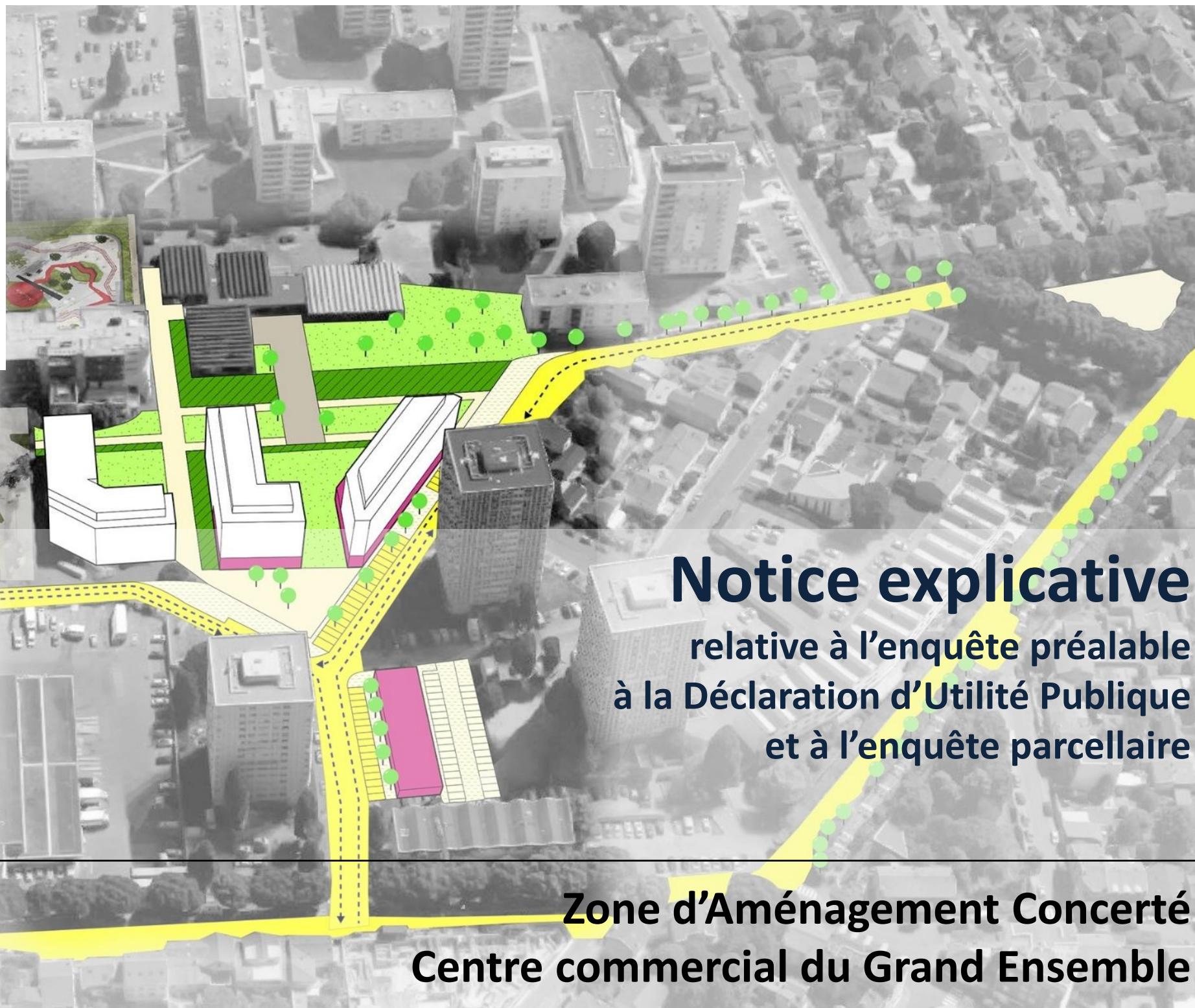




Alfortville



Notice explicative

relative à l'enquête préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique
et à l'enquête parcellaire

Zone d'Aménagement Concerté
Centre commercial du Grand Ensemble

Avant-propos

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique (ci-après dénommée « la procédure d'expropriation ») permet à une collectivité publique de s'approprier des immeubles qui soient construits ou non construits afin de poursuivre un but d'utilité publique.

L'expropriation ne peut avoir lieu que s'il y a utilité publique.

Cette utilité publique, qui peut être contestée devant les Tribunaux de la juridiction administrative, doit ainsi faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral, ministériel ou par décret en Conseil d'état selon la nature de l'opération envisagée.

Avant que cette déclaration d'utilité publique n'intervienne, une enquête d'utilité publique doit être effectuée afin d'informer le public (article L.110-1 du code de l'Expropriation).

Il a pour objectif d'informer, de la façon la plus claire et la plus complète possible, le public sur les caractéristiques du projet.

Les paragraphes qui suivent apportent les indications qui ont été jugées nécessaires afin de mieux faire connaître, d'une part, les principaux textes qui régissent la présente enquête publique et, d'autre part, d'indiquer la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération projetée.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'ex-Communauté d'agglomération Plaine centrale du Val de Marne (Ex-CAPCVM ci-après dénommée) constituée des communes d'Alfortville, Créteil, et Limeil-Brévannes a intégré l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) de la Métropole du Grand Paris.

Issue des lois de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 et de nouvelle organisation territoriale de la République (loi n°2015-991 du 7 août 2015 dite « loi NOTRe »), la Métropole du Grand Paris est officiellement née le 1er janvier 2016.

Dans ce cadre le périmètre de la Métropole du Grand Paris (qui comprend l'intégralité des communes de petite couronne) a été subdivisé en 12 territoires, Paris et 11 territoires comptant entre 300 000 et 700 000 habitants.

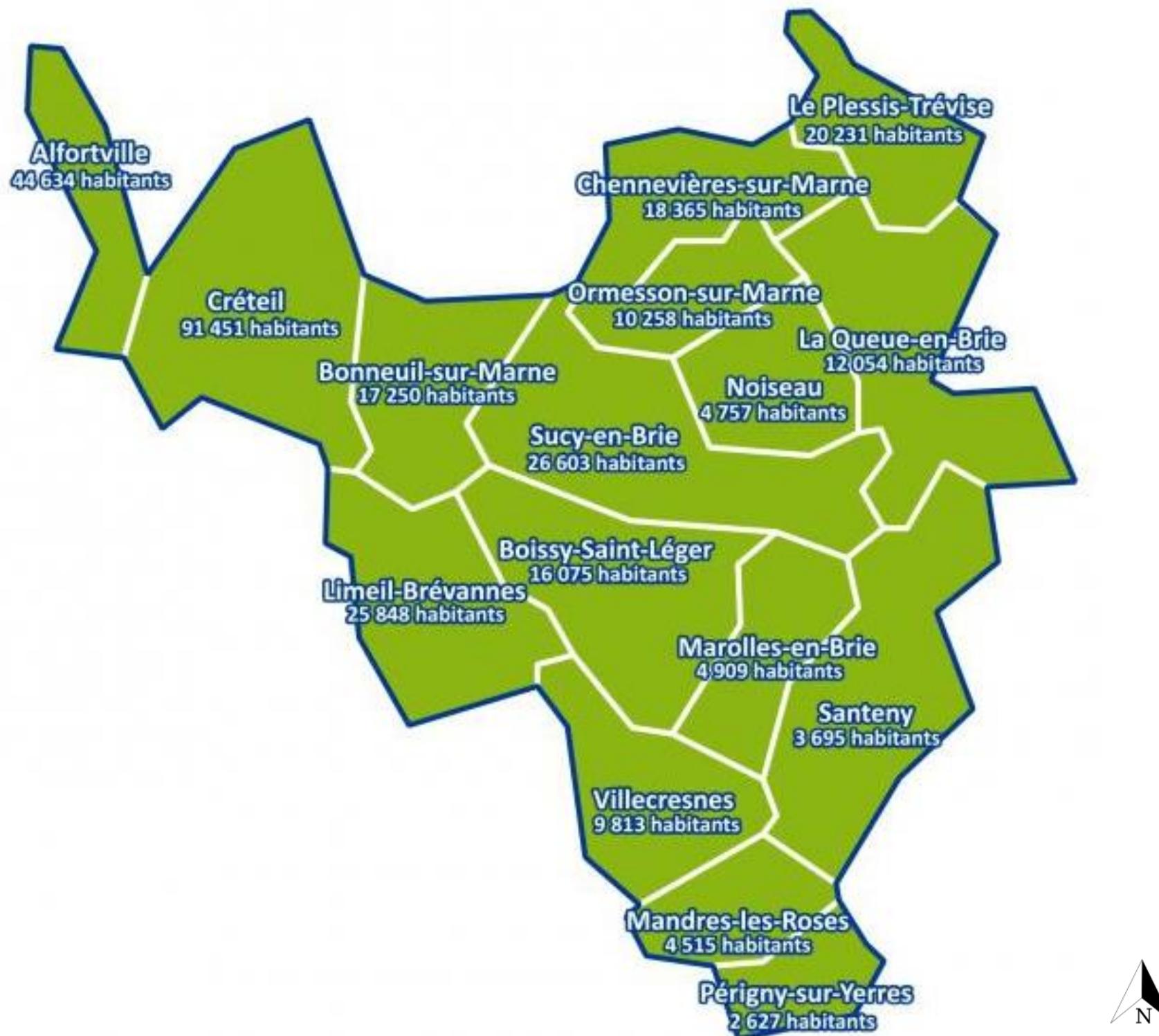
L'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir constitue le onzième territoire de la MGP (GPSEA).

Grand Paris Sud Est Avenir est composé de 16 communes et a entre autres, hérité d'un certain nombre de compétences notamment développement économique, PLU, transports, aménagement du territoire, politique de la ville.

Il succède ainsi aux trois intercommunalités existantes :

- Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale du Val-de-Marne (CAPCVM) à laquelle était intégrée la commune d'Alfortville ;
- Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne ;
- Communauté de Communes du Plateau Briard.

Présentation du territoire de GPSEA



De manière globale, les champs d'intervention de Grand Paris Sud Est Avenir sont les suivants :

- Assainissement et eau
- Gestion des déchets ménagers et assimilés
- Equipements culturels et sportifs d'intérêt territorial
- Politique de la ville
- Action sociale d'intérêt territorial
- Plan local d'urbanisme
- Plan climat-air-énergie

Il exerce également les compétences qui avaient été déléguées par les villes au bénéfice des trois intercommunalités supprimées lors de sa création.

Ainsi et depuis le 1^{er} janvier 2018, en application de la loi NOTRe, la compétence « *aménagement de l'espace* » est devenue une compétence obligatoire des EPT, partagée avec la Métropole du Grand Paris.

Le projet de requalification du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville a été initié par l'ex-CAPCVM.

Ainsi, l'ex-CAPCVM a reconnu d'intérêt communautaire ce projet par délibération du 12 décembre 2012.

Ce même conseil communautaire a délibéré en séance du 2 avril 2015 sur les objectifs poursuivis par le projet de requalification du centre commercial et a fixé les modalités de concertation préalable à la création de ZAC.

Ainsi, le conseil de territoire de GPSEA du 29 mars 2017 a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le dossier de création de la ZAC dite du Centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville.

Aujourd'hui la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), qui doit s'assurer de la maîtrise foncière des propriétés bâties ou non bâties et de la levée des servitudes d'utilité publique, deux conditions nécessaires à la réalisation de cette opération, souhaite engager une procédure d'expropriation sur l'intégralité du périmètre de la ZAC et sollicite ainsi le bénéfice de la déclaration d'utilité publique.

Le présent document constitue le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Le projet de ZAC ne portant pas sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L123-2 du code de l'environnement, le présent dossier a donc été rédigé conformément aux articles L.110-1 et suivants et R.112-4 à R.112-7 du code de l'expropriation.

Sommaire

Introduction	6
I. Présentation du contexte	8
A. La ville d'Alfortville	8
B. Le contexte urbain	10
C. L'environnement naturel	20
D. Le contexte socio-démographique	21
E. Les équipements en limite du projet	24
F. Le contexte foncier	25
II. Les contraintes du site	28
A. Les risques naturels	28
B. Les risques technologiques / la pollution des sols	29
C. Les nuisances sonores	31
D. Les servitudes d'utilité publique	32
E. La problématique des réseaux	33
III. Les différents scénarii étudiés	34
IV. Les objectifs de l'opération de ZAC	35
V. Description du parti d'aménagement et du projet retenu	36
A. Les principes d'aménagement et de construction du projet	36
B. Description du programme de travaux d'équipements publics de la zone	37
C. Programme global des constructions à édifier dans la zone et vocation	38
D. Le phasage prévisionnel	39
VI. Justifications du programme de la ZAC	41
A. Présentation des justifications	41
B. Utilité publique du projet	42
VII. Compatibilité et cohérence avec les plans et programmes en matière d'urbanisme	43
A. Les documents d'urbanisme concernés	43
B. Compatibilité du projet aux documents d'urbanisme de rang supérieur	44

Introduction

Le centre commercial dit du Grand Ensemble a été construit dans les années 60-70, au cœur d'un quartier d'habitat à dominante sociale.

Sa vision urbaine et commerciale datant de ces années, est aujourd'hui obsolète et le centre commercial fait face à de nombreux dysfonctionnements :

- D'entretien, de propreté ;
- De domanialité ;
- De visibilité commerciale et de fonctionnement...

La ville d'Alfortville a depuis les années 2 000 mené un travail important de reconquête de ses quartiers au sud de la Ville.

Le quartier a ainsi intégré le Programme de Rénovation Urbaine (incluant les quartiers Sud de la ville : Chantereine, Saint-Pierre/Toulon, le pôle Langevin et le quartier Grand Ensemble) qui a notamment permis de résidentialiser et de clarifier la domanialité des différents bailleurs.

Par ailleurs, un réaménagement complet de l'espace central a été entrepris et livré en 2016.

La requalification du centre commercial est la poursuite de cette politique de reconquête.

Ainsi en 2010, l'ex-CAPCVM a lancé des études préliminaires permettant d'identifier les grandes orientations du projet.

Par délibération n°CC2012.5/139 du 12 décembre 2012, l'ex-CAPCVM a reconnu d'intérêt communautaire l'opération de requalification du centre commercial du Grand Ensemble.

En 2013, le projet est intégré dans le Contrat de Développement Territorial (CDT) des Grandes Ardoines.

Le CDT a été élaboré par trois villes (Alfortville, Vitry et Choisy), deux communautés d'agglomération (l'ex-CAPCVM et l'ex-Communauté d'agglomération Seine Amont), le Département du Val-de-Marne, et l'Etat réunis par l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Seine Amont (EPA ORSA).

Le CDT identifie plusieurs projets et aborde plus globalement les objectifs de renforcement du caractère productif et innovant du territoire au bénéfice du développement économique et de l'emploi, de la poursuite de l'effort de construction et de l'amélioration du maillage des transports.

Des études de faisabilité sont lancées, à la suite de ces différentes étapes.

Par délibération en date du 2 avril 2015, l'ex-CAPCVM a défini les objectifs qu'elle poursuivait à travers la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le Centre Commercial du Grand Ensemble :

- **Restructurer le centre commercial du Grand Ensemble en le désenclavant et en améliorant sa visibilité ;**
- **Redynamiser et pérenniser l'activité commerciale au sein du quartier du Grand Ensemble;**
- **Développer une nouvelle offre de logements.**

Ces objectifs avaient été préalablement définis par délibération du Conseil Municipal de la ville d'Alfortville en date du 12 février 2015.

La concertation sur l'opération de requalification du Centre Commercial du Grand Ensemble s'est ensuite déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 2 avril 2015 et ce, tout au long des années 2015 et 2016 afin d'aboutir à un projet d'aménagement co-construit et partagé.

Des réunions « bilatérales » ainsi qu'une mini-exposition ont également eu lieu, l'objectif étant d'informer au mieux les commerçants et les habitants sur l'avancement du projet.

Lors de la séance du 29 mars 2017, le conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir a tiré le bilan de la concertation préalable et a ensuite créé la ZAC sur un périmètre d'1,4 ha.

A noter que la réalisation de la ZAC sera mise en œuvre dans le cadre d'une concession d'aménagement et qu'un traité de concession a été signé le **9 novembre 2018** désignant la SPLA GPSEA Développement, aménageur de la ZAC.

A l'issue de la procédure de création de la ZAC du Centre commercial du Grand Ensemble, il est apparu que la consistance des travaux a pu être déterminée avec suffisamment de précision (desserte, équipements, ouvrages publics...) pour que l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville d'Alfortville envisagent de **lancer la procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour la réalisation de travaux et ouvrages de la ZAC lors de la séance du 19 juin 2019, par délibération du conseil de territoire n°CT2019.3/066-2 du 19 juin 2019.**

I. Présentation du contexte

A. La ville d'Alfortville

La commune d'Alfortville est située en Région Île-de-France, dans le département du Val-de-Marne (94), au sud de Paris.

La commune s'étend sur 367 ha (dont 40,5 ha occupés par la Seine et la Marne) et accueille 45 043 habitants (population en 2014, INSEE 2017).

Située au confluent de la Seine et de la Marne, la commune est délimitée par la Marne au nord, qui la sépare de Charenton-le-Pont, la voie ferrée Paris-Lyon à l'est, qui la sépare de Maisons-Alfort, l'A86 au sud, qui la sépare de Choisy-le-Roi et Créteil et la Seine à l'ouest qui la sépare de Vitry-sur-Seine et Ivry-sur-Seine.

Elle bénéficie d'une situation particulièrement favorable en termes de desserte routière (la RD19 qui permet de rejoindre directement Paris ainsi que l'A86 et l'A4 permettant une accessibilité à Créteil et à l'aéroport d'Orly) **et ferroviaire** : deux gares du RER D desservent directement la commune (Maisons-Alfort - Alfortville et Le Vert de Maisons) et une future gare du Grand Paris Express Le Vert de Maisons.

La ville est également bien desservie en termes de transport en commun : cinq lignes de bus du réseau de la RATP traversent la commune (lignes 103, 125, 172, 217 et 325) et une station de métro (ligne 8 – Ecole vétérinaire de Maisons-Alfort) bien que située à Maisons-Alfort se trouve à proximité des quartiers Nord d'Alfortville.

Insérée dans la zone dense de l'agglomération parisienne, la ville présente un tissu urbain relativement dense ponctué par de très nombreux motifs naturels (Alfortville compte 18 parcs et jardins, des rues plantées, des jardins privés du tissu pavillonnaire...). Une politique forte en faveur de la création d'espaces verts a par ailleurs été lancée depuis 2007.

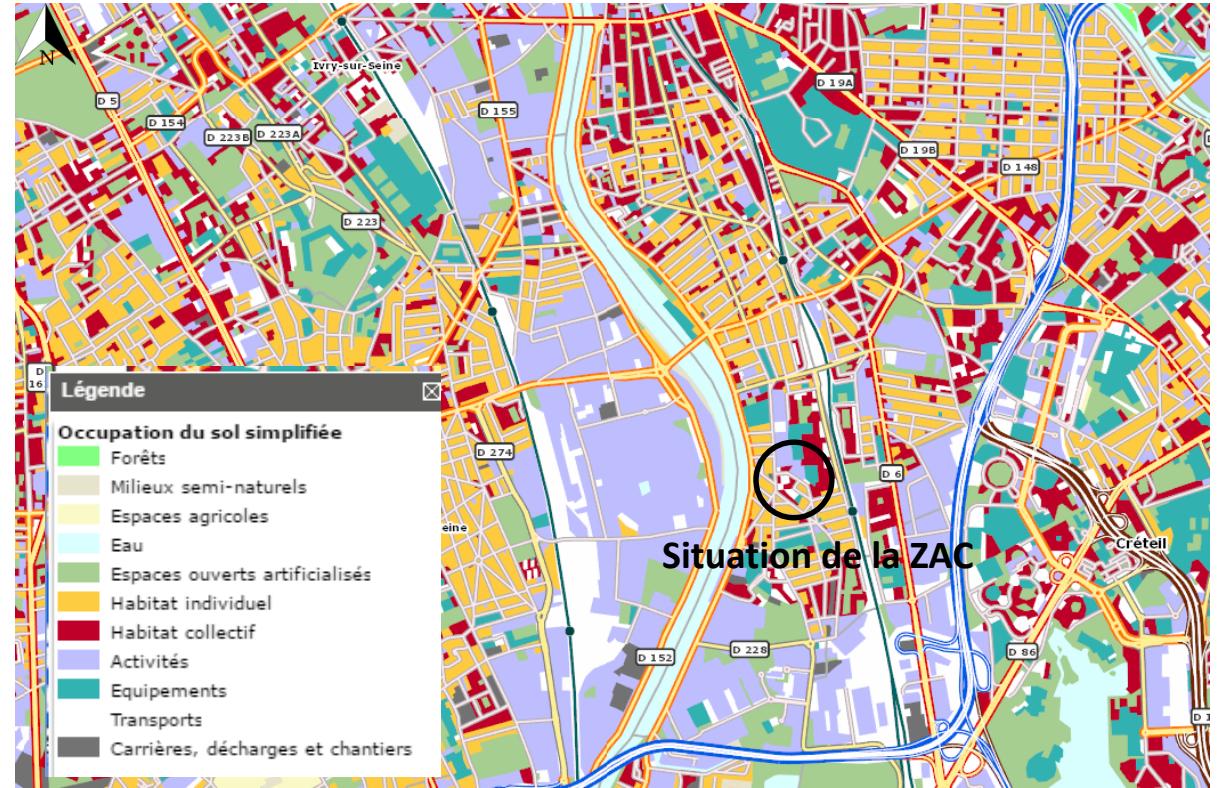
La structure morphologique globale du territoire communal se décompose en trois grands secteurs :

- **la partie nord de la ville**, correspondant au début de l'histoire urbaine d'Alfortville, présente un tissu dense et continu le long des axes structurants d'orientation dominante Nord-Sud (Paul Vaillant Couturier, rue Véron) ;
- **la partie centrale**, s'organise à partir d'un faisceau dense de voies transversales (orientation Est-Ouest), perpendiculaires à la rue Paul Vaillant Couturier, qui irriguent des quartiers pavillonnaires (et au sein de laquelle s'inscrit le centre commercial du Grand Ensemble) ;
- **la partie sud**, au tissu urbain irrégulier, constituée autour d'un maillage de voies lâche, composée d'unités urbaines singulières (grands ensembles, zones d'activités), sans réel lien entre elles.

Ces trois grands secteurs sont cernés à l'ouest par la rive de la Seine, le long de laquelle se constitue progressivement un front bâti, et à l'est par la voie ferrée et son talus.



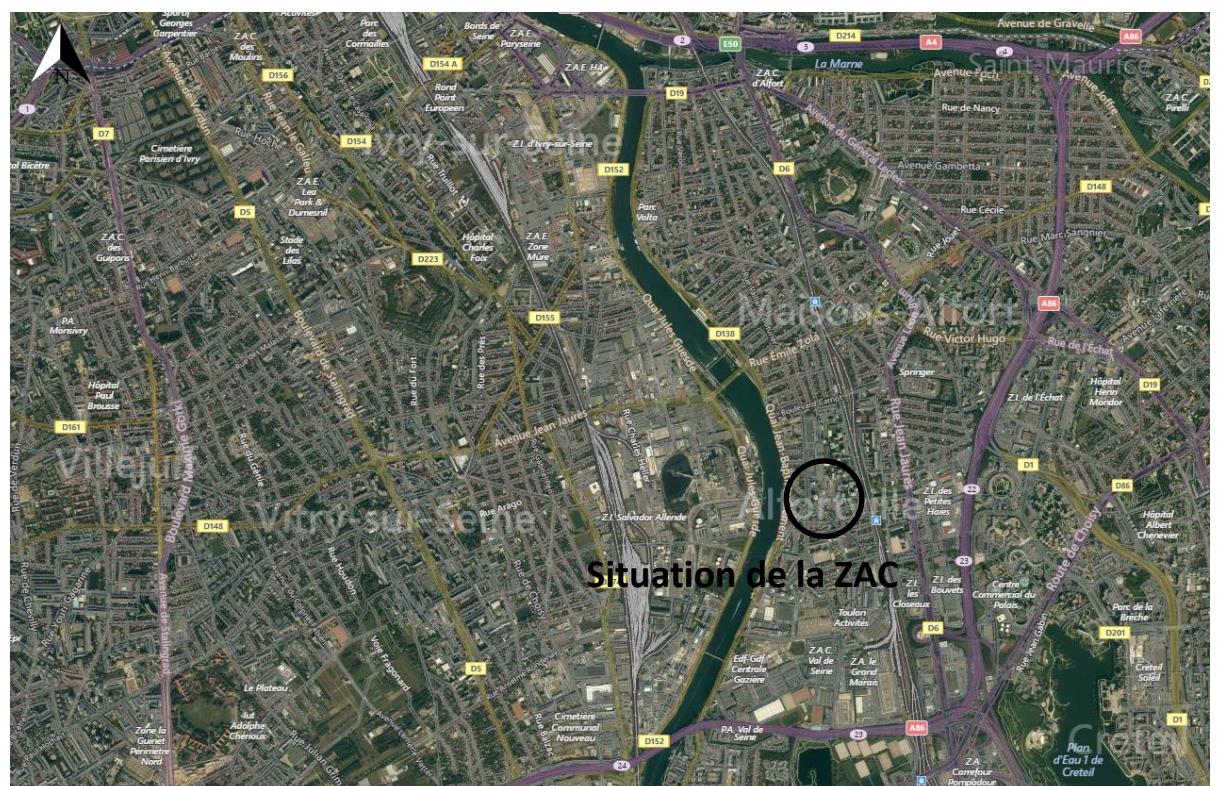
Situation de la ville d'Alfortville



Modes d'occupation du sol de la ville d'Alfortville



Réseau ferroviaire desservant la ville



Réseau routier structurant la ville

Présentation du contexte

B. Le contexte urbain

1. Description des environs

Situé dans le quartier du Grand Ensemble, au Sud-est de la commune, le périmètre de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble est délimité par un réseau de voies communales correspondant :

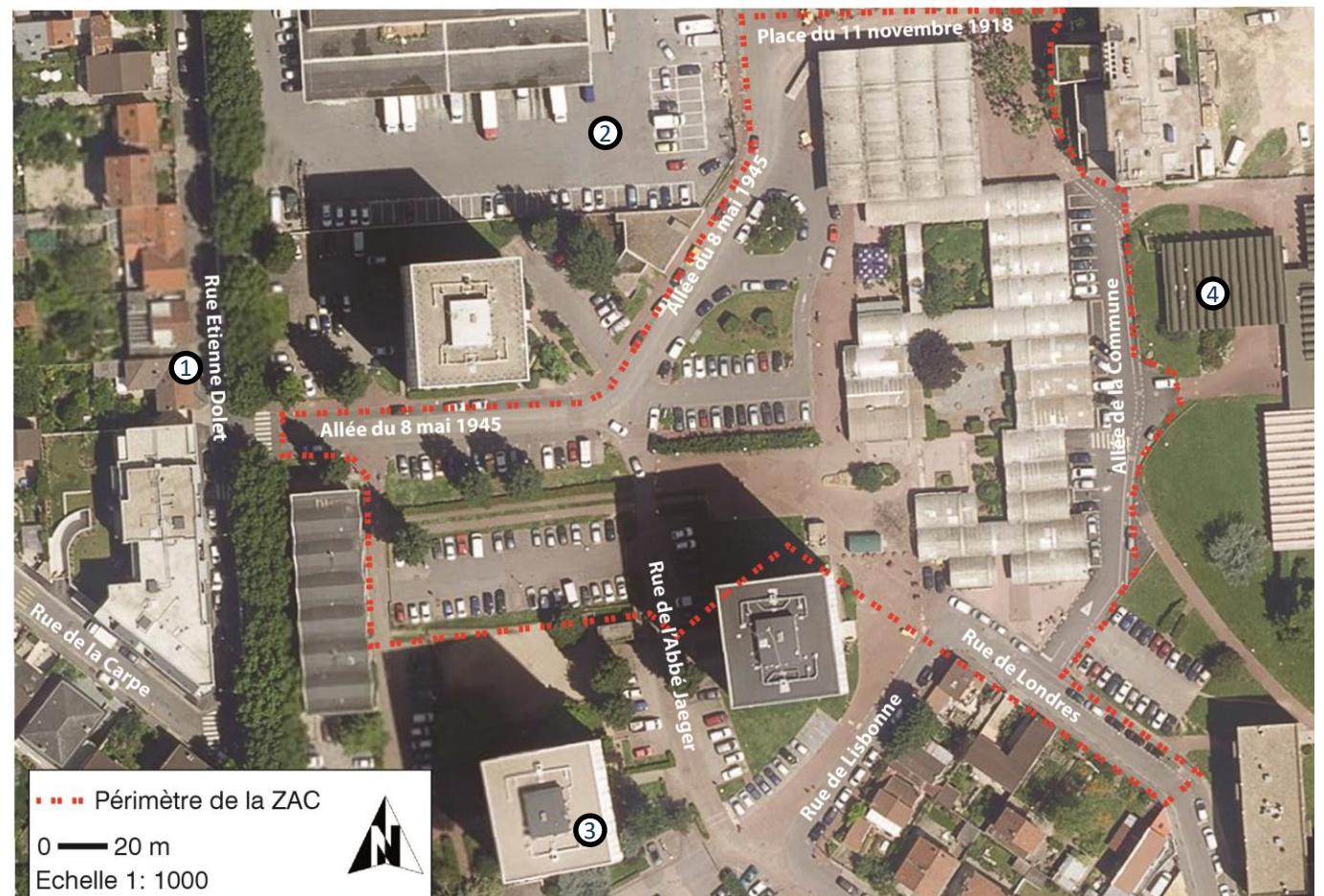
- à l'Est par l'allée de la commune ;
- au Sud par la rue de Londres ;
- au Nord et à l'Ouest par l'allée du 8 mai 1945.

La superficie des terrains du périmètre de la ZAC est en totalité sur la commune d'Alfortville (comprenant le centre commercial et une partie des rues attenantes – Allée du 8 mai 1945 et rue de Londres).

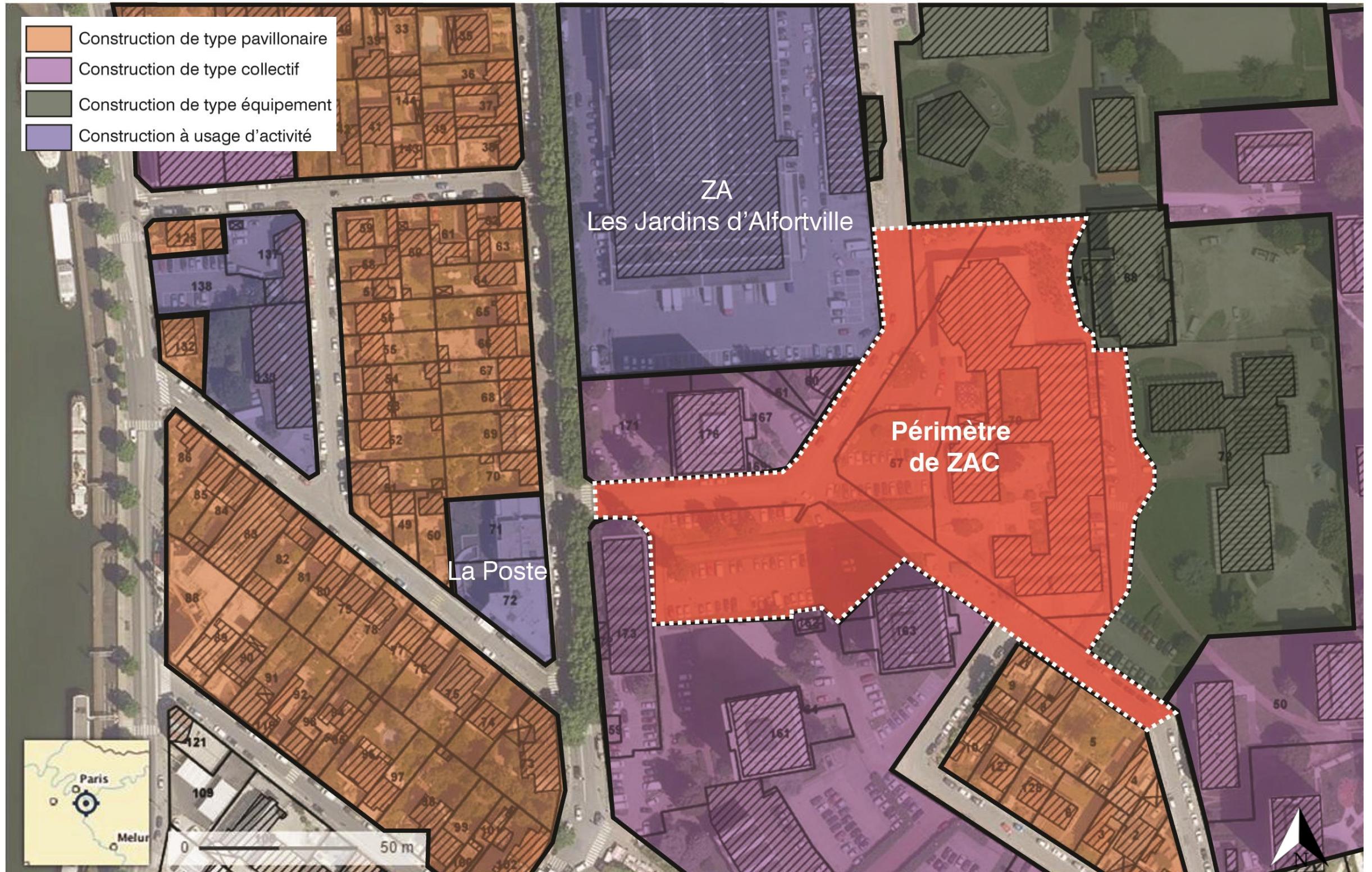
Les abords de la zone sont occupés (voir carte ci-après) :

- par des logements collectifs, en grande partie sociaux ;
- des constructions de type pavillonnaire ;
- une zone d'activités ;
- des équipements publics.

Périmètre de la ZAC au sein du quartier et vues sur les environs



Occupation des abords de la ZAC du Centre commercial du Grand Ensemble



Relativement isolé et visible sur un côté seulement, le centre commercial reste desservi par un arrêt de bus (à environ 150 m) et à proximité immédiate (moins de 600 m) de la gare RER D du Vert de Maisons et de la future gare du Grand Paris Express.

Plan de localisation des réseaux de transport en commun à proximité du secteur



2. Description de l'état du centre commercial

Le centre commercial présente aujourd'hui plusieurs dysfonctionnements tenant à son enclavement (en dehors des circulations principales, piétonnes et routières), sa dégradation (façades déqualifiées, état vétuste, locaux vides...) et son fonctionnement (les accès se font par l'arrière).

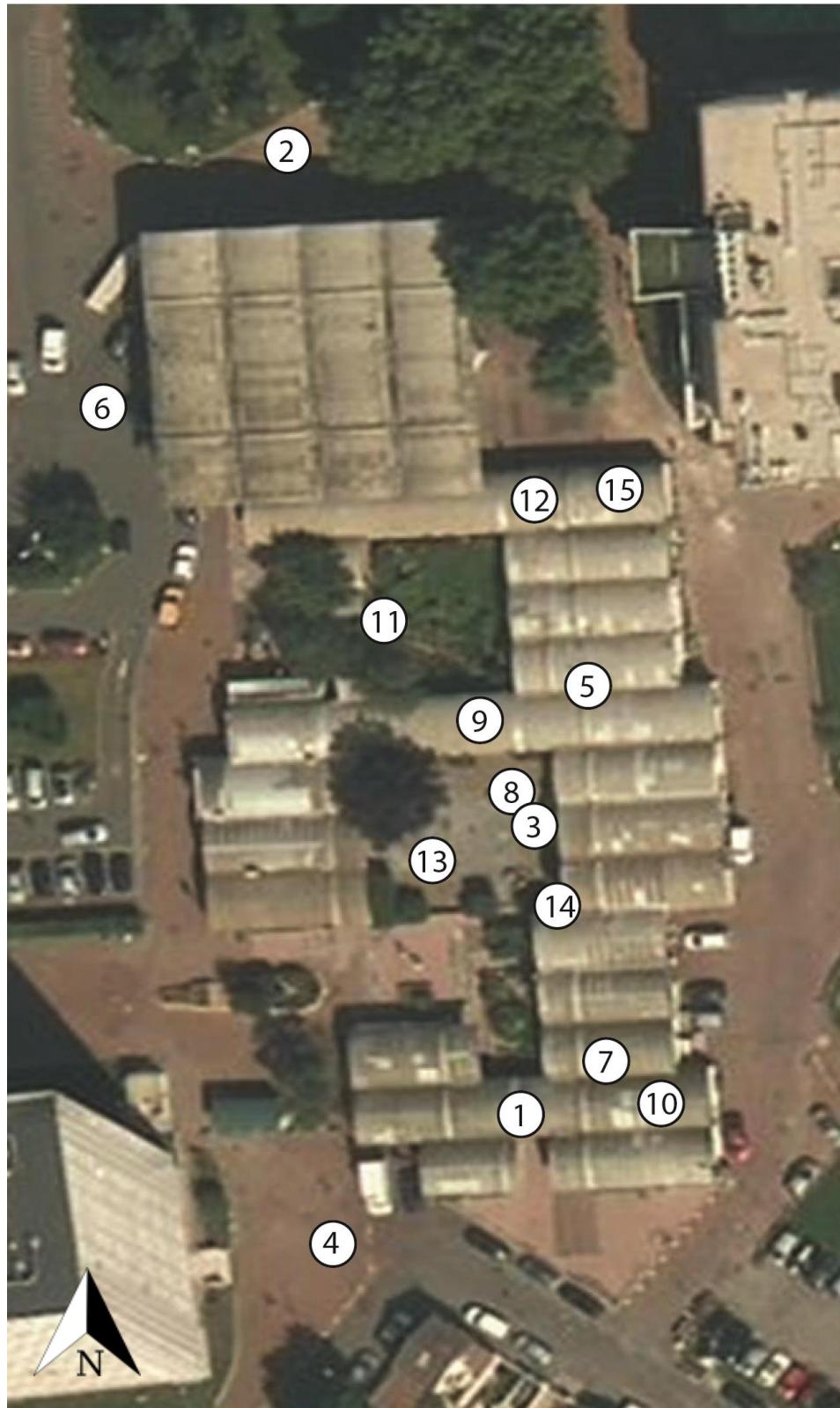
Ainsi, la configuration du site, son imperméabilité et la nature de son bâti (architecture datant de la fin des années 60) rendent difficile l'intégration urbaine à l'échelle du territoire.

En outre, son architecture renfermée et compacte ne favorise pas la commercialité des lieux et les espaces extérieurs sont de faible qualité :

- Dégradations du revêtement de sol ;
- Aspect très minéral ;
- Arrières déqualifiantes ;
- Présence de containers poubelle ;
- Dépôts sauvages....

À l'intérieur, on observe une dégradation structurelle du bâti lié notamment au manque d'entretien (tags, vitres cassés, mur aveugle, traces de ballon) et la trace de dégâts des eaux liés aux problèmes d'étanchéité des toitures.

Vues intérieures / extérieures du centre commercial du Grand Ensemble



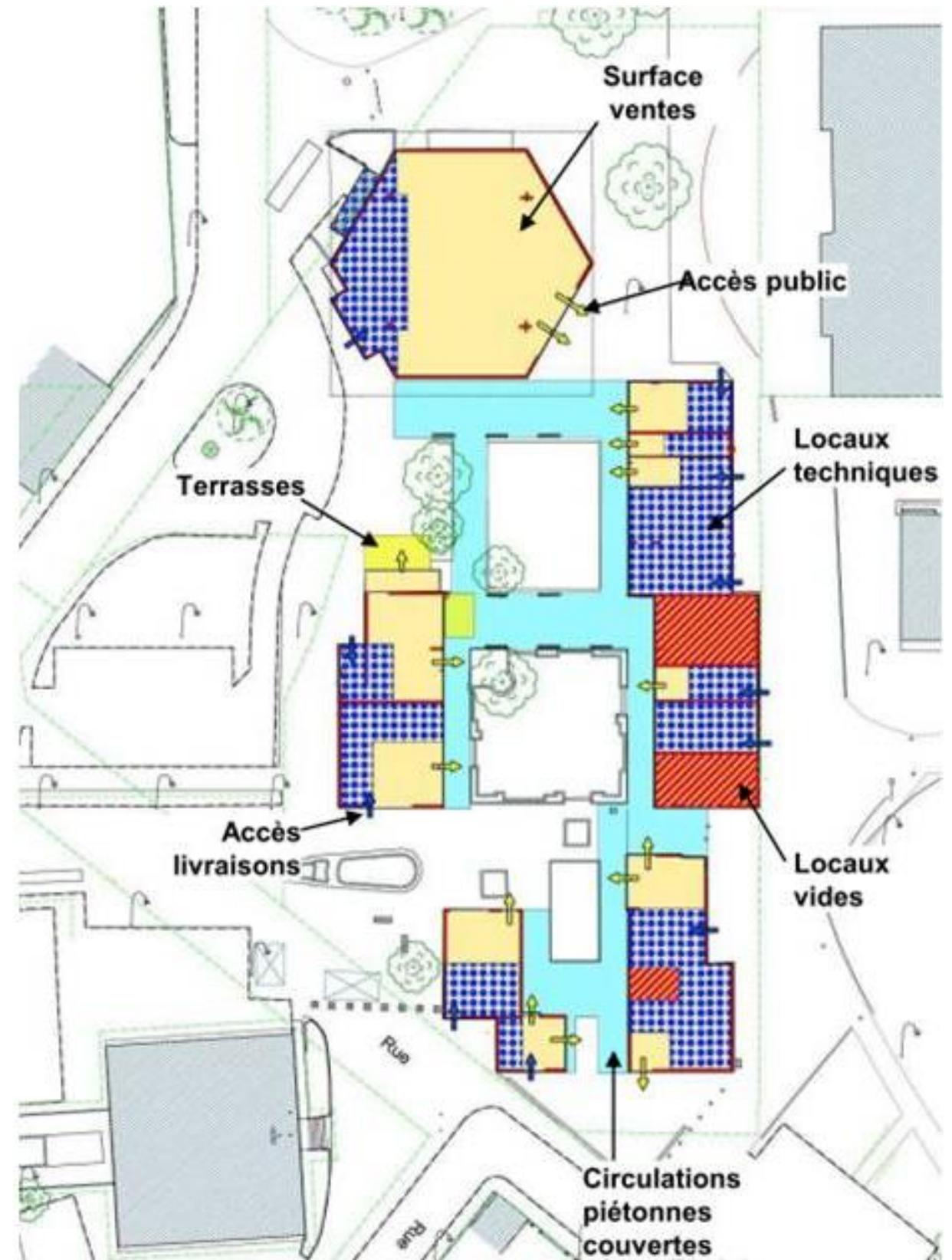
Fonctionnement actuel du centre commercial

Largement imperméabilisé, le secteur propose peu d'arbres ou d'espaces verts à l'exception de deux poches végétales.

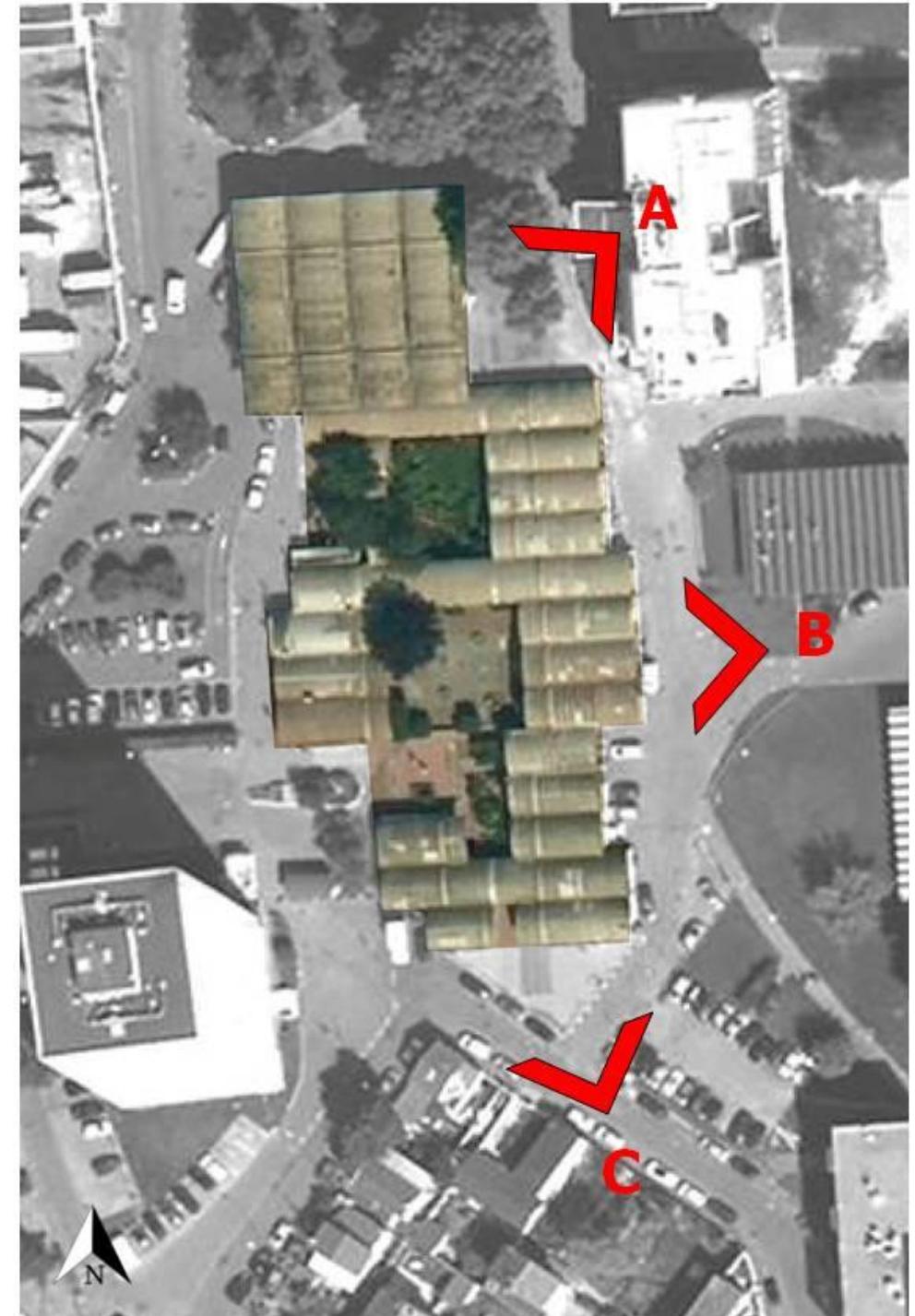
Sa conception reste peu propice au fonctionnement commercial:

- Disposition des commerces autour de deux patios intérieurs peu attractifs ;
- Façades aveugles et arrière de boutiques donnant sur le quartier ;
- Multitude d'accès ;
- Circulations internes surmontées par une toiture ondulée de faible hauteur ayant pour effet d'assombrir les devantures des commerces ;
- Absence d'entretien des bâtiments et des espaces extérieurs.

L'aménagement du secteur sera l'occasion de reconquérir cet espace bâti vieillissant et obsolète, héritage du passé mais n'ayant jamais été réhabilité et d'amorcer une dynamique nouvelle de développement commercial et urbain sur le quartier.



Vues du centre commercial du Grand Ensemble



3. *L'inscription du centre commercial dans le cadre du réaménagement des espaces publics du quartier Grand Ensemble*

Le centre commercial s'inscrit dans le cadre du **projet de rénovation urbaine du quartier du Grand Ensemble lancé en 2007** et ayant notamment conduit à la réalisation de travaux de réaménagement et de requalification de l'espace public central (voir plan d'aménagement ci-après).

Inaugurés au cours de l'année 2016, les principes de réaménagements paysagers comprennent :

- **La création d'une allée paysagère nord-sud constitutive du maillage vert reliant les quartiers sud de la ville entre le boulevard d'Erivan au nord jusqu'à l'allée de la commune au sud:** cet aménagement vise à créer une longue allée piétonne qui structure l'ensemble de l'espace et propose un parc paysager d'ensemble.

Le réseau piéton a la tâche de valoriser l'espace central structurant et de desservir les différents équipements qui s'éparpillent dans le cœur du Grand Ensemble.

- **La création d'allées piétonnes qui cheminent et desservent les résidences :** ces cheminements notamment est-ouest permettent aujourd'hui d'ouvrir le cœur de quartier et de le relier aux artères du site comme le cours Beethoven à l'est du site.

Ces allées permettent de rendre le parc visible et ouvert depuis l'extérieur.

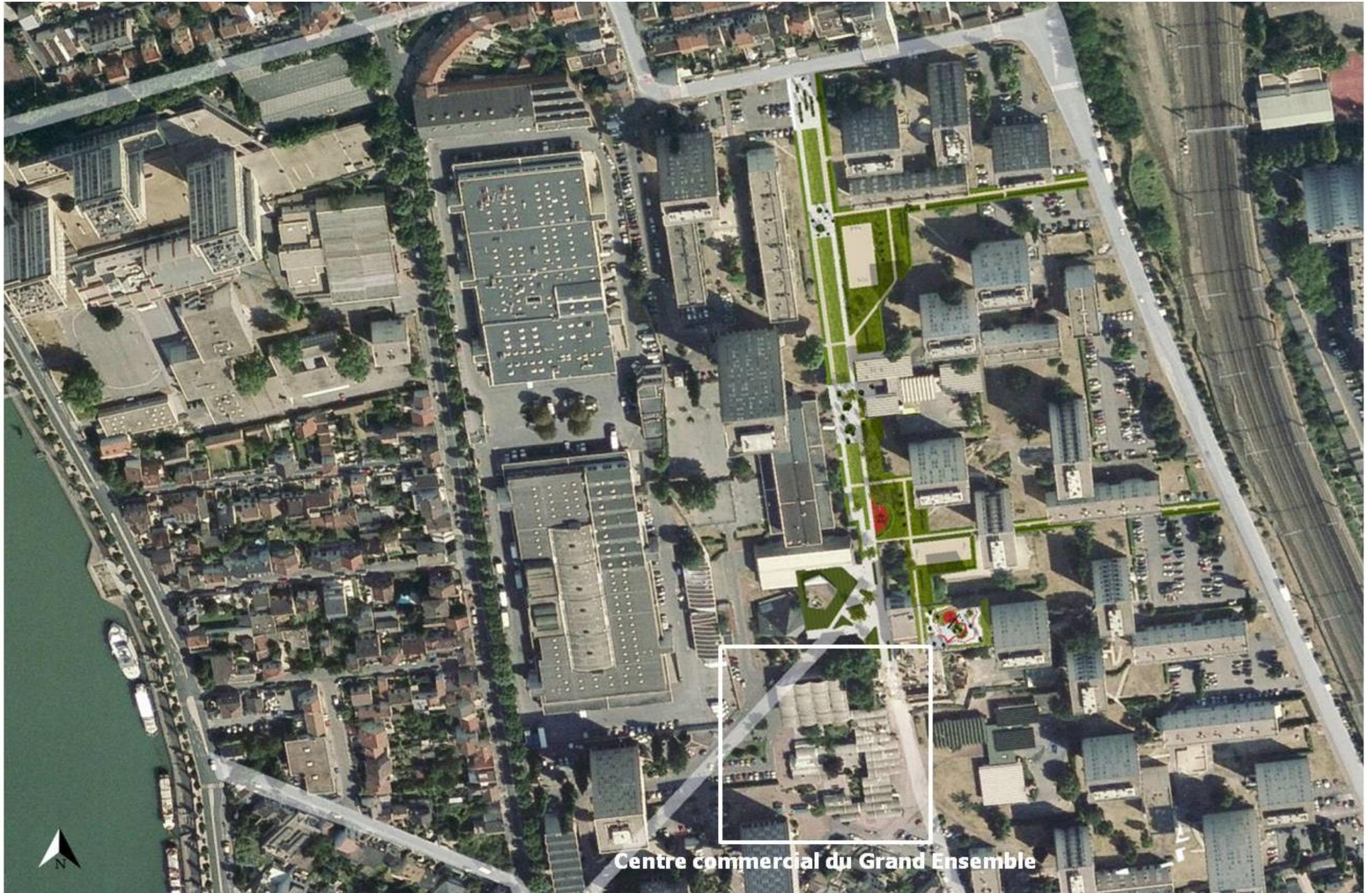
- **La création d'une véritable entrée de l'allée centrale dans la partie nord, au niveau du parking donnant sur le boulevard d'Erivan et l'aménagement d'une placette au sud à proximité des commerces et de l'allée du 8 mai 1945 afin de donner une centralité affirmée au quartier :** les réseaux viaires sont étirés afin de venir desservir convenablement le complexe de commerces.

- **La création de squares qui agrémentent l'espace et répondent à des usages récréatifs ainsi que de plusieurs terrains d'évolution répondant à différentes tranches d'âge :** il s'agissait de mettre en lien des aires de jeux qualitatives avec le réseau de cheminements piétons.

- **La création d'un contour paysager marquant le périmètre de l'espace public et des surfaces engazonnées au centre pour combiner différents usages (événementiels, récréatifs...).**

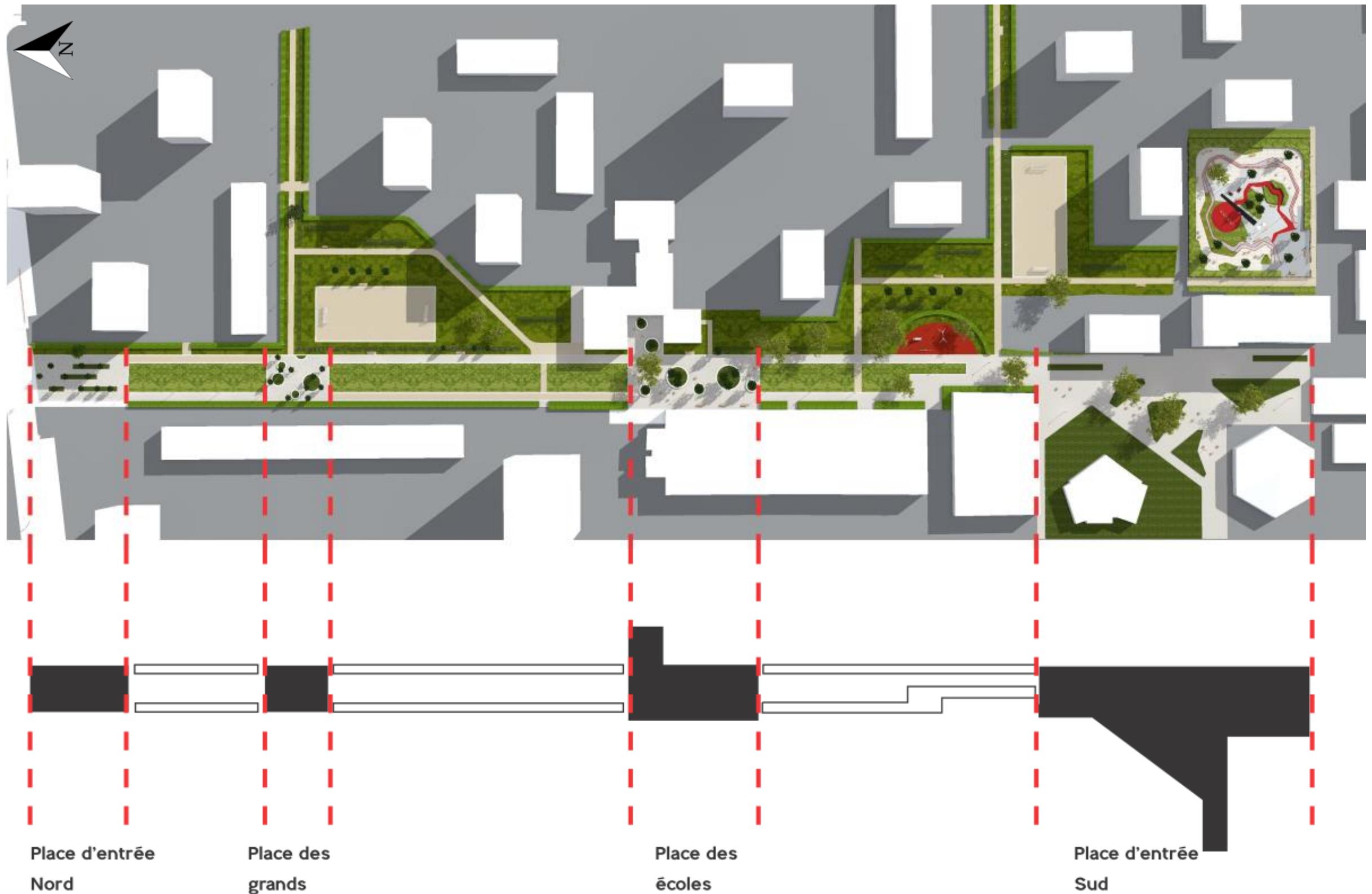
Enfin, des travaux de résidentialisation de certains bâtiments (comprenant aménagement paysager, amélioration des cheminements entre les immeubles, réaménagement des zones de stationnement...) **ainsi que la réhabilitation de certains logements pour plus de confort** (isolation thermique, modernisation des installations ou réfection des parties communes) complètent l'aménagement de ces espaces de convivialité.

Plan des espaces publics du quartier



Centre commercial du Grand Ensemble

Décomposition des espaces publics du quartier



Présentation du contexte

C. L'environnement naturel

1. Paysage

Le paysage du site est marqué par une typologie de bâtiments diversifiée et reste largement imperméabilisée (la parcelle présente peu d'arbres ou d'espaces verts à l'exception de deux poches végétales).

Le centre commercial présente aujourd'hui une architecture qui ne s'inscrit plus de manière harmonieuse au sein du tissu urbain existant et des récents travaux d'embellissement réalisés sur le quartier (notamment le mail piéton central).

2. Le patrimoine Faune/flore

Au regard de la biodiversité existante, et de manière générale, la commune d'Alfortville n'est pas concernée par un zonage réglementaire Natura 2000 et n'est pas concernée par un zonage patrimonial de type Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

A proximité du site du centre commercial du Grand Ensemble, on recense cependant une ZNIEFF de type 1 (Friches du lac de Créteil). Située au Sud-est du secteur, elle est distante de plus de 2 km du site.

Aucune Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) n'est à recenser sur le territoire communal.

Le projet s'inscrit dans un milieu déjà urbanisé et anthropisé et ne possède pas d'espace vert susceptible de constituer un espace tampon (en lien avec d'autres espaces verts) ou un réservoir de biodiversité.

Localisation des zones naturelles les plus proches



I. Présentation du contexte

D. Le contexte socio-démographique

1. Analyse de la population

La commune d'Alfortville compte 44 410 habitants (Recensements Généraux de la Population INSEE 2015).

Entre 1975 et 1990, la population alfortvillaise a connu une diminution importante.

Ce phénomène est essentiellement dû à un solde migratoire fortement négatif, qui n'est pas compensé par un solde naturel faible.

Entre 1990 et 1999, l'effet négatif du solde migratoire s'atténue et le solde naturel augmente nettement, ce qui permet une reprise du dynamisme démographique.

La population a connu une évolution soutenue entre 1999 et 2010.

En 2010, la population des ménages s'élève à 44 201 personnes, soit 7 969 habitants de plus qu'en 1999 (augmentation de 18%).

Cette augmentation démographique est liée au renouvellement du tissu urbain alfortvillais qui a débuté dès les années 1990 par des opérations publiques d'aménagement dans un premier temps, puis des investissements privés.

Depuis 2010, la population continue d'augmenter lentement pour atteindre 44 410 alfortvillais en 2015 (+209 habitants entre 2010 et 2015).

2. Analyse des emplois

Le nombre d'emplois augmente dans la commune d'Alfortville entre 2010 et 2015, et de façon plus importante que pour le Val-de-Marne et l'Ile-de-France (+2,4% au cours de cette période).

En revanche, le taux de chômage (au sens de l'INSEE) constaté à Alfortville est légèrement supérieur aux taux national et régional (15,9% à Alfortville contre 13% dans le Val-de-Marne et en Ile-de-France).

Comme beaucoup de communes du Val-de-Marne (à l'image de Maisons-Alfort ou de Vitry-sur-Seine) ce taux a augmenté depuis 2010 (+2,8 point).

Répartition des cellules commerciales du centre

3. Au regard de l'activité commerciale

Une des particularités du tissu commerçant alfortvillais est l'absence de grandes surfaces de type « hypermarché », dont le centre le plus proche se situe sur la Ville de Vitry-sur-Seine au débouché du Pont du Port-à-l'Anglais.

Cette spécificité explique le nombre important de petites et de moyennes surfaces réparties dans l'ensemble de la ville.

A cet égard, le secteur de projet correspond à un équipement commercial composé de cinq emprises bâties, reliées entre elles par une toiture ondulée vétuste.

Il regroupe **14 lots (dont 13 cellules commerciales)** et une cour commune. Trois types d'activités sont à relever :

- une locomotive alimentaire ;
- des commerces de proximité moteurs (boulangerie, pharmacie, brasserie, boucherie) ;
- des activités complémentaires (ambulance, pizzeria à emporter, point chaud, traiteurs, cordonnerie).



Analyse de l'offre commerciale concurrente

Le tissu commercial d'Alfortville est marqué par une forte diversité et densité commerciale.

Trois rues rassemblent la plupart de ces commerces et services (rues Paul Vaillant-Couturier, Véron et Dolet).

Ces rues parcourent la commune du Nord au Sud, ce qui assure la proximité des commerces à toutes les zones résidentielles.

Toutefois, cette linéarité rend difficile l'identification de véritables pôles commerciaux.

A titre d'exemple, la Rue Paul Vaillant-Couturier, véritable colonne vertébrale et son prolongement, la Rue Etienne Dolet, comptent, à elles deux 238 cellules commerciales dont 67 vacantes.

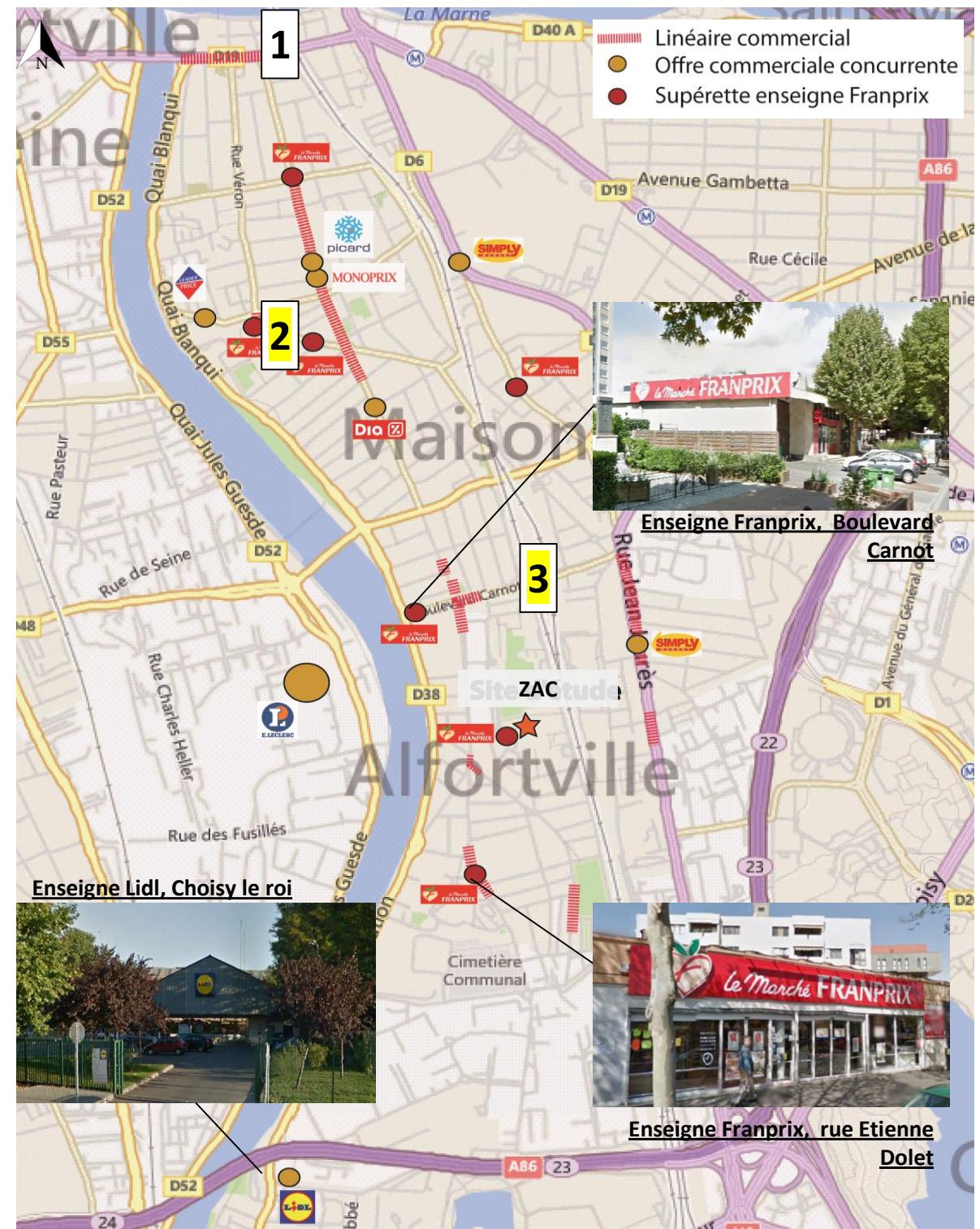
Ainsi, trois axes d'Est en Ouest sont privilégiés d'un point de vue commercial :

- Rue Charles de Gaulle (« 1 » sur le plan)
- Rue Victor Hugo (« 2 » sur le plan)
- Boulevard Carnot (« 3 » sur le plan).

Il est à noter que le pôle commercial le plus important d'Alfortville est situé au Nord de la commune, près du pôle administratif (Mairie, quartier Allende).

Au Sud de la commune, trois pôles commerciaux se distinguent :

- Autour de la place Atcharak ;
- Le long de la rue Etienne Dolet ;
- Au cœur du quartier Grand Ensemble, un centre commercial aujourd'hui vétuste et dont le renouvellement s'opère à travers la création d'une Zone d'Aménagement Concerté, objet du présent dossier de création.



Présentation du contexte

E. Les équipements en limite du projet

La commune dispose d'un niveau d'équipements important.

Toutefois, face à la croissance démographique depuis 1999, la commune fait face à une forte demande pour la petite enfance et les écoles, notamment au nord de la commune.

La commune compte 15 écoles, 9 maternelles et 6 primaires ainsi que trois collèges et un lycée.

La demande en matière culturelle et sportive culturelle est également forte. La politique culturelle se développe grâce à la réalisation en 2006 du pôle culturel (au Nord du site).

A proximité du secteur, on trouve plusieurs équipements (publics/privés) de rayonnement territorial notamment :

- L'espace culturel Jean Macé (incluant l'école de musique), le conservatoire (incluant la salle de danse), ainsi que l'école maternelle Pauline Kergomard, localisés au Nord ;
- La crèche départementale du Grand Ensemble, le pôle gérontologique (maison de retraite Raymonde Olivier-Valibouse) et l'école maternelle Louise Michel, à l'Est du secteur.

Analyse des équipements à proximité



Source : Diagnostic urbain, rapport de présentation, PLU d'Alfortville, 2016

I. Présentation du contexte

F. Le contexte foncier

L'opération d'aménagement du Centre commercial du Grand Ensemble s'inscrit dans un périmètre opérationnel d'environ 1,4 ha.

L'emprise foncière propre au centre commercial est d'environ 6 900 m² et la surface bâtie est d'environ 2 100 m².

1. Analyse de la structure foncière

Le périmètre de la ZAC Centre Commercial du Grand Ensemble s'inscrit sur 5 parcelles cadastrées AE 164, AD57, AD70, AD92 et AD97 (hors rues attenantes).

La propriété foncière au sein de la ZAC s'organise de la manière suivante (voir carte ci-après) :

- **4 parcelles sont sous maîtrise foncière de la commune d'Alfortville (parcelles AD57, AD92, AD97 et AE164) ;**
- **seule une parcelle est sous maîtrise foncière privée, représentant environ 6 010 m² (parcelle AD70) : en effet, le centre commercial du Grand Ensemble relève du statut de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965.**

Par ailleurs, des négociations sont actuellement menées auprès de certains propriétaires portant sur la valeur de leurs murs voire de leur fonds de commerce (environ 12% des cellules commerciales sont maîtrisées par la commune).

L'atteinte au droit de propriété concerne environ 56% de l'emprise du projet qui serait reconnu d'utilité publique mais **ne représente au final qu'une seule parcelle porteuse de 14 lots, correspondant exclusivement au centre commercial du Grand Ensemble.**

2. Analyse des servitudes conventionnelles

Des servitudes conventionnelles grèvent en outre le secteur (voir carte ci-après) :

- **Une servitude de non aedificandi**, de vue, de prospect et de cour commune grève l'unité foncière du secteur.
- **Une servitude perpétuelle de stationnement** grève l'emprise foncière du lot C1.

Le projet de requalification du centre commercial ne sera possible **que si les servitudes** non aedificandi, de prospect et de cour commune qui grèvent l'ensemble du quartier du Grand Ensemble ainsi que la servitude perpétuelle de stationnement sur le lot C1, **sont levées.**

Plan foncier du centre commercial



Plan des servitudes conventionnelles sur le secteur



II. Les contraintes du site

A. Les risques naturels

Les caractéristiques géologiques de la zone ne constituent pas une contrainte pour le projet.

Concernant les risques de retrait et de gonflement des argiles et de mouvement de terrain, **le site est en zone d'aléa faible** comme sur l'ensemble du territoire communal.

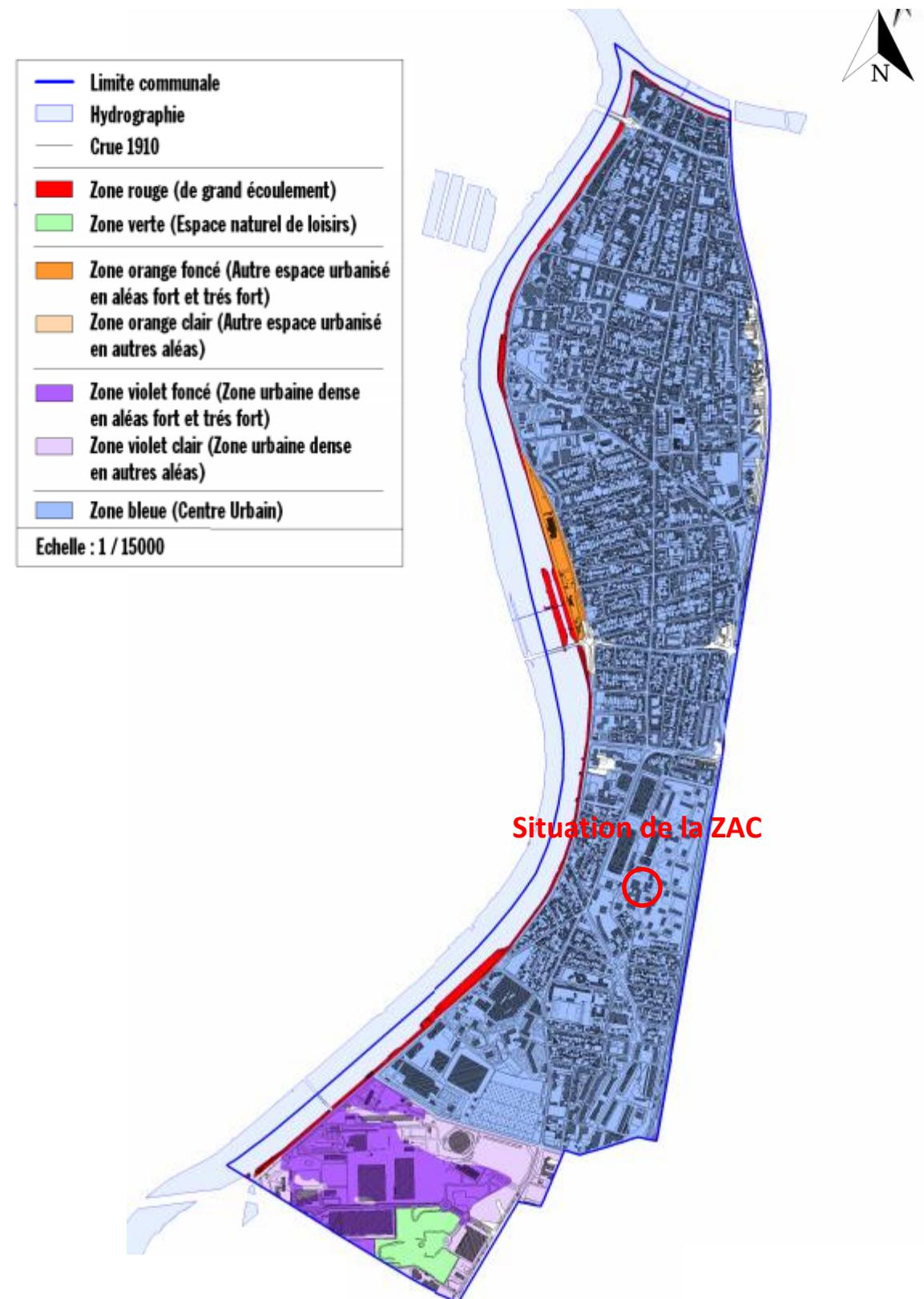
En revanche et au regard des caractéristiques hydrologiques de la zone, la commune est localisée dans le périmètre du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondations) de la Marne et de la Seine approuvé le 12 novembre 2007.

Comme la quasi totalité du territoire communal, le site, de par sa proximité avec le fleuve (environ 300 m de la Seine) s'inscrit en zone bleue, autorisant tous types de construction sous réserve du respect des prescriptions du règlement du PPRI.

Par ailleurs et compte tenu de sa situation et de son altimétrie, **les aléas d'inondation liés à la remontée de nappes souterraines sur le site sont considérés comme très élevés** (nappes affleurantes).

Le site n'est concerné par aucune protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine et aucun usage des eaux souterraines n'est identifié sur le périmètre de création de la ZAC.

Zonage réglementaire du PPRI



II. Les contraintes du site

B. Les risques technologiques / la pollution des sols

1. Au regard des risques technologiques et industriels

La commune d'Alfortville est ponctuellement concernée par un périmètre de risque lié au site industriel SANOFI AVENTIS situé sur la commune voisine de Vitry-sur-Seine (ICPE SEVESO Seuil bas).

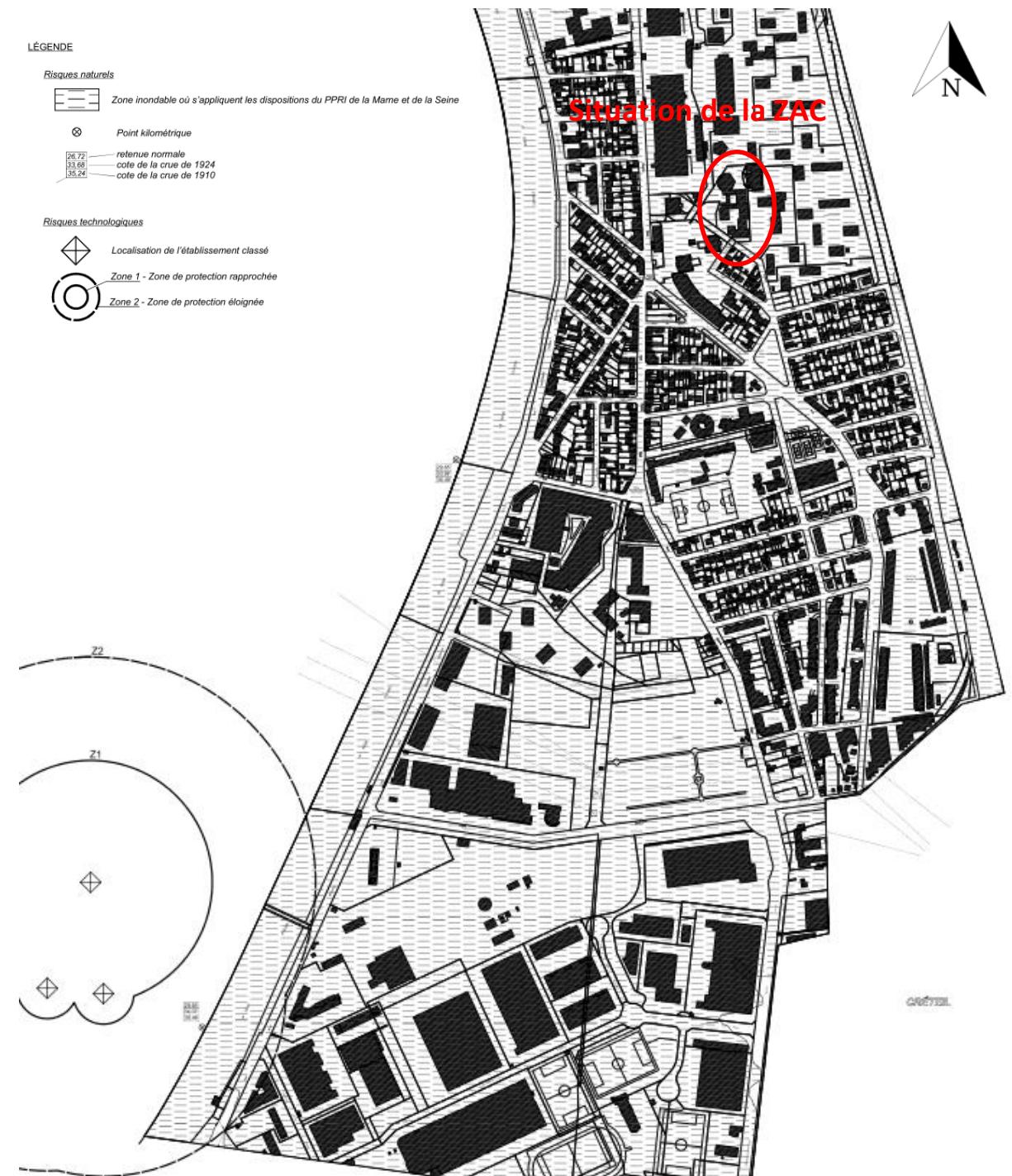
Selon le PLU en vigueur, quatre scénarios d'accident (les plus majorants et représentatifs) liés à ce site industriel ont été étudiés :

- scénario « feu de cuvette » ;
- scénario Inflammation et explosion de nuages gazeux (dit UVCE ou VCE) ;
- scénario « Explosion de ciel gazeux de réservoir » ;
- scénario la boule de feu « boil over ».

Le territoire d'Alfortville est situé en zone à risque uniquement concernant ce dernier scénario et sur un espace très réduit le long de la Seine.

Compte tenu de sa distance, le périmètre de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble n'est pas impacté par ce site (localisé à plus d'1 km au Nord-est).

Situation du projet au regard du site SEVESO



Localisation des sites BASIAS les plus proches

2. Au regard de la pollution des sols

Le site n'est pas référencé dans la base de données BASOL ou BASIAS.

Plusieurs sites BASIAS sont recensés dans un rayon de 200 m autour du site :

- **IDF9402110** – Société TECHNOMETAL – atelier de travail des métaux (sidérurgie) située au 71, rue Etienne Dolet. Selon BASIAS, le site est en activité et localisé à environ 130 mètres au nord-ouest du secteur ;
- **IDF9403453** – Société OUDOL et Fils – atelier de matières plastiques (fabrication de matériel électrique) située au 95, rue Etienne Dolet. Selon BASIAS, le site est en activité et localisé à environ 140 mètres à l'ouest du secteur ;
- **IDF9402399** – Garage de l'Europe – garage, atelier mécanique et soudure situé au 30, rue de Londres. Selon BASIAS, le site est en activité et localisé à environ 140 mètres au sud du secteur.

Ainsi, et avant des investigations sur les sols inhérentes au réaménagement des parcelles, **aucune source de pollution n'avait été identifiée au droit de la zone d'étude.**



II. Les contraintes du site

C. Les nuisances sonores

A Alfortville, ont été identifiées comme principales sources de nuisances sonores, les routes N19, D38, D48, A86, la ligne de RER D et la ligne SNCF Paris-Lyon.

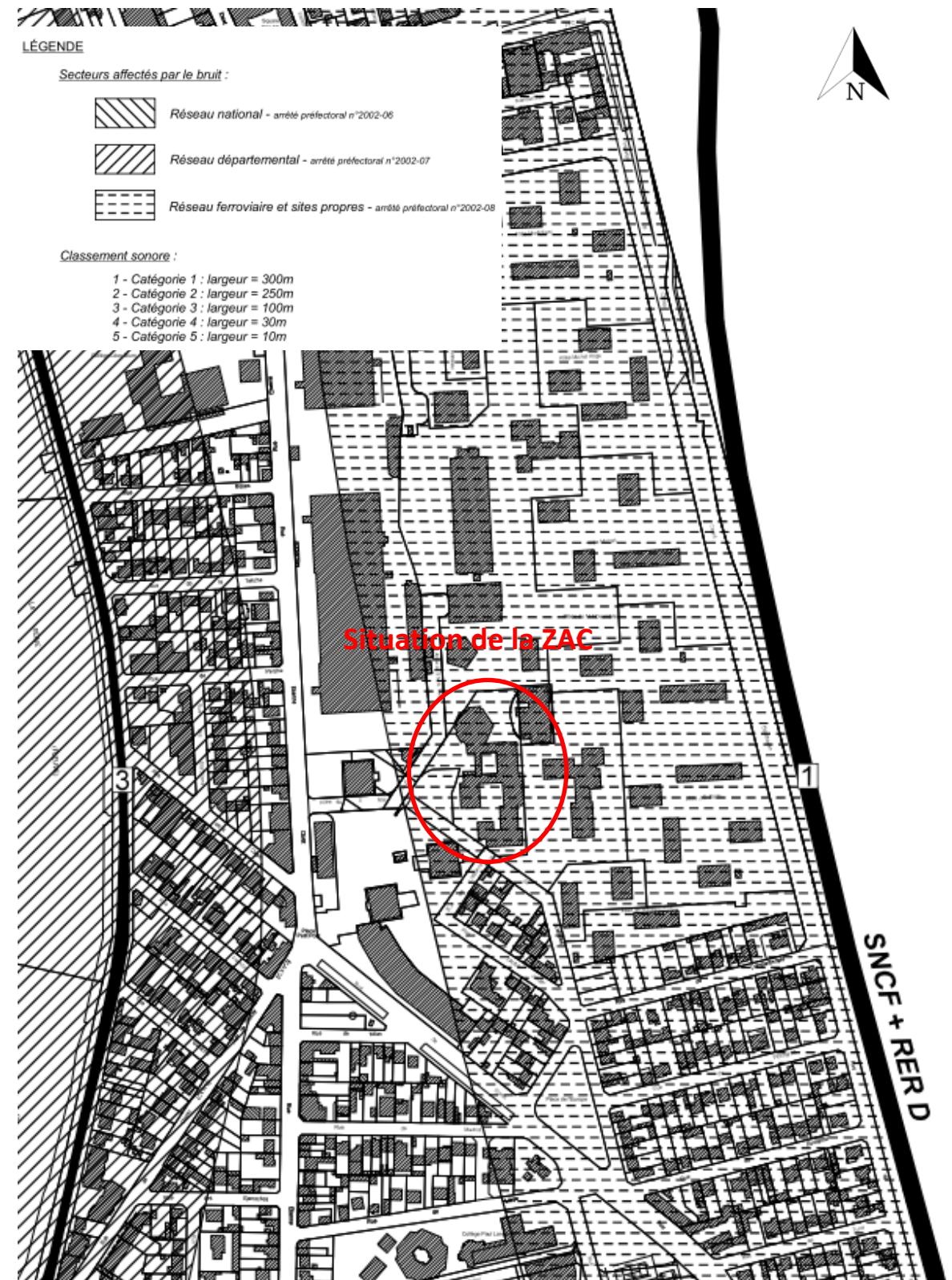
Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et en application des arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, les voies ont été classées en cinq catégories selon le bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Sur la commune d'Alfortville, les voies concernées sont :

- Infrastructures routières : A 86 (catégorie 1 – **largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m**), RN 19, RD 38, RD 48 et RN6 (catégorie 3 - **largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 m**) ;
- Infrastructures ferroviaires de type I : ligne SNCF et RER (catégorie 1 – **largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m**).

Relativement isolé, seule la voie ferrée est susceptible d'avoir une incidence sur le site, le secteur étant localisé à **moins de 300 m des voies**.

A cet égard, les constructions nouvelles situées devront faire l'objet d'une isolation acoustique adaptée selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996.

Situation du projet à proximité de la voie ferrée



Source : Plan sonore, PLU d'Alfortville, 2016

II. Les contraintes du site

D. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété.

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics), des concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations destinées au transport de produits chimiques, etc.).

Elles s'imposent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol .

Selon le PLU en vigueur, aucune servitude d'utilité publique ne grève le secteur.

Situation du projet au regard des SUP



Source : Plan des servitudes, PLU d'Alfortville, 2016

II. Les contraintes du site

E. La problématique des réseaux

Actuellement, les réseaux d'eau potable et d'assainissement présents à proximité du secteur d'étude répondent aux besoins des commerces sur le secteur.

Dans le cadre de la création de logements, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif et le raccordement au réseau collectif devra faire l'objet d'une demande auprès de la mairie, conformément au PLU en vigueur.

Cependant et compte tenu de la présence d'une canalisation d'eau susceptible d'impacter la mise en œuvre du projet, des travaux de dévoiement devront être réalisés.

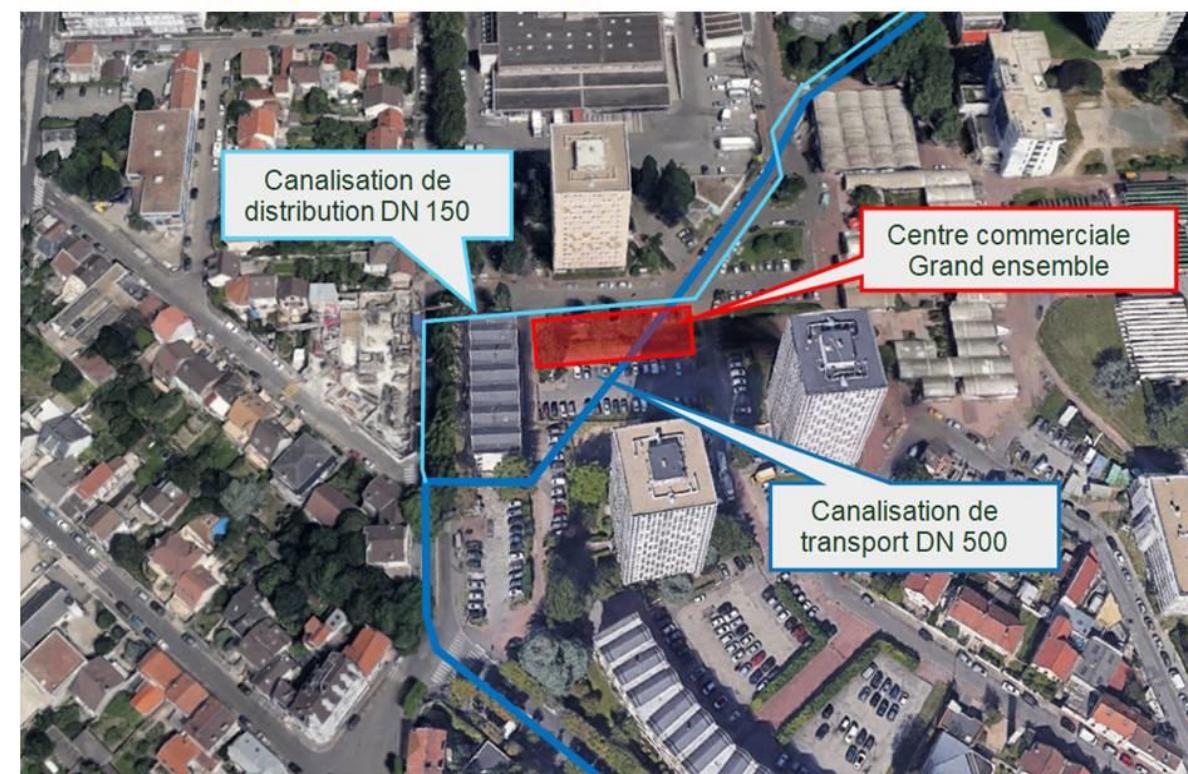
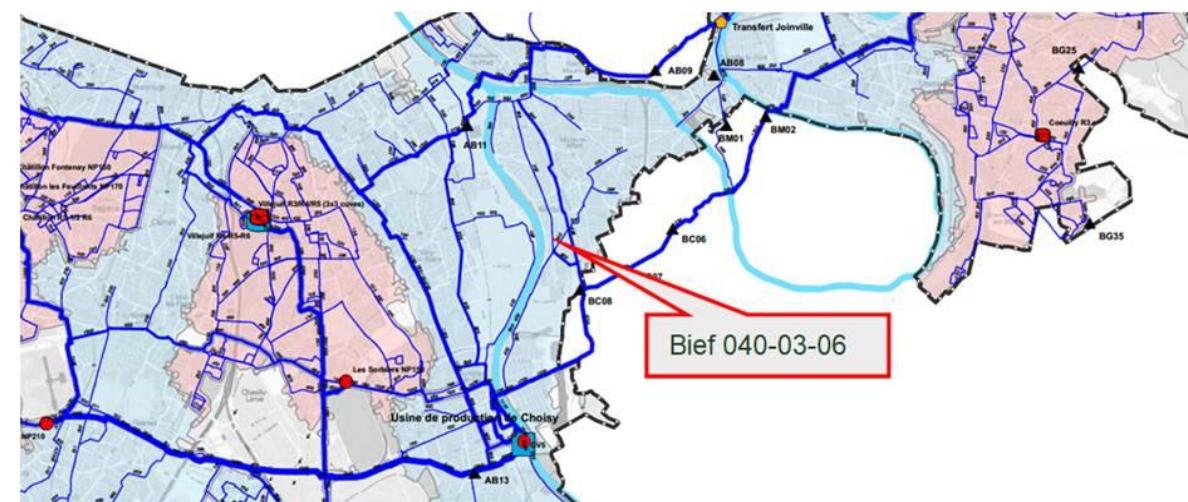
En effet, l'implantation du projet d'aménagement croisée avec celle du réseau d'eau potable du SEDIF a permis d'identifier un impact majeur au niveau d'une conduite de transport d'eau potable.

Le plan ci-contre positionne le bief au niveau de la zone d'impact dans l'ossature du réseau du SEDIF.

Le programme de l'opération de requalification du Centre Commercial du Grand Ensemble prévoit le dévoiement de cette canalisation DN 500 sur un linéaire d'environ 130 mètres (et l'adaptation du réseau de distribution DN 150 sur un linéaire de 40 mètres).

La vanne de bief sera à remplacer. **Le programme de travaux retenu consiste à poser une nouvelle canalisation, en tranchée ouverte.**

Plan de localisation de la canalisation d'eau à l'Est du centre



III. Les différents scénarii étudiés

Une **étude de commercialité et de faisabilité urbaine en vue de la requalification du centre commercial a été menée** afin d'étudier la structure urbaine et commerciale, le fonctionnement commercial et urbain du centre et de définir les enjeux de restructuration de cet équipement.

Trois scénarii de requalification proposant plusieurs degrés d'interventions sur le centre commercial ont par ailleurs été présentés :

Scénario tenant à la réhabilitation du centre commercial actuel	Scénario en vue de permettre une restructuration partielle du centre commercial	Scénario de reconstruction totale du centre commercial
<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du fonctionnement du centre commercial (problèmes de gestion, qualification) ; • Réutilisation et réhabilitation du bâti existant, pouvant permettre des améliorations (enlèvement de la couverture béton...); • Reconquête des locaux vacants pour des activités commerciales complémentaires ou des activités de bureaux, associations, médecins... ; • Démolitions ponctuelles des locaux maîtrisés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Modification du fonctionnement du centre commercial (organisations sur rue, autour d'un square) ; • Maintien d'une partie des locaux commerciaux, (retournements, requalification des façades) ; • Démolition de locaux ou de branches plus fragiles, moins dynamiques du centre commercial pour une meilleure ouverture sur son environnement; • Adaptation des surfaces commerciales au potentiel de consommation actuel (disparition des locaux non utilisés). 	<ul style="list-style-type: none"> • Reconstruction du centre commercial selon une configuration qui lui assure une bonne ouverture sur le quartier, tout en proposant une meilleure accessibilité automobile et visibilité...; • Remodelage des accès ; • Possibilité de densification sur le site : bureaux, logements... ; • Possibilité d'attirer de nouvelles activités de services : banques, mutuelles...

Après étude des différents scénarii, un projet de reconstruction totale du centre commercial a finalement été décidé par la Ville d'Alfortville et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Ce scénario offrait les meilleures conditions de commercialité (et notamment un meilleur accès / visibilité depuis la rue Etienne Dolet) et avait pour principal avantage de permettre une opération à tiroir en vue de maintenir l'activité commerciale du site par le relogement des commerçants du centre.

IV. Les objectifs de l'opération de ZAC

L'opération s'inscrit dans une logique d'aménagement initiée par la Ville d'Alfortville en vue de favoriser la restructuration du centre commercial du Grand Ensemble sur le plan urbain, paysager et commercial en se rattachant au tissu urbain existant et aux espaces publics riverains dans le cadre d'un **projet d'ensemble de renouvellement du quartier du Grand Ensemble**.

Afin de répondre aux enjeux actuels d'enclavement du centre commercial, à sa conception introvertie et à sa lisibilité en termes d'accès, le projet de restructuration du centre commercial du Grand Ensemble passe par une opération de rénovation urbaine sous forme d'une ZAC, phasée de construction de nouvelles cellules et de transferts de certains commerçants.

La reconfiguration du Centre Commercial du Grand Ensemble doit répondre à **plusieurs objectifs** :

- Améliorer l'accroche du centre commercial depuis la rue Étienne Dolet ;
- Accrocher les commerces au parcours chaland ;
- Valoriser la scénographie des commerces ;
- Faciliter l'accès au Centre Commercial ;
- Prolonger la rue de Londres jusqu'à l'Allée du 8 mai 1945 et se connecter à la rue Étienne Dolet ;
- Réorganiser le stationnement public au droit des vitrines commerciales ;
- Faciliter à terme la liaison avec la gare RER Le Vert de Maisons et Grand Paris Express ;
- Améliorer le confort des chalands ;
- Orienter les cellules commerciales autour d'une place ;
- Etirer les aménagements et le « vocabulaire végétal » du grand mail planté vers la place de l'Europe et programmer la dernière séquence ;
- Maintenir des accès aux équipements du quartier, notamment au parking du centre gérontologique et à l'école Louise Michel ;
- Elaborer un phasage du projet limitant l'impact sur l'activité des différents commerces.

V. Description du parti d'aménagement et du projet retenu

A. Les principes d'aménagement et de construction du projet

1. Au regard de l'aménagement urbain

Le renouvellement du centre commercial doit s'opérer par une redynamisation de ce pôle commercial de proximité à travers :

- **une organisation spatiale** qui renforce la tension commerciale par plusieurs améliorations notamment au regard : d'une visibilité des vitrines, d'accroche sur les flux de la rue Etienne Dolet, d'articulation des façades entre elles, d'un parcours chaland facilité et d'une offre de place de stationnement ;
- **la prolongation du mail piéton central du centre commercial vers la place de l'Europe au Sud** : la requalification du centre commercial doit avoir pour effet de s'insérer de manière harmonieuse dans la succession d'espaces publics réalisés au sein du projet de rénovation urbaine à l'échelle du quartier Grand Ensemble ;
- **la connexion aux axes structurants** : le projet veille à désenclaver le centre commercial en le reconnectant aux principaux axes structurants à travers le prolongement de la rue de Londres (au Sud) vers l'Allée du 8 mai 1945 (à l'Ouest du centre). Cette connexion étant aujourd'hui rendue difficile par la présence de la cour commune du centre.
- **le maintien des accès aux équipements** : le site s'inscrit à proximité de plusieurs équipements (certains ayant en outre un rayonnement territorial), facteur d'épanouissement individuel et de cohésion sociale dont l'accès sera maintenu et mise en valeur par le développement paysager du secteur.

- **la valorisation des liens avec le pôle multimodal** : le secteur s'inscrit à proximité immédiate (moins de 600 m) de la gare RER D Le Vert de Maisons et d'une future gare du Grand Paris Express, qui permettront aux futurs habitants un accès immédiat à la capitale et au-delà à toute la région Ile-de-France. Cette valorisation s'effectuera par le prolongement de la rue de Londres notamment.

A travers une insertion paysagère de qualité et une trame verte généreuse, le projet vise à mettre en réseau les nouveaux bâtiments construits avec les espaces publics existants et récemment réaménagés.

2. Au regard des principes de construction du projet

Le programme des constructions inclut la réalisation d'une cellule commerciale et de trois bâtiments comprenant **128 logements** et **environ 1682 m² de surface de plancher de commerces**.

Le projet prévoit la réalisation d'une offre de parking privée en souterrain pour les logements et la reconstitution et le dimensionnement de l'offre en stationnement sur l'espace public (notamment en créant des places destinées aux commerces).

V. Description du parti d'aménagement et du projet retenu

B. Description du programme de travaux d'équipements publics de la zone

Voies, cheminements, espaces paysagers
Création de voie nouvelle (prolongement de la rue de Londres), cheminements piétons et circulations douces
Aménagements paysagers et espaces verts
Requalification des voies existantes (notamment l'Allée du 8 mai 1945, la rue de Londres et l'Allée de la Commune)
Création de l'ensemble des réseaux nécessaires aux équipements publics et raccordement aux réseaux existants
Assainissement, eaux pluviales et eaux usées Adduction d'eau et défense incendie Gaz Télécommunication et réseaux câbles (Haute Tension/Basse Tension) Eclairage public

V. Description du parti d'aménagement et du projet retenu

C. Programme global des constructions à édifier dans la zone et vocation

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté est de **9 886 m² de Surface de Plancher (SDP)** répartie de la manière suivante :

Nature des programmes	Surfaces de plancher prévisionnelles	Précisions	% au sein du programme
Logements	8 204 m ² de SDP	128 logements	83%
Commerces	1 682 m ² de SDP	La création des cellules commerciales nouvelles s'effectuera en lien avec le maintien d'une partie des commerces existants au sein du centre commercial	17%
Programmation globale	9 886 m² de SDP		

Le projet prévoit la reconstitution de l'offre de stationnement sur l'espace public telle qu'elle existe aujourd'hui tout en créant du stationnement dédié aux commerces ainsi que la mise en œuvre de parkings sous-sol destinés aux futures constructions d'habitations.

55 places seront transférées et environ 50 places seront créées dont 6 places pour personne à mobilité réduite. Les places publiques seront situées en surface.

V. Description du parti d'aménagement et du projet retenu

D. Le phasage prévisionnel

Du point de vue du phasage prévisionnel de l'opération, les emprises disponibles doivent permettre le renouvellement du centre commercial dans une opération « tiroir » nécessitant ainsi la construction d'un bâtiment pour reloger les cellules commerciales avant démolition.

Le réaménagement du centre commercial pourra s'effectuer en plusieurs temps :

Temps	Principe	Objectif
Phase 1	Construction d'une première partie de la cellule commerciale sur des emprises disponibles. Démolition des premiers commerces. Déviation des réseaux puis construction de la seconde partie de la cellule commerciale sur une partie des emprises des réseaux dévoyés.	Relocalisation/Implantation des premiers commerces.
Phase 2	Construction d'un premier bâtiment comprenant du logement et du commerce en rez-de-chaussée sur une partie des emprises des commerces démolis. Aménagement paysager, des espaces publics et de la trame viaire.	Relocalisation de certains commerces/Réalisation de logements.
Phase 3	Démolition des commerces restants (hors Franprix) puis construction d'un second bâtiment comprenant du logement et du commerce en rez-de-chaussée sur une partie des emprises des commerces démolis. Aménagement paysager, des espaces publics et privés et de la trame viaire.	Relocalisation du Franprix au sein de l'opération/Réalisation de logements et de commerces
Phase 4	Démolition du Franprix puis construction d'un troisième bâtiment comprenant du logement et du commerce en rez-de-chaussée sur l'emprise du Franprix démoli. Aménagement paysager, des espaces publics et privés et de la trame viaire.	Réalisation de commerces et de logements.

Phasage prévisionnel du renouvellement du centre commercial du Grand Ensemble



VI. Justifications du programme de la ZAC

A. Présentation des justifications

1. Renforcer la commercialité de ce pôle en le désenclavant et en améliorant sa visibilité

Le projet de requalification du centre commercial du Grand Ensemble est tout d'abord un projet commercial qui vise à renforcer son potentiel commercial en :

- **Désenclavant l'équipement commercial en créant une vitrine commerciale sur rue.** L'objectif est de permettre une insertion urbaine maîtrisée par rapport à son tissu environnant par la recherche de continuités urbaines visant le développement d'un maillage viaire aujourd'hui interrompu ou inexistant afin d'améliorer le fonctionnement du quartier et du centre commercial ;
- **Supprimant les locaux vides, en qualifiant ses abords et en créant de nouveaux locaux.** Au regard du contexte concurrentiel large et de l'armature commerciale d'Alfortville, le positionnement du centre commercial du Grand Ensemble ne peut relever que d'un pôle de commerces de proximité.

En ce sens, les enjeux du projet ne sont pas que des enjeux de maintien du commerce de proximité, il s'agit également de le renforcer par la recréation d'une dynamique urbaine permettant de relier les quartiers et la recréation d'une centralité à l'échelle du quartier, autour du pôle commercial et des équipements publics existant à valoriser. Ce projet ne cherche pas à concurrencer les équipements commerciaux existants et les commerces des villes voisines.

2. La poursuite du projet ANRU

Le projet de restructuration du centre commercial du Grand Ensemble s'inscrit dans le périmètre du projet de rénovation urbaine du sud d'Alfortville lancé depuis 2007 (identifier comme un quartier de veille).

Ainsi et par convention ANRU signée le 13 février 2009, la restructuration urbaine du centre commercial vise à améliorer le cadre de vie des habitants et à résidentialiser le quartier en permettant de :

- Désenclaver le secteur à travers la création de nouvelle voie et le réaménagement de voies existantes ;
- Rénover le bâti ;
- Réorganiser l'affectation des différents espaces publics et résidentiels ;
- Clarifier le statut des espaces ;
- Améliorer la gestion du site.

3. Développer une nouvelle offre de logements assurant une mixité sociale et fonctionnelle au sein du quartier

Le réaménagement du centre commercial proposera une offre nouvelle de logements diversifiés et de qualité.

Environ 128 logements permettront de répondre à la demande en matière de logements, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle par une juste répartition entre logements sociaux et en accession, le tout conformément aux exigences du développement durable.

VI. Justifications du programme de la ZAC

B. Utilité publique du projet

Le programme d'aménagement issu de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble relève de l'utilité publique. En effet, l'acquisition par expropriation des surfaces nécessaires, permettant à la commune d'Alfortville d'assurer son développement durable par la création d'un quartier mixte permettent :

- **D'améliorer l'offre des logements sur la commune en associant des logement locatifs et en accession, intermédiaires et libres.** Le projet se justifie car réserve une large part de sa programmation au développement de logements (plus de 80%) participant ainsi aux objectifs issus du Plan Local de l'Habitat et dans un secteur francilien en demande ;
- **De compléter l'offre en commerces afin de renforcer et de maintenir l'attractivité de la commune :** le projet représente ainsi un intérêt économique certain en confortant l'espace et la dynamique commerciale du quartier. Une partie des commerçants du Centre Commercial existant sera par ailleurs transférée au sein du projet ;
- **De réaménager un quartier en valorisant les espaces paysagers existants (espaces publics réaménagés) et en les densifiant dans un processus de développement durable.** En effet, la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble se développe comme un projet en accord avec les principes du développement durable par la recherche d'une harmonie entre cohésion sociale, conservation d'une activité économique et respect de l'environnement.

Ainsi, mixité des activités (équilibre entre habitations et locaux commerciaux) et mixité sociale (habitants aux profils variés) sont recherchées.

Les immeubles de logements s'élèvent à une hauteur moyenne de 6 niveaux, correspondant à des immeubles de type R+4+C maximum. Cette hauteur permet aux nouvelles constructions de s'intégrer dans les lignes de paysage dessinées notamment par les tours existantes au Sud du centre, dont la hauteur maximale atteint R+22.

Ce parti pris permet de créer un espace tampon entre les constructions très hautes en front du Centre Commercial (aussi bien au Sud qu'à l'Est avec les immeubles de la résidence Bach en R+8) et la zone pavillonnaire qui s'étend à l'Ouest de la rue Etienne Dolet et au Sud de la rue de Londres.

Par ailleurs et parce que la ville durable est aussi une ville compacte, l'opération vise à réduire l'étalement urbain en rapprochant logements et commerces et en les rendant accessibles par des modes de transports doux (piétons, mais aussi proximité des réseaux en transports en commun avec la gare du Vert de Maisons).

Ce projet d'aménagement vise à répondre à la reconquête d'un secteur enclavé et vieillissant, à la réalisation d'un programme mixte et aux développements d'espaces verts aménagés.

Il doit permettre de développer de nouveaux programmes de logement, de diversifier les commerces et d'améliorer le cadre de vie des habitants par le réaménagement des espaces publics paysagers et la réorganisation des modes de stationnement.

A ce titre, ces acquisitions constituent donc un intérêt public pour la commune d'Alfortville et Grand Paris Sud-est Avenir.

VII. Compatibilité et cohérence avec les plans et programmes en matière d'urbanisme

A. Les documents d'urbanisme concernés

Le présent projet est concerné par les documents d'urbanisme suivant :

1. **Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de décembre 2013** qui a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région.
2. **Le Contrat de développement territorial (CDT) de l'Opération d'Intérêt National des Ardoines de décembre 2013** qui pose les orientations stratégiques du développement urbain du territoire du Grand Orly-Orly-Rungis-Seine-Amont à l'échelle métropolitaine.
3. **Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) de juin 2014** qui a identifié plusieurs défis tels la construction d'une ville plus favorable aux modes doux, le renforcement de l'attraction des transports collectifs, la promotion des déplacements pédestres et cyclistes, l'amélioration de l'accessibilité de la chaîne des déplacements ou encore la rationalisation des flux de marchandise.
4. **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne de juin 2012** qui comporte plusieurs axes, dont le développement d'une offre de logement diverse et répondant aux besoins spécifiques ou encore la mise en œuvre d'une politique de l'habitat innovante et durable.
5. **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville d'Alfortville : Approuvé le 14 décembre 2016, le site du projet s'inscrit en zone Ube**, secteur dédié au Sud-ouest Grand Ensemble et dans lequel des dispositions réglementaires organisent la rénovation urbaine. Ce secteur s'inscrit au sein de la zone UB (correspondant à des espaces à dominante d'habitat collectif).

VII. Compatibilité et cohérence avec les plans et programmes en matière d'urbanisme

B. Compatibilité du projet aux documents d'urbanisme de rang supérieur

- 1. Compatibilité avec le SDRIF :** Le périmètre de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble est identifié comme un quartier à densifier à proximité d'une gare sur la carte de destination du SDRIF (pôle multimodal Gare Grand Paris – Le Vert de Maisons). De plus, cette opération de renouvellement urbain et de densification à proximité d'un pôle de transport en commun correspond aux grandes orientations du document de planification. Sa programmation participera au développement de l'offre de logements et au renforcement de l'attractivité économique de la commune.
- 2. Compatibilité avec les objectifs du CDT :** Le contrat de développement territorial de l'Opération d'Intérêt National des Ardoines a inscrit une opération de restructuration totale de cet espace commercial. La mise en œuvre de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble aura pour objectif de contribuer au désenclavement du quartier et de réhabiliter le centre commercial en supprimant les locaux vides, en qualifiant ses abords et en créant de nouveaux locaux afin de répondre au mieux aux besoins des habitants.
- 3. Compatibilité avec le PDUIF :** Le centre commercial du Grand Ensemble n'est pas concerné par des enjeux particulier en matière d'aménagement de réseau d'itinéraires cyclables et piétons et de coulée verte. Le projet veillera cependant à réaménager qualitativement les liaisons de circulations (notamment la Rue de Londres) afin d'améliorer et de fluidifier le trafic routier existant et de compléter le réseau de cheminements doux (piétons).
- 4. Compatibilité avec le PLH :** L'opération produit 128 logements à la typologie diversifiée en accord avec les objectifs du PLH. De plus, la création de logements à proximité d'une aire couverte par le RER contribue également à la mise en œuvre des actions définies dans le PLH.
- 5. Compatibilité avec le PLU :** Par ses caractéristiques urbaines, le projet reste compatible avec le document de planification urbaine en vigueur. A noter également qu'aucune servitude d'utilité publique ne grève le secteur du centre commercial et qu'il n'est pas intégré au périmètre de protection des monuments historiques localisé au Sud-ouest de la commune. Il n'existe en outre aucun monument classé ou présentant un intérêt historique sur le site du centre commercial du Grand Ensemble.