitablement désorientées voire piégées, quand d'autres, qui évitent la lumière, voient leur habitat disparaître. L'éclairage artificiel doit, quand cela est possible, être réduit grâce à l'installation de systèmes d'éclairage domotiques et orientés vers le bas et ainsi favoriser le développement de la Trame noire.



AXE 2 : LA VILLE ÉPONGE - RETROUVER LE SOL NATUREL

L'objectif de ce second axe est d'éviter l'imperméabilisation des sols qui induit des risques d'inondation, de ruissellement et de surcharge des réseaux d'assainissement et par conséquent de protéger et intensifier la place de la nature en ville.

En effet, l'artificialisation des sols perturbe le cycle naturel de l'eau. On parle d'ailleurs d'imperméabilisation des sols. Dans un contexte très urbanisé, l'absorption dans la terre et l'infiltration dans les nappes phréatiques est quasiment impossible. L'évacuation de l'eau se fait alors par un système de drainage dont la capacité est limitée par la taille des réseaux.

En réponse à cela, une nouvelle forme d'urbanisme a vu le jour avec le principe de la "Ville éponge" qui vise à améliorer la résilience urbaine face aux inondations. En effet, plutôt que de contrer l'eau par un ensemble de moyens artificiels souvent dépassés ; il s'agit de créer des espaces naturels que l'urbanisation a chassé afin de permettre d'absorber une partie des eaux et de ralentir son afflux dans les réseaux de la ville.

La ville éponge doit concevoir tous les aménagements urbains avec un double objectif :

- ✓ Améliorer la résilience urbaine face aux risques d'inondations
- ✓ Mieux gérer le cycle de l'eau

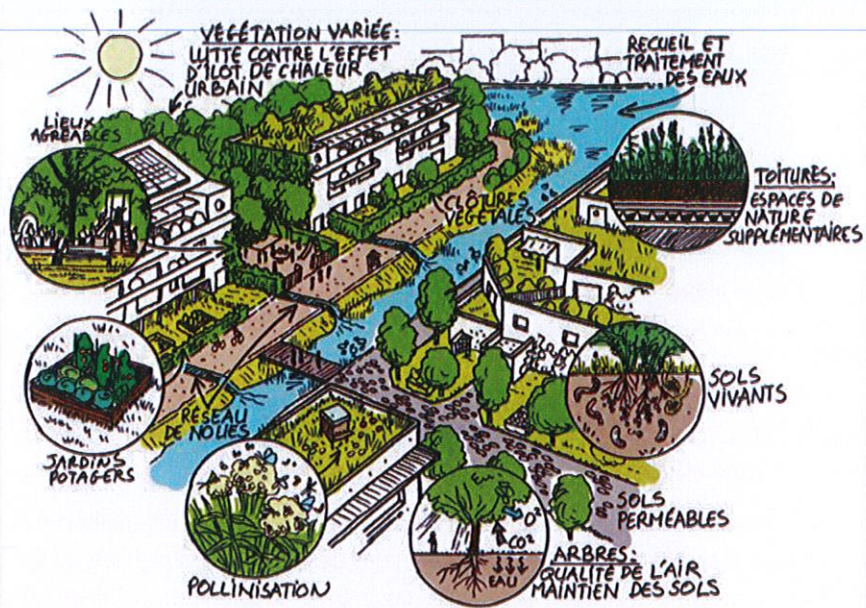


Illustration : Boris Transinne pour L'Institut Paris Region (ARB IdF)

C'est pourquoi tous les aménagements favorables à ce double objectif doivent être étudiés et réalisés lorsque la faisabilité et les conditions le permettent. Parmi les aménagements réalisables se trouvent les espaces verts de pleine terre, les toits végétalisés, les trottoirs et les chaussées facilitant le ruissellement de l'eau de pluie pour mieux la récupérer, ou encore les revêtements routiers poreux.

Le principe de "Ville éponge" est d'ailleurs mentionné dans la Charte Qualité de l'Habitat Durable comme un des objectifs de la réintégration de la nature en ville.

Aujourd'hui, de nombreux projets urbains alfortvillais appliquent ce principe de Ville éponge. C'est ainsi le cas pour la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble, le site des 3 Tours, la ZAC Chanteraine, l'O.A.P. Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun, mais également pour le mail planté Olympe de Gouges et le nouveau jardin de la Résistance - Michel Derbois.



Jardin de la Résistance - Michel Derbois



Mail planté Olympe de Gouges

Pour favoriser la Ville éponge, le règlement du Plan Local d'Urbanisme impose que les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel et lutter contre les îlots de chaleur.

Le règlement exige également un traitement qualitatif des espaces libres avec notamment un pourcentage de pleine terre minimum. Rappelons qu'un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation en surface comme en sous-sol, en d'autres termes, il n'y a aucune construction, infrastructure ou superstructure sur et sous cet espace qui est par conséquent purement naturel. Ainsi, un espace vert sur dalle ou des aires de stationnement végétales avec, par exemple, des dalles alvéolaires engazonnées ne correspondent pas à des espaces de pleine terre.

De plus, plusieurs espaces structurants de la ville ont été identifiés et doivent répondre à des obligations réglementaires :

- ✓ Les cœurs d'îlots verts, délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et tout arbre abattu autorisé uniquement pour raison sanitaire ou sécuritaire doit être remplacé par une essence adaptée au changement climatique.
- ✓ Les espaces verts des ensembles résidentiels, localisés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié et tout arbre abattu autorisé uniquement pour raison sanitaire ou sécuritaire doit être remplacé par une essence adaptée au changement climatique.
- ✓ Pour les espaces publics et les infrastructures, la dominante végétale et/ou la perméabilité existante de ces espaces végétalisés délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenues.
- ✓ Sur l'ensemble de la commune : L'espace compris dans la marge de recul doit être réalisé en pleine terre et faire l'objet d'un aménagement paysagé végétal de qualité en utilisant la palette des trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée. Toute aire de stationnement en surface y est interdite.



Espaces verts d'ensembles résidentiels

La gestion des eaux doit être prise en compte en amont de la réalisation d'un projet de construction avec là encore une double volonté consistant à limiter au maximum les risques d'inondation et la pollution des eaux. C'est pourquoi le règlement du Plan Local d'Urbanisme exige que :

- ✓ Dans une perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu existant avant travaux, des mesures sont à mettre en œuvre pour d'une part réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu existant avant travaux et d'autre part maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu existant avant travaux.
- ✓ La prise en compte des prescriptions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Marne Confluence qui est un document supracommunal de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique.

Sur la quasi intégralité du territoire communal, la construction est soumise aux règles du Plan de Prévention du Risques Inondation de la Marne et de la Seine. Ainsi, dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit respecter, outre les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme, les mesures visant à préserver les personnes et les biens prévues par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Marne et de la Seine.

La prise en compte de ce document supracommunal dans l'aménagement de la Ville renforce nécessairement de développer la Ville éponge pour favoriser la transparence hydraulique qui est une recommandation du PPRI.

De plus, pour développer la Ville éponge et ainsi garantir une perméabilité maximum des sols, plusieurs actions doivent être envisagées :

- ✓ Définir un minimum d'espace de pleine terre dans les nouvelles opérations d'aménagement afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et ainsi favoriser l'infiltration des eaux.
- ✓ Renforcer la végétalisation de l'espace public avec des plantations d'arbres et de massifs.
- ✓ Développer les éco-aménagements à l'instar des deux noues créées rue Félix Mothiron, allée Jean-Baptiste Preux, sente Juliette Gréco qui améliorent l'infiltration des eaux pluviales et alimentent la nappe phréatique.
- ✓ Favoriser l'aménagement végétalisé des toitures terrasses et des façades en prenant soin de choisir des végétaux compatibles avec ce type d'aménagement. Le choix des essences en fonction des contraintes d'exposition au vent, à l'humidité ou encore aux températures, et une épaisseur de terre

satisfaisante pour participer à la rétention des eaux pluviales à la parcelle sont essentielles.

- ✓ Utiliser des matériaux perméables et naturels pour les cheminements, les stationnements mais aussi pour les terrasses.
- ✓ Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales sur la parcelle en intégrant des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui pourront servir à l'arrosage par exemple

AXE 3 : LA VILLE URBAINE PAYSAGÈRE - DÉVELOPPER LES AMÉNITÉS URBAINES

L'objectif est ici de valoriser et de développer l'ensemble des éléments du paysage perçus comme naturels et exerçant une attractivité résidentielle. Il s'agit par conséquent d'améliorer les conditions de vie dans la ville en créant des îlots de fraîcheur, en développant les mobilités actives, en insérant l'agriculture urbaine ou encore en renforçant la présence de l'eau et ce en intégrant la nature dans tous les projets.

Comme précisé dans l'axe 1, Alfortville bénéficie d'une situation géographique privilégiée à la confluence de la Seine et de la Marne. Même si la présence de l'eau sur le territoire de la commune n'est pas évidente à percevoir car les fleuves ne se distinguent pas depuis la ville, l'aménagement et la valorisation des berges permettent aux promeneurs et aux utilisateurs de voies douces de profiter de la présence des fleuves. Un site, tout à fait particulier, contribue cependant fortement à relier la commune avec cet élément naturel qui est l'eau : il s'agit du secteur qui s'articule autour du parc de l'île au Cointre, de l'écluse et du Pont du port à l'Anglais. Avec ses aménagements paysagés de qualité et ses équipements attractifs, il incarne le lieu de rencontre le long des berges de Seine.



Île au Cointre, écluse et pont du port à l'Anglais

Alfortville qui compte plus de 64 hectares de zones naturelles, soit 17% de la superficie communale, bénéficie de nombreux parcs, squares et de jardins familiaux qui sont de véritables espaces verts naturels participant pleinement à l'intégration de la nature dans la Ville. Si les parcs et les squares sont dédiés à la promenade, aux jeux et à la détente, les jardins partagés ouvrent à la pratique agricole et réinvente l'agriculture urbaine avec une sensibilisation à la consommation d'eau ou au recyclage des déchets verts. Le cycle vertueux de la gestion de l'eau et de la valorisation de la terre est enclenché.

Les déplacements représentent un aspect fondamental de la qualité de vie des habitants. Les aménagements qualitatifs et sécuritaires permettant des déambulations piétonnes et cyclables fluides sont, sans aucun doute, un gage de bien-être. C'est pourquoi la commune développe ces éléments et notamment les venelles ou sentes afin de réaliser un véritable maillage de la Ville.



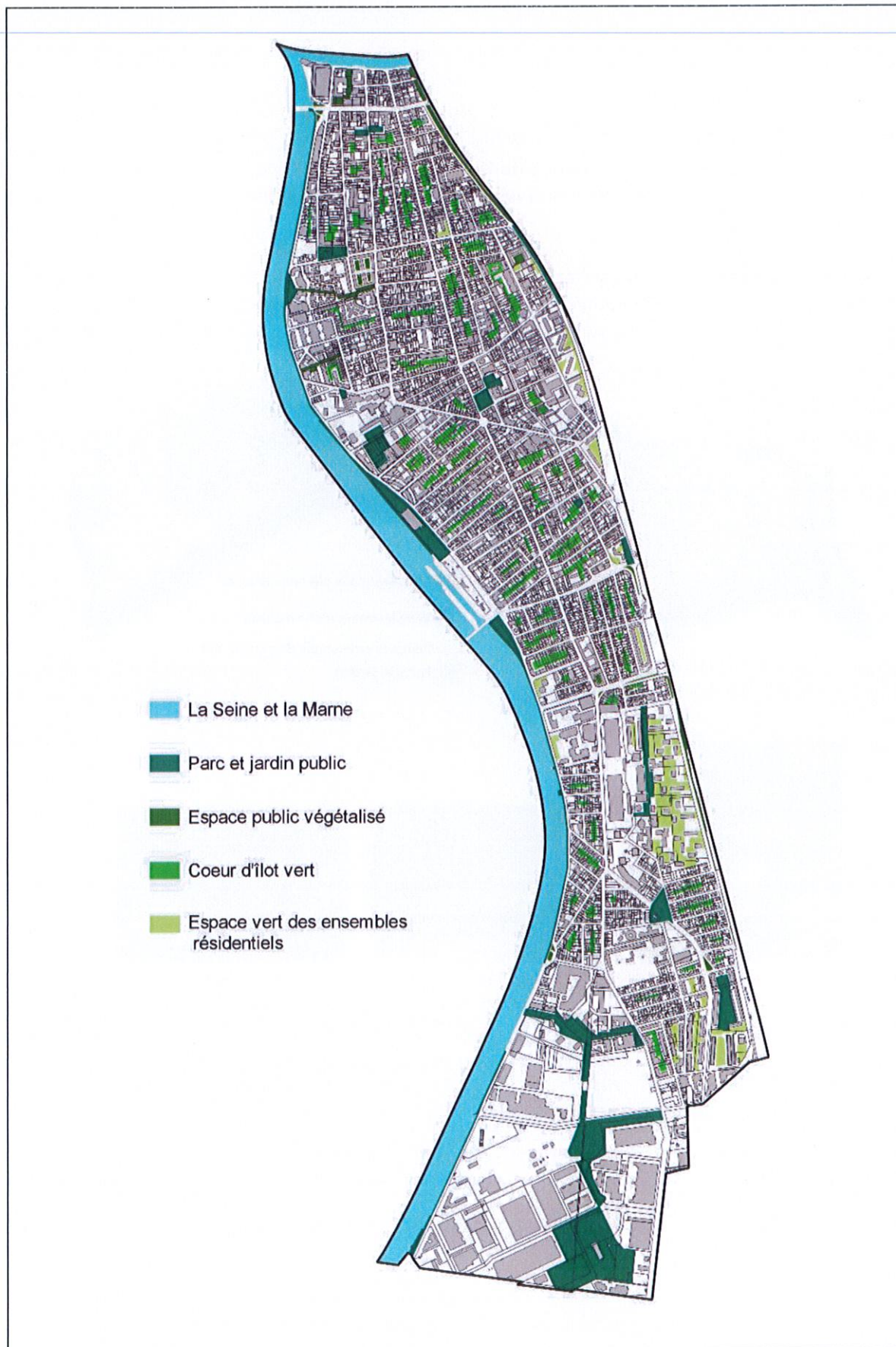
Mail central du Grand Ensemble



Allée Jean Moulin



Sente Juliette Gréco



Enfin l'espace public doit être considéré comme un espace de vie devant apporter un confort et une satisfaction de s'y trouver. C'est pourquoi, en cette époque de réchauffement climatique, le recours à la nature prend toute sa signification. Les alignements d'arbres, les arbres isolés et la végétalisation participent activement à augmenter les îlots de fraîcheur en été et ainsi lutter contre les îlots de chaleur qui sont indiqués en orange de manière schématisée sur la carte réalisée par l'Institut Paris Région. La ZAC Val de Seine au Sud a, ainsi, été conçu dans cet esprit.

Exposition aux îlots de chaleur



Allée Jean-Baptiste Preux – ZAC Val de Seine



Rue Felix Mothiron – ZAC Val de

Source : Institut Paris Région - Cartoviz

Rappelons que la Charte Qualité de l'Habitat Durable demande de prendre en compte l'existence des alignements d'arbres et l'aménagement de l'espace public devant la parcelle où le nouveau projet doit être implanté. Il s'agit là de protéger et préserver l'existant.

Dans son engagement n°2, "réintégrer la nature en ville", la commune souhaite lutter contre les effets du changement climatique, restaurer la biodiversité dans l'espace urbain et créer des lieux propices aux liens sociaux. Ces objectifs prennent corps avec le développement des îlots de fraîcheur, l'aménagement des toitures terrasse et des façades végétalisées mais également de jardins collectifs.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme propose des mesures pour développer ces aménités urbaines. Ainsi, dans toutes les zones :

- ✓ Un pourcentage des espaces libres - qui diffère en fonction de la zone concernée - doit être aménagé en espace vert.
- ✓ Un pourcentage des espaces verts - qui diffère en fonction de la zone concernée - doit être aménagé en pleine terre.
- ✓ Un arbre doit être planté par tranche de 100 m² d'espace vert et 50 m² en zone UA correspondant au tissu urbain mixte.
- ✓ Les aires de stationnement aériennes à partir de 4 places de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement. Le choix des essences devra être adapté aux conditions du sol, de l'ensoleillement du site et du type de l'enrobage au sol. Des protections de type tuteurs, potelets, ... devront être mises en place pour protéger les arbres de la circulation ou des chocs liés au stationnement.
- ✓ Les clôtures en mur plein en bordure des voies publiques ou privées sont interdites. Il s'agit de créer une transparence entre espace public et espace privé et ainsi renforcer la perception du végétal situées à l'arrière des clôtures.

De plus, en zone UA correspondant au tissu urbain mixte, les espaces verts réalisés sur les toitures terrasses doivent avoir une épaisseur de terre d'au moins 50 cm, couche drainante non comprise. Cette épaisseur de terre doit permettre à la végétation de se développer, d'avoir une capacité de rétention d'eau suffisante et enfin d'avoir un bon pouvoir drainant. De plus, elle permet la plantation de tout type de végétaux (herbacées, plantes grasses, bulbes, mousses, arbustes et arbres) tout en prêtant attention aux systèmes racinaires.

Le patrimoine arboré alfortvillais compte environ 4 000 sujets et l'objectif déjà annoncé prévoit la plantation de 1 000 nouveaux arbres d'ici à 2026.

Ainsi, pour développer les aménités urbaines et ainsi renforcer le cadre de vie des Alfortvillais, plusieurs actions sont à mener :

- ✓ intégrer la nature dans tous les projets de la conception à la gestion ;
- ✓ valoriser les qualités environnementales du site dans le projet ;
- ✓ développer l'architecture bioclimatique.
Les matériaux choisis devront permettre d'apporter au bâtiment tout le confort en termes de chauffage, de ventilation ou encore d'évacuation des eaux.
La construction d'un bâtiment bioclimatique nécessite de travailler non seulement sur des matériaux locaux, durables et naturels mais également sur le lieu où doit être construit le projet ainsi que sur sa forme. Il s'agit, ainsi, ici de s'inscrire dans une démarche de respect de la biosphère.
- ✓ conserver les arbres de grand développement présents sur la parcelle ;

- ✓ travailler les relations arbres-bâti en :
 - utilisant les arbres pour leurs qualités bioclimatiques : ils donnent de l'ombre l'été et laisser passer la lumière en hiver.
 - pensant le bâti comme support pour la végétation avec des murs ou des toitures végétales. La toiture ne doit plus seulement être cantonnée dans leur mission originelle de couverture. Elle doit être utile et par conséquent cumuler d'autres fonctions que celle de l'étanchéité. Elle doit notamment être plantée de végétaux, en étant accessible ou pas, et ainsi contribuer à l'amélioration du climat tout en permettant d'absorber les eaux de pluie. Elle peut également être un support d'équipements techniques, tels que des panneaux solaires. C'est pourquoi l'on parle de "5^{ème} façade" dans la mesure où elle participe activement aux aménités urbaines.
- ✓ poursuivre la politique municipale consistant à créer des sentes piétonnes ou venelles au sein des opérations urbaines afin de concevoir un maillage de circulations douces à l'échelle de la ville et ainsi promouvoir des déplacements apaisés ;
- ✓ utiliser des matériaux perméables et naturels, pour les cheminements, les stationnements mais aussi pour les terrasses.
- ✓ privilégier une gestion alternative des eaux pluviales sur la parcelle en intégrant des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui pourront servir à l'arrosage par exemple ;
- ✓ privilégier les toitures terrasses végétalisées avec une épaisseur de terre satisfaisante .

Les arbustes et gaminées

LES CEPEES ARBUSTIVES



3 cépées arbustives
 Arbus Unedo Rubra 125/150
 Fruits comestibles, feuillage persistant



LES ARBUSTES DE STRUCTURES - DE FORMES BOULE ET BUISSONNANTE



Spirée betulifolia
 Pittosporum tobira 'nana'
 Pittosporum tenuifolia Elisabeth
 Spirée japonica Crispa

LES GRAMINEES HAUTES entre 1,20 et 80 cm



Miscanthus 'Klein Silberspinne'
 Descampia 'Cespitosa' Goltzau
 Calamagrostis Karl Foerster'

Les vivaces

LES VIVACES DE FLORAISON HIVERNALE



Hellebore orientale

LES VIVACES AU FEUILLAGE GRAPHIQUE PERSISTANT



Euphorbia martinii
 Dryopteris erythrosora
 Stachys byzantina

LES VIVACES TAPISSANTES et COUVRE-SOLS PERSISTANTS



Vinca minor 'Alba'
 Epimedium rubrum

LES VIVACES DE FLORAISON ESTIVALE



Guem 'Mrs Bradshaw'
 Penstemon 'Souvenirs d'Hadrien'
 Perovkia

Source : Direction environnement Parcs et Jardins d'Alfortville



Liste des essences locales d'arbres et arbustes



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Avril / mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / acide	Humide	Soleil / mi-ombre	?	Caduc	Février / avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Avril / juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / acide	Sec / Frais	Soleil	non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / mi-ombre	non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / neutre	Sec	Mi-ombre / ombre	oui	Marcescent	Avril / mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / neutre	Sec / Frais	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Mars / avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / neutre	Sec / Frais	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Mai / juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / neutre	Sec	Mi-ombre / ombre	oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Mai / juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / acide	Sec / Frais	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / médicinal



Liste des essences locales d'arbres et arbustes



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / acide	Sec / Frais	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / médicinal
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / neutre	Frais	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Avril / mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril / mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / acide	Sec / Frais	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Mai / juillet	Vert	2 – 5	Lente	Toxique / médicinal
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / neutre	Frais / Humide	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Avril / mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / acide	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Persistant	Mai / juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Persistant	Avril / mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / neutre	Sec / Frais	Soleil / mi-ombre	oui	Marcescent	Mai / juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / acide	Sec / Frais	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Mai / juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / acide	Sec	Soleil	?	Caduc	Avril / mai	Blanc rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Populus nigra</i> « variété Seine »	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / neutre	Frais / humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / acide	Frais / humide	Mi-ombre / ombre	non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	



Liste des essences locales d'arbres et arbustes



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Epines / Toxicité / Médicinal
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / mai	Blanc	20 - 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril	Blanc	6 - 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / neutre	Sec	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Blanc	1 - 4	Rapide	Epines / Toxicité / comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Étalé	Basique / acide	Frais	Soleil / mi-ombre	?	Caduc	Avril / mai	Blanc	5 - 15	Rapide au début	Epines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Avril / mai	Blanc	4 - 6	Moyenne	comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / acide	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / mai	Jaune	30 - 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / mi-ombre	non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / mai	Jaune vert	8 - 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / acide	Frais	Soleil / mi-ombre	non	Caduc	Mai / juin	Vert	25 - 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / neutre	Sec / Frais	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Mai / juin	Jaune	2 - 7	Lente	Toxique
<i>Rosa canina</i>	Eglantier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / juillet	Rose pâle	1 - 4	Assez rapide	Epines / comestible / médicinal
<i>Rosa rubiginosa</i>	Eglantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Juin / juillet	Rose	2,5 - 3	Rapide	Epines / médicinal



Liste des essences locales d'arbres et arbustes



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Epines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / juillet	Blanc rose	2 - 3	Assez rapide	Epines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / neutre	Humide	Mi-ombre / ombre	?	Caduc	Avril / mai	Blanc	10 - 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Mars / avril	Vert	4 - 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saules à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / acide	Frais / humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / mai	Vert brun	1 - 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Étalé	Basique / acide	Frais / humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / avril	Verdâtre	2 - 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / acide	Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / avril	Verdâtre	3,5 - 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / neutre	Frais / humide	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Avril / mai	Verdâtre	5 - 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / acide	Frais / humide	Soleil / mi-ombre	?	Caduc	Mars / avril	Blanc vert	3 - 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / acide	Frais / humide	Soleil / mi-ombre	?	Caduc	Avril / mai	Verdâtre	5 - 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	mi-ombre	?	Caduc	Avril / mai	Verdâtre	6 - 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / neutre	Frais / humide	mi-ombre	oui	Caduc	Juin / juillet	Blanc	2 - 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / acide	Sec	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	10 - 15	Assez rapide	



Liste des essences locales d'arbres et arbustes



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Epines / Toxicité / Médicinal
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / acide	Frais	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Mai / juin	Blanc	10 - 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / acide	Sec	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Mai / juin	Blanc	10 - 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / acide	Sec	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 - 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / acide	Frais / humide	Soleil / mi-ombre	non	Caduc	Juin / juillet	Jaune pâle	10 - 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / acide	Frais	Soleil	oui	Persistant	Mars / mai	Jaune	1 - 2,5	Rapide	Epines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / acide	Frais	Soleil / mi-ombre	?	Caduc	Avril / mai	Rouge	15 - 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / neutre	Frais	Soleil / mi-ombre	?	Caduc	Avril / mai	Rose	15 - 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbuste	Ovale	Basique / neutre	Frais	Soleil / mi-ombre	non	Caduc	Mars / avril	Jaune vert	10 - 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / neutre	Sec / Frais	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Mai / juin	Blanc	3 - 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / neutre	Sec / Frais	Soleil / mi-ombre	oui	Caduc	Mai / juin	Blanc	2 - 5	Moyenne	Toxique

Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes (PEE) d'Île-de-France réalisée par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien.

ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	
Essence	Essence (Latin)
AILANTE GLANDULEUX	<i>AILANTHUS ALTISSIMA</i>
ASTER INVASIFS	<i>SYMPHYOTRICHUM</i>
AZOLA FAUSSE FOUGÈRE	<i>AZOLLA FILICULOIDES</i>
BALSAMINE DE L'HIMALAYA	<i>IMPATIENS GLANDULIFERA</i>
BERCE DU CAUCASE	<i>HERACLEUM MANTEGAZZIANUM</i>
CERISIER TARDIF	<i>PRUNUS SEROTINA</i>
CRASSULE DE HELMS	<i>CRASSULA HELMSII</i>
CYTISE FAUX-ÉBÉNIER	<i>LABURNUM ANAGYROIDES</i>
ELODÉE DU CANADA	<i>ELODEA CANADENSIS</i>
ELODÉE À FEUILLES ÉTROITES	<i>ELODEA NUTTALII</i>
ERABLE NEGUNDO	<i>ACER NEGUNDO</i>
GRIOTTIER	<i>PRUNUS CERASUS</i>
HYDROCOTYLE FAUSSE-RENONCULE	<i>HYDROCOTYLE RANUNCULOIDES</i>
JUSSIE INVASIVE	<i>LUDWIGIA GRANDIFLORA</i>
LENTILLE D'EAU MINUSCULE	<i>LEMNA MINUTA</i>
LILAS	<i>SYRINGA VULGARIS</i>
MOUSSE CACTUS	<i>CAMPYLOPUS INTROFLEXUS</i>
MYRIOPHYLLE AQUATIQUE	<i>MYRIOPHYLLUM AQUATICA</i>
RENOUÉE INVASIVE	<i>REYNOUTRIA JAPONICA</i>
RHODODENDRON DES PARCS	<i>RHODODENDRON PONTICUM</i>
ROBINIER FAUX-ACACIAS	<i>ROBINIA PSEUDOACACIA</i>
SAINFOIN D'ESPAGNE	<i>GALEGA OFFICINALIS</i>

SOLIDAGE DU CANADA	<i>SOLIDAGO CANADENSIS</i>
SOLIDAGE GLABRE	<i>SOLIDAGO GIGANTEA</i>
VIGNE VIERGE COMMUNE	<i>PARTHENOCISSUS INSERTA</i>
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES IMPLANTÉES	
Essence	Essence (Latin)
ARMOISE DES FRÈRES VERLOT	<i>ARTEMISIA VERLOTIORUM</i>
BALSAMINE DE BALFOUR	<i>IMPATIENS BALFOURI</i>
BALSAMINE DU CAP	<i>IMPATIENS CAPENSIS</i>
BIDENT À FRUITS NOIRS	<i>BIDENS FRONDOSA</i>
BROME SANS ARÊTES	<i>BROMOPSIS INERMIS</i>
BUDDLEIA DU PÈRE DAVID	<i>BUDDLEJA DAVIDII</i>
EPILOBE CILIÉ	<i>EPILOBIUM CILIATUM</i>
LAURIER-CERISE	<i>PRUNUS LAUROCERASUS</i>
LYCIET COMMUN	<i>LYCIUM BARBARUM</i>
MAHONIA FAUX-HOUX	<i>BERBERIS AQUIFOLIUM</i>
RAISIN D'AMÉRIQUE	<i>PHYTOLACCA AMERICANA</i>
SÈNEÇON DU CAP	<i>SENECIO INÆQUIDENS</i>
SYMPHORINE À FRUITS BLANCS	<i>SYMPHORICARPOS ALBUS</i>
TOPINAMBOUR	<i>HELIANTHUS TUBEROSUS</i>
VERGERETTE ANNUELLE	<i>ERIGERON ANNUUS</i>
VERGETTE DU CANADA	<i>ERIGERON CANADENSIS</i>
VERGERETTE DE SUMATRA	<i>ERIGERON SUMATRENSIS</i>
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES – LISTE D'ALERTE	
Essence	Essence (Latin)
AMBROISLE À ÉPIS GRÊLES	<i>AMBROSIA PSILOSTACHYA</i>
BARBON ANDROPOGON	<i>BOTHRIODCHLOA BARBINODIS</i>
CABOMBA DE CAROLINE	<i>CABOMBA CAROLINIANA</i>
CHÈVREFEUILLE DU JAPON	<i>LONICERA JAPONICA</i>
CORNOUILLER SOYEUX	<i>CORNUS SERICEA</i>
COTONÉASTER HORIZONTAL	<i>COTONEASTER HORIZONTALIS</i>
ÉLODÉE DENSE	<i>EGERIADENSA</i>
GRAND LAGAROSIPHON	<i>LAGAROSIPHON MAJOR</i>
GLYCERIE STRIÉE	<i>GLYCERIA STRIATA</i>
HERBE À LA OUATE	<i>ASCLEPIAS SYRIACA</i>
HERBE DE LA PAMPA	<i>CORTADERIA SELLOANA</i>
LENTICULE	<i>LEMNA TURIONIFERA</i>
MYRIOPHYLLE HÉTÉROPHYLL	<i>MYRIOPHYLLUM HETEROPHYLLUM</i>
NOYER DU CAUCASE	<i>PTEROCARYA FRAXINIFOLIA</i>
PASPALLE DILATÉ	<i>PASPALUM DILATATUM</i>
RENOUÉE DU TURKESTAN	<i>FALLOPIA BALDSCHUANICA</i>
SPOROBOLÉ FERTILE	<i>SPOROBULUS INDICUS</i>
SUMAC HÉRISSE	<i>RHUS TYPHINA</i>

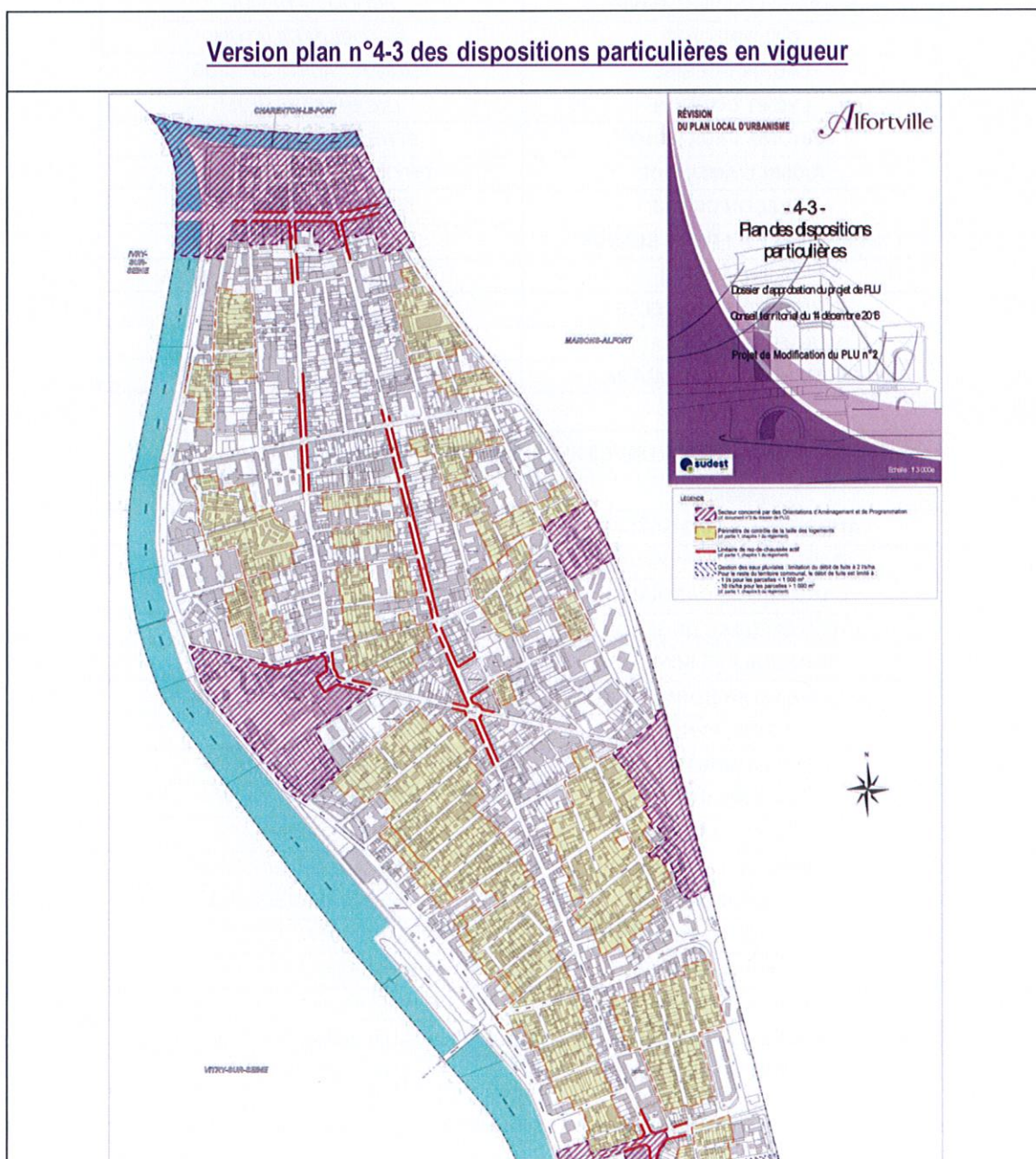
2.4 : Les modifications apportées au plan des dispositions particulières

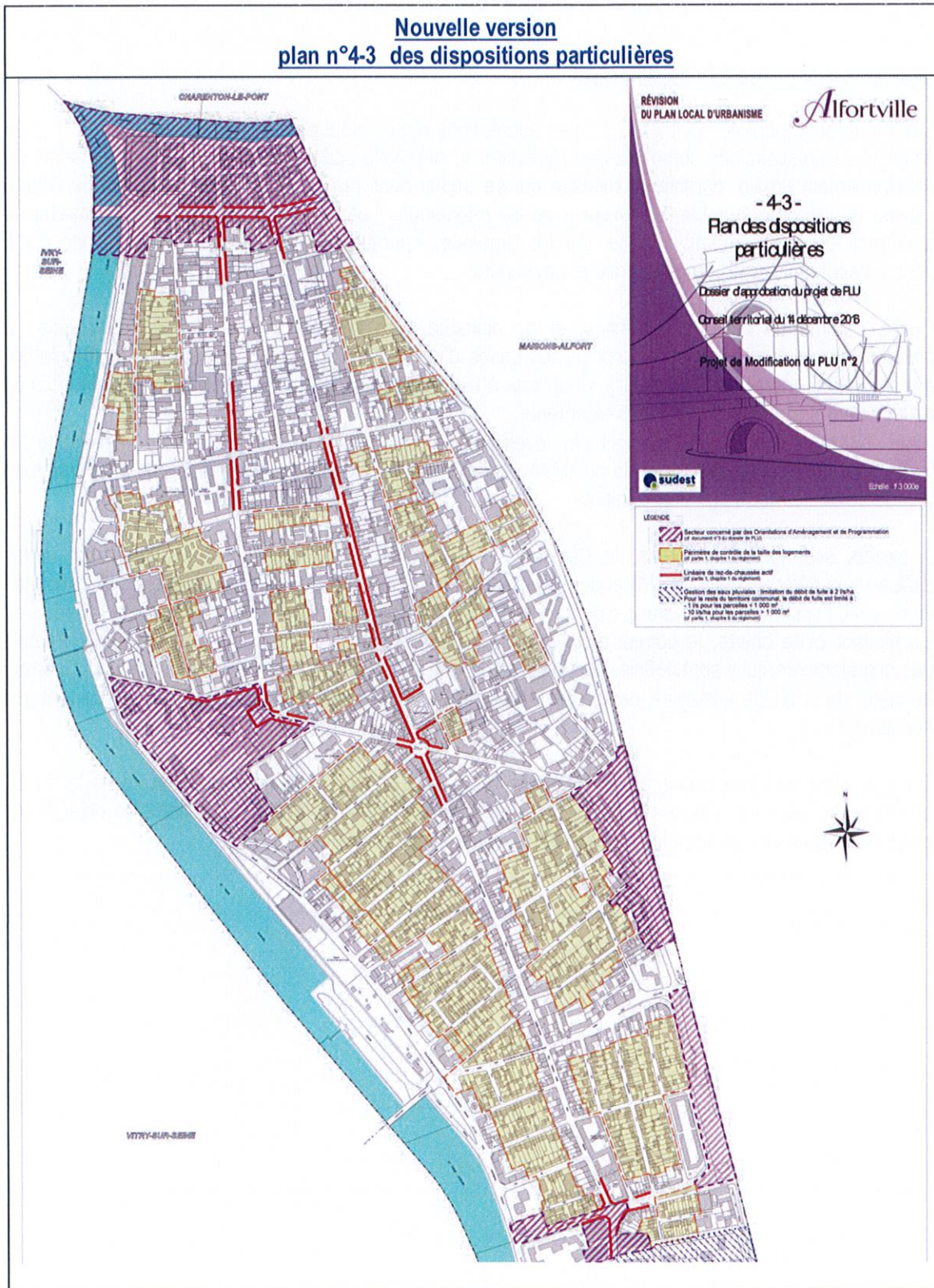
Les raisons amenant à la modification

Le plan n°4-3 des dispositions particulières indique notamment les périmètres des O.A.P. et le périmètre de contrôle de la taille des logements.

Suite à la suppression de l'O.A.P. Louis Blanc / Chemin de la Déportation et la création de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun, le plan doit donc être modifié pour être mis à jour au niveau des périmètres O.A.P.

De plus, suite à l'agrandissement du périmètre du sous-secteur UAp2, il n'est plus nécessaire que ces parcelles nouvellement insérées dans ce sous-secteur, soient situées dans le périmètre de contrôle de la taille des logements. Le plan doit donc être modifié en conséquence.





2.5 : Les modifications apportées aux annexes du P.L.U.

Les raisons amenant à la modification

Comme évoqué dans le point « 2.2.1 : Les adaptations réglementaires apportées dans la Partie 1 : Les définitions et dispositions communes au règlement », Alfortville porte un projet ambitieux en matière de développement urbain, durable et solidaire qui se traduit dans la Charte Qualité 2, nommée la Charte Qualité de l'Habitat Durable. En phase avec les orientations politiques, cette Charte doit permettre de réaffirmer les engagements à porter sur les nouvelles opérations pour conforter les ambitions d'une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

Conçu comme un outil de partenariat et de dialogue avec l'ensemble des porteurs de projets, la présente charte a pour objectifs de poser les bases d'une collaboration pour améliorer la qualité globale des opérations de construction. Elle s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements.

Ainsi, tout porteur de projets qui souhaite développer un projet de construction neuve sur le territoire est invité à prendre connaissance de la présente charte et la signer avant le dépôt de permis de construire afin de se conformer à ses engagements.

A travers ses 11 engagements, la Charte Qualité de l'habitat Durable vient compléter les règles d'urbanisme définies dans le PLU et constitue le support d'une relation partenariale que la Ville souhaite initier avec l'ensemble des maîtres d'ouvrage d'opérations de construction intervenant sur son territoire. En signant cette charte, le porteur de projet s'engage à prendre en compte et à respecter l'ensemble des engagements qui y sont définis. De son côté, la ville d'Alfortville s'engage à accompagner le porteur de projet de la phase faisabilité jusqu'à la livraison de l'opération et à dispenser ses conseils autant que nécessaire.

Dans le cadre de cette démarche, la commune a souhaité intégrer cette nouvelle charte dans le P.L.U. en l'intégrant dans les annexes du P.L.U. Il s'agit d'un document écrit à part explicitant les objectifs de chaque engagement qui sera joint au dossier constituant les annexes.

3ème Partie : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U.

Préambule

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. La loi du 7 décembre 2020 a modifié le régime de l'évaluation environnementale des P.L.U. et a étendu le champ de la concertation obligatoire à toutes les procédures P.L.U.

Le territoire d'Alfortville ne possédant pas de site Natura 2000, la commune n'est pas soumise obligatoirement à une évaluation environnementale telle que définie à l'article L.104-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la commune a souhaité, elle-même, réaliser une évaluation environnementale du projet de modification du P.L.U. dont un des principaux objectifs porte sur l'élaboration d'une O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun correspondant à une friche ferroviaire.

L'objectif de cette évaluation est donc de mesurer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement du projet de modification du P.L.U. d'Alfortville en amont de sa réalisation. Toutefois, toutes les évolutions du P.L.U. ne sont pas développées dans cette partie car certaines d'entre elles n'engendrent pas d'incidence négative sur l'environnement et la santé humaine. C'est le cas pour :

- La création des emplacements réservés n°8 et 9.
- Le changement des zones UAa en zone UAb.
- Le changement des zones UPb en zones UAb et Ubb et la suppression de l'OAP Louis Blanc / Chemin de la Déportation.
- La création de deux O.A.P. thématiques : celle portant sur la « Préservation et la valorisation du tissu pavillonnaire alfortvillais » et celle portant sur la « Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie alfortvillais ».

➤ Concernant la création des emplacements réservés n°8 et 9

Pour rappel, les emplacements réservés n°8 (163 rue Veron) et n°9 (21/23 rue de Seine) ont été instaurés afin de pouvoir accueillir un programme de logements mixtes permettant la reconstruction des logements démolis dans le cadre du nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier Chantereine. Néanmoins, ces deux sites n'ont encore fait l'objet d'un projet de construction, le nombre et la nature des logements reste donc à définir.

La création de ces deux emplacements réservés dans le cadre de cette procédure de modification n'engendrera pas d'incidence négative sur l'environnement et la santé car :

- Ces deux sites étant déjà urbanisés, cela n'engendre donc aucune consommation d'espace naturel ni d'étalement urbain. Ce sont des sites situés dans un tissu urbain mixte où de nouveaux immeubles d'habitation sont construits ponctuellement
- Ces deux sites ne se situent pas dans les continuités écologiques aquatiques identifiées dans le S.R.C.E.
- Les deux sites ne constituent pas une zone humide compte tenu du contexte fortement urbanisé des secteurs.
- Les deux sites n'étant pas végétalisés et quasiment totalement imperméabilisés, il n'y a pas d'enjeux de biodiversité. Au contraire, la valorisation du foncier de ces deux sites permettra leur végétalisation et une meilleure perméabilité des sols grâce à l'aménagement d'espaces verts rendus obligatoires dans le règlement P.L.U. de la zone concernée (UAb – chapitre 4).
- Les deux sites ne sont pas concernés par des risques technologiques.
- Les deux sites ne sont pas concernés par les secteurs affectés par le bruit des infrastructures classées bruyantes.
- Les futurs projets devront respecter le règlement du PPRI puisque les deux sites se situent en zone bleue du PPRI. Pour information, le premier niveau habitable devra être situé au minimum au-dessus de la cote de la crue cinquantennale de 1924.
- Les deux sites qui accueilleront un programme de logements augmenteront la consommation d'eau potable, les rejets d'eaux usées et les déchets, mais de manière très modérée, suite à l'accueil d'une nouvelle population. Néanmoins, à ce stade de réflexion, le nombre de logements, donc d'habitant n'est pas encore déterminé.

➤ **Concernant le changement des zones UAa en zone UAb**

Pour rappel, les parcelles situées sur l'îlot entre les rues de la Carpe, des Barbillons, de la Perche et le quai Jean-Baptiste Clément, accueillent aujourd'hui trois bâtiments très hétéroclites occupés par différentes activités économiques. De par leur situation géographique et leur faible densité de construction actuelle, elles détiennent un potentiel de mutation conséquent. A ce titre, la Ville souhaite accroître légèrement leur potentiel de constructibilité en offrant la possibilité de construire un niveau supplémentaire.

A noter que la mutation souhaitée par la ville était déjà possible en zone UAa qui est un secteur urbain dit « mixte », caractérisé par une diversité de formes urbaines avec une densité plus ou moins importante et par une diversité de fonctions urbaines (habitat, activités, équipements, ...). Seule la hauteur a été augmentée d'un niveau passant de 9 mètres à 11 mètres. Des constructions destinées à de l'habitation peuvent déjà être réalisées.

Le changement de la zone UAa en UAb, dans le cadre de cette procédure n'engendrera pas d'incidence négative sur l'environnement et la santé humaine car :

- Cet îlot étant déjà urbanisé, cela n'engendre donc aucune consommation d'espace naturel ni d'étalement urbain. C'est un secteur situé dans un tissu urbain mixte où de nombreux immeubles d'habitation sont construits ponctuellement.
- Cet îlot ne se situe pas dans les continuités écologiques aquatiques identifiées dans le S.R.C.E.
- Cet îlot ne constitue pas une zone humide compte tenu du contexte fortement urbanisé du secteur.
- Cet îlot étant peu végétalisé et très imperméabilisé, il n'y a pas d'enjeux de biodiversité. Au contraire, la valorisation du foncier de ce secteur permettra sa végétalisation et une meilleure perméabilité des sols grâce à l'aménagement d'espaces verts rendus obligatoires dans le règlement P.L.U. de la zone concernée (UAb – chapitre 4)
- Cet îlot n'est pas concerné par des risques technologiques.
- Cet îlot n'est pas concerné par les secteurs affectés par le bruit des infrastructures classées bruyantes.
- Le futur projet devra respecter le règlement du PPRI puisque le secteur se situe en zone bleue du PPRI. Pour information, le premier niveau habitable devra être situé au minimum au-dessus de la cote de la crue cinquantennale de 1924.
- Cet îlot qui pourra accueillir un programme de logements, augmentera la consommation d'eau potable, les rejets d'eaux usées et les déchets, mais de manière très modérée, suite à l'accueil d'une nouvelle population. Néanmoins, à ce stade de réflexion, le nombre de logements, donc d'habitant, n'est pas encore déterminé.

➤ **Concernant le changement des zones UPb en zones UAb et UBb et la suppression de l'OAP Louis Blanc / Chemin de la Déportation**

Pour rappel, les parcelles situées de part et d'autre de la rue Louis Blanc, zonées en UPb, correspondent au site de l'O.A.P. Louis Blanc / Chemin de la Déportation.

Récemment, un projet d'habitat collectif, s'inscrivant dans les objectifs et les orientations de l'O.A.P., a vu le jour le long de la rue Louis Blanc. Deux permis de construire ont été également délivrés pour la réalisation de nouveaux logements le long du Chemin de la Déportation dont les chantiers sont en cours de réalisation. Les objectifs de l'O.A.P. ont été respectés et environ 142 logements seront créés. Il n'apparaît plus nécessaire de conserver cette O.A.P., les objectifs de cette dernière étant atteints avec :

- un épannelage dégressif du Sud (plus haut, Chemin de la Déportation) vers le Nord (plus bas, rue Louis Blanc) ;
- l'aménagement d'une percée vers le cœur d'îlot depuis le Chemin de la Déportation ;
- l'aménagement de cœurs d'îlots paysagers.

A ce titre, la ville souhaite supprimer cette O.A.P. et modifier le zonage (basculement de la zone UPb en zones UAb et UBb) pour l'adapter au tissu urbain qui a évolué suite aux différentes opérations réalisées ou en cours.

Il n'y a pas lieu d'évaluer l'incidence environnementale de ces modifications puisque les projets souhaités dans le cadre de l'O.A.P. ont, soit été réalisés, soit sont en cours de réalisation, permettant ainsi la valorisation du foncier le long du chemin de la Déportation et de la rue Louis Blanc, en respectant les prescriptions de l'O.A.P.

➤ **Concernant la création de deux O.A.P. thématiques : celle portant sur la « Préservation et la valorisation du tissu pavillonnaire alfortvillais » et celle portant sur la « Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie alfortvillais »**

Pour rappel, l'O.A.P. « Préservation et valorisation du tissu pavillonnaire alfortvillais » a pour objectif la protection de ce patrimoine qui est une priorité pour la commune, avec le souhait de maintenir et valoriser son caractère architectural et environnemental, préserver son cadre de vie tout en permettant un développement équilibré et durable du territoire.

L'objectifs de l'O.A.P. « Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie » est de placer la responsabilité environnementale au cœur des projets d'aménagement en protégeant les espaces verts résidentiels et publics et en développant la végétalisation en ville.

La création de ces deux O.A.P. thématiques dans le cadre de cette procédure, n'engendrera pas d'incidence négative sur l'environnement et la santé humaine. Au contraire, elles auront une incidence positive car elles permettront de :

- conforter la trame verte de la ville et renforcer les fonctionnalités écologiques ;
- protéger développer la biodiversité ordinaire ;
- lutter contre les îlots de chaleur ;
- renforcer la perméabilité des sols ;
- assurer de manière optimale la gestion de l'eau de pluie à la parcelle.

➤ **Concernant le changement des zones UFc en zone UPa et la création de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun**

Pour rappel, les parcelles situées le long des rues Babeuf et Verdun et de la voie ferrée, en limite de la commune de Maisons-Alfort, font parties de l'ancienne gare de marchandises aujourd'hui désaffectée. Cet îlot détient un potentiel de mutation conséquent de par sa situation graphique.

La ville a la volonté de permettre la valorisation de cette friche urbaine au fort potentiel. A ce titre, la ville a donc souhaité basculer en zone UPa cet îlot actuellement en zone UFc afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement cohérent et harmonieux à travers un zonage adapté et une O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun pour guider urbanistiquement le projet.

Au regard de l'importance de ce projet et de l'absence d'incidence négative des autres évolutions du P.L.U., une évaluation environnementale ciblée précisément sur la modification de la zone UFc en UPa et la création de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun pour guider la mutation de ce site, a été élaborée dans le cadre de cette procédure de modification du P.L.U.

Cette évaluation permet de prendre en compte les incidences négatives et positives du projet sur l'environnement et la santé humaine, et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de ce projet.

L'évaluation environnementale de cette procédure de modification du P.L.U. ciblée sur la modification de la zone UFc en UPa et la création de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun s'est appuyée sur les documents suivants :

- Un ensemble d'études techniques, demandées par le porteur de projet Novaxia, qui ont été réalisées entre 2017 et 2021 sur le site de projet :
 - L'étude des Niveaux des Plus Hautes Eaux (NPHE) réalisée en novembre 2020 par StratéGéo Conseil et sa mise à jour du 4 octobre 2022 comprenant l'actualisation des altimétries du sous-sol.
 - L'étude acoustique urbaine réalisée en novembre 2017 par AC Acoustique et Conseil et sa mise à jour par le bureau d'étude acoustique et vibratoire LASA en Aout 2022 (Exigences acoustiques des façades) afin d'intégrer l'évolution du plan masse d'opération et la division du lot A en 4 plots.
 - L'étude acoustique « Exigences de façades » réalisée par LASA le 22 août 2022, pour donner suite à l'évolution du projet depuis l'étude de novembre 2017
 - La note acoustique de dimensionnement des solutions acoustiques envisagées sur le lot A, réalisée par LASA le 23 septembre 2022. Ce document propose d'adapter les solutions en fonction des contraintes réglementaires, architecturales et techniques du projet. Les solutions décrites dans cette notice acoustique permettent de répondre à la réglementation acoustique en vigueur.
 - L'étude vibratoire réalisée par le BE LASA en février 2022 confirmant les procédés constructifs proposés.
 - Le diagnostic de la qualité des sols réalisé en janvier 2017 par SOLPOL
 - Le diagnostic de pollution des sols réalisé en février 2017 par SOLPOL, complété en septembre 2018 et complété en septembre 2018 compte tenu de l'évolution du plan masse (ouverture de la place dans la continuité de la rue de Flore, localisation de la résidence services seniors, réduction de l'épannelage).
 - L'évaluation quantitative des risques sanitaires réalisée en août 2020 par SOLPOL
 - L'évaluation quantitative des risques sanitaires réalisée en janvier 2023 par SOLSOL, suite à l'actualisation de l'implantation de l'infrastructure.
 - L'étude géotechnique réalisé en novembre 2017 par SAGA. Cette étude a été mise à jour et complétée en 2022 permettant de confirmer le principe constructif en fondations superficielles sur les lots A et B et fondations superficielles par radier général armé et rigide sur le lot C.
 - L'étude de déplacements réalisée en octobre 2016 par Axurban

- L'étude de trafic réalisée mise à jour en 2021 par Axurban et sa mise à jour en juin 2022 afin d'intégrer le projet dans le cadre d'un dossier d'étude d'impact prenant en considération les effets cumulés du projet avec son environnement.
- L'étude de déplacements réalisée en juillet 2023 par CDVIA prenant en compte la création d'une voie nouvelle reliant le Boulevard Carnot et la rue de Verdun
- L'étude de la faune et de la flore quatre saisons réalisée en octobre 2017 par Qcs services et complétée en décembre 2019 puis mise à jour en mai 2022 et juillet 2023 afin de confirmer l'absence d'enjeux relatifs à la biodiversité.
- Les études environnementales réalisées par SOLPOL en avril et mai 2023, suite à l'actualisation de l'implantation de l'infrastructure.

Par ailleurs, rappelons qu'une concertation préalable auprès des habitants est réalisée dans le cadre de cette procédure de modification du P.L.U. à travers :

- La parution d'un article dans le magazine de la ville d'Alfortville et sur les sites Internet de la ville d'Alfortville (www.alfortville.fr) et de GPSEA (www.sudestavenir.fr).
- L'organisation de réunions publiques à destination des habitants. L'ensemble des modifications du P.L.U. envisagées seront présentées par comités de quartiers, soit cinq réunions au total.

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, la notice de présentation de la modification du P.L.U. qui complète le rapport de présentation, intègre l'évaluation environnementale qui s'organise selon les points suivants :

- **Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- **Analyse les perspectives d'évolution** de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.
- **Explique les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.
- **Présente les mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
- **Définit les critères, indicateurs et modalités** retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.
- **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

3.1 : L'articulation de la modification du P.L.U. avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Les articles L.131-4, L.131-5 et L.131-6 du Code de l'Urbanisme énoncent que le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions d'un ensemble de documents dont : le Schéma de Cohérence Territoriale Métropolitain, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France et du Schéma Régional Climat Air Energie d'Île-de-France, le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France, le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux, ...

➤ Le Schéma de Cohérence Territoriale Métropolitain

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris a été approuvé le 13 juillet 2023. Les 12 orientations du S.Co.T. Métropolitain sont les suivantes :

1. Conforter une Métropole polycentrique, économe en espaces et équilibrée dans la répartition de ses fonctions.
2. Embellir la Métropole et révéler les paysages, renforcer la présence de la nature et de l'agriculture en ville, renforcer le développement de la biodiversité en restaurant notamment des continuités écologiques telles que les trames vertes et bleues, tout en offrant des îlots de fraîcheur et la rétention de l'eau à la parcelle.
3. Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement.
4. S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique.
5. Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde.
6. Offrir un parcours résidentiel à tous les Métropolitains.
7. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible.
8. Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires.
9. Confirmer la place de la Métropole comme une première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique.
10. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets.
11. Organiser la transition énergétique.
12. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales, notamment par l'arrêt de la consommation et la reconquête des espaces naturels, boisés et agricoles.

⇒ La modification du P.L.U. de la commune s'inscrit pleinement dans ses orientations.

Les évolutions du zonage sur quatre secteurs pour accroître leur potentiel de constructibilité, la réalisation de l'O.A.P sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun pour accueillir du logement privé et social, un établissement d'hébergement de personnes âgées, un habitat collectif à destination de personnes âgées, la nouvelle O.A.P. thématique « Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie alfortvillais » ainsi que la création de deux emplacements réservés pour la création de logements sociaux, s'inscrivent dans les orientations n°2, 6 et 11 du S.Co.T.M.

➤ **Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France - S.D.R.I.F. -**

La modification du P.L.U. de la commune s'inscrit pleinement dans les objectifs du S.D.R.I.F. arrêté par le Conseil Régional le 25 octobre 2012 et approuvé par décret du Conseil d'Etat n°2013 1241 du 27 décembre 2013.

Concernant la partie "relier et structure"

- Les infrastructures de transport :

⇒ *La modification n°2 du P.L.U. ne porte pas sur les sites de projets d'infrastructures de transport situés sur la commune.*

A noter qu'un nouvel emplacement réservé (n°2) est créé pour la réalisation d'un espace public paysager face à l'accès de la gare RER du Vert de Maison depuis la commune afin de marquer et aménager une entrée de ville qualitative depuis les transports en commun. Il s'agit de valoriser un des futurs accès de la nouvelle gare du Grand Paris (Le Vert de Maisons) de la future ligne de métro n°15, actuellement en chantier.

- L'armature logistique :

⇒ *La modification n°2 du P.L.U. porte sur le site multimodal d'enjeux territoriaux correspondant à l'ancienne gare de marchandises SNCF. Ce site fait, en effet, l'objet d'un changement de zonage et d'une O.A.P. afin de permettre la reconversion de cette friche en accueillant un programme diversifié de logements, une résidence autonomie et une résidence Senior.*

Pour rappel, ce site est identifié dans le contrat de développement territorial des « Grandes Ardoines » signé le 20 décembre 2013. Le CDT, dont le territoire est composé des communes de Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi et Alfortville, poursuit le travail partenarial engagé sur l'Opération d'intérêt national Orly Rungis – Seine Amont par la gouvernance de l'Établissement public d'aménagement Orly Rungis – Seine Amont (EPA ORSA), à une échelle plus fine, assurant l'inscription des Grandes Ardoines dans la métropole et la cohérence du développement urbain à l'échelle de ce territoire. Ce CDT a identifié plusieurs actions à mener pour Alfortville dont le projet d'aménagement du Sud de la commune qui s'étend de la gare de marchandises à la limite Sud de la commune. Il est proposé un projet combinant habitat, activités économiques et commerciales, transports et équipements en cohérence avec les projets régionaux sur les sites de fort mutabilité suivants : gare de marchandises, gare Vert de Maisons du Grand Paris Express, site Jardins d'Alfortville, site Langevin, centre commercial de Grand Ensemble, site ex-BHV, berges de Seine, ZAE Val de Seine.

Par ailleurs, rappelons que la SNCF, dans le cadre du projet sur le site de l'ancienne gare de marchandises, a cédé les parcelles X126, Y163 sur Alfortville et AZ120 et 121 sur Maisons-Alfort en décembre 2018 à la société SAS AMELIE V, porteuse du projet. Cela induit donc que la SNCF a abandonné le projet de pôle multimodal sur ce site inscrit au S.D.R.I.F.

De plus, dans le cadre de la vente des parcelles appartenant à la SNCF, une procédure de déclassement a été menée. La Région Île de France et le Syndicat de transports d'Île de France ont été consultés dans le cadre de cette procédure. N'ayant pas émis un avis

défavorable à ce déclassement, cela induit donc également l'abandon du projet de pôle multimodal sur ce site inscrit au S.D.R.I.F., par la Région et France Mobilités.

Concernant la partie "polariser et équilibrer"

- La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées :
 - ⇒ La modification de la définition des espaces verts et de la pleine terre ainsi que des règles des espaces verts et de la pleine terre en zone UA, vont permettre de renforcer la perméabilité des espaces non construits.
- Pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien :
 - ⇒ La modification du zonage sur quatre secteurs pour accroître leur potentiel de constructibilité, la réalisation d'une nouvelle O.A.P pour accueillir du logement privé et social, un établissement d'hébergement de personnes âgées, un habitat collectif à destination de personnes âgées ainsi que la création de deux emplacements réservés pour la création de logements sociaux, vont permettre de développer une offre diversifiée de logements, de favoriser les parcours résidentiels sur la commune, et de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat et d'anticiper les besoins de demain.
- Les emplacements destinés aux commerces de proximité :
 - ⇒ La nouvelle O.A.P. va permettre de renforcer la présence de commerces sur ce secteur avec la préconisation suivante : « Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des commerces de proximité et des activités de services ».
- Les espaces urbanisés :
 - ⇒ La modification du zonage sur quatre secteurs pour accroître leur potentiel de constructibilité, la réalisation d'une nouvelle O.A.P pour accueillir du logement privé et social, un établissement d'hébergement de personnes âgées, un habitat collectif à destination de personnes âgées, ainsi que la création de deux emplacements réservés pour la création de logements sociaux qui se situent tous dans la catégorie : « les quartiers à densifier à proximité d'une gare », va participer à la densification du tissu urbain, et ainsi participer à l'augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat préconisé par le S.D.R.I.F. pour la commune d'Alfortville.

Concernant la partie "préserver et valoriser"

- Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes :
 - ⇒ La modification n°2 du P.L.U. ne porte pas sur la continuité écologique et la liaison douce correspondant à la Seine.

➤ **Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation – S.R.H.H. -**

Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation fixe des objectifs annuels de construction de logements. Concernant l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, auquel Alfortville appartient, il lui est demandé la réalisation de 1 800 logements par an dont 816 sociaux, soit un ratio de 5,7 logements pour 1 000 habitants¹.

Le S.R.H.H est décliné à l'échelle de la métropole du grand Paris via un Plan métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement. Il s'agit d'un document stratégique, de programmation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle métropolitaine et infra-métropolitaine sur la période 2019-2025. Le projet de P.M.H.H. a été arrêté par le conseil métropolitain le 28 juin 2018. Celui-ci prévoit la construction de 38 760 logements par an sur la métropole dont 2 072 sur le territoire de GPSEA.

Sur ce dernier, le projet de P.M.H.H. décline les objectifs de production de logements par an par commune, soit 240 logements pour la commune d'Alfortville dont 50 logements locatifs sociaux.

⇒ La modification n°2 du P.L.U., avec la modification du zonage sur quatre secteurs pour accroître leur potentiel de constructibilité, la réalisation d'une nouvelle O.A.P pour accueillir du logement privé et social, un établissement d'hébergement de personnes âgées, un habitat collectif à destination de personnes âgées ainsi que la création de deux emplacements réservés pour la création de logements sociaux, va permettre de développer une offre diversifiée de logements. Cette procédure répondra donc en partie aux objectifs du S.R.H.H. et du P.M.H.H.

➤ **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France - S.R.C.E. -**

Au niveau du S.R.C.E. de la Région Île-de-France approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013, il n'y a pas de réservoir de biodiversité sur la commune d'Alfortville. Les enjeux régionaux pour la préservation et le renforcement de la Trame Verte et Bleue micro-régionale qui concernent le territoire d'Alfortville se rapportent aux continuités écologiques liées à la Seine, la Marne et à leurs berges.

Ces continuités d'intérêt régional concernent les frontières Ouest et Nord du territoire communal. Ce sont des continuités écologiques aquatiques destinées à faciliter le passage des poissons notamment migrateurs. Les berges de Seine et de Marne peuvent servir de zones refuges ou de zones repos lors des déplacements de la faune. La préservation et le renforcement de ces continuités écologiques reposent sur la préservation du caractère naturel des îles sur la Seine et au renforcement de la végétalisation des berges.

⇒ L'objet de la modification n°2 du P.L.U. n'a pas d'incidence sur ces corridors. Les modifications du zonage ainsi que la nouvelle O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun ne portent pas sur cette partie du territoire. Les évolutions réglementaires portent, quant à elles, essentiellement sur le renforcement des espaces verts au sein des futurs projets de construction.

¹ Population légale 2016, entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2020 : 314 322 habitants

➤ **Le Schéma Régional Climat Air Energie d'Île-de-France - S.R.C.A.E. -**

Le S.R.C.A.E. de la Région Île-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012.

⇒ *L'objet de la modification n°2 du P.L.U. n'a pas d'incidence sur les enjeux du S.R.C.A.E. de la Région Île-de-France.*

A noter que les évolutions du zonage sur quatre secteurs pour accroître leur potentiel de constructibilité, la réalisation d'une nouvelle O.A.P pour accueillir du logement privé et social, un établissement d'hébergement de personnes âgées, un habitat collectif à destination de personnes âgées ainsi que la création de deux emplacements réservés pour la création de logements sociaux, va permettre de développer une offre de logements dont la consommation énergétique répondra aux normes en vigueur, et ainsi limiter l'émission de gaz à effet de serre.

Concernant le Schéma Régional Éolien (S.R.E.), approuvé par le Préfet de la Région Île-de-France et le Président du Conseil Régional d'Île-de-France le 28 septembre 2012, et qui constitue un volet annexé au SRCAE, la zone géographique dans laquelle se situe la commune d'Alfortville n'est pas une zone favorable à l'éolien.

⇒ *La modification du P.L.U. n'a donc pas d'incidence sur le S.R.E.*

➤ **Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France - P.D.U.I.F. -**

Le P.L.U. en vigueur d'Alfortville s'inscrit pleinement dans les objectifs du P.D.U.I.F. de la Région Île-de-France approuvé par le Conseil Régional le 19 juin 2014.

⇒ *L'objet de la modification n°2 du P.L.U. n'a pas d'incidence sur les objectifs du P.D.U.I.F. de la Région Île-de-France. Les modifications ne portent pas sur une évolution des règles de stationnement. Tous les futurs projets envisageables avec cette modification devront respecter les règles du chapitre 5 : déplacements et stationnement. De plus, dans le cadre de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun des préconisations sont apportées au niveau de l'organisation viaire et des déplacements. Enfin, un emplacement réservé est créé pour réaliser une piste cyclable afin de compléter l'axe Nord Sud sur la rive métallique et relier la voie verte le long du chemin de la Déportation au parvis de la Gare.*

➤ **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - S.D.A.G.E. -**

⇒ *L'objet de la modification n°2 du P.L.U. n'a pas d'incidence sur les objectifs du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.*

Les modifications ne portent pas sur une évolution des règles concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales.

A noter que le règlement du service d'assainissement dont la compétence est détenue par GPSEA est en cours de révision devra être compatible avec les prescriptions et le règlement du SAGE.

➤ **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Marne Confluence - S.A.G.E. -**

Le SAGE Marne Confluence approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 janvier 2018 concerne un secteur limité au Nord de la commune sur lequel aucune modification de zonage n'est faite.

⇒ *La modification du P.L.U. n'a pas d'incidence sur le SAGE. A noter que la modification de la définition des espaces verts et de la pleine terre ainsi que l'évolution des règles des espaces verts et de la pleine terre en zone UA qui est limitrophe à la Marne, permettra une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle.*

➤ **Le P.P.R.I. des vallées de la Seine et de la Marne**

Alfortville est bordée au Nord par la Marne et à l'Est par la Seine. Alfortville est entièrement inondable en cas de débordement de la Seine et de la Marne. La crue centennale (crue de référence) correspondant au niveau des "Plus Hautes Eaux Connues" est celle de 1910, pour la Seine (35,49 m en amont d'Alfortville) et pour la Marne (35,24 m). Le niveau de la crue cinquantennale de 1924 (34,03 m pour la Seine en amont d'Alfortville et 33,68 m pour la Marne) est également pris en compte dans le cadre des nouvelles constructions.

Les bordures immédiates de la Seine et de la Marne sont situées en zone de grand écoulement où les vitesses dépassent 0,5 m/s. Les constructions d'habitation et d'activité situées près de l'écluse, sont classées « Défense ». Elles sont protégées et interdites au public.

La commune est recouverte par le P.P.R.I. des vallées de la Seine et de la Marne qui a été approuvé le 28 juillet 2000. Ce document a été mis en révision le 3 avril 2003. Le PPRI révisé a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2007.

Le PPRI est composé d'une carte des aléas, d'une carte réglementaire et d'un règlement précisant les modalités d'occupation et d'utilisation du sol. La carte réglementaire différencie cinq zones :

- les zones à constructibilité réglementée : les zones « bleue », « orange », « violette » correspondant aux zones d'activités, et la zone « verte » correspondant aux espaces naturels de loisirs ;
- les zones inconstructibles : la zone « rouge ».

L'essentiel du territoire Alfortvillais se situe en zone bleue.

Les zones à constructibilité réglementée :

En zone « bleue », les nouvelles constructions sont autorisées avec :

- le premier niveau habitable au-dessus de la côte de crue cinquantennale (1924) majorée de 20 cm à condition qu'un niveau complet habitable soit situé au-dessus de la côte de crue centennale ;
- au minimum un tiers de la surface habitable au-dessus de la côte de crue centennale (1910).

En zone « orange », les activités sont autorisées sous condition que les niveaux fonctionnels soient situés à la cote la plus haute entre celle de la voirie existante et celle du terrain naturel.

Les zones inconstructibles :

Les secteurs des bords de Seine et de Marne sont interdits à toute construction.

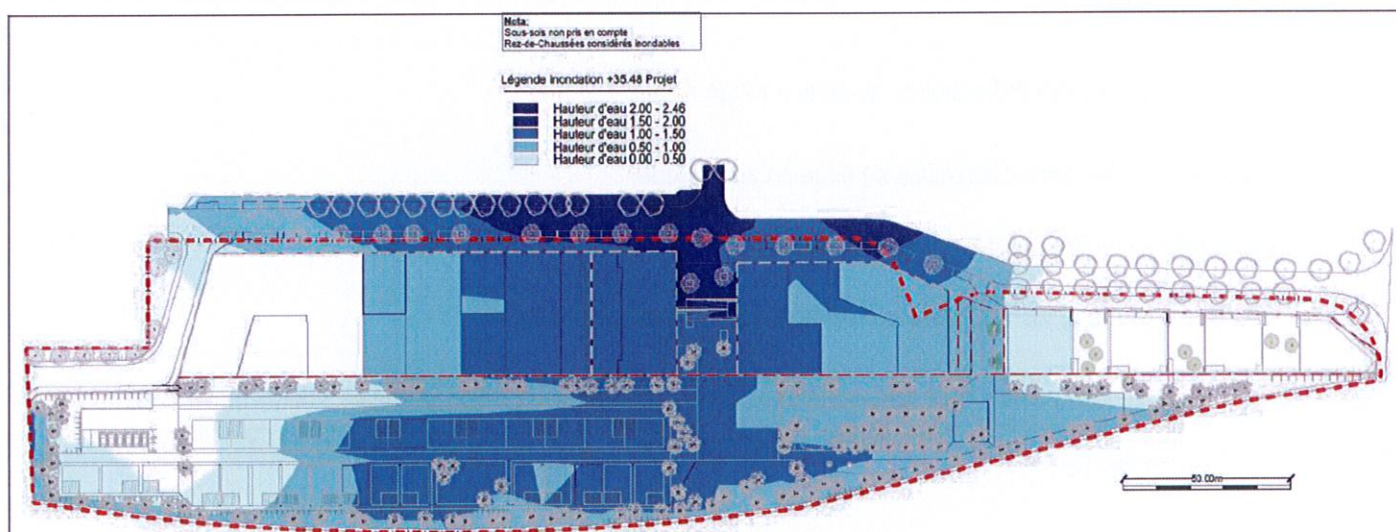
⇒ La modification n°2 du P.L.U., avec la modification du zonage sur quatre secteurs pour accroître leur potentiel de constructibilité, la réalisation d'une nouvelle O.A.P pour accueillir du logement privé et social, un établissement d'hébergement de personnes âgées, un habitat collectif à destination de personnes âgées ainsi que la création de deux emplacements réservés pour la création de logements sociaux, est concernée par le risque d'inondation car les sites se situent tous en zone bleue du P.P.R.I. Tous les projets de construction devront prendre en considération ce risque en amont de la réflexion afin d'étudier l'ensemble des problématiques liées à ce risque d'inondation : les déblais et remblais, les cotes à prendre en compte, ... et comment seront appliquées les règles édictées dans le règlement du P.P.R.I.

Plus particulièrement sur le site de l'O.A.P. Babeuf - Verdun, les constructions respecteront les cotes indiquées dans les mesures d'évitement, de réduction et de compensation concernant le risque naturel lié à l'inondation, exposées dans le point 3.4 de l'évaluation environnementale.

De plus, concernant l'inondabilité à l'état projet, le volume de remblais correspond au volume d'expansion de la crue qui est supprimé par le projet par rapport à l'état initial, c'est-à-dire les volumes rendus non inondables par remblaiement ou construction de bâti étanche.

Le projet prévoit un déblaiement d'une partie des zones qui ne sont actuellement pas inondables par débordement de la Seine dans l'état initial, avec notamment la réalisation de déblais. Par ailleurs, les RDC des bâtiments seront rendus inondables par débordement, ce qui permet d'augmenter le volume disponible à la crue (minoré de 10% pour tenir compte des installations structurelles).

A l'état projet, la superficie inondable à la crue centennale à +35,48 m NGF est de 21 817 m², et un volume de 20 961 m³ (découpé par tranche de crue de 50 cm). Le plan d'inondabilité projet est présenté en figure suivante.



Compte tenu des calculs et estimations réalisées, les différents volumes remarquables sont les suivants :

- *Le volume actuel (état initial) d'expansion disponible à la crue : $V_{initial} = 19\,171\text{ m}^3$;*
- *Le volume à l'état projet d'expansion : $V_{projet} = 21\,817\text{ m}^3$.*

Au regard de ces résultats, le volume d'inondabilité à l'état projet est bien supérieur au volume d'expansion de la crue à l'état initial. La compensation en volume de remblais / déblais au sens du PPRI est donc respectée.

➤ **Le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine Normandie 2022-2027**

Le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé le 3 mars 2022 par le préfet coordonnateur du bassin. Ce PGRI fixe pour six ans les grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel, l'activité économique et les infrastructures.

Ce plan fixe sur le bassin Seine-Normandie 4 objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation et 80 dispositions pour les atteindre :

1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité.
2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages.
3. Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise.
4. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

⇒ *L'objet de la modification n°2 du P.L.U. n'a pas d'incidence sur le PGRI du bassin Seine Normandie.*

Le projet sur le site de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun a fait l'objet d'un diagnostic de vulnérabilité aux inondations et répond ainsi à l'objectif n°1 du PGRI.

➤ **La stratégie locale de gestion du risque d'inondation de la métropole francilienne**

La stratégie locale de gestion du risque d'inondation de la métropole francilienne a été approuvée le 2 décembre 2016 par arrêté préfectoral.

La SLGRI a été élaborée pour la période 2016-2022 pour réduire les conséquences dommageables des inondations pour le territoire francilien. Elle concerne 160 communes inondables par débordement de la Seine, de la Marne ou de l'Oise. La stratégie définit 5 grands objectifs pour les 6 ans à venir :

1. Améliorer les connaissances sur les aléas.
2. Réduire l'aléa en agissant localement.
3. Développer la culture du risque.
4. Se préparer et gérer la crise.

5. Faciliter le retour à la normale.

A mi-parcours de la mise en œuvre de la stratégie actée fin 2016 pour 6 ans, un bilan a évalué l'avancement des 112 mesures que comprend le document : 18 mesures sont déjà terminées et 74 mesures sont en cours de mise en œuvre.

⇒ *L'objet de la modification n°2 du P.L.U. n'a pas d'incidence sur le PGRI du bassin Seine Normandie.*

Le projet sur le site de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun a été conçu pour être résilient face à l'inondation et répond ainsi à l'objectif n°2 la SLGRI.

➤ **Le P.C.A.E.T. de Grand Paris Sud Est Avenir**

Le projet de Plan Climat 2019-2025 a été adopté par le Conseil de Territoire de GPSEA du 2 octobre 2019. Il formalise l'engagement de GPSEA en matière de transition énergétique, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique et d'amélioration de la qualité de l'air, en cohérence avec l'Accord de Paris.

Il porte sur 5 volets : climat, air, énergie, économie durable et circulaire, éco-exemplarité de la collectivité qui sont déclinées en 50 actions qui s'articulent autour des ambitions suivantes :

- Énergie
 - Participer à la massification de la rénovation des logements.
 - Augmenter la production d'énergie renouvelable et de récupération.
 - Tendre vers la neutralité carbone d'ici 2050.
- Air
 - Préserver la qualité de l'air en favorisant les déplacements propres et collectifs.
- Climat
 - Aménager un territoire durable avec des projets exemplaires, innovants et ambitieux.
 - Accroître la résilience du territoire face aux effets du changement climatique, notamment en matière d'eau et d'assainissement.
 - Préserver les espaces naturels et le cadre de vie.
- Économie durable
 - Tendre vers une réduction des déchets.
 - Favoriser une agriculture saine de proximité.
- Éco-exemplarité
 - Être une collectivité exemplaire.
 - Diffuser une culture autour des enjeux climatiques pour faire changer les comportements.

⇒ *L'objet de la modification n°2 du P.L.U. n'a pas d'incidence sur le P.C.A.E.T. de GPSEA.
Les évolutions du zonage sur quatre secteurs pour accroître leur potentiel de constructibilité, la réalisation d'une nouvelle O.A.P pour accueillir du logement privé et social, un établissement*

d'hébergement de personnes âgées, un habitat collectif à destination de personnes âgées ainsi que la création de deux emplacements réservés pour la création de logements sociaux, vont permettre de développer une offre de logements qui pourra répondre aux objectifs de l'action 36 du P.C.A.E.T. qui porte sur le développement des démarches environnementales pour les projets de construction neuve.

Concernant le site de l'O.A.P. Babeuf – Verdun, les démarches environnementales liées à l'action 36 qui ont été prises en compte dans le cadre de ce projet sont les suivantes :

- *Pour la diminution de rejets de CO2 et polluants atmosphériques et la réduction des consommations énergétiques, stockage du CO2 :*

Le projet respecte les exigences de la nouvelle réglementation environnementale 2020 qui fixe les seuils suivants :

- *Construction : seuil de 740 kgeq/m² SHAB respecté ;*
- *Exploitation : seuil de 614 kgeq/m² SHAB amélioré grâce au réseau de chaleur.*

Tous les futurs bâtiments seront raccordés au réseau de chaleur par géothermie, permettant ainsi de limiter les émissions de GES des nouveaux logements, équipements et commerces implantés sur le site.

- *Pour la réduction des vulnérabilités du territoire au changement climatique (végétalisation, gestion de l'eau pluviale à la parcelle, etc.) :*

Le Projet est très peu artificialisé en prenant en compte la réalisation des jardins sur la commune de Maisons-Alfort dans le cadre du Permis d'Aménager. Ceci participe à la création d'îlots de fraîcheur et à la gestion des eaux de pluies sur la parcelle.

Les Toitures-terrasses végétalisées favorisent le confort thermique des logements.

- *Pour la maîtrise des consommations d'eau potable :*

Il sera mis en place des outils de suivi des consommations.

- *Pour l'intégration des énergies renouvelables et des matériaux biosourcés, ventilation et amélioration de la qualité de l'air intérieur, limitation de l'artificialisation de sols, exemplarité des chantiers (faibles nuisances, gestion des déchets, origine des matériaux, ...) :*

Le site du projet se trouve dans l'emprise dit réseau « classé » prévoyant le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur. Ce réseau d'eau chaude est alimenté par une centrale de géothermie profonde ainsi qu'une chaufferie de secours gaz. La répartition prévisionnelle du mix énergétique est de 80% en géothermie et de 20% gaz.

Application de la charte chantier propre de la Maîtrise d'Ouvrage + CERQUAL dans le cadre de la certification NF Habitat HQE des logements du lot A.

3.2 : Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U.

Pour rappel, la zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre de la modification n°2 du P.L.U. correspond au secteur concerné par la modification de la zone UFc en UPa et la création de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun sur cette zone.

Cette O.A.P. doit guider la mutation du site de l'ancienne gare de marchandises en accueillant du logement privé et social, un établissement d'hébergement de personnes âgées, un habitat collectif à destination de personnes âgées, des commerces au niveau de certains rez-de-chaussée et plusieurs équipements (une crèche et un pôle de santé sont envisagés).

➤ Caractéristiques du site de la future O.A.P.

Le secteur est situé entre la rue Emile Zola et le boulevard Carnot en limite de Maisons-Alfort, le long des rues Babeuf et Verdun et des emprises ferroviaires. Il correspond à la partie du site de l'ancienne gare de marchandises situé à cheval sur les communes d'Alfortville et de Maisons-Alfort. Il s'agit d'une friche ferroviaire.

Ce site est en grande partie vierge. En effet, seuls quelques voies ferrées désaffectés et deux bâtiments occupent le site : la gare de marchandises désaffectée dont la moitié du bâtiment se situe sur la commune de Maisons-Alfort et un bâtiment d'environ 280 m² à proximité de l'ancienne gare, côté rue Babeuf. Dans le cadre du projet, l'ensemble des constructions et des voies ferrées seront entièrement démolies.

Le site est également caractérisé par la présence d'un ouvrage souterrain du SIAAP à 20 m de profondeur environ, à l'extrême Sud du secteur, vers le boulevard Carnot. Il s'agit d'une canalisation. Le site est actuellement occupé par un parking.

Ce secteur se situe face un habitat diversifié, le long des rues Babeuf et Verdun, tant dans la forme qu'au niveau des hauteurs avec un habitat collectif R+4 le long de la rue de Verdun et principalement des maisons individuelles R+1 - R+1+C le long de la rue Babeuf.

Ce site possède une bonne desserte en transport en commun, puisque situé à quelques minutes de la gare RER D Maisons-Alfort / Alfortville. Il se situe également près d'une offre commerciale diversifiée, à environ 5 minutes à pied.



Photo aérienne du site

 Périmètre de l'O.A.P.



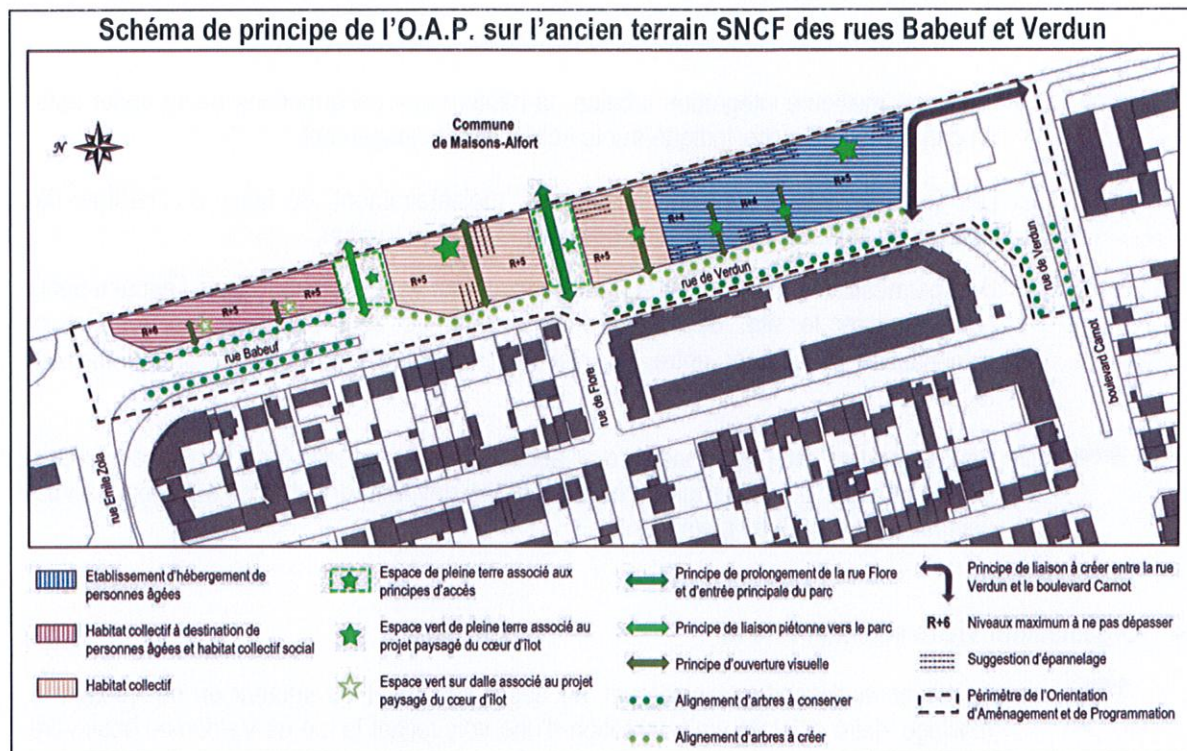
Photo du site



Photo du site



➤ **Orientations de l'O.A.P.**





• **Destination générale et programmation**




- ⇒ Les constructions sont à destination d'habitat collectif libre. Cette destination dominante ne s'oppose pas, ponctuellement, à une mixité fonctionnelle (commerces, activités de services, équipements). Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des commerces de proximité, des équipements et des activités de services. La hauteur et la profondeur des rez-de-chaussée doivent être suffisantes pour permettre leur bon fonctionnement.
- ⇒ Les constructions sont destinées à un établissement d'hébergement de personnes âgées.
- ⇒ Les constructions sont destinées à un habitat collectif à destination de personnes âgées et à de l'habitat collectif social. Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des commerces de proximité et des activités de services. 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 jusqu'à :
 - 7 niveaux pour les constructions destinées à de l'habitat collectif à destination de personnes âgées et 6 niveaux pour l'habitat collectif social.

- 6 niveaux pour les constructions destinées à l'établissement d'hébergement de personnes âgées.
- 6 niveaux pour les constructions destinées à l'habitat collectif.
-  ⇒ Pour une meilleure intégration urbaine, la hauteur des constructions devra varier selon un principe épannelage indiqué sur le schéma d'aménagement.
- ⇒ Les constructions doivent être implantées, majoritairement, de façon à constituer des fronts urbains structurants le long des rues Babeuf et Verdun.
- ⇒ Des perméabilités Ouest / Est et des cœurs d'îlots verts visibles depuis l'espace public pour renaturer le site, devront être aménagés. Le front bâti Ouest devra être en discontinuité et alterner entre les pleins et les vides pour donner un rythme aux façades.
-  ⇒ Pour éviter tout effet de monotonie et aérer le paysage urbain, les fronts urbains seront interrompus par des ouvertures visuelles. Elles devront permettre de dégager des vues vers les espaces libres paysagers.

• Organisation viaire et déplacements

-  ⇒ Améliorer la desserte et concourir au désenclavement du secteur en complétant le maillage viaire existant via la création d'une voie reliant la rue de Verdun au boulevard Carnot.
-  ⇒ Créer une continuité avec la rue de Flore et aménager l'entrée piétonne principale du parc paysagé situé sur la commune de Maisons-Alfort.
-  ⇒ Aménager une entrée piétonne secondaire du parc paysagé situé sur la commune de Maisons-Alfort.
- ⇒ Dans le cadre d'opérations de construction, la réalisation des stationnements peut faire l'objet d'une mutualisation.

• Qualité paysagère et environnementale

- ⇒ L'implantation des constructions devra permettre de dégager des espaces libres bénéficiant d'un traitement végétalisé qualitatif, support des îlots de fraîcheur, qui seront constitués par :
 -  - Des espaces de pleine terre associés aux principes d'accès afin d'assurer la perméabilité du site.
 -  - Des espaces verts de pleine terre afin d'assurer la perméabilité du site.
 -  - Des espaces verts sur dalle.
-  ⇒ Les alignements d'arbres existants sont préservés.
-  ⇒ Un alignement d'arbres le long des rues Babeuf et Verdun (coté nouvelles constructions) devra être réalisé afin de renforcer la trame verte urbaine de la Ville et la qualité paysagère de ce site.

Le projet est situé sur une ancienne friche ferroviaire, à cheval entre les communes d'Alfortville et de Maisons-Alfort. Le projet vise la requalification et la mutation de ce foncier par l'augmentation du parc de logements, la proposition d'espaces verts pour tous et une offre commerciale de quartier.

Le foncier d'Alfortville sera viabilisé et bâti, tandis que le foncier de Maisons-Alfort sera constitué d'un parc urbain public d'une part, et pourvu d'une trentaine de jardins familiaux à destination des Maisonnais d'autre part, accessibles depuis Alfortville via plusieurs liaisons douces.

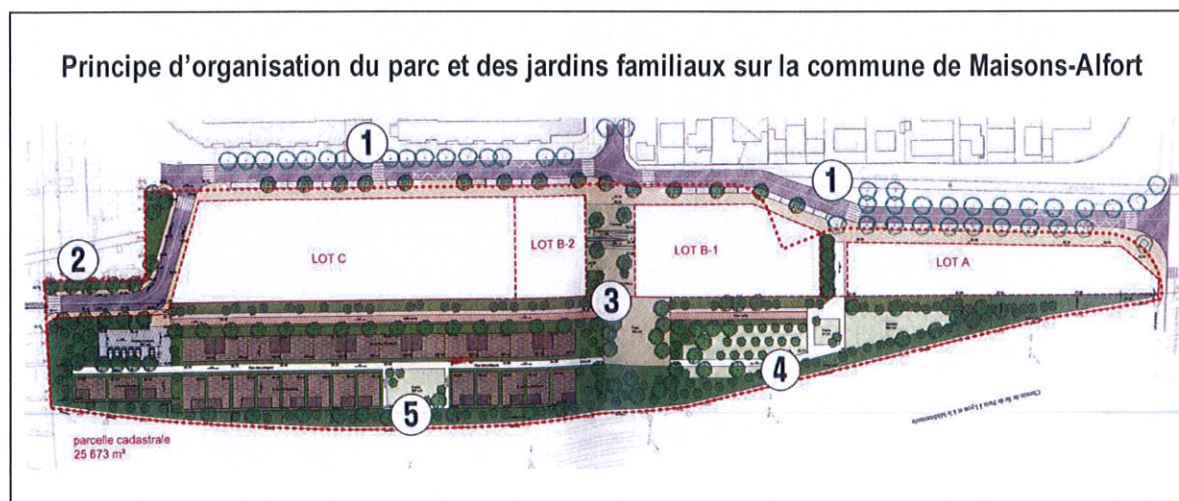
A ce titre, l'O.A.P. a prévu des principes de percées visuelles et de liaisons piétonnes pour ouvrir et connecter le futur projet, et de manière plus élargie le quartier, au futur parc situé sur la commune de Maisons-Alfort. Une liaison douce pour les vélos connectant la rue Emile Zola au boulevard Carnot sera aménagée sur cette partie du site.

A noter que la commune de Maisons-Alfort a participé activement à l'élaboration de ce projet concernant la partie sur le parc et les jardins familiaux. Le règlement actuel de la zone (UFe) dans laquelle se situe le futur parc au niveau du P.L.U. de Maisons-Alfort permet bien la réalisation de jardins familiaux avec abris de jardins.

Concernant l'organisation du site sur Maisons-Alfort, il est prévu qu'il s'organise autour de deux grands espaces : un parc (n°4 sur le schéma) et des jardins familiaux (n°5 sur le schéma) reliés par une voie verte de 2,5 m de large traversant le site et qui desservira l'ensemble des jardins.

Le parc sera aménagé sur le principe d'une clairière arborée et connectée à la place Flore. Il sera proposé 28 parcelles de jardins familiaux, entre 87 et 104 m² avec un abri de jardin pour chaque lot.

Une lisière le long des voies SNCF sera aménagée pour créer une épaisseur végétale, riche de différentes strates permettant de mettre à distances les usagers des jardins et du parc par rapport à la voie SNCF.



➤ **Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement du site**

Les perspectives d'évolution du site liées au projet sont les suivantes :

- Une densification du site avec la réalisation d'un ensemble de constructions accueillant de l'habitat collectif privé et social, un établissement d'hébergement de personnes âgées, un habitat collectif à destination de personnes âgées, des commerces au niveau de certains rez-de-chaussée et des équipements (une crèche et un pôle de santé sont envisagés) sur un site en grande partie en friche qui accueille un bâtiment désaffecté.
- Une meilleure perméabilité du sol grâce à l'aménagement d'espaces verts résidentiels autour de l'ensemble des constructions projetées sur un espace aujourd'hui en grande partie minéralisé.
- Le développement de la végétation sur un espace aujourd'hui en friche, et donc un renforcement de la trame verte au sein du tissu urbain. A noter que la partie du site situé sur la commune de Maisons-Alfort sera également réaménagé pour accueillir un espace vert accessible depuis Alfortville via la rue de Flore, ainsi que des jardins partagés.
- La valorisation du paysage urbain via la création d'espaces verts paysagers résidentiels perceptibles depuis l'espace public et la réalisation de fronts urbains avec une qualité architecturale le long des rues Babeuf et Verdun.
- L'augmentation du flux de véhicules motorisés liée à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site limitée par la desserte en transports en commun.

3.3 : Justification des choix retenus pour établir le projet de modification au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient les choix opérés

➤ Justifications au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national

Les principes d'aménagements de la nouvelle O.A.P. apportent des éléments de réponse aux objectifs de protection de l'environnement. Il s'agit de :

- La lutte contre l'artificialisation des sols (objectif des lois Grenelle 1 et 2) puisque le projet d'O.A.P. porte sur la densification d'un site en friche situé au sein du tissu urbain de la commune.
- La qualité de l'air et de l'atmosphère et le changement climatique (objectif de la loi programme national de lutte contre le changement climatique, de la loi portant création d'un observatoire national sur les effets du réchauffement climatique et du SRCAE) par la réduction de la pollution atmosphérique grâce à la plantation d'une végétation visant à l'absorption des polluants et à la limitation des déplacements urbains grâce à un projet à proximité d'une gare RER et de la futur ligne de métro n°15.
- La diversité de la biodiversité (objectif des lois Grenelle 1 et 2, de la stratégie nationale pour la biodiversité (SNB) 2011-2020, ...) grâce à l'aménagement d'espaces végétalisés au sein de l'opération.
- La gestion de la qualité des eaux et de la ressource (objectif de la loi sur l'eau, des lois Grenelle 1 et 2) par un traitement et une gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière et par la réalisation de constructions permettant d'assurer une gestion économe de l'eau.
- La prévention des nuisances acoustiques (objectif des Cartes de Bruit Stratégiques) via la prise en compte du bruit généré par le faisceau ferroviaire dans l'élaboration du projet d'aménagement.
- La maîtrise de la demande d'énergie (objectifs des lois Grenelle 1 et 2 et des Plans d'Actions Climat) via la réalisation de constructions permettant de limiter la consommation d'énergie par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments.

Les choix retenus sont détaillés ci-après et les incidences en matière d'environnement sont détaillées dans le chapitre suivant : Description et évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement.

➤ **Raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan**

L'aménagement encadré par les documents d'urbanisme doit permettre de valoriser la physionomie d'un territoire ou d'un secteur, générant ainsi un impact positif sur le cadre de vie des habitants en organisant de manière harmonieuse le développement urbain.

C'est avec cet objectif qu'Alfortville a souhaité réaliser une modification de son Plan Local d'Urbanisme afin d'intégrer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation pour accompagner la mutabilité d'un site d'activités aujourd'hui désaffecté en quartier d'habitation et valoriser un secteur de la ville aujourd'hui abandonné qui correspond également à une entrée de ville depuis Maisons-Alfort.

Le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation peut en effet définir sur un secteur des principes d'aménagement ainsi qu'une organisation urbaine (ordonnancement des constructions, type d'habitat, aménagement des espaces verts, organisation des cheminements et du stationnement, ...). Ainsi, l'aménagement futur du secteur devra être réalisé conformément aux orientations proposées.

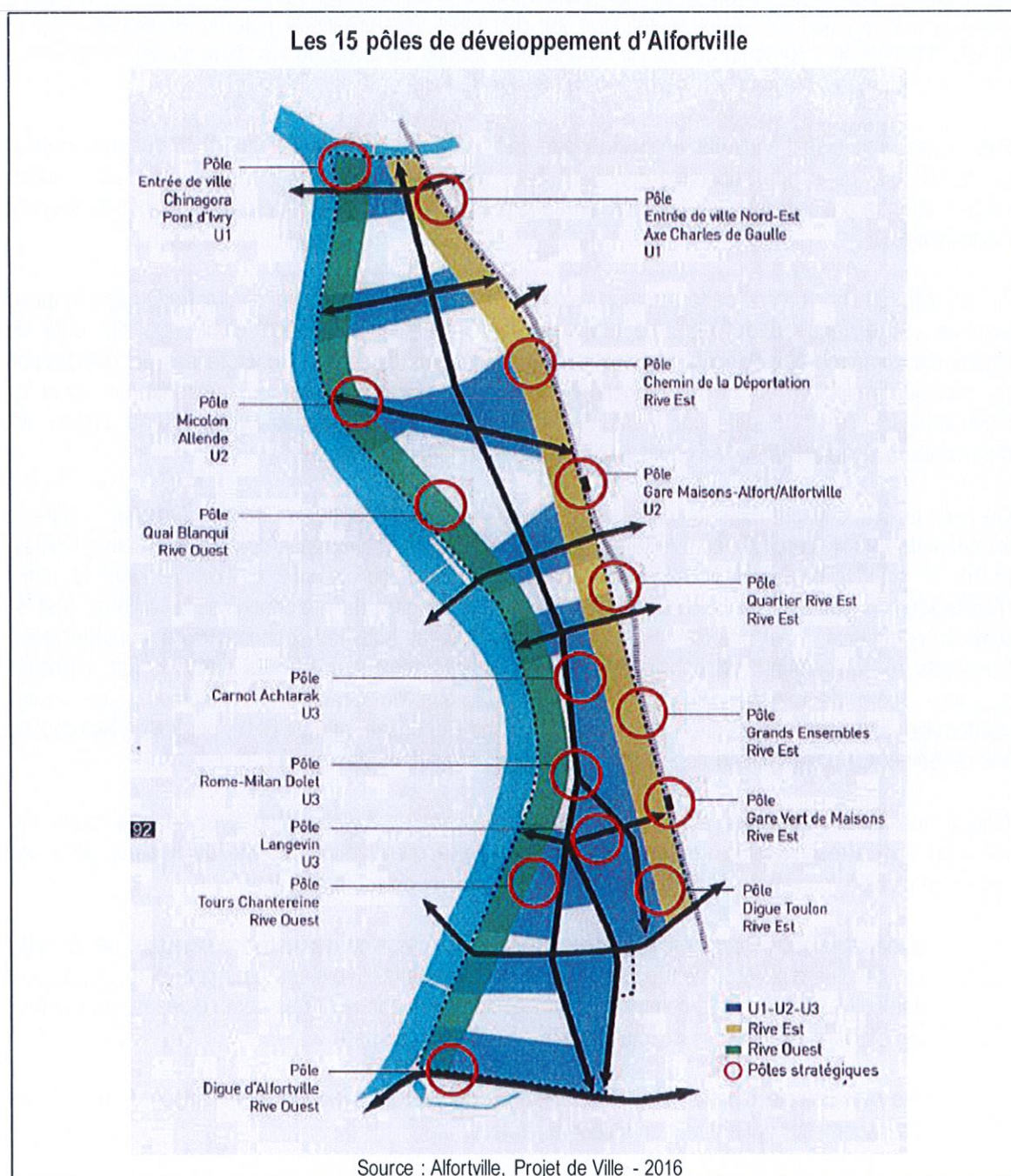
Le territoire d'Alfortville est très urbanisé, ce qui induit peu de foncier disponible pour l'objectif de production de nouveaux logements souhaité par l'Etat (sur la base des anciennes Territorialisations des Objectifs de Logements (TOL)).

La ville d'Alfortville a donc réalisé une étude foncière en 2016 pour déterminer des secteurs stratégiques pour le développement futur de la ville. Cette étude est organisée en 3 parties : un diagnostic, un plan guide et un cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères.

La partie II intitulée Plan guide / Programme et secteurs stratégiques a identifié 15 pôles de développement organisés autour des entités principales constituant la ville. Chacun de ces 15 sites ont fait l'objet d'un scénario d'aménagement en fonction de leurs caractéristiques.

La friche SNCF correspondant au site de l'O.A.P. Babeuf-Verdun a été identifiée dans cette étude comme le 12^{ème} pôle de développement intitulé « Quartier Rive Est ».

A l'origine, un programme de six opérations mixtes de bureaux et de logements avec des cœurs d'îlots verts était prévu sur ce pôle. La programmation de cette opération a beaucoup évolué depuis, suite à un important travail de réflexion avec la particularité que cette emprise foncière se trouve sur deux communes et deux EPT différents.



Le P.L.U. de 2016, avec la création des O.A.P., a permis cet effort de production de logements qui ont été livrés depuis pour la plupart, en identifiant des sites construits mutables comme un ancien stade communal dégradé pour l'opération de l'Archipel conduite par Eiffage (236 logements), ou une ancienne halle de marché pour l'opération Achtarack conduite par Emerige (61 logements) pour exemples.

Les projets d'envergure d'aujourd'hui n'échappent pas à cette nouvelle logique de reconstruction de la ville sur la ville puisqu'ils se localisent tous sur des sites déjà urbanisés comme les projets PRU et NPRU (Démolition / Reconstruction) de Chantereine lancés en 2009 ou les deux études urbaines en cours sur deux sites d'activités à savoir les Jardins d'Alfortville et le site SANOFI.

Ces raisons conduisent à justifier le choix du site de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun qui, avec une superficie conséquente à savoir 2,5 ha, permet la création d'un nouveau secteur dans le prolongement du tissu urbain de la polarité 4, inscrite dans le programme de la nouvelle municipalité.

Aucun autre site non bâti de cette ampleur n'existe sur le territoire communal d'autant que cette emprise foncière est devenue une friche. Le projet présenté permet la création d'une nouvelle offre de logements conforme aux objectifs métropolitains identifiés sur les secteurs caractérisés par une tension du marché immobilier en Ile de France et, prévoit un projet d'habitat qui présente un panel de logements favorisant le parcours résidentiel d'un public spécifique (les aînés) où la nature est réintroduite avec la création d'un grand espace vert et de jardins familiaux.

De plus, ce site s'inscrit dans le contrat de développement territorial des « Grandes Ardoines » signé le 20 décembre 2013. Le CDT, dont le territoire est composé des communes de Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi et Alfortville, a identifié plusieurs actions à mener pour la ville d'Alfortville dont le projet d'aménagement du Sud de la commune qui s'étend de la gare de marchandises à la limite Sud du territoire communal. Il est proposé un projet combinant habitat, activités économiques et commerciales, transports et équipements en cohérence avec les projets régionaux sur les sites de fort mutabilité suivants : gare de marchandises, gare Vert de Maisons du Grand Paris Express, site Jardins d'Alfortville, site Langevin, centre commercial de Grand Ensemble, site ex-BHV, berges de Seine, ZAE Val de Seine. Ce projet répond donc à une des actions identifiées de ce CDT.

Depuis maintenant plusieurs années, le porteur de projet en collaboration avec la ville mène une réflexion sur la reconversion de ce site désaffecté et la qualification urbaine du secteur dans une approche globale, cohérente et paysagère qui répondent aux objectifs suivants :

- Le développement d'opérations intégrant une mixité urbaine qualitative permettant de répondre aux besoins d'hébergement pour senior et de logements diversifiés pour permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, mais également d'accueillir des commerces de proximité et des activités de services ponctuellement en rez-de-chaussée.
- Une morphologie urbaine adaptée aux enjeux du secteur avec une organisation du bâti et des aménagements qui mettent en valeur le secteur.
- Un traitement des espaces libres et des espaces publics qui renforce la trame verte urbaine par la présence du végétal et qui favorise les modes de déplacements doux.

La présente modification vise donc notamment à encadrer et accompagner l'évolution de ce site en faisant évoluer le zonage et en élaborant une nouvelle O.A.P. sur ce secteur pour développer un habitat diversifié et qualifier l'environnement.

3.4 : Description et évaluation des incidences du projet sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement

Cette analyse sera réalisée en étudiant un ensemble de thématiques à deux échelles : celle de la commune puis au niveau du site du projet correspondant à la zone en UPa et la création de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun.

Les thématiques développées dans le présent chapitre, étudiées à deux échelles : celle de la commune puis au niveau du site de projet, concernent :

- La consommation d'espace naturel et l'étalement urbain
- Le milieu physique :
 - Le relief.
 - La géologie.
- Le paysage et le patrimoine :
 - Une description des paysages.
 - Le patrimoine.
- Les milieux naturels et la biodiversité :
 - Les zones protégées réglementaires.
 - Les corridors écologiques à travers la trame verte et bleue.
 - Les zones humides.
 - Les Espaces Boisés Classés.
 - La faune et la flore.
- Les risques :
 - Les risques naturels (inondation, mouvements de terrains, ...).
 - Les risques technologiques (transports de matières dangereuses, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).
- Les nuisances et pollutions :
 - Les nuisances liées au bruit et aux vibrations.
 - Les sites pollués.
 - La pollution de l'air.
- L'eau et les déchets :
 - Le réseau hydrographique.
 - Les eaux souterraines.
 - La ressource en eau de la commune.
 - L'assainissement de la commune.
 - La gestion des déchets.

Le niveau de détails accordé aux différentes thématiques est ajusté en fonction de leur pertinence vis-à-vis des modifications du P.L.U. envisagées.

Le niveau d'enjeu de chaque composante environnementale est caractérisé selon le classement suivant :

Niveau d'enjeu
Nul
Faible
Modéré
Fort

Concernant les incidences probables sur l'environnement des modifications envisagées pour chaque thème étudié, elles sont caractérisées selon le classement suivant :

Niveau d'incidences environnementales	
Sans objet	Absence d'incidence sur le document d'urbanisme Aucune mesure ERC n'est nécessaire
Notable	Incidence négative nécessitant la mise en place de mesures ERC*
Positive	Incidence positive. Aucune mesure ERC est à mettre en place

* ERC : Eviter - Réduire – Compenser

➤ **La consommation d'espace naturel et l'étalement urbain**

Le territoire communal qui s'étend sur 367 hectares compte deux zones distinctes :

- Les zones Urbaines, U, qui représentent 83% du territoire communal, soit 303 hectares.
- Les zones Naturelles, N, qui représentent 7% du territoire communal, soit 64 hectares.

Le site de projet se situait dans la zone urbaine dite UFc qui correspond à un espace à vocation principalement économique où les constructions destinées à de l'habitation sont interdites. Pour permettre la réalisation de logements sur ce site, un changement de zone a été fait dans le cadre de cette procédure, pour basculer le site en UPa qui correspond à des espaces destinés à évoluer dans leur organisation et leur morphologie urbaine et qui font tous l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Le site de projet étant déjà urbanisé, cela n'engendre donc aucune consommation d'espace naturel ni d'étalement urbain.

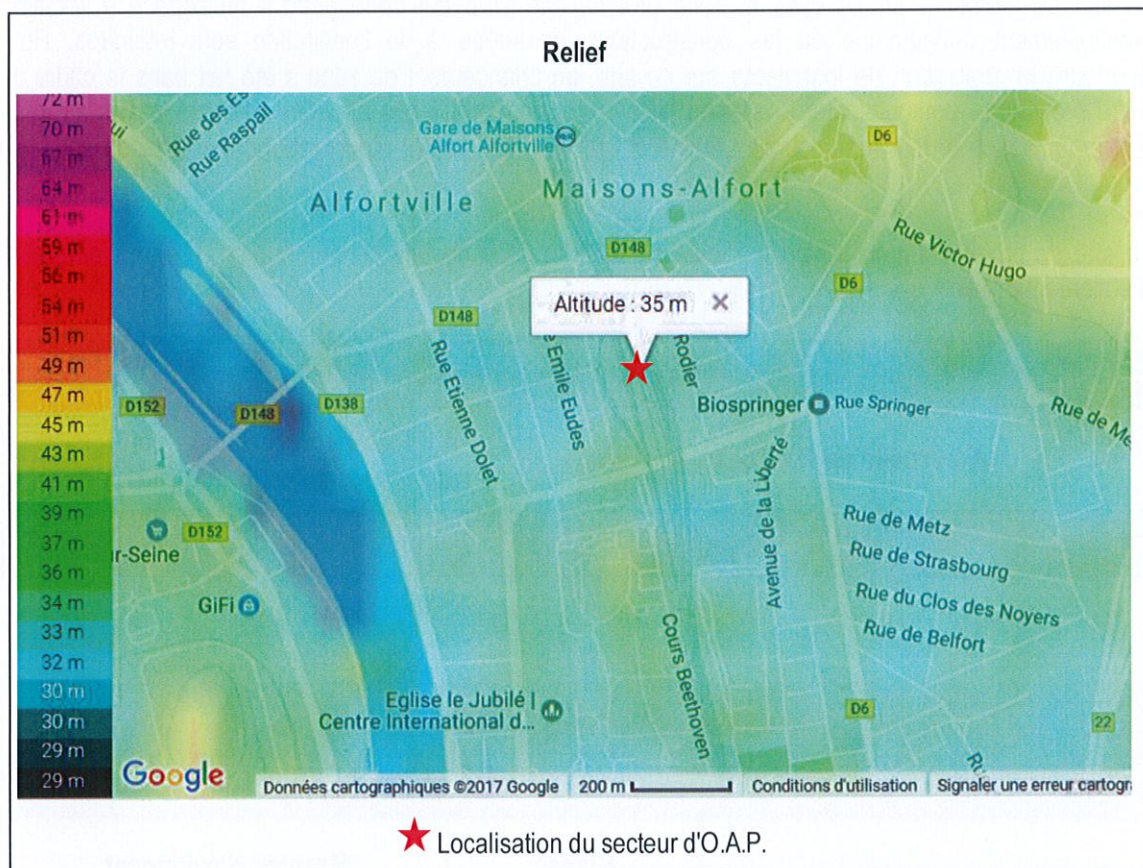
Niveau d'enjeu sur la consommation d'espace naturel et l'étalement urbain	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Nul	Nul

Thème environnemental : Consommation d'espace naturel et l'étalement urbain		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Absence d'incidence	Sans objet	Aucune mesure ERC nécessaire

➤ Le milieu physique

La commune d'Alfortville s'est développée dans la plaine alluviale formée par la confluence de la Seine et de la Marne. De ce fait, le territoire de la ville présente une topographie faible avec une cote moyenne de 32,30 mètres.

La topographie du site de l'O.A.P. est caractérisée par la présence d'une « cuvette ». En effet, les extrémités nord et sud sont les points hauts du site vers 36,0 m NGF tandis que le point bas vers 34,0 m NGF se situe au centre du site.



La géologie du Bassin Parisien est caractérisée par des formations sédimentaires post-carbonifères reposant sur des couches magmatiques. Au droit d'Alfortville, la série est constituée de formations d'âge tertiaire et quaternaire.

D'après le Bureau de Recherches Géologiques et Minières, les horizons rencontrés sont de haut en bas :

- les remblais (X) ;
- les alluvions modernes (FZ) ;
- les marnes supragypseuses (E7b).

Le sol est constitué en majorité de remblais et alluvions récents avec en plus, un affleurement marneux au sud.

Thème environnemental : Milieu physique Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Absence d'incidence	Sans objet	Aucune mesure ERC nécessaire

➤ **Les paysages et le patrimoine**

Quatre grandes entités paysagères urbaines qualifient la commune :

- Les quartiers mixtes du nord qui se caractérisent par un tissu urbain dense. La morphologie du bâti est hétéroclite en termes d'architecture, de gabarit et d'époque de construction. L'habitat est majoritairement composé de collectifs le long des grands axes, de pavillons et de petits immeubles dans les rues secondaires. Un flux important de voitures, de piétons et de bus est présent sur les axes principaux.
- Les espaces à dominante pavillonnaire constituent un ensemble identitaire de la ville. Les maisons sont à R+1 et de taille modeste. Des styles architecturaux et des époques de construction différentes se mélangent. Les maisons sont implantées en retrait de la rue, parfois la clôture est ajourée et permet d'apercevoir depuis l'espace public la végétation des retraits.
- Les grands ensembles se distinguent par l'organisation du bâti et des flux. Les immeubles peuvent atteindre jusqu'à 18 niveaux conférant à la zone une échelle monumentale. L'espace public est conséquent et emprunté essentiellement par les habitants de ces quartiers.
- Les zones d'activités où l'ambiance urbaine est totalement différente de celle des quartiers à dominante d'habitat. Les parcelles privées sont conséquentes, composées de bâtiments aux emprises au sol importantes et hauteurs modérées ainsi que de parkings et espaces verts d'accompagnement étendus. L'espace public est de qualité avec un traitement paysager et l'aménagement de pistes cyclables.

Le site de l'O.A.P. s'inscrit dans le paysage urbain des espaces à dominante pavillonnaire. En effet, le site se situe face un habitat diversifié, le long des rues Babeuf et Verdun, tant dans la forme qu'au niveau des hauteurs avec un habitat collectif R+4 le long de la rue de Verdun et principalement des maisons individuelles R+1 - R+1+C le long de la rue Babeuf. Notons que le site en lui-même est peu perceptible depuis l'espace public, ce dernier étant ceinturé par un mur de pierre. Il n'est visible que depuis le pont aux bœufs.



Rue Babeuf



Rue Verdun

Trois bâtiments font l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 12 avril 2011. Construits par Henri et Louis Marty, ils sont tous liés à l'ancienne usine gazière cokerie Paris Sud, situés dans le parc d'activités Val de Seine, près de la Seine dans le Sud de la commune.

Par ailleurs, la commune est concernée par la servitude de protection du Pavillon d'Antoine de Navarre (hôtel de ville), construit dans la première moitié du 17^{ème} siècle et classé en 1862, situé sur la commune de Charenton-le-Pont.

Le site de l'O.A.P. ne concerne pas ces sites et ne situent pas dans leur périmètre.

Niveau d'enjeu sur les paysages et le patrimoine	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Fort

Thème environnemental : Paysages et patrimoine Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Une valorisation du paysage urbain avec l'aménagement d'espaces paysagers au sein des constructions perceptibles depuis l'espace public et la plantation d'arbres d'alignements le long des rues Babeuf et Verdun	Positive	Aucune mesure ERC nécessaire
Une qualification du paysage urbain avec la réalisation de fronts urbains structurant l'espace et de nouvelles constructions apportant une cohérence architecturale au site	Positive	Aucune mesure ERC nécessaire

➤ Les milieux naturels et la biodiversité

Les zones protégées réglementaires et les zones d'inventaires

Le territoire communal n'est pas concerné par une zone Natura 2000, une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, une réserve naturelle (régionale ou nationale), un parc naturel régional, ou un arrêté préfectoral de protection de biotope. La zone Natura 2000 la plus proche se situe à plus de 6,6 km, il s'agit du site de Seine-Saint-Denis "directive oiseaux", FR1112013.

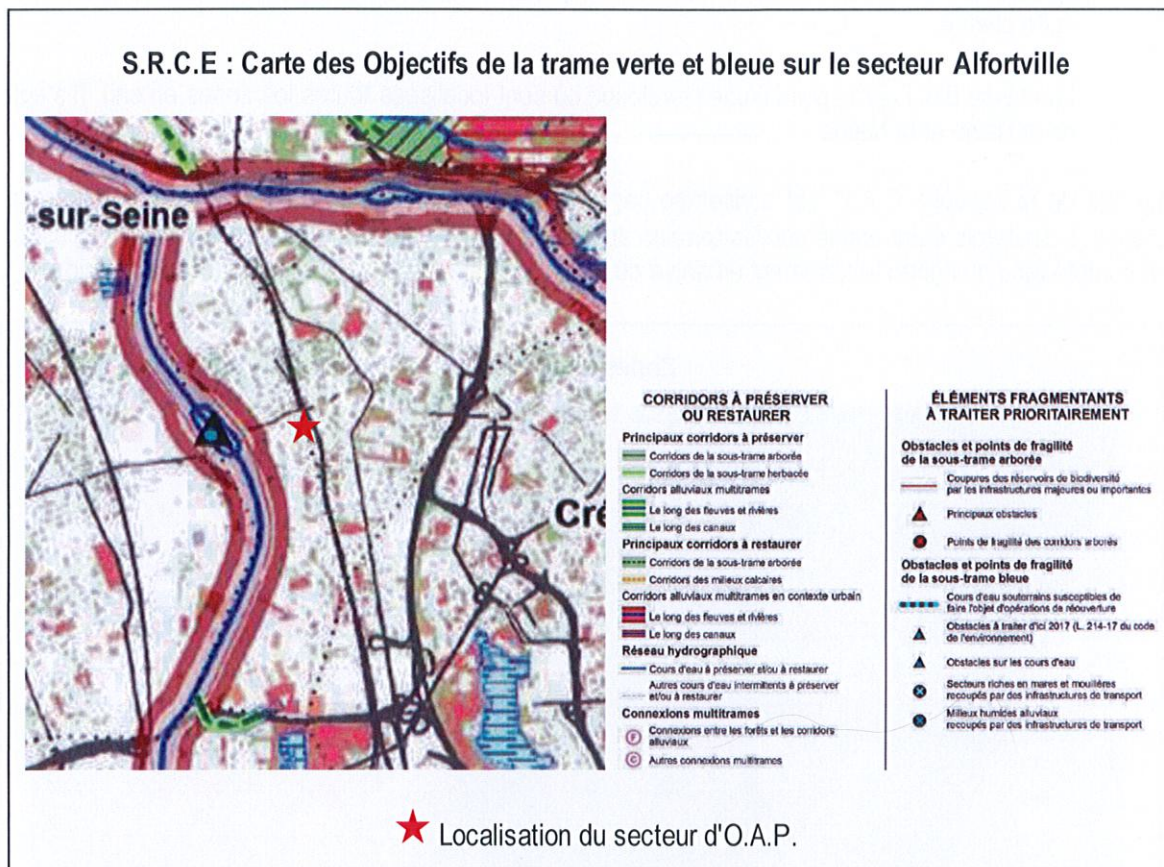
Les corridors écologiques à travers la trame verte et bleue

Il n'existe pas de réservoir de biodiversité sur la commune au niveau du S.R.C.E. Les enjeux régionaux pour la préservation et le renforcement de la Trame Verte et Bleue micro-régionale sur le territoire d'Alfortville se rapportent aux continuités écologiques liées à la Seine, la Mame et à leurs berges.

Ces continuités d'intérêt régional concernent les frontières Ouest et Nord du territoire communal. Ce sont des continuités écologiques aquatiques destinées à faciliter le passage des poissons notamment migrateurs. Les berges de Seine et de Mame peuvent servir de zones refuges ou de zones repos lors des déplacements de la faune. La préservation et le renforcement de ces continuités écologiques

reposent sur la préservation du caractère naturel des îles sur la Seine et au renforcement de la végétalisation des berges.

Le site de la nouvelle O.A.P. ne porte pas sur cette partie du territoire.



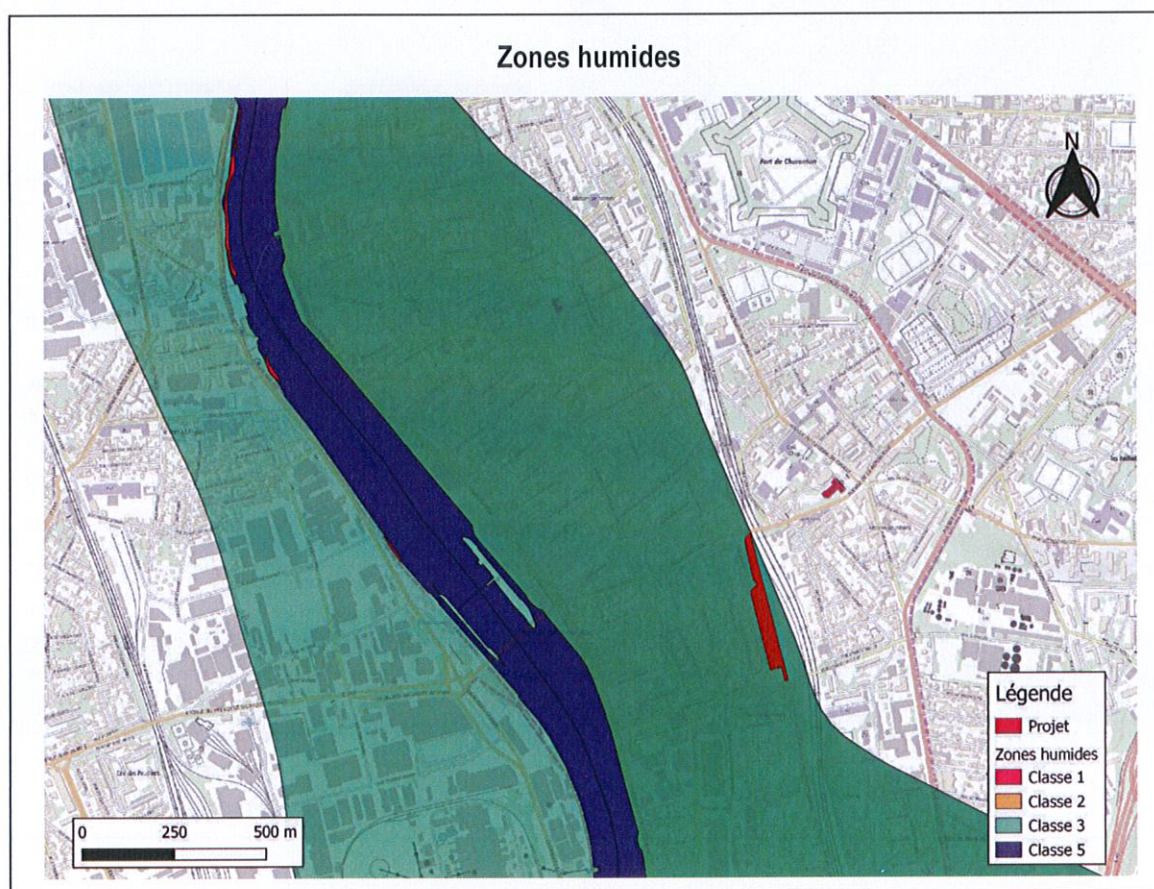
Niveau d'enjeu sur les zones protégées réglementaires, les zones d'inventaires et les corridors écologiques	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Nul	Nul

Les zones humides

La commune est concernée par :

- La classe 3 qui correspond à une probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser. L'essentiel du territoire est concerné par cette classe.
- La classe 5 qui correspond à une enveloppe où sont localisées toutes les zones en eau. Il s'agit de la Seine et la Mame.

Le site de la nouvelle O.A.P. est concernée par des enveloppes d'alertes potentiellement humides de classe 3. Toutefois étant donné que les terrains superficiels ont été entièrement remblayés par le passé, et compte tenu du contexte fortement urbanisé du secteur, le site ne constitue pas une zone humide.



Niveau d'enjeu sur les zones humides	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Nul	Faible

Les Espaces Boisés Classés

Aucun EBC est à signaler sur la commune. Elle comprend néanmoins un ensemble d'espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Plusieurs types d'espaces sont ainsi préservés via trois trames spécifiques sur le plan de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots verts, des espaces verts des ensembles résidentiels et des espaces publics et infrastructures végétalisés.

Le site de l'O.A.P. ne comprend aucun de ces espaces.

Niveau d'enjeu sur les EBC	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Nul	Nul

La faune et la flore

Selon l'INPN, la commune compte sur son territoire 626 espèces et sous espèces, dont 480 sont végétales et 146 animales. Parmi les espèces animales, 52 sont des oiseaux, 40 des insectes, 30 des arachnides, 20 des poissons, 2 des malacostracés et 2 des mammifères.

Certaines d'entre elles font l'objet de protection au titre de directives, de règlements, de conventions et d'arrêtés, d'autres sont menacées d'extinction et sont inscrites sur la liste rouge nationale. Ainsi, sur les 626 espèces, 73 sont protégées et 12 sont menacées.

Un diagnostic faune - flore sur le site a été réalisé en décembre 2019 par le bureau d'études Alisea. Il en ressort les constats suivants :

- 3 habitats naturels recensés : broussailles anthropiques dominées par les espèces exotiques envahissantes, alignements de platanes et ourlets nitrophiles colonisé par les espèces exotiques envahissantes.
- 68 espèces végétales recensées.
La flore locale est pauvre et peu diversifiée, dominée par des espèces ubiquistes très compétitrices des lieux secs, ensoleillés et riches en nitrates, qui colonisent rapidement les milieux urbains perturbés, remaniés ou abandonnés : Armoise commune (*Artemisia vulgaris*), Gaillet gratteron (*Galium aparine*), Orge des rats (*hordeum murinum*), ...
- Aucune espèce végétale remarquable par son statut de protection, de menace ou de rareté.
- 6 espèces exotiques envahissantes recensées (identifiées comme telles par le CBNBP) et 2 exotiques potentiellement envahissantes (identifiées comme établies sur le territoire français par le programme de recherche DAISIE) : Ailante glanduleux *Mahonia faux-houx*, *Buddleia du père David*, Laurier-cerise, Robinier faux-acacia, Sénéçon du Cap, Solidage glabre, Buisson ardent.

- 20 espèces d'oiseaux identifiées lors des investigations de terrain sur la zone d'étude et ses abords immédiats, dont 12 sont protégées et pour lesquels 6 sont sans attache forte au site : Chardonneret élégant, Martinet noir, Moineau domestique, Traquet motteux, l'Accenteur mouchet et la Bergeronnette grise.
- 2 espèces de Chauves-souris identifiées lors des investigations de terrain sur la zone d'étude et ses abords immédiats : La Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl.
- Une seule espèce de reptiles a été recensée sur le site : le Lézard des murailles. Cette dernière peut être considérée comme remarquable du fait de son statut de protection.
- 19 espèces d'insectes recensées dont 10 espèces de lépidoptères, 4 espèces d'orthoptères, 1 espèce de coléoptères et 4 espèces d'odonates. Les enjeux insectes sont faibles sur la zone d'étude.

Globalement, les enjeux biodiversité sont faibles à moyens sur la zone d'étude. En effet, le site a largement été impacté par l'activité humaine et seules quelques espèces appréciant les espaces minéralisés y vivent. Il constitue toutefois une zone d'alimentation et de repos.

Floristiquement, le site est nitrophile et abrite une flore pauvre et banale, très fréquemment rencontrée en contexte urbain et périurbain sur sols remaniés. Par ailleurs il est très riche en espèces exotiques envahissantes, et représente ainsi un foyer d'accueil et de dissémination de cette flore, au détriment de la flore indigène.

Faunistiquement, le site abrite quelques enjeux avec la présence d'espèces remarquables ou protégées pour certains groupes (un insecte protégé, deux chauves-souris protégées dont une quasi-menacée, des oiseaux protégés, un reptile protégé mais qui restent, pour la majorité, communs en Ile-de-France).

Niveau d'enjeu sur la faune et la flore	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Faible	Faible



Thème environnemental : Milieux naturels et biodiversité		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Un enrichissement de la biodiversité grâce à l'aménagement d'espaces verts paysagers en rez-de-chaussée pour l'ensemble des constructions et la plantation d'arbres sur l'espace public le long des rues Babeuf et Verdun	Positive	Aucune mesure ERC nécessaire
Un renforcement de la trame verte au sein du tissu urbain de la commune car la place du végétal est renforcée dans ce secteur en grande partie minéralisé avec une flore pauvre et banale	Positive	Aucune mesure ERC nécessaire
Suppression des espèces exotiques envahissantes qui se développent sur ce site en friche	Positive	Aucune mesure ERC nécessaire
Disparition d'une zone de repos et d'alimentation par l'urbanisation du site	Notable	<p>Prévoir une palette végétale dont les espèces sont essentiellement endémiques du bassin parisien contribuant à la continuité de relais de biodiversité</p> <p>Prévoir des dispositifs refuges (nichoirs et site de nidification, gîtes naturels pour insectes ou souches et bois décomposés) ainsi que le choix d'une palette mellifère (potager perpétuels, prairies) ou d'arbrisseaux à petits fruits (sorbiers, prunus) pour accompagner le soutien à la biodiversité</p>

➤ Les risques, les nuisances et les pollutions

Les risques naturels

Alfortville présente :

- Des risques d'inondation par débordement de la Seine et de la Marne : la commune est couverte par le P.P.R.I. de la Seine et de la Marne approuvé par arrêté préfectoral le 12 novembre 2007.
Les bordures immédiates de la Seine et de la Marne sont situées en zone de grand écoulement où les vitesses dépassent 0,5 m/s. Les constructions d'habitation et d'activité situées près de l'écluse sont classées "Défense". Elles sont protégées et interdites au public.
- Des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique. La carte des zones sensibles aux remontées de nappes avec prise en compte du niveau de fiabilité à l'échelle départementale sur le site Géorisques, montre que la commune est concernée par « l'enveloppe approchée des inondations potentielles de cours d'eau » liées à la Seine et à la Marne.
- Des risques d'inondation par ruissellement pluvial excédentaire.
Le réseau d'assainissement départemental est de type unitaire. Lors d'évènements pluvieux exceptionnels, ce réseau est mis en charge. Cette saturation entraîne des débordements du réseau dans les quartiers Sud d'Alfortville.
- Des risques de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La commune est couverte Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne (PPRMT) approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 novembre 2018.
La commune est située en totalité en zone faiblement exposée (B3).

Le site de la nouvelle O.A.P. est directement concerné par :

- Un risque d'inondation par débordement de la Seine qui se situe à 500 mètres.
D'après la carte des aléas du P.P.R.I., la parcelle est située en zones inondables et présente un risque de submersion sous une hauteur comprise entre 0 et 1 m sur la majorité du site et entre 1 et 2 m aux extrémités Ouest et Est. Le niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) au droit du site, atteint lors de la crue de référence de 1910, est situé vers la cote 35,48 NGF. La cote correspondant au niveau de la crue cinquantennale de 1924 est située à 33,93 NGF. Le projet est donc inondable par débordement lors d'une crue centennale de la Seine sur la totalité de la parcelle.
- Un risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Une étude a été réalisée en 2020 par la société STRATEGEO afin de connaître les niveaux des plus hautes eaux au droit du projet afin de définir les modalités de protection des bâtiments en phase de chantier et en phase d'exploitation.
Le projet est concerné par les variations de la nappe des Alluvions de la Seine. Dans le cadre de cette étude, le niveau de la nappe a été mesuré entre 6,17 et 6,56 m de profondeur, soit entre les cotes +28,28 m NGF et +28,60 m NGF en octobre 2020. A noter que le niveau de la nappe

phréatique peut subir des variations liées à la mise en charge de la Seine. En période de crue (montée rapide du niveau de la rivière), l'onde de crue se propage dans les terrains et peut provoquer une montée des eaux souterraines. Le niveau de la nappe peut s'élever de 1,10 m pour une crue décennale à 6,60 m en cas de crue centenaire.

Il a été estimé que les niveaux des plus hautes eaux dans le cas d'une crue décennale pourraient atteindre la cote +30,75 m NGF à + 30,95 m NGF. Dans le cas de crue centennale, cela atteindrait le niveau du terrain naturel.

- Un risque de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux. Au niveau du P.P.R.M.T., le site est situé dans la zone réglementaire B3, faiblement exposé. Dans cette zone, la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives est obligatoire pour toutes nouvelles constructions.

Soulignons que d'après le Plan des Carrières du Département du Val-De-Mame, établi par l'Inspection Générale des Carrières (IGC) au 1/20 000^{ème}, aucune exploitation souterraine ou à ciel ouvert n'est recensée au droit du site ou à ses abords immédiats.

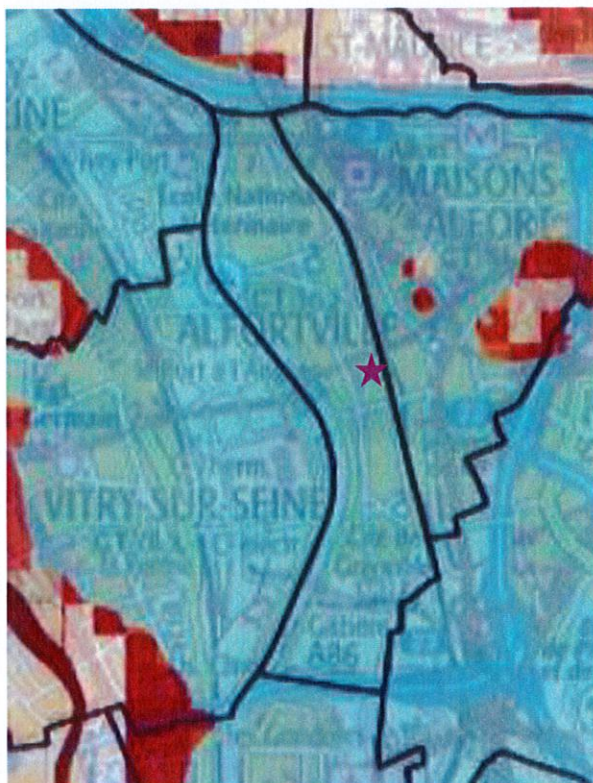
Niveau d'enjeu sur les risques naturels	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Fort	Fort

Risques d'inondations – carte du P.P.R.I.



★ Localisation du secteur d'O.A.P.

Risques d'inondations par remontée de la nappe phréatique






Envelopes Approchées des Inondations Potentielles
cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare
(Source : MTES/DGPR)

★ Localisation du secteur d'O.A.P.

Risques mouvements de terrains – P.P.R.M.T.

Légende :

-  Zone bleu foncé,
fortement exposée (B1)
-  Zone bleu clair,
moyennement exposée (B2)
-  Zone verte,
faiblement exposée (B3)

★ Localisation du secteur d'O.A.P.

Les risques technologiques

Alfortville présente des risques technologiques liés :

- Aux transports de matières dangereuses. Il s'agit des canalisations de gaz haute pression traversent la Seine depuis Vitry-sur-Seine en direction de Maisons-Alfort en passant par la Digue d'Alfortville, la rue de Grenoble et la rue de Dijon.
- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Alfortville compte 7 ICPE :
 - EF02 (parc d'activités du Val de Seine) : gaz liquéfiés et liquides inflammables, ateliers de charge d'accumulateurs.
 - Le Caméléon (rue des Pivoines) : traitement et revêtement des métaux.
 - Sanofi Aventis (rue de la Digue d'Alfortville) : industrie pharmaceutique.
 - SEPUR (parc d'activités du Val de Seine) : collecte, traitement et élimination des déchets, récupération.
 - SMAG (parc d'activités du Val de Seine) : centrale géothermique.
 - SNCTA (rue du Maréchal de Lattre de Tassigny) : traitement des métaux et matières plastiques.
 - Thyssen Krupp Stainless France (parc d'activités du Val de Seine) : travail mécanique des métaux et alliages.

Le territoire d'Alfortville est également concerné par un périmètre de risque lié au site industriel SANOFI AVENTIS situé sur la commune voisine de Vitry-sur-Seine. Il est situé en zone à risque uniquement concernant le scénario la boule de feu « boil over » sur un espace très réduit le long de la Seine. Des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol sont applicables dans ce périmètre. Ce centre de production fait actuellement l'objet d'une reconversion, qui a permis que ce site ne soit plus SEVESO II en novembre 2011, et qui permet de réduire significativement les phénomènes dangereux et les périmètres de risque.

Le site de la nouvelle O.A.P. n'est concerné par aucun de ces risques.

Niveau d'enjeu sur les risques technologiques	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Nul

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

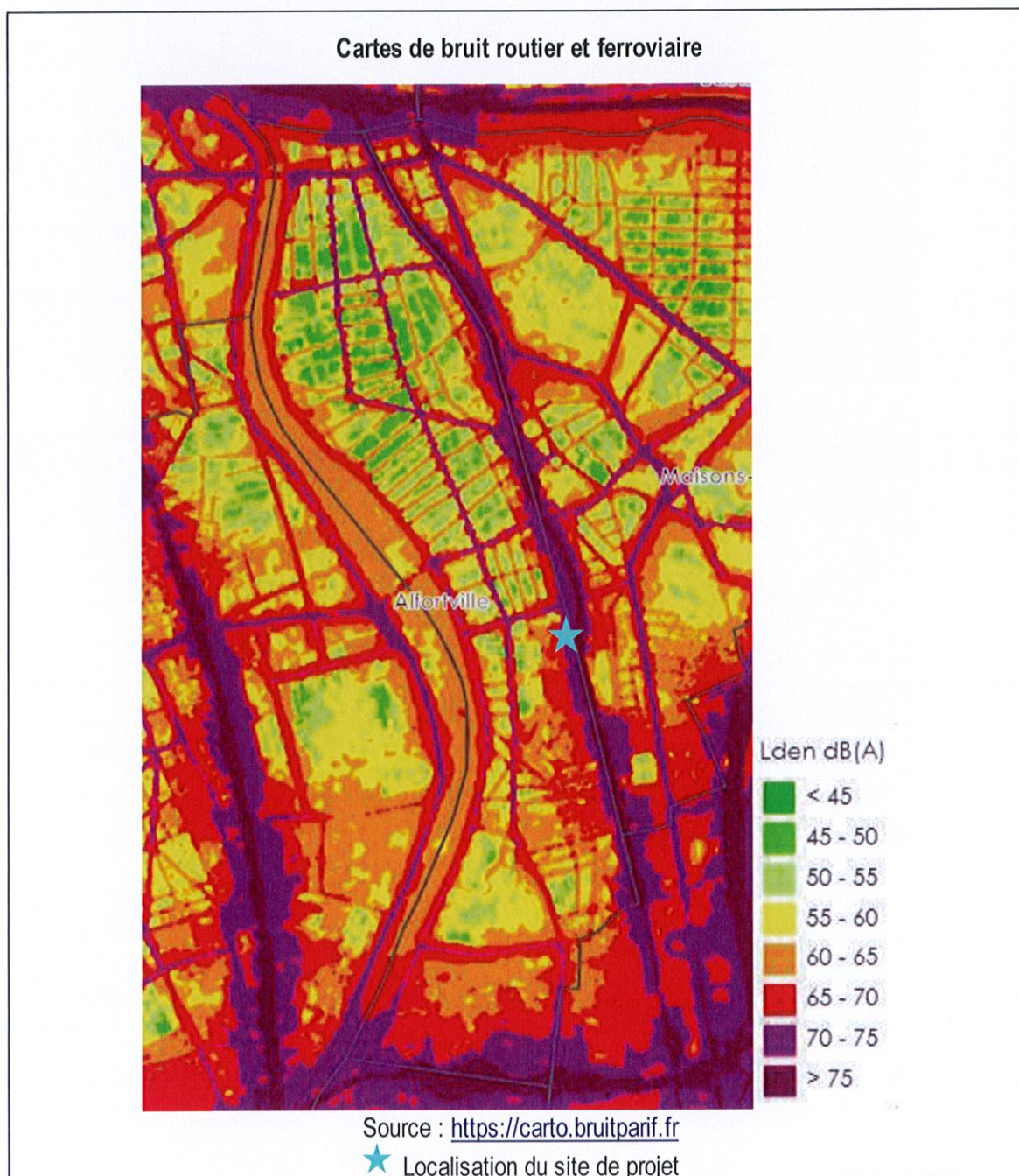


★ Localisation du site de projet

Les nuisances liées au bruit

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement - PPBE - du Val de Seine approuvé en octobre 2020, basé sur les cartes de bruits fournies par Bruitparif.

La valeur limite pour les bruits routiers sur l'ensemble de la journée (Lden) est de 68 db(A) et pour les bruits ferroviaires, elle est de 73 db(A). Sur la commune ces dépassements se font le long des infrastructures routières et ferroviaires identifiées comme étant des nuisances sonores (A86, D19, D138, D148, D228, ligne SNCF et RER) et certains axes communaux : rue Paul Vaillant Couturier, rue Véron, rue de Seine, rue Paul Vaillant Couturier, rue Victor Hugo, Boulevard Carnot.



La commune est concernée également par le Plan de Prévention des infrastructures routières de l'Etat et des infrastructures ferroviaires de la RATP dans le départemental du Val-de-Marne approuvé par arrêté préfectoral n°2013/2362. Alfortville est concernée au niveau de l'A86 située en limite Sud de la commune.

La commune est également concernée par un classement sonore de certaines infrastructures de transport terrestre et ferroviaire (arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit) :

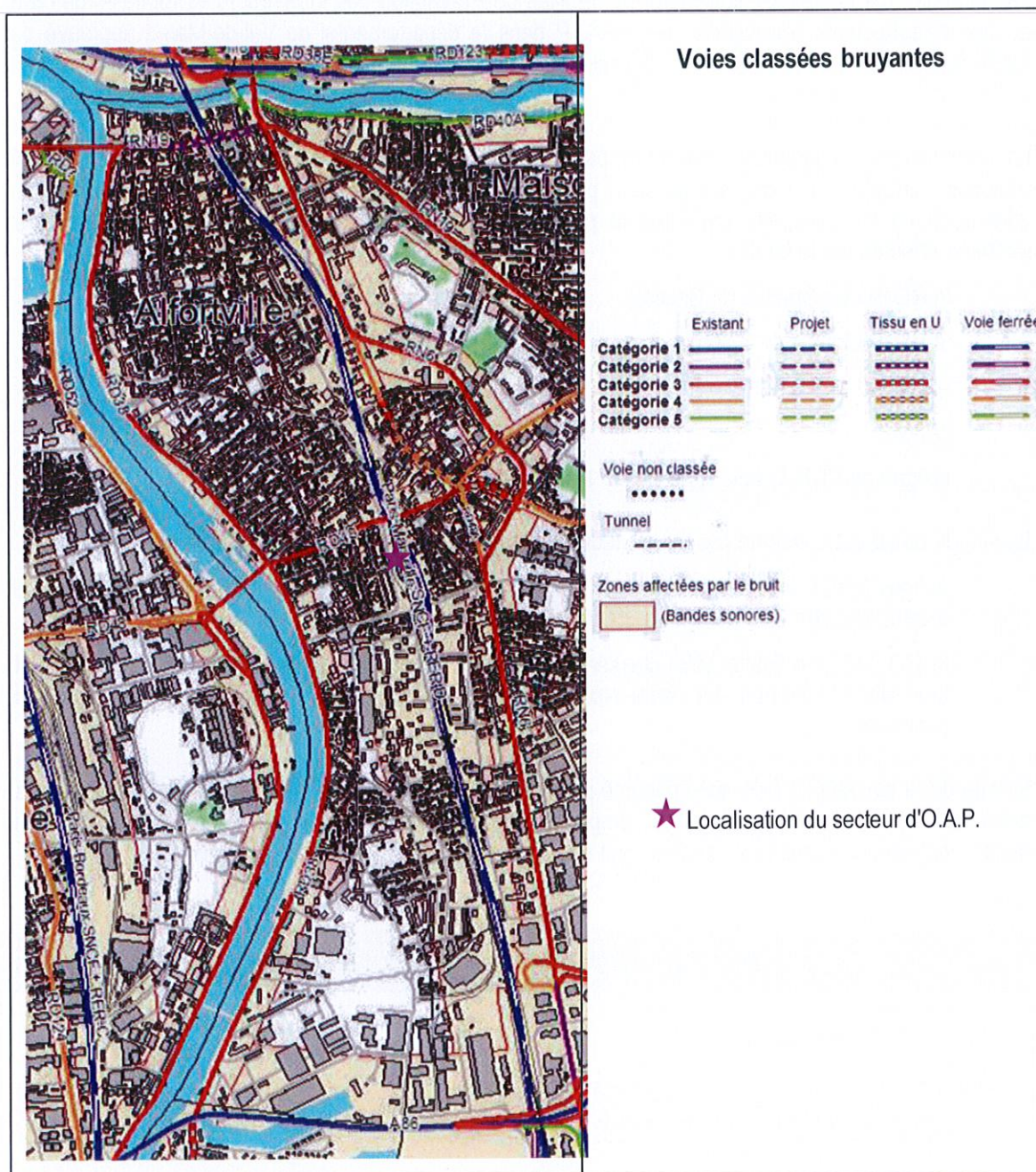
- la RD19 (rue Charles de Gaulle),
- la RD138 (quais de Seine),
- la RD148 (rue Emile Zola),
- l'A86,
- la ligne de RER D et la ligne SNCF Paris-Lyon.

Le site de projet est concerné par les secteurs affectés par le bruit des infrastructures suivantes :

- la ligne SNCF classée en catégorie 1 avec une largeur du secteur affecté par le bruit de part et d'autre de cette voie qui est de 300 mètres. Le site est entièrement dans ce périmètre ;
- la RD 148 (rue Emile Zola) classée en catégorie 3 avec une largeur du secteur affecté par le bruit de 100 mètres. La partie Nord du site le long de la rue Babeuf est intégré dans ce périmètre.

Le site de la nouvelle O.A.P. est concerné par le bruit de la ligne SNCF de manière importante car il se situe dans les courbes les plus fortes comprises entre 65 à 75 db en Lden (en Lden (Level day evening night) : indicateur de bruit jour - soirée - nuit (respectivement 6h-18h, 18h-22h et 22h-6h)).

Niveau d'enjeu sur les nuisances sonores et vibratoires	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Fort	Fort



Au regard de cette problématique sur la santé humaine, des études acoustiques et vibratoires ont été réalisées respectivement en 2017 par Acoustique et Conseil sur le site de projet par rapport au bruit du réseau ferré limitrophe.

Sept points de mesures des niveaux sonores ont été mis en place au niveau du site. D'après les écoutes sur site, le bruit résiduel (niveau de la demi-heure la plus calme) tourne en diurne entre 43 dB et 47,5 dB et en nocturne entre 32,5 dB à 38 dB. Les niveaux sonores au passage d'un train oscillent entre 64,5 dB et 86 dB selon le type de train (TGV, RER, transilien).

Quatre points de mesures de diagnostic vibratoire ont été également mis en place. Les niveaux de vibrations les plus importants relevés sont entre 30 et 60 Hz. Ils sont particulièrement élevés pour les transiliens.

Le porteur de projet a réalisé de nouvelles études en février 2022.

- Une Note acoustique : principes généraux de traitement des façades.
- Un Rapport de mesures : diagnostic vibratoire initial.
- Un Rapport de mesures : exigences acoustiques des façades.

Les nuisances sonores

Face aux nuisances sonores, les principes de solutions acoustiques à envisager concernant les façades du bâtiment en fonction de leurs différentes exigences acoustiques.

Les façades du projet seront constituées de la manière suivante :

- Façade en béton de 16 cm (CRn°5))
- Complexe d'isolation intérieur ITI
- ITI = 140 mm isolant +20 mm de parement
- Occultation coffre volets roulants
- Bouche d'entrée d'air Hygroréglable type B
- Largeur de façade d'un séjour/studio : 6 m
- Largeur de façade d'une chambre : 3 m

Façades 45dB

Localisation	Perf Châssis	Volet roulant	BEA Maçonnée
Chambre 10m ²	52dB (double châssis)	51dB (avec BEA)	
Séjour	52dB (double châssis)	55dB (sans BEA)	54dB (2 par séjour)

Façades 42/43dB

Localisation	Perf Châssis	Volet roulant	Ou BEA Maçonnée
Chambre 10m ²	42dB (simple châssis)	51dB (avec BEA)	54dB
Séjour	42dB (simple châssis)		
Chambre 10m ²	52dB (double châssis)		
Séjour	52dB (double châssis)		

Façades 41/40dB

Localisation	Perf Châssis	Volet roulant
Chambre 10m ²	42dB (simple châssis)	51dB (avec BEA)
	40dB (simple châssis)	
Séjour	42dB (simple châssis)	51dB (avec BEA)
	40dB (simple châssis)	

Façades 39/30dB

=>Solutions avec châssis vitrés de 30dB à 40dB +BEA en CVR

Les nuisances vibratoires

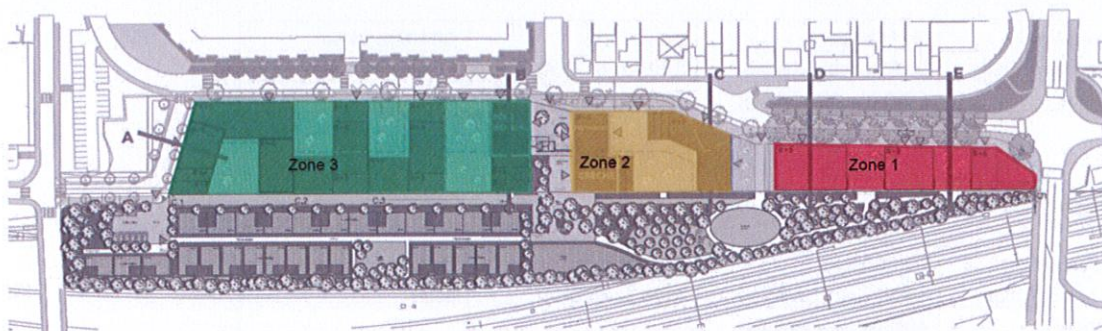
Face aux nuisances vibratoires, les niveaux vibratoires relevés aux points de mesures sont inférieurs aux critères de dommage aux structures issus des règles techniques annexées à la circulaire du 23 juillet 1986.

Concernant le seuil de perception tactile, les niveaux vibratoires mesurés sont inférieurs au seuil de la courbe (1)¹ définis de la norme ISO 2631-2 de 1989. Celle-ci représente en moyenne le seuil de perception tactile des individus.

L'un des facteurs de gêne prépondérant étant le bruit rayonné par la structure excitée d'un bâtiment, des calculs de niveaux sonores générés par rayonnement de la structure ont été réalisés dans une chambre type des bâtiments projetés. Ces calculs donnent des niveaux sonores compris entre 14 et 30 dB(A) en moyenne et entre 22 et 47 dB(A) au maximum, selon les points de mesures.

L'étude acoustique urbaine réalisée en novembre 2017 par AC Acoustique et Conseil a été mise à jour par le bureau d'étude acoustique et vibratoire LASA en Aout 2022 (Exigences acoustiques des façades). Il est confirmé que pour l'ensemble des études acoustiques de façade réalisées, les solutions décrites dans les notices acoustiques permettent de répondre à la réglementation acoustique en vigueur. L'étude vibratoire réalisée par le BE LASA en février 2022 confirmant les procédés constructifs suivants :

Compte tenu des niveaux sonore réémis estimés, il semble nécessaire de mettre en place des traitements anti-vibratiles. Etant donné que l'impact vibratoire n'est pas le même sur l'ensemble du terrain, il est proposé de découper ce dernier en plusieurs zones comme présenté ci-dessous :



Zone 1 : Au regard des niveaux sonores estimés à partir des résultats de mesures vibratoires des points A et B, il semble nécessaire d'envisager la désolidarisation des bâtiments sensibles de cette zone (logements, ...) au moyen d'une coupure vibratoire très performante (boîte à ressort).

Zone 2 : Au regard des niveaux sonores estimés à partir des résultats des mesures vibratoires des points C et D, il semble nécessaire d'envisager la désolidarisation des bâtiments sensibles de cette zone (logements, ...) au moyen d'une coupure vibratoire performante (plots élastomères, hypothèse d'un parking commun sur cette zone).

Zone 3 : Au regard des niveaux sonores estimés à partir des résultats des mesures vibratoires des points E et F, il ne paraît pas nécessaire d'envisager de désolidariser les bâtiments de cette zone.

¹ La courbe (1) représente le critère jugé acceptable dans les zones critiques de travail (par exemple salles d'opération d'hôpitaux, laboratoires de précision ...) celle-ci représente en moyenne le seuil de perception tactile des individus.

Les sites pollués

Il existe cinq sites pollués référencés selon la base de données BASOL¹. Il s'agit de :

- Centre EDF-GDF Services Villejuif : 108 bis rue Véron
De 1925 à 1959 ce site a accueilli une station gazométrique. Sur ce terrain a été réalisé un programme immobilier à caractère résidentiel. Les terrains se situent en zone d'habitations individuelles et collectives. Ce site présente une pollution des sols due au fonctionnement passé de l'installation. Ces sols contiennent les polluants suivants : Arsenic, Hydrocarbures aromatiques polycycliques : HAP, Cyanures, Hydrocarbures, Plomb. Actuellement il n'y a pas de surveillance car le site ne répond pas aux critères de la lettre circulaire du 19/09/02.
- GDF Suez-Révolution : 30 quai de la Révolution
De 1954 à 1967, le site a accueilli une usine de fabrication de gaz. Aujourd'hui une partie de l'ancienne usine est occupée par une unité de suppression de gaz naturel ainsi que des bureaux et ateliers. La seconde partie a fait l'objet d'une création de ZAC « Parc d'activités du Val-de-Seine » (entrepôts, PME, PMI, terrain de sport municipaux). Le terrain présente une pollution due aux dépôts enterrés (polluants : Ammonium, HAP, Cyanures), les sols et les nappes souterraines contiennent de l'Ammonium. Il n'y a pas de surveillance du site car celui-ci est traité avec restriction qui ne concerne pas les eaux souterraines. Il y a des restrictions d'usages en ce qui concerne l'utilisation du sous-sol (fouille), de la nappe et de la culture agricole. Il y a eu un traitement thermique des déchets et un confinement des terres polluées.
- Site « Seine Blanqui » : quai Blanqui
Le site a accueilli dans les années 1930 une usine à gaz qui a ensuite été remplacée par le stade Blanqui. Il a ensuite fait l'objet de travaux de réhabilitation (dépollution du sol). Les terrains se situent désormais dans un quartier d'habitations individuelles et collectives. Ce site présente une pollution des sols due au fonctionnement passé de l'installation. Ces sols contiennent les polluants suivants : Arsenic, Hydrocarbures aromatiques polycycliques : HAP et Cyanures. Actuellement il n'y a pas de surveillance car le site ne répond pas aux critères de la lettre circulaire du 19/09/02. Il y a des restrictions d'usages en ce qui concerne l'utilisation du sol (urbanisme) et du sous-sol (fouille). Il y a eu un traitement thermique et un confinement des terres polluées.
- Station-service Shell : 18 quai Jean Baptiste Clément
De 1969 à 2000, une activité de stockage et de distribution a été exploitée sur le site par la société Shell. Ces activités étaient classées à déclaration sous les rubriques 1432-2-b (stockage de carburant) et 1434-1-b (distribution de carburants) de la nomenclature des installations classées. La station-service se situait sous un immeuble habité et est désormais utilisée en tant que garage, le site est implanté en zone de logements (immeubles d'habitations essentiellement). Ce site présente une pollution des sols et de la nappe due au fonctionnement passé de l'installation. On retrouve des Hydrocarbures en dépôt de produit, les sols contiennent des Hydrocarbures et du BTEX, et la nappe du BTEX. Ce site est traité libre de toute restriction, il ne présente pas d'impact constaté après la dépollution. Les terres polluées ont été traitées par le Venting et les eaux par l'air stripping.

¹ Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif, disponible sur le site du Ministère en charge de l'environnement

- **Établissements René Raoux, rue Babeuf**
La société exerçait depuis 1969 des activités, régulièrement autorisés, de récupération de ferrailles et métaux sur une parcelle de 407 m² appartenant à la SNCF et dont ils ont été expulsés par décision du Tribunal Administratif de Melun du 23/07/09 à la demande de la SNCF. La société est radiée au RCS depuis mai 2012.
Au cours des 40 dernières années, le STIIIC a été amené à constater de façon récurrente des non respects des conditions d'exploitation ayant motivé mises en demeure, procès-verbaux et suspensions d'activité.
Un contrôle effectué le 25 février 2010 a permis de constater que de nombreux déchets (principalement des déchets industriels banals (DIB), des gravats de démolition, des pneus, des déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE) étaient dispersés à même le sol sur la quasi-totalité de la zone de chantier initialement autorisée, devant cette zone également (pots de peinture souillés, ...) ainsi que dans l'abri (bouteilles de gaz) situé près du système de traitement des eaux et en moindre quantité, derrière la halle de marchandises, le long de la voie ferrée. Le système de traitement des eaux (station de relevage, bassin de rétention et séparateur-décanteur composés de 2 citernes de 10 000 litres environ) était toujours en place.
Sur la base des éléments décrits précédemment, et en raison de l'impossibilité financière du liquidateur judiciaire à procéder à un quelconque enlèvement de déchets, et étant donné que la situation est de nature à nuire à l'environnement, à la sécurité des riverains et à compromettre le respect des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'Environnement, le Laboratoire Central de Préfecture de Police (LCPP) a été sollicité afin d'évacuer les bouteilles de gaz et autres produits toxiques du site.

Le site de la nouvelle O.A.P. est concerné par le site pollué situé par les Établissements René Raoux rue Babeuf.

Un diagnostic de pollution des sols a été réalisé en 2017, complété en 2018 par la société SOLPOL. Concernant l'historique du site : le terrain est occupé depuis 1944 par une cour et un bâtiment industriel de la SNCF. Depuis 1953, le site a été occupé par différentes entreprises (Ets MOULIN pour une activité de stockage de produits chimiques et Ets RAOUX pour une activité de récupération de métaux jusqu'en août 2009).

Suite aux sondages, ce diagnostic a mis en évidence les informations suivantes :

- la présence de métaux lourds, PCB, HAP, HCT, BTEX et COHV, au droit des terrains superficiels, présentent un risque potentiel, entre autres, dans le cas de contacts cutanés, d'ingestion de sol ou d'inhalation de poussières ;
- la présence de teneurs en mercure potentiellement volatil, BTEX, COHV, naphtalène et en HCTC10-C16 (hydrocarbures volatils et semi-volatils), jusqu'à 4 m de profondeur minimum, présentent un risque potentiel en cas d'inhalation de gaz du sol ;
- la présence d'indices organoleptiques (couleur noirâtre) et des anomalies en HCT, HAP, sulfates et fraction soluble, jusqu'à 3 m de profondeur minimum, non conforme aux critères de l'arrêté du 12 décembre 2014, fixant les conditions d'acceptation des terres dans les installations de stockage de déchets inertes (ISDI).

Ce diagnostic de pollution des sols a été de nouveau actualisé en juin 2022. « Ce diagnostic complémentaire réalisé au droit du site à l'étude a permis de définir :

- L'absence de source potentielle de pollution divers sur et à proximité immédiate de la zone d'étude, identifiées lors de la visite de site (l'ensemble du site est désaffecté) ;
- La présence de remblais impactés sur le site et issus des activités potentiellement polluantes (ancienne et actuelle) exercées sur la zone d'étude.

Vis-à-vis des enjeux sanitaires :

- la présence dans les sols d'anomalies en métaux lourds, au droit des futurs bâtiments avec 2 niveaux de sous-sol (les anomalies en métaux lourds ne sont cependant pas retenues au regard des aménagements projetés (dalle à la base des bâtiments)) ;
- l'absence dans les sols de concentrations notables en PCB, HAP (dont les volatils), HCT (dont les volatils et semi-volatils), BTEX et COHV, dans les terrains restant en place dans le cadre du projet d'aménagement, au droit des futurs bâtiments sur 2 niveaux de sous-sol (les teneurs en PCB, HAP, HCT (dont les semi-volatils) et COHV détectées dans les sols, seront excavées lors de la réalisation des 2 niveaux de sous-sol et/ou ne sont pas retenues au regard des concentrations mesurées et/ou des aménagements projetés (dalle à la base des bâtiments)).

Vis-à-vis des enjeux économiques liés aux excavations et évacuations de terres du site (création de 1 à 2 niveaux de sous-sol) :

- d'après l'étude antérieure, la présence d'indices organoleptique (couleur noirâtre sur les sondages T1, T2, T8, T9, T10, T13, T14, T16, T20, T21, T23, T24, T25, T26, T27, T32, T35, T37 et T38) et d'une anomalie en HAP (sondage T24), en HCT (sondage T2) et en sulfates et fraction soluble (sondages T15, T22 et T36) pour les observations et analyses réalisées sur les sols, à différentes hauteurs entre 0 et 2 m de profondeur vis-à-vis des critères de l'arrêté du 12 décembre 2014, impliquant une gestion différenciée des terres excavées, vers des filières de stockages adaptées ;
- concernant le 2^{ème} niveau de sous-sol, l'absence d'anomalie vis-à-vis des critères de l'arrêté du 12 décembre 2014, relatif aux critères et procédures d'admission dans les décharges de déchets inertes, pour les observations et analyses réalisées sur tous les échantillons sélectionnés pour l'ensemble des paramètres de l'arrêté. »

Enfin, selon la base de données BASIAS¹, la commune compte 190 entreprises répertoriées, dont 115 ne sont plus en activité. Ces activités sont essentiellement concentrées sur les deux grandes zones d'activités.

Le site de la nouvelle O.A.P. est concerné par une activité répertoriée sur BASIAS :

- L'activité référencée sous le n°IDF9401192 rue Babeuf au niveau de l'ancienne gare de marchandises. C'était un lieu de stockage de produits chimiques.
La nouvelle O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun est créée sur ce secteur avec un changement de zonage, passant de UFc à UPa.
Ce site a fait l'objet d'un diagnostic de pollution de sols réalisé en 2017 et en 2018. Sé référer à la partie précédente sur les sites pollués référencés BASOL.

¹ Inventaire du Ministère de l'Ecologie concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante

Niveau d'enjeu sur les pollutions des sols	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Fort

La pollution de l'air

Les émissions de polluants pour la commune proviennent essentiellement du secteur résidentiel et tertiaire. A noter qu'Alfortville fait partie de la zone sensible pour la qualité de l'air.

Le secteur de la nouvelle O.A.P. sera donc impacté par cette pollution. Il sera également concerné par la pollution dû, d'une part, par le trafic routier puisqu'à proximité d'un axe de transit de la commune : la RD 148 (rue Emile Zola) et d'autre part, par le trafic ferroviaire en raison de la présence du réseau ferroviaire qui longe le site.

Niveau d'enjeu sur la pollution de l'air	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Modéré

Thème environnemental : Risques naturels		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Exposition des nouveaux habitants aux risques d'inondation suite au débordement de la Seine	Notable	<p>Application du règlement du P.P.R.I. de la Seine et de la Marne.</p> <p>Les cotes du terrain naturel (TN) sont prises par rapport aux différentes emprises des bâtiments projetés.</p> <p>La cote à laquelle positionner les planchers sera déterminée par section selon le tableau inséré en page suivante.</p> <p>Les cotes retenues pour ces locaux sont donc le TN. La différence d'altimétrie actuelle entre la rue et le TN oblige à réaliser un SAS, qui ne devra pas être identifié comme niveau fonctionnel de ces locaux</p>

	<p>mais qui permettra d'accéder au niveau fonctionnel des ERP, via des escaliers.</p> <p>Aucun local technique en sous-sol, en dessous de la PHEC, seulement parking et locaux vélos, poussettes et bassin de rétention autorisés. Les locaux techniques seront installés au-dessus de la cote PHEC.</p> <p>Equipements technique au-dessus de la PHEC.</p> <p>Une issue de secours desservant tous les logements au-dessus de la cote PHEC devra être réalisée si le hall et la circulation au RDC sont en dessous de la cote PHEC.</p> <p>Les sous-sols inondables permettront de compenser assez largement les remblais prévus. La mise en place de clôture à barreaudage permettra l'écoulement des eaux sous la cote des PHEC (2/3 de vide)</p> <p>Les clôtures et portails de l'opération devront être ajourés sur toute leur hauteur.</p> <p>L'absence de front urbain continu le long des rues Babeuf et Verdun grâce à l'aménagement d'espaces paysagers entre les constructions permettra de ne pas bloquer l'écoulement des eaux en cas d'inondation.</p> <p>L'emprise au sol des bâtiments projeté étant supérieure au seuil déclaratif de la rubrique 3.2.2.0 (400 m²) de la nomenclature Loi sur l'Eau du Code de l'Environnement, il sera nécessaire de compenser les volumes et surfaces soustraits à la crue.</p>
--	---

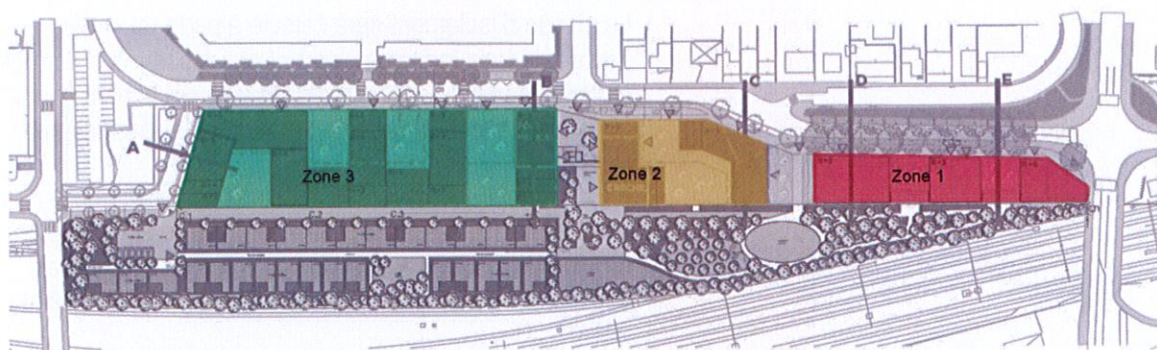
Cote à la laquelle positionner les planchers

Lot	A	B	C
Côte moyenne du TN existant	+34,70 m NGF	+34,98 m NGF	+34,80 m NGF
Cote du RDC	+36,10 m NGF	+34,22 m NGF	+35,48 m NGF
Cote du R-1	+32,60 m NGF	+30,98 m NGF	+32,60 m NGF
Cote du R-2	+29,80 m NGF	+28,48 m NGF	-
Cote estimée de terrassement	+29,50 m NGF	+28,20 m NGF	+32,30 m NGF
Cote estimée des fouilles de fondations	+29,00 m NGF	+27,70 m NGF	+31,80 m NGF
Cote estimée d'ancrage du soutènement étanche	-	+15 m NGF	-

<p>Exposition des nouveaux habitants aux risques d'inondation suite aux remontées de nappe</p>	<p>Notable</p>	<p>Pour éviter l'inondation des sous-sols par remontée de la nappe phréatique, il faudra protéger les sous-sols jusqu'à la cote de récurrence souhaitée.</p> <p>En fonction de la cote de protection retenue, un dispositif d'imperméabilisation (cuvelage, cristallisation ou équivalent) des voiles et du plancher bas du sous-sol devra être prévu et celui-ci devra être dimensionné pour reprendre les sous pressions hydrostatiques.</p> <p>Au-delà de la cote de protection, la mise en œuvre d'un dispositif d'inondabilité des sous-sols à l'aide de cheminées de décompression (ou événements) et/ou de barbacanes, devra être prévu.</p>
<p>Exposition des nouveaux habitants aux risques de mouvements de terrain, le site étant situé en zone faiblement exposée (B3)</p>	<p>Notable</p>	<p>Application du règlement du P.P.R.M.T. qui prescrit dans la zone B3 la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives pour toutes nouvelles constructions.</p>

Thème environnemental : Nuisances sonores et vibratoires																																											
Incidences environnementales et ERC																																											
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation																																									
<p>Exposition des nouveaux habitants aux bruits liés au faisceau ferroviaire et à la RD 148</p>	<p>Notable</p>	<p><u>Les propositions d'isolement des façades :</u></p> <p>Le niveau d'isolement sera calculé à partir du niveau sonore du train le plus bruyant et non à partir des normes réglementaires. Ce niveau d'isolement est supérieur aux isolements calculés à partir des normes réglementaires.</p> <p>Il est proposé d'adapter les solutions en fonction des contraintes réglementaires, architecturales et techniques du projet. Chaque façade étudiée a été déterminée en appliquant la méthode simplifiée de l'arrêté du 23 juillet 2013.</p> <p>Chaque façade a été étudiée en fonction de son exposition au bruit. Les façades côté voies ferrées font l'objet d'un traitement particulier (double châssis) et d'un traitement des bouches de ventilation. Il est confirmé que le confort d'usage sera préservé en phase exploitation conformément aux normes en vigueur.</p> <p>Face aux nuisances sonores identifiées, les solutions acoustiques concernant les façades du bâtiment se feront en fonction de leurs différentes exigences acoustiques.</p> <p>Les façades du projet seront constituées de la manière suivante :</p> <p>Pour les Façades 45dB</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Localisation</th> <th>Perf Châssis</th> <th>Volet roulant</th> <th>BEA Maçonnerie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Chambre 10m²</td> <td>52dB (double châssis)</td> <td>51dB (avec BEA)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Séjour</td> <td>52dB (double châssis)</td> <td>55dB (sans BEA)</td> <td>54dB (2 par séjour)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pour les Façades 42/43dB</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Localisation</th> <th>Perf Châssis</th> <th>Volet roulant</th> <th>Ou BEA Maçonnerie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Chambre 10m²</td> <td>42dB (simple châssis)</td> <td rowspan="2">51dB (avec BEA)</td> <td rowspan="2">54dB</td> </tr> <tr> <td>Séjour</td> <td>42dB (simple châssis)</td> </tr> <tr> <td>Chambre 10m²</td> <td>52dB (double châssis)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Séjour</td> <td>52dB (double châssis)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Pour les Façades 41/40dB</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Localisation</th> <th>Perf Châssis</th> <th>Volet roulant</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Chambre 10m²</td> <td>42dB (simple châssis)</td> <td rowspan="2">51dB (avec BEA)</td> </tr> <tr> <td>40dB (simple châssis)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Séjour</td> <td>42dB (simple châssis)</td> <td rowspan="2">51dB (avec BEA)</td> </tr> <tr> <td>40dB (simple châssis)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pour les Façades 39/30dB ⇒ Solutions avec châssis vitrés de 30dB à 40dB + BEA en CVR</p>	Localisation	Perf Châssis	Volet roulant	BEA Maçonnerie	Chambre 10m²	52dB (double châssis)	51dB (avec BEA)		Séjour	52dB (double châssis)	55dB (sans BEA)	54dB (2 par séjour)	Localisation	Perf Châssis	Volet roulant	Ou BEA Maçonnerie	Chambre 10m²	42dB (simple châssis)	51dB (avec BEA)	54dB	Séjour	42dB (simple châssis)	Chambre 10m²	52dB (double châssis)			Séjour	52dB (double châssis)			Localisation	Perf Châssis	Volet roulant	Chambre 10m²	42dB (simple châssis)	51dB (avec BEA)	40dB (simple châssis)	Séjour	42dB (simple châssis)	51dB (avec BEA)	40dB (simple châssis)
Localisation	Perf Châssis	Volet roulant	BEA Maçonnerie																																								
Chambre 10m²	52dB (double châssis)	51dB (avec BEA)																																									
Séjour	52dB (double châssis)	55dB (sans BEA)	54dB (2 par séjour)																																								
Localisation	Perf Châssis	Volet roulant	Ou BEA Maçonnerie																																								
Chambre 10m²	42dB (simple châssis)	51dB (avec BEA)	54dB																																								
Séjour	42dB (simple châssis)																																										
Chambre 10m²	52dB (double châssis)																																										
Séjour	52dB (double châssis)																																										
Localisation	Perf Châssis	Volet roulant																																									
Chambre 10m²	42dB (simple châssis)	51dB (avec BEA)																																									
	40dB (simple châssis)																																										
Séjour	42dB (simple châssis)	51dB (avec BEA)																																									
	40dB (simple châssis)																																										

	<p><u>Pour limiter l'impact des nuisances vibratoires :</u></p> <p>Compte tenu des niveaux sonore réémis estimés, il semble nécessaire de mettre en place des traitements anti-vibratiles. Etant donné que l'impact vibratoire n'est pas le même sur l'ensemble du terrain, il est proposé de découper ce dernier en plusieurs zones comme présenté ci-dessous :</p>
--	--



Zone 1 : Au regard des niveaux sonores estimés à partir des résultats de mesures vibratoires des points A et B, il semble nécessaire d'envisager la désolidarisation des bâtiments sensibles de cette zone (logements, ...) au moyen d'une coupure vibratoire très performante (boîte à ressort).

Zone 2 : Au regard des niveaux sonores estimés à partir des résultats des mesures vibratoires des points C et D, il semble nécessaire d'envisager la désolidarisation des bâtiments sensibles de cette zone (logements, ...) au moyen d'une coupure vibratoire performante (plots élastomères, hypothèse d'un parking commun sur cette zone).

Zone 3 : Au regard des niveaux sonores estimés à partir des résultats des mesures vibratoires des points E et F, il ne paraît pas nécessaire d'envisager de désolidariser les bâtiments de cette zone.

Thème environnemental : Pollution des sols Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Exposition des nouveaux habitants à une pollution des sols : les teneurs en métaux lourds mises en évidence dans les sols, au droit des espaces paysagers et voiries projetés, présentent un risque potentiel, entre autres, dans le cas de contacts cutanés, d'ingestion de sol ou d'inhalation de poussières</p>	<p>Notable</p>	<p>Dans le cadre des aménagements, la création d'un recouvrement en surface (terre végétale ou remblais d'apport sains sur une épaisseur minimale de 30 cm au droit des espaces paysagers, enrobés bitumineux au droit des voiries et dalle béton à la base des bâtiments) avec filet avertisseur à la base, permettra de s'affranchir de ce type de risques sanitaires.</p> <p>Concernant les jardins privés, ne seront autorisées que les cultures potagères à racine courte après mise en œuvre d'un recouvrement de 50 cm de terre saine. En cas de plantation d'arbres fruitiers un décaissement de 1x1x1 m, remblayé par de la terre saine, devra être réalisé au droit de chaque arbre.</p> <p>Le site ayant accueilli une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, une ATTES devra être jointe au dossier d'instruction dans le cadre du dépôt de permis de construire ou d'aménager, conformément à l'article L.556-1 du code de l'environnement.</p> <p>Le site ayant accueilli une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, une ATTES devra être jointe au dossier d'instruction dans le cadre du dépôt de permis de construire ou d'aménager, conformément à l'article L.556-1 du code de l'environnement.</p>

Thème environnemental : Pollution de l'air Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Des émissions de gaz à effet de serre limitées grâce à la diminution des déplacements du quotidien en voiture au profit des transports en commun de par la proximité de la gare du RER D et de la future gare du métro ligne 15, situé à 5 min à pied du site	Positif	Aucune mesure ERC nécessaire
La création d'îlots de fraîcheur pour les habitants grâce aux futurs espaces verts paysagers autour des constructions, la plantation d'arbres le long de la rue de Verdun et au futur espace vert sur la partie située sur la commune de Maisons-Alfort	Positif	Aucune mesure ERC nécessaire
Une augmentation des émissions de GES du fait de la création de nouveaux logements et d'activités suite aux besoins énergétiques	Notable	Réalisation de bâtiments aux normes énergétiques
Une augmentation de la pollution de l'air suite à l'augmentation du trafic local pour les déplacements domicile/travail	Notable	Plantation d'arbres fixateurs d'azote sur le site au niveau des espaces verts paysagers autour des constructions, le long de la rue de Verdun et aménagement d'un espace vert sur la partie située sur la commune de Maisons-Alfort pour capter la pollution

➤ **L'eau, les déchets et les énergies renouvelables**

Concernant le réseau hydrographique, la commune est longée par la Seine à l'Ouest et la Marne au Nord.

Le site de la nouvelle O.A.P. se trouve à 500 m à l'Est de la Seine et plus de 2 km de la Marne au Nord.

Concernant la ressource en eau, l'eau potable de la ville d'Alfortville est gérée par le Syndicat des Eaux d'Île-de-France. La commune est alimentée en eau potable par l'eau de la Seine traitée à l'usine de Choisy-le-Roi.

L'élaboration d'une nouvelle O.A.P. pour accueillir un programme mixte de logements, d'équipements et de commerces en rez-de-chaussée augmentera la consommation d'eau potable de manière modérée, suite à l'accueil d'une nouvelle population. Néanmoins, à ce stade de réflexion, le nombre de logements, donc d'habitant n'est pas encore déterminé. Le terrain est desservi par une canalisation d'eau le long des rues Babeuf et Verdun d'un diamètre de 100.

Concernant l'assainissement, Alfortville se situe en aval du réseau d'assainissement départemental, se dirigeant vers la station d'épuration Seine Amont à Valenton. Ce réseau unitaire traverse la commune du Sud au Nord avant de se jeter dans le réseau du Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne. Le réseau d'assainissement communal est à 98 % de type unitaire. L'ensemble du réseau communal se rejette dans le réseau départemental unitaire. Le traitement des eaux usées est effectué dans deux types d'usines :

- l'usine de prétraitement située dans le Nord d'Alfortville. Le prétraitement assure le retrait des plus gros déchets, des sables et des graisses contenus dans les eaux usées à leur arrivée dans l'usine.
- l'usine de dépollution Seine Amont située à Valenton. D'une capacité de traitement, 600 000 m³ d'eau par jour, extensible par temps de pluie à 1 500 000 m³, elle traite les eaux usées du Val-de-Marne, de la vallée de l'Yerres aval, de l'Orge, de l'Ablette, de la Bièvre, ainsi qu'une partie des effluents des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis.

L'élaboration de la nouvelle O.A.P. pour accueillir un programme mixte de logements, d'équipements et de commerces en rez-de-chaussée augmentera les rejets d'eaux usées de manière modérée, suite à l'accueil d'une nouvelle population. Néanmoins, à ce stade de réflexion, le nombre de logements, donc d'habitant n'est pas encore déterminé.

Le terrain est desservi par une canalisation du réseau unitaire communal située le long de la rue Babeuf.

Concernant la gestion des pluies courantes (10mm / 24) sur le site de l'O.A.P., en considérant que les espaces verts sont capables d'assurer l'abattement de la pluie courante, le bilan de la gestion des eaux pluviales se résume de la manière suivante :

Type de surface	Toiture imperméable	Toiture végétalisée Extensive type 3 - 15cm	Voirie imperméable	Espace verts (abattement assuré pour ces surfaces)
Cr	1,00	0,60	0,95	0,20
Capacité d'abattement	0 mm	12 mm	0 mm	48 mm
Bassins				
BV bat 1	1205 m²	1954 m²	390 m²	763 m²
BV bat 2	893 m²	1041 m²	0 m²	1082 m²
BV bat 3	300 m²	1112 m²	173 m²	398 m²
BV1	0 m²		1880 m²	790 m²
BV2	0 m²		660 m²	119 m²
BV3	536 m²	0 m²	2951 m²	9540 m²
batiment A	300 m²	1112 m²	173 m²	398 m²
batiment B1	612 m²	725 m²		756 m²
batiment B2	281 m²	316 m²		326 m²
batiment C	1205 m²	1954 m²	390 m²	763 m²

Les terrasses végétalisées associées aux espaces plantés aux pieds des bâtiment assureront la gestion des pluies courantes des surfaces des bâtiments. Ces espaces verts assureront également l'abattement des 10 mm des voiries imperméabilisées. Les puisards seront donc essentiellement utilisés pour gérer les pluies exceptionnelles.

Concernant le dimensionnement des ouvrages de rétention / infiltration des EP sur le site de l'O.A.P., les ouvrages prévus seront des puisards dont le nombre et la profondeur sont définis suivant les volumes de rétention nécessaires pour assurer l'infiltration totale des EP avec une marge minimum de 10%.

L'infiltration considérée est basé sur le coefficient de perméabilité de 2.10⁻⁴ m/s et de la surface d'infiltration correspondant au fond du puisard + le tiers de la hauteur du puisard pour tenir compte des phénomènes de colmatage. Les coefficients de Montana utilisés sont ceux de la station d'Orly.

Numéro	A m ²	C	Diamètre des puisards	Profondeur des puisards	Nombre de puisard	Débit de fuite d'infiltration	Période de retour du projet	V. de rétention T projet	Volume disponible dans puisard	Marge de stockage
BV1	2670 m ²	0,73	1,80	8,20	2	7,20 l/s	10 ans	37,20 m ³	41,73 m ³	10,9%
BV2	779 m ²	0,84	1,60	6,60	1	2,61 l/s	10 ans	11,72 m ³	13,27 m ³	11,7%
BV3	13027 m ²	0,40	1,80	8,90	5	19,32 l/s	10 ans	100,84 m ³	113,24 m ³	10,9%
BV bat 1	5235 m ²	0,55	1,80	8,20	3	10,80 l/s	10 ans	55,29 m ³	62,60 m ³	11,7%
BV bat 2	2093 m ²	0,83	1,60	6,00	3	7,24 l/s	10 ans	30,25 m ³	36,19 m ³	16,4%
BV bat 3	1983 m ²	0,61	1,60	6,10	2	4,89 l/s	10 ans	21,72 m ³	24,53 m ³	11,5%

A noter que ces données sur la gestion des eaux pluviales prennent en compte la réglementation la plus contraignante en termes de rejet régulé :

- La réglementation de la commune d'Alfortville autorise un rejet de 2 l/s/ha.
- Celle du SIAAP à 1l/s/ha.

Concernant les déchets, c'est GPSEA qui est compétent en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers pour les 16 communes de son territoire. La mission confiée au Territoire consiste à :

- collecter les ordures ménagères et les déchets recyclables ;
- trier et valoriser les déchets recyclables ;
- élaborer une politique de prévention des déchets ;
- mettre en place et entretenir le parc de contenants ;
- gérer les déchèteries.

La ville d'Alfortville a mis en place une collecte sélective des déchets ménagers depuis avril 2000. Les déchets résiduels sont collectés en porte-à-porte deux fois par semaine, les emballages, journaux et magazines, une fois par semaine, les déchets verts, une fois par semaine, le verre toutes les deux semaines. Les encombrants ménagers sont collectés en porte-à-porte une fois par mois.

L'élaboration d'une nouvelle O.A.P. pour accueillir un programme mixte de logements, d'équipements et de commerces en rez-de-chaussée augmentera la production de déchets sur la commune de manière modérée, suite à l'accueil d'une nouvelle population. Néanmoins, à ce stade de réflexion, le nombre de logements, donc d'habitant n'est pas encore déterminé.

Niveau d'enjeu sur l'eau, les déchets et les énergies renouvelables	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Faible	Faible

Thème environnemental : Eau, déchets et énergies renouvelables		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Une meilleure perméabilité des sols grâce aux espaces verts en rez-de-chaussée autour des constructions	Positif	Aucune mesure ERC nécessaire
Une augmentation des eaux de ruissellement et une pression supplémentaire sur le réseau d'eaux pluviales du fait des nouvelles constructions	Notable	Les terrasses végétalisées associées aux espaces plantés aux pieds des bâtiment assureront la gestion des pluies courantes des surfaces des bâtiments.

		<p>Ces espaces verts assureront également l'abattement des 10 mm des voiries imperméabilisées. Les puisards seront donc essentiellement utilisés pour gérer les pluies exceptionnelles.</p> <p>Les ouvrages de rétention / infiltration des EP prévus seront des puisards dont le nombre et la profondeur sont définis suivant les volumes de rétention nécessaires pour assurer l'infiltration totale des EP avec une marge minimum de 10%.</p> <p>L'infiltration considérée est basé sur le coefficient de perméabilité de 2.10⁻⁴ m/s et de la surface d'infiltration correspondant au fond du puisard + le tiers de la hauteur du puisard pour tenir compte des phénomènes de colmatage.</p> <p>Les coefficients de Montana utilisés sont ceux de la station d'Orly.</p> <p>La gestion des eaux pluviales prendra en compte la réglementation la plus contraignante en termes de rejet régulé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réglementation de la commune d'Alfortville autorise un rejet de 2l/s/ha. - Celle du SIAAP à 1l/s/ha.
<p>Une pression supplémentaire sur les réseaux d'eau potable et d'eaux usées du fait des nouvelles constructions</p>	<p>Notable</p>	<p>Mettre en place des systèmes hydro-économiques pour limiter l'impact sur la ressource en eau</p> <p>Mettre en place des systèmes de récupération d'EP pour certains usages afin de limiter les consommations en eau potable</p>
<p>Une augmentation des déchets du fait de la création de nouveaux logements et d'activités</p>	<p>Notable</p>	<p>Renforcer la gestion sélective des déchets</p> <p>Prévoir des aménagements adaptés au niveau des rues Babeuf et Verdun pour le service de collecte des ordures ménagères</p>

3.5 : Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application de la modification du P.L.U.

Cette partie consiste à présenter les indicateurs de suivi permettant d'évaluer la mise en œuvre des orientations de l'O.A.P.

Orientations et objectifs	Critères et indicateurs de suivi	Valeur cible
Créer une mixité urbaine sur le site	Nombre de logements à réaliser	358 au total
	Nombre et nature des équipements	1 résidence service sénior 1 collectif sénior 1 crèche
	Nombre et surface des cellules commerciales à réaliser	3 cellules commerciales
Diversifier l'offre de logements	Nombre et typologie des logements en accession à réaliser	98 logts
	Nombre et typologie des logements sociaux à réaliser	20 logts
	Nombre de places d'hébergements de l'établissement d'hébergement de personnes âgées et de l'habitat collectif à destination de personnes âgées à réaliser	150 en résidence service sénior 90 en collectif sénior
Mettre en valeur le site par une composition et morphologie urbaine adapté au site Favoriser la qualité architecturale et environnementale des constructions	Vérification du respect des principes d'aménagement de l'O.A.P. et du chapitre 3 du règlement de la zone UP	
Aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération	Nombre d'arbres à planter sur le site Création d'espaces verts de pleine terre Création d'espaces verts sur dalle Nouveaux alignements d'arbres	Un arbre doit être maintenu ou planté par tranche complète de 100 m ² de surface d'espaces verts, soit 27 au total 1 687 m ² de pleine terre plantée soit 13% 762 m ² d'espaces verts plantés sur dalle soit 6 % 561 m ² de pleine terre – sol semi-perméable (pavés récupérés et enherbés), soit 4,4% Pleine terre prévisionnelle sur la totalité du projet Alfortville et Maisons Alfort : 88,6%

Améliorer la desserte du site	Vérification de la mise en place des aménagements proposés	
Structurer et organiser le stationnement	Nombre de places de stationnement privées à réaliser	198 minimum
	Nombre de places de stationnement vélos à réaliser	Normes de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation à respecter
Prendre en compte les risques et nuisances qui grèvent le site	Vérification de la mise en place d'aménagements spécifiques pour limiter les risques et les nuisances Vérification du respect de l'application des Plans de Prévention des Risques	