

*Elaboration
du Plan Local d'Urbanisme*



***Travaux d'élaboration du Projet
d'Aménagement et de Développement Durable
Juin 2010***



Calendrier du PLU

Élaboration du diagnostic : Mai – janvier 2010

Concertation : réunions en Janvier/ Février

Élaboration du PADD : Janvier – Octobre 2010 - **ETAPE ACTUELLE**

Concertation : réunions de Juin à Septembre 2010

Débat Conseil Municipal PADD : Octobre 2010

Élaboration du zonage et du règlement : Août / Décembre 2010

Concertation : réunions en Décembre 2010

Arrêt du PLU : Janvier 2011

Enquête publique : Mai - Juin 2011

APPROBATION DU PLU : Octobre 2011





L'élaboration des documents d'urbanisme français (SDRIF, SCOT, PLU) s'inscrit dans le cadre de 3 défis planétaires...

Le défi social : réduction des disparités (accès aux ressources), accès au logement...

Le défi économique : le développement et l'accès à l'emploi (contexte de crise)

Le défi environnemental : réduction des pollutions (CO2 notamment liés aux transports...), économie des ressources (NRJ, eau, foncière, air...), protection de la biodiversité...

► Articuler les solutions à ces urgences :

DEVELOPPEMENT DURABLE



Les enjeux métropolitains pour un développement durable du territoire francilien...

Les enjeux métropolitains pour un développement durable du territoire francilien...

La nécessité de la **construction de logements d'ici 2030** :

- Projet de SDRIF (Région Ile de France) : 60 000 logements / an
- Projet du Grand Paris (Etat) : 70 000 logements / an
- Porter à connaissance : 400 logements/an pour Choisy-le-Roi

► **Consensus de toutes les institutions pour un effort résolu à mener notamment au regard des retards pris...**

Les objectifs prévisionnels de constructions de logements par département

	SDRIF 1994	Construction moyenne annuelle observée entre 1990 et 2005	SDRIF
Paris	5 500	4 800	4 500
Hauts-de-Seine	7 300	7 100	8 600
Seine-St-Denis	6 800	4 200	8 800
Val-de-Marne	6 500	4 700	7 500
Seine-et-Marne	8 400	6 700	8 900
Essonne	6 700	4 500	7 400
Yvelines	6 100	4 800	7 400
Val-d'Oise	5 700	4 000	6 900
ÎLE-DE-FRANCE	53 000	40 800	60 000

Objectifs par département du projet SDRIF (de 2005 à 2030)

Objectifs par département du SDRIF en cours (de 1994 à 2015)

An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a river (the Seine) and a bridge (the Eiffel Tower area) on the left side. The city is densely packed with buildings and green spaces.

Les enjeux métropolitains pour un développement durable du territoire francilien...

La nécessité de **rééquilibrer l'implantation des emplois** entre l'Ouest et la partie Nord/Est/Sud de la métropole

- **Ambitions identiques** des SDRIF de 1994 et projet de 2008
- Favoriser le **rapprochement** du couple domicile / travail

An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a river (the Seine) and a bridge (the Eiffel Tower area) in the background. The foreground shows a dense urban grid with buildings and green spaces.

Les enjeux métropolitains pour un développement durable du territoire francilien...

La nécessité de **préserver l'environnement et le cadre de vie des franciliens** :

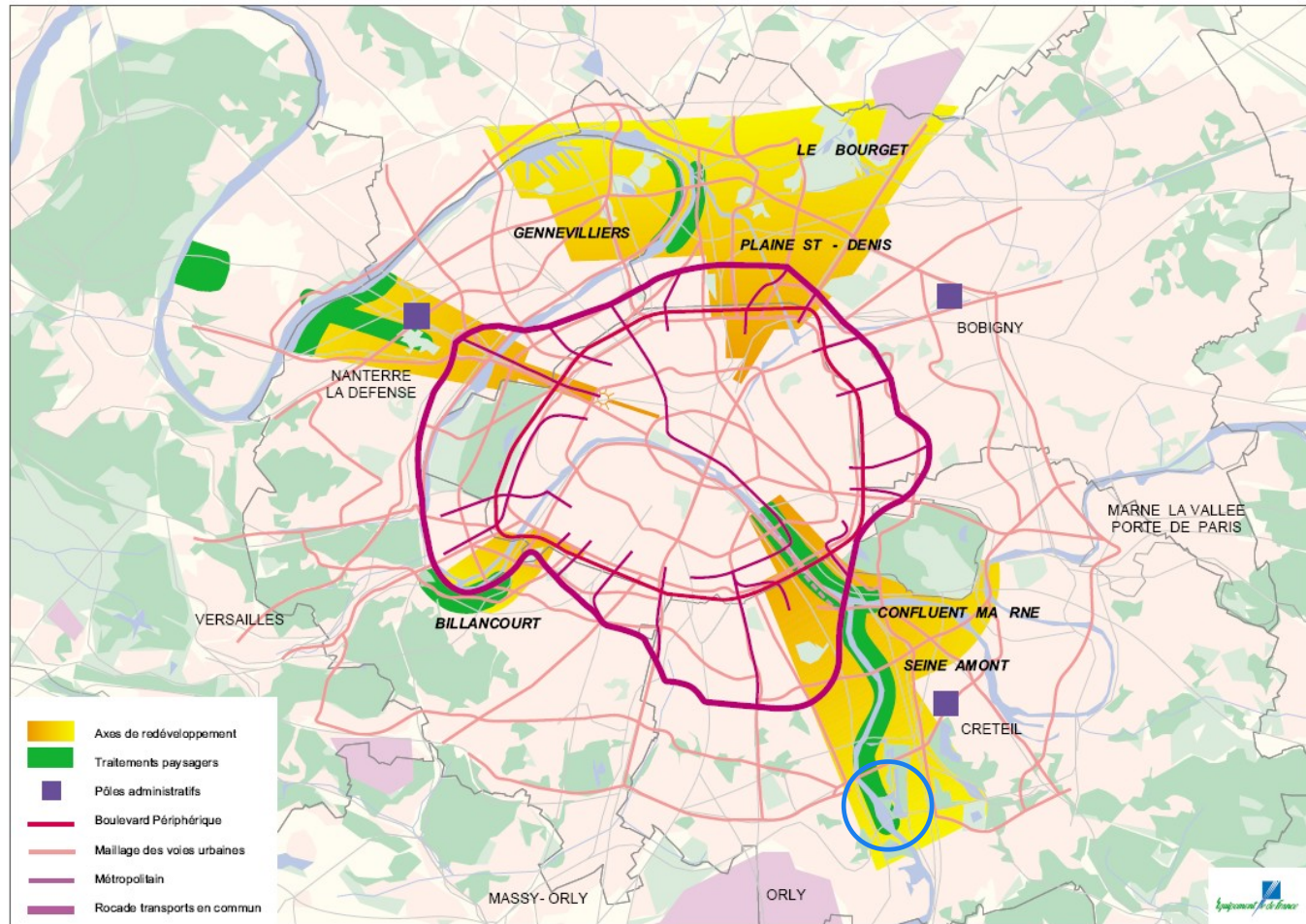
- Opérer un **changement radical des mentalités en terme de modes de déplacements** : substituer l'usage des transports en commun à celui de la voiture (limiter les pollutions, réduire le bruit, une place confortable aux modes doux et TC sur l'espace public...)
- Limiter la consommation des terres agricoles et naturelles (protection des ressources vivrières et de la biodiversité) : **privilégier le renouvellement et l'intensification urbaine**



La stratégie de développement régionale portée par le SDRIF (1994 et projet 2008)

La stratégie de développement régionale portée par le SDRIF (1994 et projet 2008)

LES SITES DE REDEVELOPPEMENT

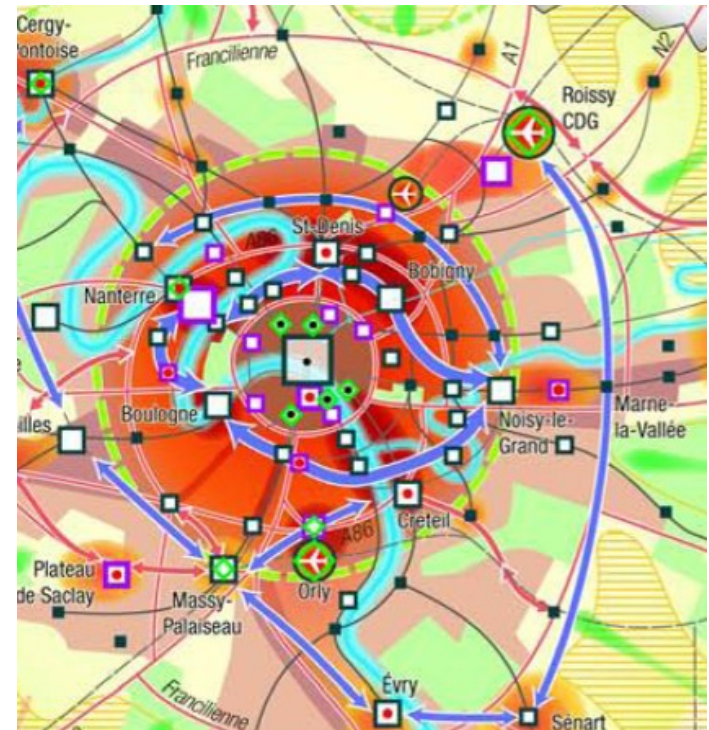


Le SDRIF de 1994 (en cours) : le territoire intercommunal de Seine – Amont comme site privilégié de redéveloppement urbain

La stratégie de développement régionale portée par le SDRIF (1994 et projet 2008)

Développer l'offre urbaine et la qualité de vie en Île-de-France, renforcer le potentiel économique et l'attractivité internationale

- Le fleuve : élément fédérateur du projet régional
- Un cœur d'agglomération élargi, mieux structuré et mieux desservi
- Développer un système de rocade TC pour réduire les carences de desserte, soulager le réseau radial, désenclaver les territoires en difficulté et mettre en relation les pôles économiques du cœur d'agglomération
- Organiser le développement autour des aéroports
- Renforcer et autonomiser les grands pôles urbains d'extension métropolitaine
- Améliorer la mise en réseau de ces grands pôles : par la réalisation de rocades et de tangentielles TC et en complétant le réseau routier majeur
- Conforter le rôle des cœurs de bassins de vie de l'espace rural par une diversité d'équipements, de services et par un réseau de transports collectifs
- Réseau, gare et future gare TGV

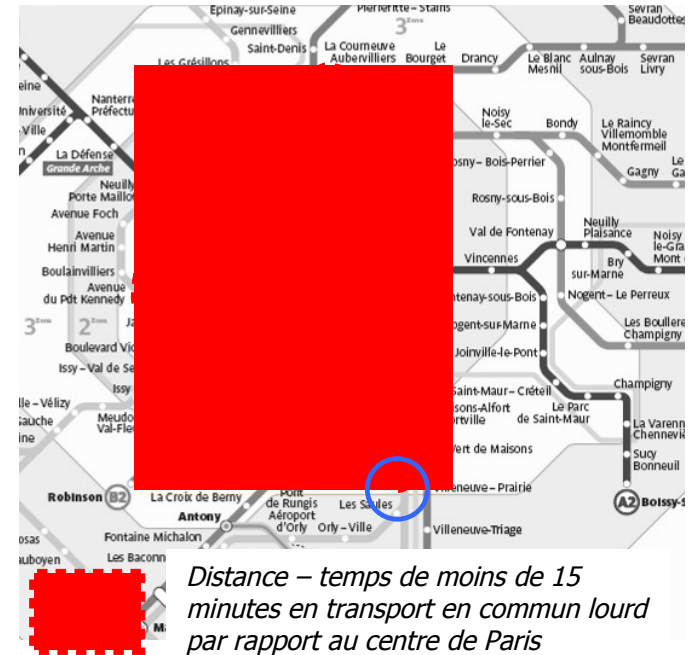
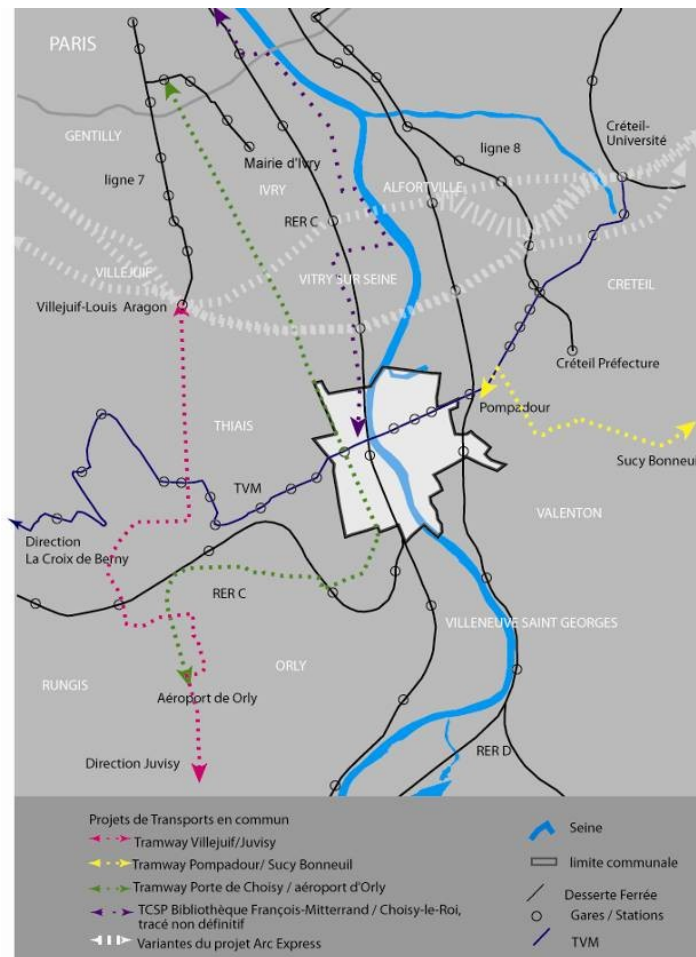


Stratégie de 2008 :

Recentrer le développement du logement et des fonctions économiques dans le cœur de la métropole et au plus près des pôles de transports en commun grâce au renouvellement urbain (limiter les déplacements et éviter la consommation des terres agricoles et des espaces naturels en périphérie de la métropole)

La stratégie de développement régionale portée par le SDRIF (1994 et projet 2008)

Choisy le Roi, porte Sud du cœur de la métropole grâce à son pôle majeur de transports en commun en cours de renforcement (à l'image du territoire Orly – Rungis - Seine Amont)





Les orientations à intégrer obligatoirement dans le PLU de Choisy le Roi...

**Le logement... parmi le « secteur d'implantation privilégié » :
toutes les communes**


Articuler logements, desserte et qualité urbaine

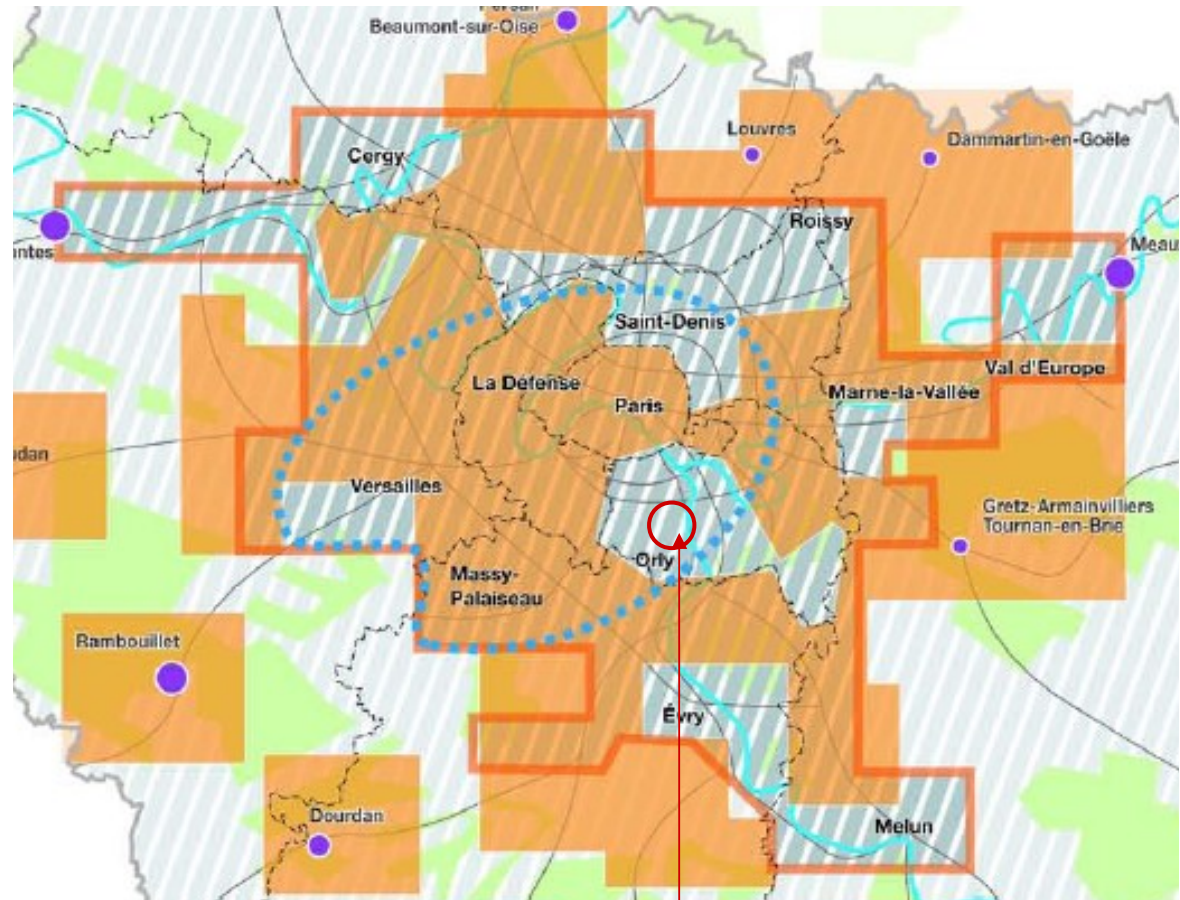
-  secteur d'implantation privilégié du logement
-  secteur d'implantation de logements en réponse aux besoins locaux
-  en confortant les pôles

Recréer les conditions de la mobilité résidentielle

-  réduire un déficit global en logement social
-  diversifier le parc

Accompagner la dynamique de bureaux par la construction de logements


-  construction de bureaux conditionnée à celle des logements



Choisy le Roi

Les orientations à intégrer obligatoirement dans le PLU de Choisy le Roi...


L'activité économique... parmi les « territoires moteurs à conforter ou faire monter en puissance »

 territoire moteur de développement économique à conforter ou à faire monter en puissance



Doter l'Île-de-France de pôles d'affaires attractifs

-  quartier d'affaires à conforter ou développer en pôle international majeur
-  pôle de bureaux à développer et à organiser
-  équipement de rencontres professionnelles internationales de premier rang à renforcer

Affirmer une stratégie d'offre territoriale pour l'innovation

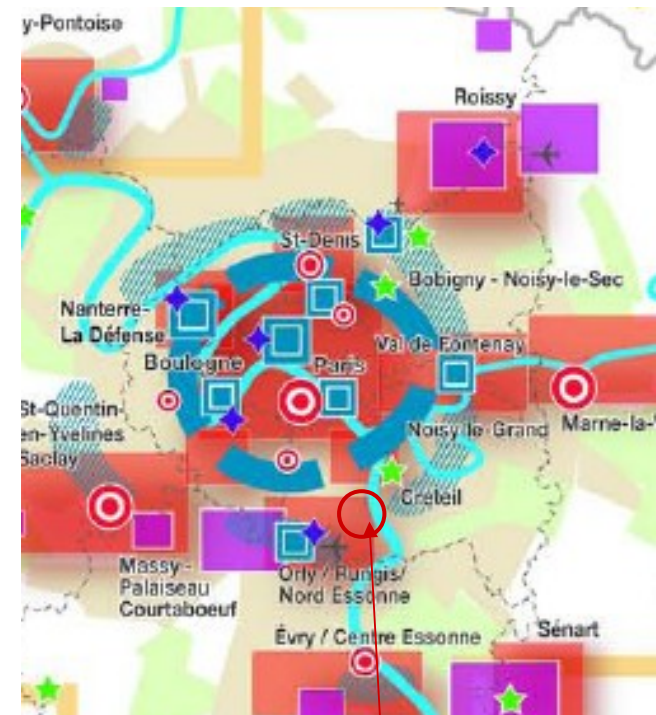
-  concentration d'unités de recherche, de formation supérieure de niveau international, d'entreprises, à organiser et à accompagner

Concevoir le développement économique à l'échelle de vastes bassins de vie

-  bassin de vie polarisé
-  complémentarité économique avec le Bassin parisien

Renouveler et organiser l'offre de locaux et d'espaces d'activités

-  secteur de (re)développement prioritaire de zones d'activités économiques et plates-formes logistiques
-  réseau de parcs d'activités PME-PMI à structurer
-  éco-site d'intérêt régional à créer



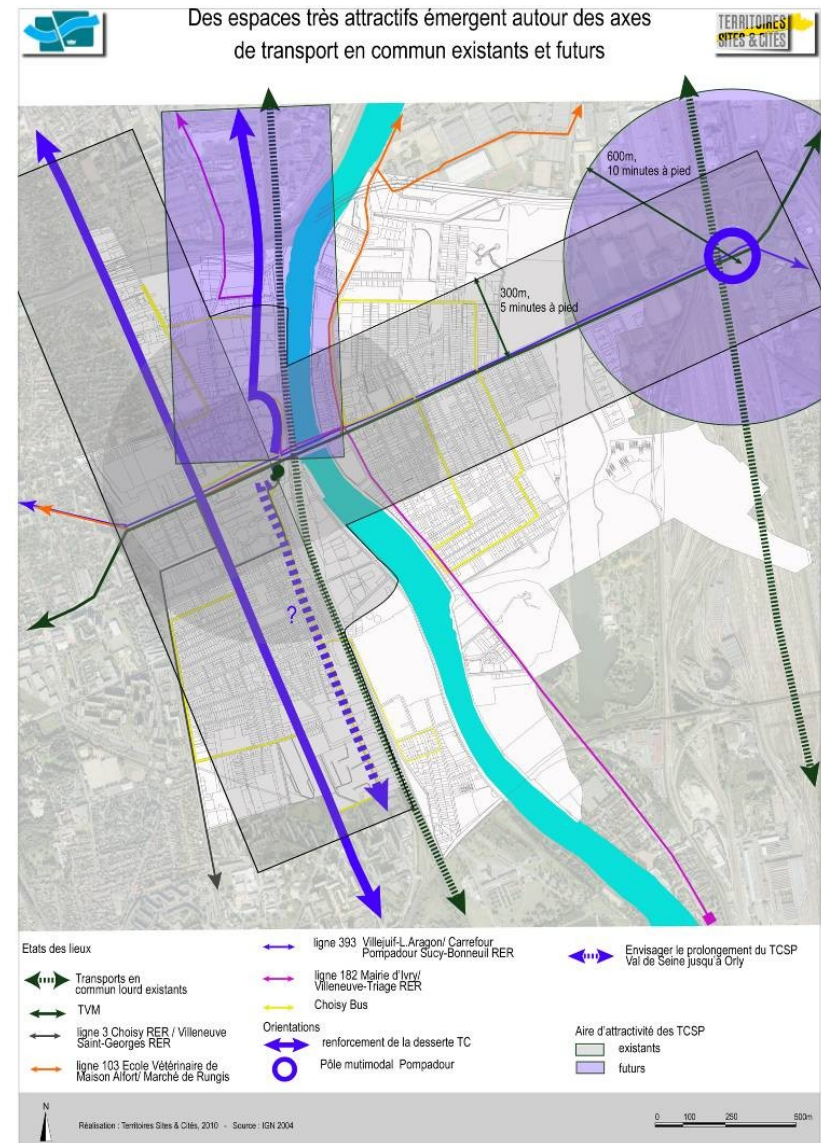
Choisy le Roi

Les orientations à intégrer obligatoirement dans le PLU de Choisy le Roi...

L'évolution des déplacements... (SDRIF, PDU)

Pour réduire les trafics automobile : faire coïncider proximité des pôles de TC avec lieux de renouvellement et d'intensification urbaine (activités, logements, équipements, commerces...)

► **Objectif** à respecter suivant l'accessibilité TC future de toutes les communes franciliennes (et spécialement du cœur métropolitain)





**Comment intégrer ces orientations
métropolitaines
avec les enjeux spécifiques de Choisy le Roi...?**



Les enjeux spécifiques de Choisy le Roi...

- **La protection et la mise en valeur des identités de la ville** : l'ouverture sur la Seine, l'équilibre bâti/végétal des quartiers résidentiels, la requalification des principales artères et des quartiers d'habitat collectif...
- **Le rééquilibrage de l'emploi** pour offrir des solutions aux populations suivant leurs niveaux de formation
- **La limitation des besoins de déplacements** : construire près des gares et des lignes de TCSP, offre de commerces et services de proximité (centre-ville et pôles de quartiers), rendre l'espace public aux piétons et vélos...
- **La construction de logements** pour faciliter l'accès au logements des populations aux revenus modestes et accompagner la croissance démographique



Un outil :
le PADD du PLU de Choisy le Roi



Axe 1: Une ville solidaire et équilibrée au sein du territoire « Orly – Rungis – Seine Amont » (ORSA) en cœur de métropole

Axe 2 : Une ville dynamique, accueillante et attachante : le bien - vivre à Choisy



Axe 1 : Une ville solidaire et équilibrée au sein du territoire « Orly – Rungis – Seine Amont » (ORSA)

1. Une ville qui s'inscrit dans le cadre du « Renouveau Durable » du territoire «Orly – Rungis – Seine Amont »

« Équilibrer » le développement urbain

- 3 mots clés : **mixité - équilibre – intensité urbaine**
(dont rattrapage de l'emploi)

- Améliorer les conditions de déplacements

- Améliorer les liens avec les communes voisines (trame verte – liaisons douces...)

- Protéger le patrimoine naturel et les ressources (eau, air, NRJ...)



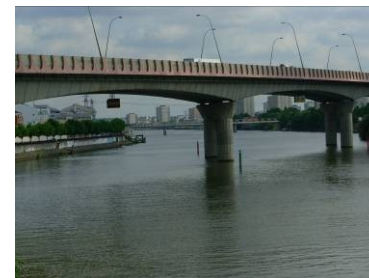
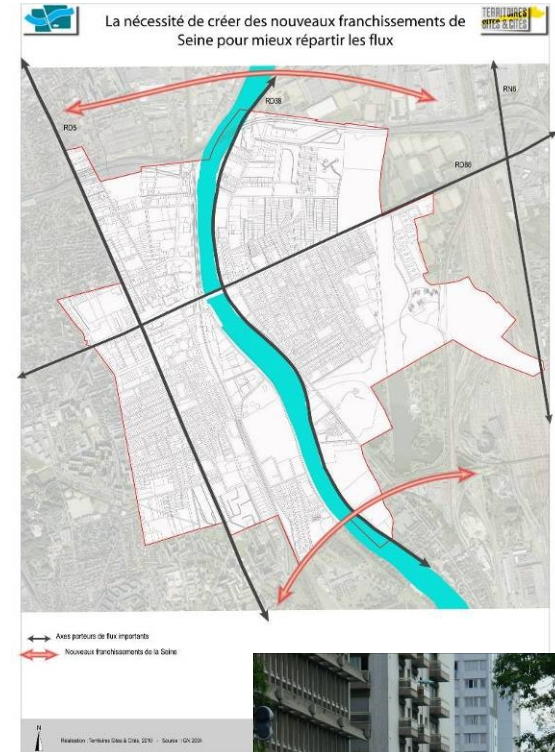
2- Un territoire « Orly – Rungis – Seine Amont » qui s'engage à qualifier la porte d'entrée sud du cœur métropolitain

Maîtriser le trafic automobile et des poids lourds pour impulser un développement équilibré sur le long terme

► **La création de nouveaux franchissements de Seine est donc indispensable :**

- Franchissement Nord, situé au sud de Vitry reliant Alfortville et le pôle des Ardoines
- Franchissement Sud sur Orly

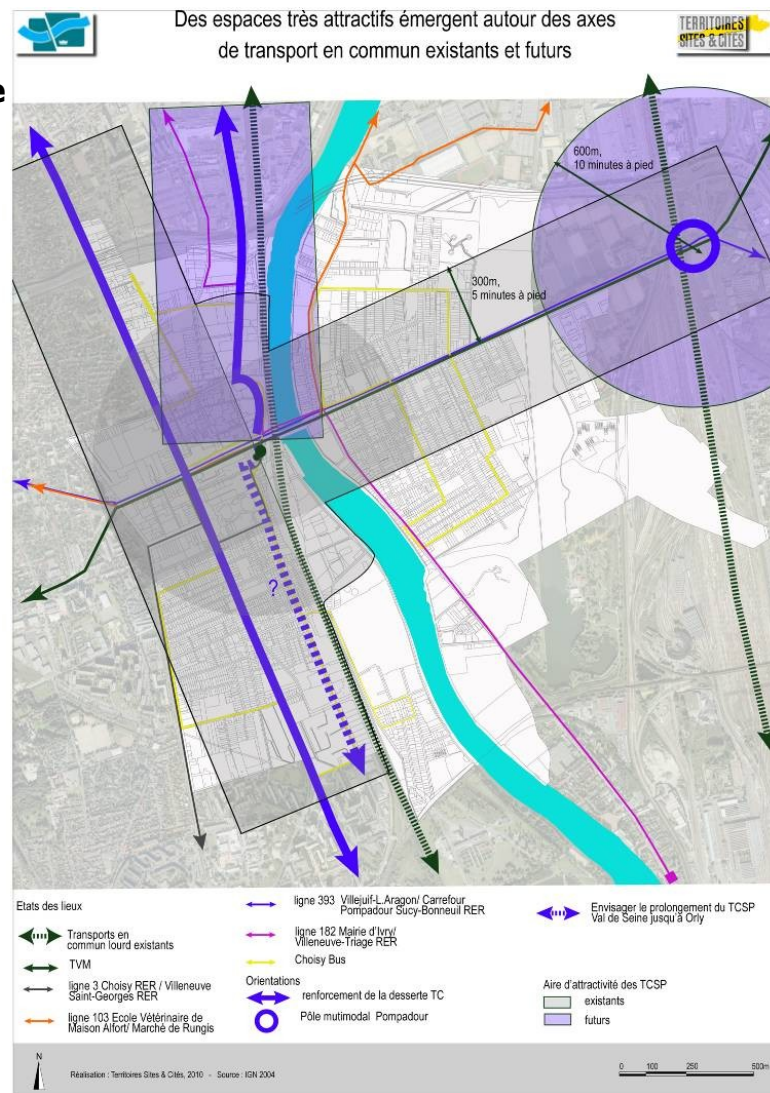
► **Besoin d'un engagement ferme sur une temporalité de réalisation et leur typologie**



Renforcer le pôle d'échange de transport en commun pour créer les conditions du report modal et limiter l'usage de l'automobile

RER C, TVM, futur TCSP Val de Seine, futur pôle Pompadour...

- un réseau existant et des améliorations des transports en commun qui définissent des secteurs de **très forte attractivité** devant être support de qualification urbaine (logements, emplois, commerces, équipements, espaces publics de convivialité...)



3. Une ville qui accorde « un droit à la centralité »

Renforcer le pôle économique au service des habitants et de la dynamique métropolitaine

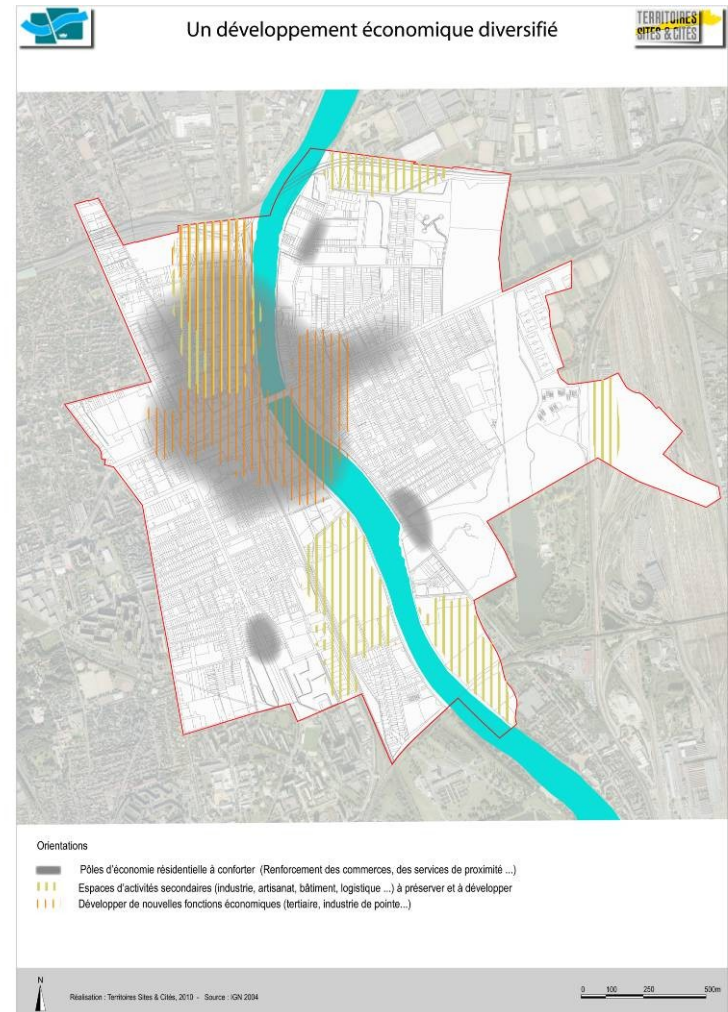
« Rattrapage » du développement économique : 6 000 emplois supplémentaires (4 000 tertiaires dont 2500 dans le quartier du Port, 1 000 d'économie résidentielle et 1 000 de PME/PMI)

-Poursuivre l'accueil d'un tissu diversifié d'entreprises (artisanat, PME, bureaux...)

- Développer le pôle commerce (maintien et développement des linéaires commerciaux, confortement du pôle majeur du centre-ville)

- Œuvrer pour l'accueil du Haut Débit Internet (fibre optique) notamment pour la compétitivité des sites potentiels de développement

- Accueil d'activités des filières innovantes : Eco activités et Mécatronique



Conforter Choisy-le-Roi en tant que ville populaire

- Offrir des **conditions dignes d'habitat** pour la satisfaction des besoins de la population communale (**accompagner la croissance démographique**) grâce à :

- Requalification urbaine des secteurs concernés par une forte proportion de parc privé ancien inconfortable
- Renouveau urbain dans le cadre de l'ANRU
- Evolution qualitative du tissu urbain permettant la création de logements neufs à proximité des axes et pôles de transports en commun

- **Lutter contre les effets ségrégatifs** de la métropolisation :

- Faciliter l'hébergement de populations diversifiées en maintenant l'effort en faveur du logement social (objectif de 30 à 35% dans la production neuve)
- Définir une production diversifiée en terme de statuts d'occupation (locatif, accession) et de taille des logements dans l'ensemble des quartiers de la ville





Axe 2 : Une ville dynamique, accueillante et attachante : le bien vivre à Choisy

1. Un cœur de ville qui s'ouvre aux quartiers

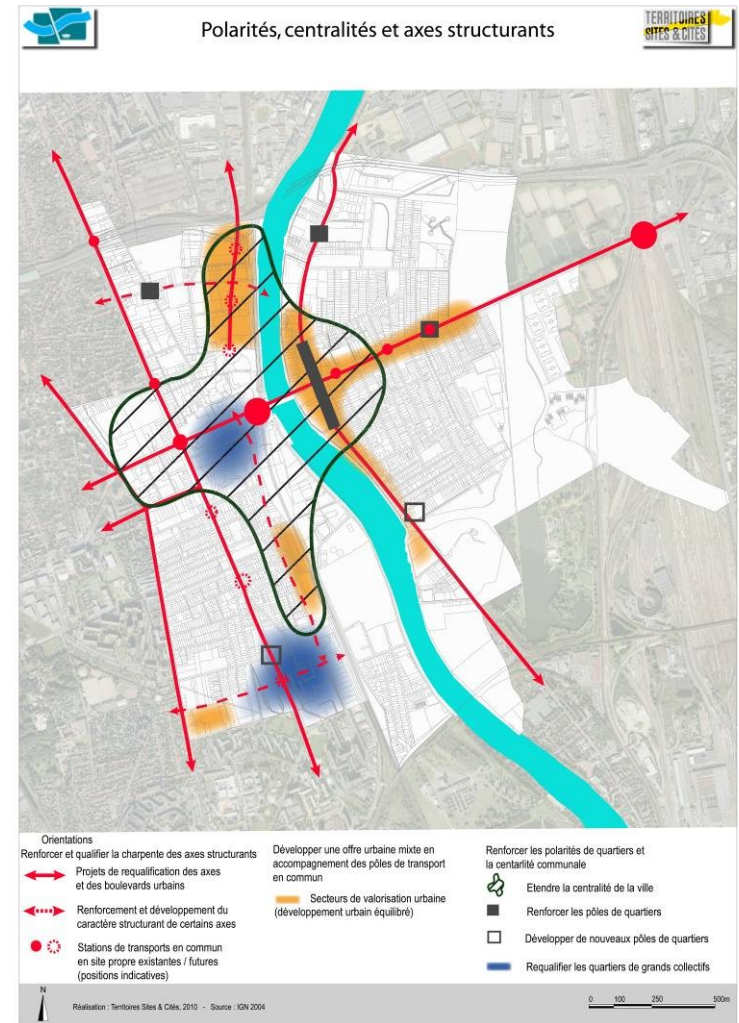
Renforcer les pôles générateurs de centralité et d'animation

- Renforcer le cœur de ville (ANRU, intégration du quartier du Port, extension du centre à la partie Sud du Lugo et au débouché du pont de Choisy)

- Le confortement des fonctions d'animation

Qualifier et conforter les axes structurants, passerelles entre quartiers

La RD5, la rue Victor Hugo, la RD 38, la rue du Lugo, la rue Anatole France



2. Des lieux qui portent des valeurs et assurent des liens sociaux

Assurer un meilleur partage de l'usage de l'espace public

Redonner un usage apaisé et sécurisé à l'espace public en faveur des modes actifs de déplacements :

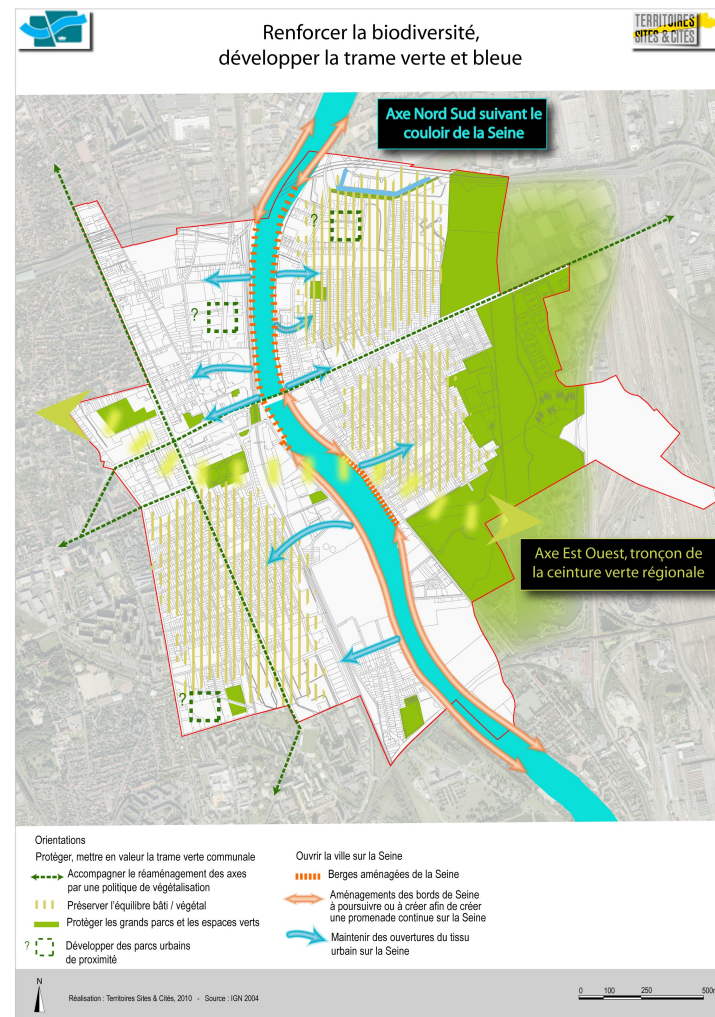
- Diminuer la place de la voiture particulière sur l'espace public
- Encourager l'usage du vélo
- Développer une charpente de liaisons douces
- Développer le transport fluvial entre les deux rives de la commune
- Développer de nouvelles passerelles sur la Seine



2. Des lieux qui portent des valeurs et assurent des liens sociaux

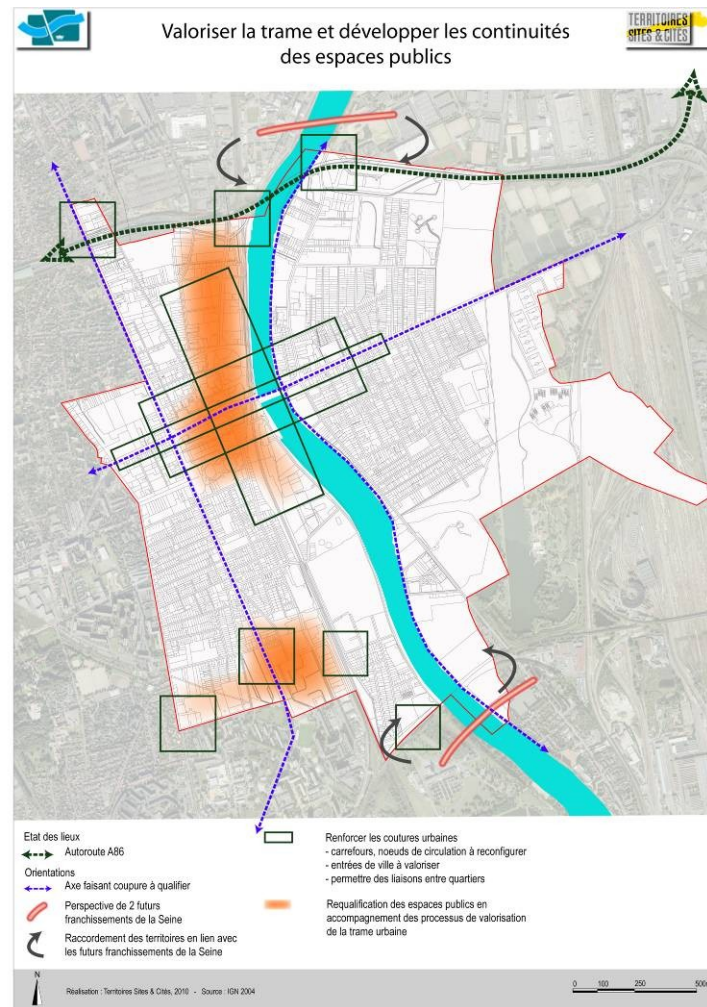
Conforter la trame d'espaces de convivialité aux pratiques multiples

- Protéger et mettre en valeur les espaces public de convivialité existants
- Conforter la trame en accompagnement des dynamiques de requalification urbaine



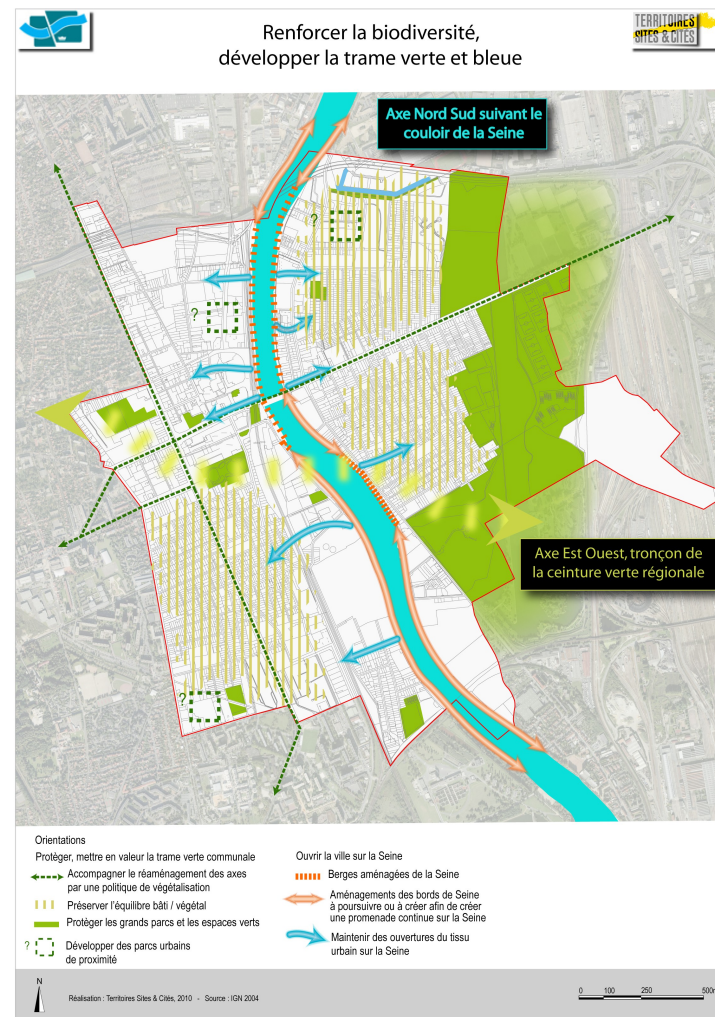
Développer des coutures et des passerelles urbaines

Traiter de manière qualitative les principaux carrefours



3. Des couleurs et des profils qui façonnent des identités urbaines

Permettre la perméabilité et la transparence du tissu afin d'assurer l'ouverture de la ville sur l'eau



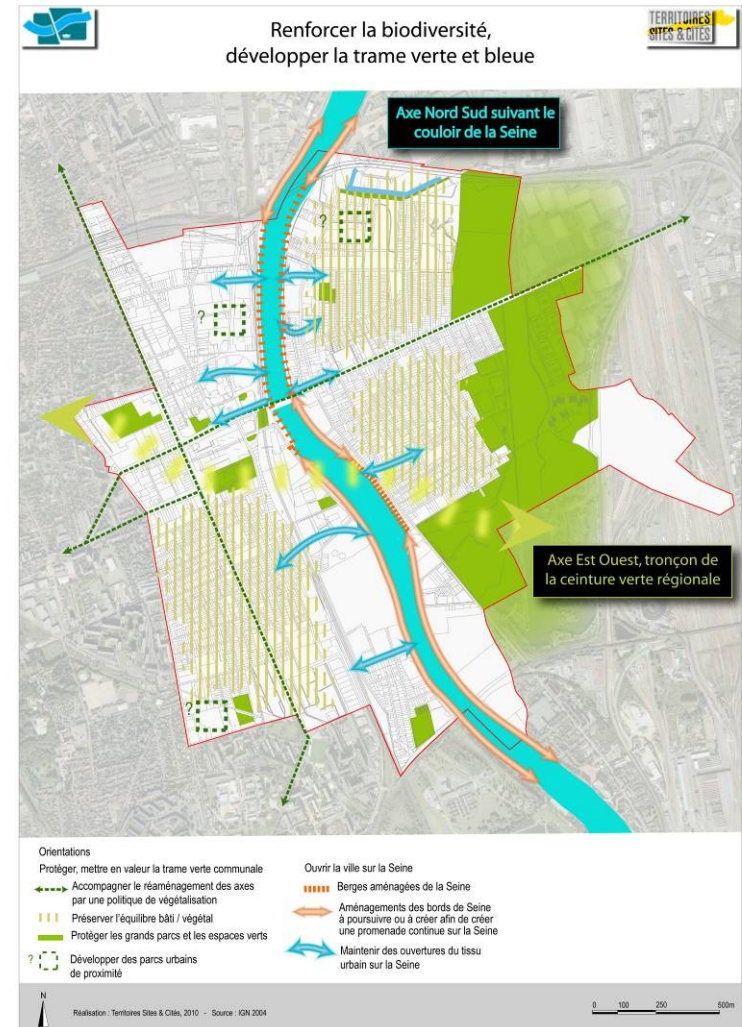
3. Des couleurs et des profils qui façonnent des identités urbaines

Conforter l'identité des quartiers de la ville, valoriser les images perçues et les reflets de son histoire

- Modeler le paysage urbain des quartiers en tenant compte de leurs caractéristiques identitaires
- Maintenir l'équilibre entre le bâti et le végétal dans les quartiers résidentiels et en façade sur les grandes artères

Conforter la présence du végétal, le liant des identités...

- Maintenir une proportion importante d'espaces verts dans les quartiers résidentiels
- Mettre en valeur les espaces végétalisés des pieds d'immeubles collectifs
- Développer de nouveaux espaces verts publics





QUELS POTENTIELS OFFERTS PAR LA VALORISATION

DU TISSU URBAIN DE CHOISY LE ROI

EN TERME DE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ?

Besoins de construction de logements pour répondre :

- A la croissance démographique naturelle,**
- Aux besoins de décohabitation des jeunes,**
- Aux évolutions sociologiques notamment la baisse de la taille des ménages (personnes âgées vivant seules dans leur logement, familles monoparentales, divorces...)**
- ...**

- Estimation de la taille moyenne des ménages en 2015 à Choisy-le-Roi : 2,2
- Estimation de la taille moyenne des ménages en 2020 : 2,17
- Début 2010, environ 17 600 résidences principales et environ 39 500 personnes

► Pour **maintenir le niveau de population** de 2010 il faut construire **600 logements d'ici 2020**

► La **croissance démographique naturelle** (1,12% / an depuis 15 ans : solde entre les naissances et les décès) devrait amener la **population autour de 44 500 personnes en 2020** soit un besoin d'environ 2 900 résidences principales de plus qu'aujourd'hui (soit un total de 20 500)

► Durant la période 2010/2015, **2 432 logements sont programmés** (mais environ 600 logements vont disparaître dans le cadre des opérations de renouvellement urbain : solde positif de 1 832)

► **Besoin de 4 100 logements** nouveaux de 2010 à 2020 soit **1 668 logements en plus** de ceux déjà programmés




Potentils de développement 2010/2020



Cette cartographie ne prend que les éléments en plus des logements prévus sur la période 2010/2015 dans le cadre de l'observatoire de l'habitat 2009




Les secteurs de valorisation préférentielle du tissu urbain

 Economie

Scénarios logements cumulatifs

 Scénario 1 logement

 Scénario 2 logement

 Scénario 3 logement

► **Etape 1 : 3 182 logements construits sur 2010/2018 (dont 500 pour le Lugo et 250 pour le secteur Anatole France-Rondu) – 600 à détruire pour le total :**

Nombre de logements estimé en 2018 : environ 20 180 résidences principales soit environ 325 logements en plus / an entre 2010 et 2018.

Soit une population estimée à environ 43 750 habitants en 2018

► **Etape 2 : 3 732 logements construits sur 2010/2020 (dont en plus scénario 1 : 550 « tête de pont Gondoles »)**

Nombre de logements estimé en 2020 : environ 20 730 résidences principales soit environ 310 logements en plus / an entre 2010 et 2020

Soit une population estimée à environ 44 900 habitants en 2020

► **Etape 3 : 4 832 logements construits sur 2010/2020 (dont en plus scénario 1 et 2 : 700 avenue Victor Hugo et 400 avenue Villeneuve Saint Georges)**

Nombre de logements estimé en 2020 : environ 21 800 résidences principales soit environ 420 logements en plus / an entre 2010 et 2020.

Soit une population estimée à environ 47 000 habitants en 2020

Dans ce dernier scénario, les objectifs de logements du Porter à Connaissance de l'Etat sont atteints (croissance nette de 400 logements nets / an pour Choisy – le-Roi (traduction SDRIF en fonction du contexte de Choisy).

Besoins optimaux pour les équipements sportifs (en ne comptant pas les équipements du parc interdépartemental) générés par les 3 scénarios :

Etapes 1 et 2 :

- terrain de tennis : 0 à 1
- salles de sport : 4
- terrains de grands jeux : 1
- bassin de natation : 1

Etape 3 :

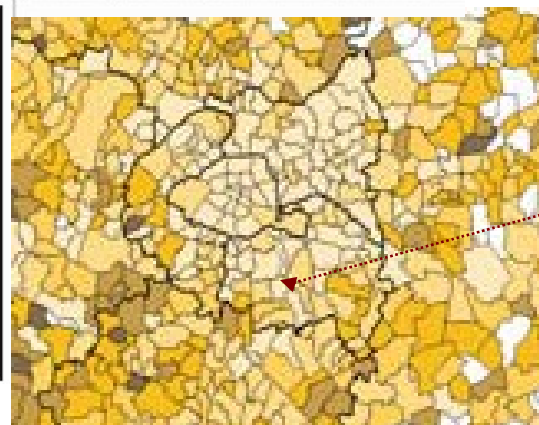
- terrain de tennis : 1
- salles de sport : 5
- terrains de grands jeux : 1 à 2
- bassins de natation : 1 à 2

Les ratios fonciers

- bassins couverts : 0,74/10 000 habitants - emprise au sol : 684 m²
- terrains de grands jeux : 1,9/10 000 habitants - emprise au sol : 18 673 m²
- salles de pratique collective : 6,7/10 000 habitants - emprise au sol : 3080 m²
- équipements extérieurs de proximité : 6 /10 000 habitants - emprise au sol : 3592 m²
- tennis couverts : 1,5/10 000 habitants - emprise au sol, si il est envisagé de construire des courts nouveaux et non ce couvrir des courts existants : 528 m²
- autres équipements spécialisés : en l'absence de projets identifiés dans la démarche locale pourrait être retenue une valeur forfaitaire égale à 2 terrains de grand jeu, soit : 22 680 m²

Soit un total pour 10 000 habitants de 49 237 m².

Nombre d'Équipements pour 10 000 Hab. par communes



Choisy le Roi



A l'horizon 2015 : difficultés probables d'accueil des élèves pour les écoles de Choisy sud et les écoles maternelles des Gondoles, résolues par la création d'un groupe scolaire dans le bâtiment Langevin A, l'agrandissement de l'école Danièle-Casanova, et la construction d'une école maternelle aux Gondoles nord.

Toutes les écoles de la ville pourraient connaître, dans les années à venir, des problèmes. Il faut donc être vigilant dans les années à venir pour l'ensemble des groupes scolaires de la ville, notamment en fonction des étapes de construction étudiées dans le cadre du PLU à l'horizon 2020-2025 :

Etape 1 :

- La livraison de 500 logements sur le secteur du Lugo va probablement intensifier les difficultés d'accueil des élèves pour les écoles de Choisy nord : Nécessité probable d'un nouveau groupe scolaire (la tension en maternelle sera plus forte qu'en élémentaire)

- La livraison de 250 logements sur le secteur A. France/Rondu ne devrait pas poser de problèmes. La création d'un groupe scolaire dans le bâtiment Langevin A permettra probablement d'accueillir ces nouveaux élèves.

Hypothèse haute : Nécessité de prévoir une école maternelle de 5-8 classes et une école élémentaire de 7-10 classes.

Etape 2 :

L'accueil des élèves dans les écoles maternelles sera possible en prenant en compte la nouvelle école des Gondoles nord.

Hypothèse haute : les trois écoles seront saturées en 2020.

Etape 3 :

- Hypothèse basse : l'accueil des élèves dans les écoles maternelles sera possible, en prenant en compte la nouvelle école maternelle des Gondoles nord

- Hypothèse médiane ou haute : écoles saturées voire insuffisantes.



Merci de votre attention, place au débat !