



# ***Plan Local d'Urbanisme Ville de Choisy-le-Roi***

## **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

P.O.S. approuvé le 25 novembre 1991

P.O.S. modifié en dernier lieu le 15 février 2012

P.L.U. arrêté le 15 février 2012


P.L.U. approuvé le 10 octobre 2012

Vu pour être annexé à la délibération  
en date du 10 octobre 2012

Le Maire

# Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>AXE 1 : Une ville solidaire et équilibrée au sein du territoire « Orly – Rungis – Seine Amont » (ORSA), en cœur de métropole .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Une ville qui s'inscrit dans le cadre du « Renouveau Durable » du territoire « Orly – Rungis – Seine Amont » .....</b>	<b>4</b>
1.1 Equilibrer le développement urbain .....	4
1.2 S'inscrire en continuité avec les territoires voisins .....	5
1.3 Economiser les ressources et améliorer la maîtrise des consommations énergétiques.....	5
<b>2. Un territoire « Orly – Rungis – Seine Amont qui s'engage à qualifier la porte d'entrée sud du cœur métropolitain .....</b>	<b>8</b>
2.1. Mieux répartir le trafic automobile et des poids lourds pour impulser un développement équilibré sur le long terme .....	8
2.2. Renforcer le pôle d'échange de transport en commun pour stimuler l'attractivité économique et résidentielle.....	9
<b>3. Une ville qui accorde « un droit à la centralité » .....</b>	<b>12</b>
3.1. Renforcer le pôle économique au service des habitants et de la dynamique métropolitaine.....	12
3.2. Conforter Choisy-le-Roi en tant que ville populaire .....	15



---

<b>Axe 2 : Une ville dynamique, accueillante et attachante : le bien-vivre à Choisy .....</b>	<b>17</b>
<b>1. Un cœur de ville qui s'ouvre aux quartiers .....</b>	<b>17</b>
1.1. Renforcer les pôles générateurs de centralité et d'animation.....	17
1.2. Qualifier et renforcer les axes structurants, passerelles entre quartiers.....	18
<b>2. Des lieux qui portent des valeurs et assurent des liens sociaux.....</b>	<b>20</b>
2.1. Assurer un meilleur partage de l'usage de l'espace public.....	20
2.2. Conforter la trame d'espaces de convivialité aux pratiques multiples .....	20
2.3. Développer des coutures et des passerelles urbaines .....	22
<b>3. Des couleurs et des profils qui façonnent des identités urbaines.....</b>	<b>24</b>
3.1. Permettre la perméabilité et la transparence du tissu afin d'assurer l'ouverture de la ville sur l'eau .....	24
3.2. Conforter l'identité des quartiers de la ville, valoriser les images perçues et les reflets de son histoire .....	24
3.3. Conforter la présence du végétal, le liant des identités.....	25

## Préambule

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement urbain de la commune et, ce, à long terme.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les orientations d'aménagement le sont et doivent être cohérents avec lui.

Il doit également intégrer l'évolution future de la ville de demain, de zones en mutation et en devenir, car c'est le PADD qui fera référence dans le choix de la procédure de modification ou de révision. Il fait par ailleurs l'objet d'un débat en Conseil Municipal, au moins 2 mois avant l'arrêt du PLU. A ce titre, ce débat a eu lieu lors de la séance du 21 octobre 2010 du Conseil municipal.

### *Rappel du contexte réglementaire*

*L'article R 123-1 du code de l'urbanisme précise que :*

*« Le plan local d'urbanisme comprend :*

- un rapport de présentation,*
- le projet d'aménagement et de développement durable de la commune,*
- un règlement,*
- les documents graphiques ».*

*Des annexes peuvent être ajoutées au PLU.*

*L'article R 123-3 du code de l'urbanisme prévoit que :*

*« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »*

*Le PADD pose la question du devenir de Choisy-le-Roi, et en transcrit les orientations générales.*

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

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

#### 1.1 « Equilibrer » le développement urbain

Le projet de développement de Choisy-le-Roi se base sur les principes fondamentaux d'équilibre et de mixité, c'est-à-dire ceux de la ville intense, pour une meilleure qualité de vie des populations et des salariés. Il place le « rattrapage de l'accueil d'emplois » comme élément structurant de la stratégie, avec la volonté de constituer un tissu urbain comportant des fonctions diversifiées (logements, activités, commerces et équipements de proximité...).

La correcte intégration de ces évolutions urbaines dépend d'une amélioration nette des conditions de déplacements et en particulier des échanges d'une rive à l'autre de la Seine. Il s'agit d'un impératif qui dépasse très largement le cadre du fonctionnement communal, pour un développement durable départemental et régional (les liaisons Nord-Sud et Est-Ouest).

L'augmentation du nombre de lignes, la modernisation de celles existantes, l'amélioration de la place des transports en commun sur l'espace public et la création de nouvelles traversées de Seine (au Nord et au Sud de Choisy-le-Roi, telles que prévues dans le cadre des projets de l'OIN) sont indispensables pour permettre une meilleure répartition des flux.

Choisy-le-Roi souhaite travailler à l'amélioration de la qualité de vie et au « confortement » du cœur de la métropole grâce à :

- La **mixité et à l'équilibre du développement des fonctions** (habitat / emplois / services publics et collectifs / espaces publics confortables / commerces...) afin de réduire les besoins de déplacements et notamment le recours aux modes utilisant des énergies fossiles (créer la proximité de services pour les habitants et donc la qualité de cadre de vie) ;
- Une intensification du développement urbain en **favorisant l'émergence de pôles d'animation urbaine** en priorité le long des principales lignes de transport en commun existantes et futures, notamment autour du pôle intermodal, avec l'apport d'équipements structurants, le développement de l'emploi et de services, l'amélioration de l'habitat existant, en lien avec les nouvelles constructions... ;

- Une **meilleure utilisation de l'espace public** (à destination des modes actifs, limiter le recours aux énergies carbonées...) avec une réduction de la place de la voiture, une amélioration de la perméabilité du tissu pour les modes actifs notamment grâce à la rénovation urbaine ANRU du centre-ville avec la restructuration de la dalle et l'ouverture vers la gare, le réaménagement de l'avenue Jean Jaurès...
- Un **accroissement de la place des transports doux et en commun** pour les déplacements afin de participer à l'amélioration de la qualité de l'air, gestion rationnelle du sol/intensification urbaine...).

## 1.2 S'inscrire en continuité avec les territoires voisins

La stratégie communale vise à ce que **Choisy-le-Roi participe pleinement à la valorisation environnementale du territoire ORSA** :

- **Améliorer les liens avec les communes voisines** (réduire les coupures et fractures y compris sociales) et entre quartiers en :
  - Inscrivant la ville dans les Contrats de Développement Territorial des Grandes Ardoines et du Pôle d'Orly-Rungis d'une part, et dans un projet de trame verte interdépartementale d'autre part ;
  - Mettant en place une charpente de liaisons douces avec les communes riveraines ;
  - Rendant à la Seine son statut de charnière paysagère de la ville.
- **Mettre en valeur les éléments fédérateurs du patrimoine urbain et naturel** (les parcs, squares, le parc interdépartemental des sports, les rives de Seine, les bords du canal Val de Seine, patrimoine architectural et bâti...) qui ensemble fondent une part importante de l'identité et de la qualité de vie du territoire.

## 1.3 Economiser les ressources et améliorer la maîtrise des consommations énergétiques

Le mode de développement souhaité par le PLU recherche la performance environnementale et l'économie des ressources naturelles grâce à plusieurs orientations :

- **Une action en faveur de la biodiversité** en protégeant les espaces verts à la fois publics et privés :
  - La préservation des alignements d'arbres le long des rues, avec la possibilité pour la commune de définir les conditions de leur protection dans le cadre des pièces réglementaires du PLU
  - La valorisation et le développement des parcs et jardins (Parc interdépartemental des sports, square Brossolette...);

- Le maintien des cœurs verts d'îlots et d'une proportion obligatoire d'espaces libres de construction dans les quartiers résidentiels, la plantation d'arbres sur les parcelles privées grâce au règlement du PLU ;
- La valorisation du corridor écologique de la Seine et des abords du canal ;
- Le développement des toitures, des façades, des espaces de stationnement végétalisés... grâce au règlement du PLU.
- L'utilisation exclusive de produits phytosanitaires écologiques, associée à une démarche de protection biologique intégrée, pour la gestion et l'entretien des espaces verts de la commune

▪ **La protection et la valorisation de la ressource en eau** par la poursuite des actions déjà engagées en matière d'assainissement des eaux usées et pluviales et notamment grâce au dispositif de suivi permanent des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'aménagement des espaces publics pourra favoriser également une intégration qualitative des eaux pluviales (noues, fossés, ...). Dans le règlement du PLU, des actions visant à l'optimisation de la gestion des eaux pluviales sont inscrites :

- Incitation à la conception de toitures terrasses et d'aires de stationnement végétalisées ;
- Développement de parcs et squares dans le tissu urbain ;
- Incitation à la conservation d'une proportion d'espaces verts de pleine terre sur les parcelles pour faciliter l'infiltration.

▪ **Une action en faveur de la production, de la gestion et de la distribution de l'énergie**, en accroissant les efforts en matière d'économie des consommations d'énergie et de production des énergies renouvelables, notamment grâce à :

- Une perspective d'interconnexion des deux réseaux de chaleur nord et sud (chauffage urbain et géothermie) via une station d'échanges ;
- La mise en place de règles d'urbanisme facilitant l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables (panneaux solaire thermiques...), l'isolation des bâtiments par l'extérieur, la mise en place de toitures et de façades végétalisées...
- Un travail dans les grandes opérations d'aménagement concernant la qualité de l'ensoleillement des constructions (orientations des bâtiments...);
- Des actions dans le cadre du futur Agenda 21 concernant la mise en valeur de l'espace public (éclairage...)

▪ **La poursuite et l'amélioration des conditions de la collecte et du traitement des déchets** par :

- La mise à disposition de 230 composteurs pour recycler les déchets de jardin et de cuisine,
- Le tri des papiers dans les services municipaux et la mise en place du tri dans les écoles et centre de loisirs ;

- Le développement du compostage individuel ;
- La sensibilisation des habitants ;
- Des dispositions dans le règlement du PLU sur la taille (y compris pour les encombrants), l'accessibilité, l'intégration architecturale des locaux... afin d'éviter les stockages inesthétiques de poubelles sur l'espace public.

**La protection de l'environnement est l'affaire de tous.** C'est pourquoi la commune souhaite inciter à de meilleurs comportements des usagers de la ville par l'intermédiaire de plusieurs actions :

- Favoriser les actions individuelles éco citoyennes : limitation de l'usage de la voiture, tri des déchets...
- Sensibiliser, informer les habitants dans les démarches visant à maîtriser leur consommation énergétique
- Développer des partenariats avec les entreprises prenant en compte les prérogatives du développement durable (gestion des déchets de chantier, des matériaux utilisés, Plan de Déplacement Entreprise notamment pour inciter au covoiturage et aux transports en commun...).

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

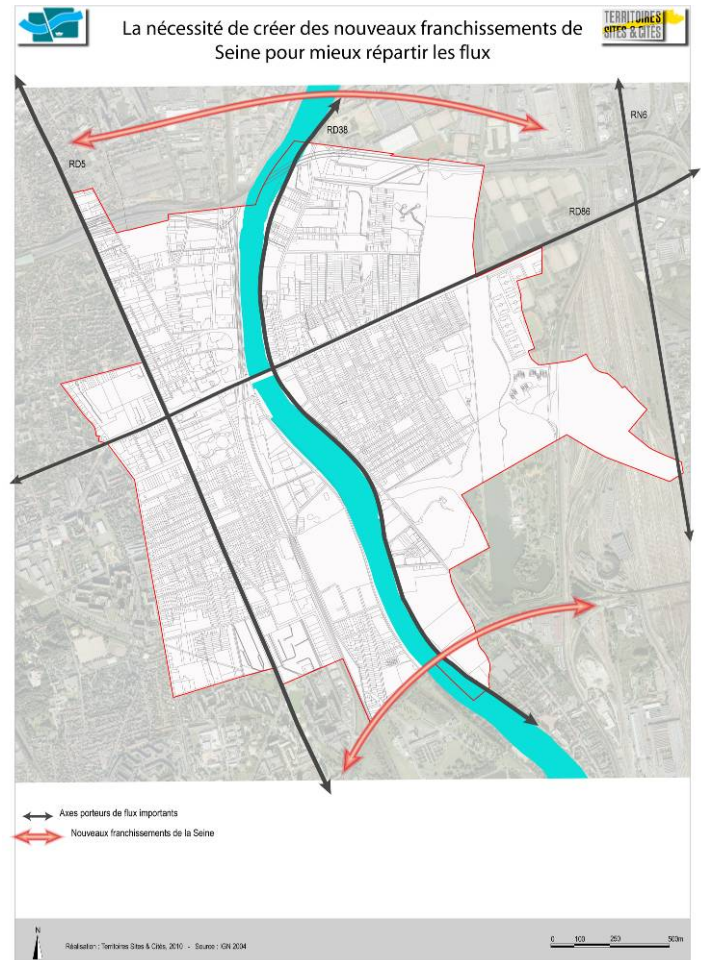
### 2.1. Mieux répartir le trafic automobile et des poids lourds pour impulser un développement équilibré sur le long terme

Choisy-le-Roi constitue un carrefour de flux de personnes et de marchandises à la porte du cœur métropolitain parce qu'elle se situe sur un lieu majeur d'échanges entre l'Est et l'Ouest du Val de Marne, au dessus de la Seine (ponts de l'A86 et de Choisy). La RD5, la RD86, la RD38, le carrefour Rouget de Lisle et le pont de Choisy sont de ce fait très empruntés. La commune y subit des phénomènes de congestion voire de saturation croissants.

Dans la décennie à venir, de grands projets de développement sont programmés dans le voisinage direct de Choisy (cœur d'Orly, les Ardoines, Ivry Confluences...). Si aucune action n'est engagée, ils viendront accentuer très fortement l'engorgement de la ville.

Afin de mieux répartir les flux issus de ces grands projets, de faciliter leur accessibilité et donc leur fonctionnement à terme, mais aussi et surtout de soulager la pression sur Choisy en termes de trafic, **la création de nouveaux franchissements de la Seine est indispensable :**

- Franchissement Nord, situé au Sud de Vitry reliant Alfortville et le pôle des Ardoines,
- Franchissement Sud sur Orly et Villeneuve Saint Georges.



D'intérêt stratégique à l'échelle régionale, la création de ces franchissements permettra le rapprochement des pôles urbains du Val de Marne entre eux et avec la ville de Paris. Elle constitue un vecteur indispensable, avec les enjeux liés aux transports en commun, pour impulser un développement équilibré des territoires et apporter une véritable qualité de vie aux Choisyennes et Choisyens, salariés, commerçants et entreprises de la ville, mais aussi à l'ensemble des populations du territoire ORSA.

## 2.2. Renforcer le pôle d'échange de transports en commun pour stimuler l'attractivité économique et résidentielle

Les principaux sites ou secteurs de projets (en voie d'achèvement ou en réflexion pour le court à moyen terme) se situent à proximité directe des stations existantes de transports en commun. Il s'agit notamment du Lugo, d'Anatole France, du quartier du Port, des quartiers sud Hautes Bornes et Briand Pelloutier, du centre-ville, des espaces urbains le long de l'avenue Villeneuve Saint-Georges...

Si les lignes existantes de transports en commun, grâce notamment au pôle intermodal, au TVM, et au bus 183, vont donc permettre de desservir ces futurs pôles de développement urbain, **le rôle de la ville en tant que carrefour majeur de lignes et de flux de déplacements de passagers va également être renforcé :**

- **Participation de manière accrue au corridor Nord/Sud de déplacement en transport en commun depuis Paris et le long des berges de Seine :**

- La mise en place du tramway sur la RD5 qui sera transformée en boulevard urbain depuis Paris jusqu'à long terme Orly ;
- Une amélioration de la qualité du service du RER C (gare de Choisy) et une plus grande fréquence du RER D (via la future gare Pompadour à l'Est de la commune) ;
- Projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) qui reliera « Bibliothèque-François-Mitterrand » au quartier du Lugo à Choisy-le-Roi (il desservira notamment les secteurs Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine et des Ardoines à Vitry-sur-Seine). La commune souhaite également que soit envisagé le prolongement de ce TCSP vers le Sud de la commune voire jusqu'Orly.

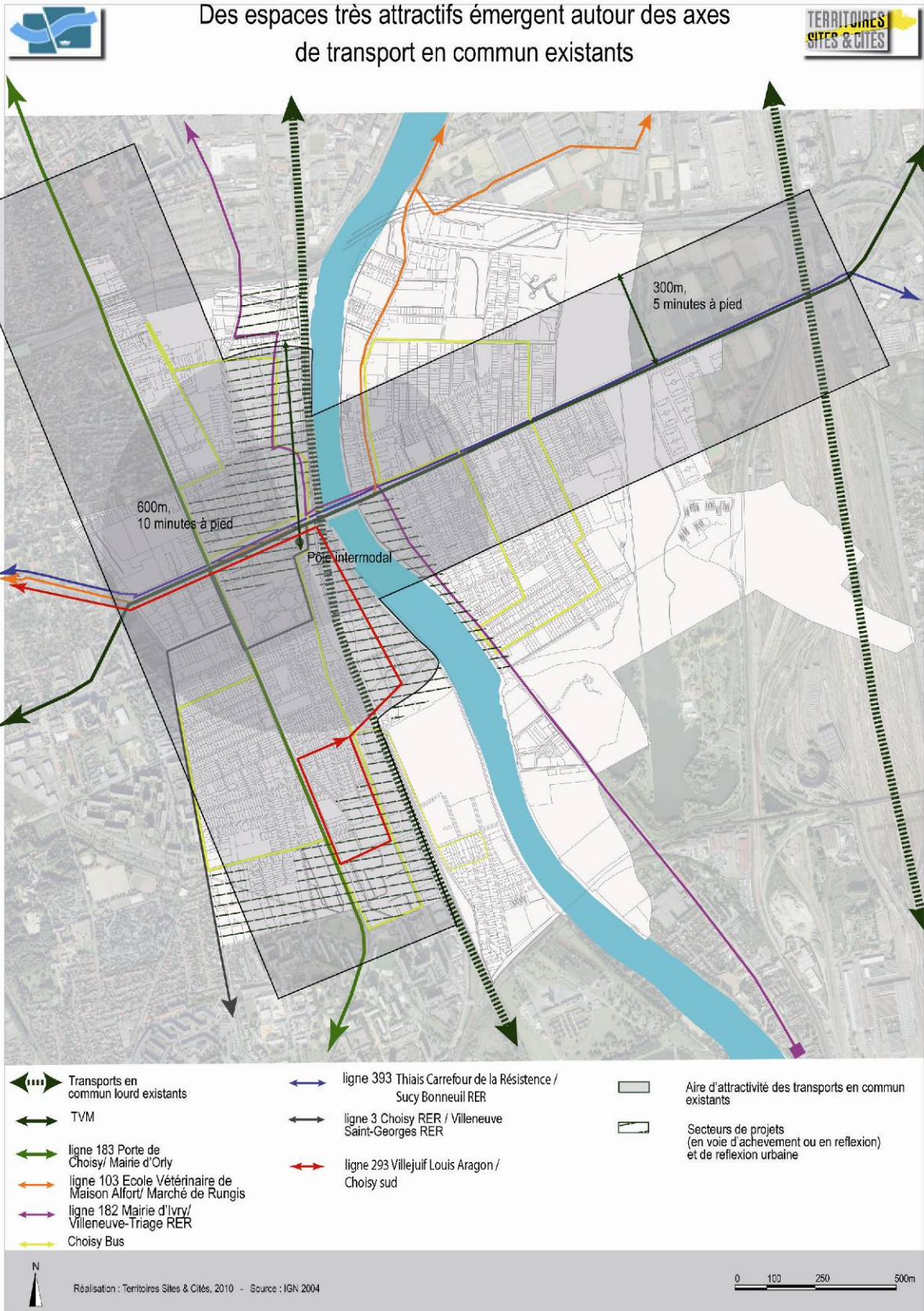
- **Renforcement des liaisons Est/Ouest :**

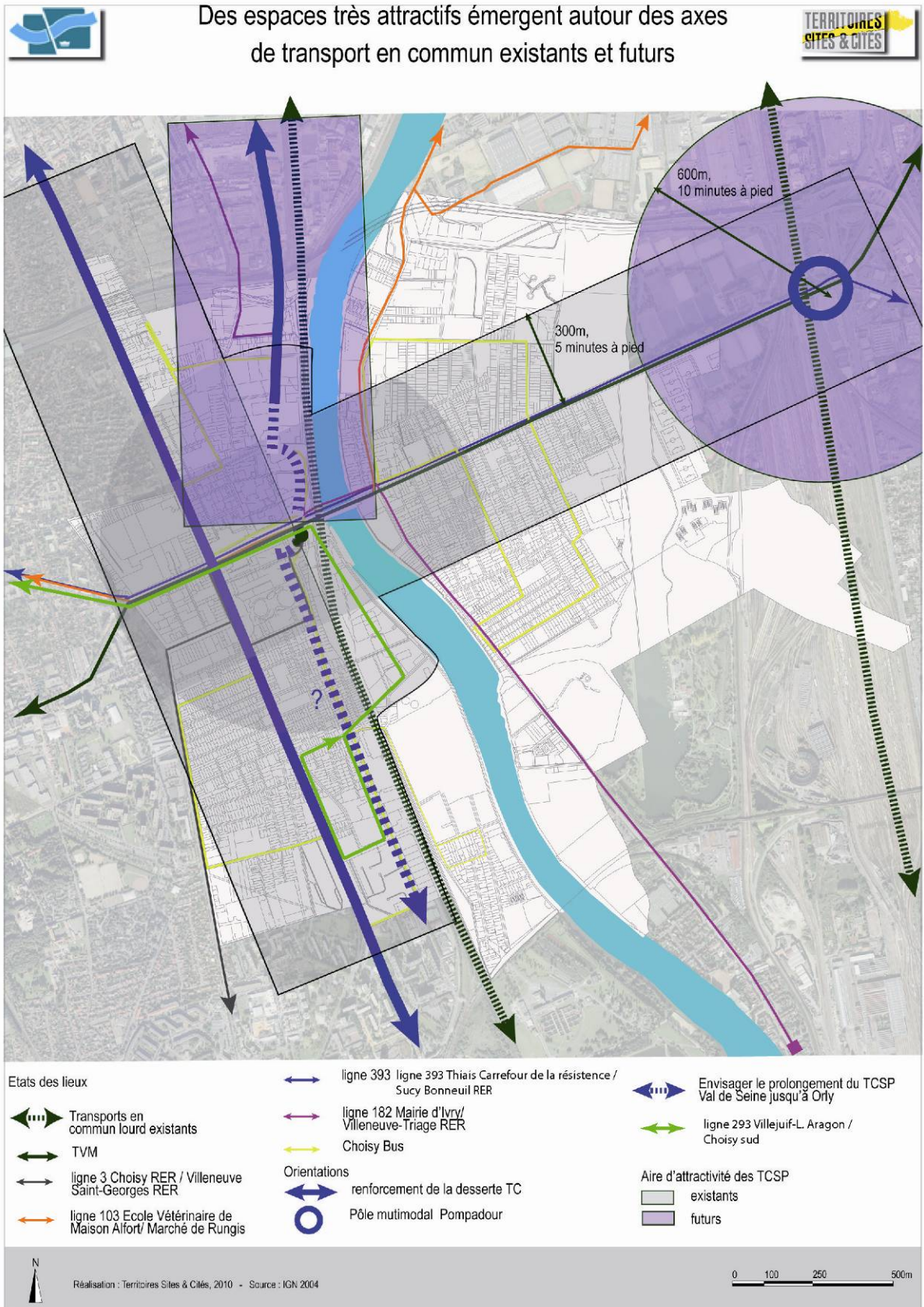
- Le TVM transport en site propre qui joue un rôle important pour l'organisation des transports du Val de Marne
- Les lignes des Bus 103 et 393, devenue 293, qui a vu son itinéraire modifier pour relier la ligne 7 du métro au centre-ville et quartier du Port jusqu'au sud de Choisy-le-Roi en 2011
- Le TCSP Pompadour - Sucy - Bonneuil mis en service en 2011 offre des correspondances directes avec les RER, A, C et D, la ligne 8 du métro et le TVM.

Ces améliorations des réseaux et dessertes en transports en commun définissent pour l'avenir **des secteurs de très forte attractivité** (RD 5, le centre-ville/gare, le Lugo, les avenues Gambetta et Victor Hugo), **qu'il convient d'encadrer en termes de réglementation d'urbanisme pour faciliter leur développement et leur participation à la satisfaction des besoins en logements, emplois, espaces publics de convivialité...**

L'évolution des réseaux et dessertes sur le territoire communal s'inscrit plus globalement dans les perspectives d'un réseau maillé plus large avec le Grand Paris Express, avec les gares de Verts de Maisons et des Ardoines.

Pour faciliter et inciter à l'usage des transports en commun, la qualité de la trame de liaisons douces possède une importance majeure. Un maillage complet sera réalisé.





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

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

A l'image du territoire ORSA, le tissu économique de Choisy-le-Roi est aujourd'hui caractérisé par une proportion importante de TPE/PME (plus de 80% de moins de 10 salariés) et une grande mixité des typologies d'entreprises.

Depuis plus de 30 ans, Choisy-le-Roi connaît une baisse continue de ses emplois, suivant principalement le mouvement national de disparition de pans entiers du tissu industriel. Toutefois au cours des 10 dernières années, cette évolution est en voie de stabilisation et le nombre d'emplois implantés dans la commune se situe désormais autour de 10 000 unités. Mais cette dynamique est en contradiction avec celle du territoire ORSA qui lui connaît d'importants gains depuis une quinzaine d'années. La commune héberge ainsi beaucoup plus d'actifs ayant un emploi (plus de 16 300 en 2006) que d'emplois y étant implantés.

**Le « rattrapage » du développement économique s'impose donc comme un objectif majeur du projet de ville.** Il s'agit de valoriser le rôle de pôle d'échange de transports en commun (en voie de renforcement à l'avenir) de la ville pour participer au renouveau économique du territoire ORSA, en actionnant plusieurs leviers :

- **Poursuivre l'accueil d'un tissu diversifié d'entreprises**, à destination des filières historiques (maintien des PME – PMI, artisanat, industrie...) et visant également à l'attraction de filières innovantes (participer au sillon économique de la Seine) pour permettre le maintien des activités nécessaires à la vie du cœur métropolitain et offrir des solutions d'emplois aux habitants.
- **Spatialiser de manière pragmatique le développement économique**, avec une spécialisation des sites d'implantation en fonctions de leurs qualités propres :
  - Les activités historiques (services opérationnels, artisanat, petite industrie, commerce de gros...) sur Val de Seine, bas de l'avenue de Villeneuve Saint Georges, Cosmonautes, sur une partie du Lugo et sur le site du triage pour bénéficier de la connexion à des infrastructures structurantes de transport routier ;
  - Les filières novatrices dans le centre-ville, le quartier du Port et le Lugo pour bénéficier de la présence et du renforcement du pôle d'échanges de transports en commun et participer globalement à la dynamique du corridor de la Seine (Ivry Confluences à Ivry, Les Ardoines à Vitry) et en interface avec cœur d'Orly ;
  - Des filières de l'économie résidentielle, des services à la personne et aux entreprises, l'artisanat... en s'appuyant sur les centralités existantes, et sur le dispositif ZFU dans les quartiers sud. A ce titre, un pôle d'excellence d'entrepreneuriat est programmé dans les quartiers Sud pour faciliter l'accueil, le financement et la création d'entreprises ;
  - Une organisation de la logistique urbaine (messengerie...) et des flux associés sur des sites d'interconnexion directe avec des réseaux magistraux et/ou privilégiant le fret ferroviaire (site du triage pour ferroutage, sites proche de l'A86...);

- **Développer le pôle commerce** avec le maintien voire le développement des linéaires commerciaux, notamment le confortement du pôle majeur du centre-ville, en lien avec l'offre des marchés forains et leur restructuration.

La réglementation du PLU va chercher à maintenir ces linéaires. Un droit de préemption des baux commerciaux a notamment été mis en place sur le centre-ville (délibération du 1<sup>er</sup> octobre 2008). Le soutien au tissu commercial suppose également un travail sur la qualité des façades, des devantures commerciales ainsi que sur le confort d'usage de l'espace public. Par ailleurs, la commune affiche la volonté de diversifier le tissu commercial afin de répondre aux besoins d'une population diversifiée, permettre une fréquentation des commerces et donc éviter une évasion commerciale.

- Œuvrer pour l'accueil du Haut Débit Internet (fibre optique) notamment pour la compétitivité des sites potentiels de développement. Il s'agit d'une action du SIPPAREC, qui se fait à partir du réseau IRISE existant. La commune a retenu d'atteindre cet objectif dans la zone d'activité économique existante du Lugo et les zones d'activités économiques futures du quartier du Port et des Navigateurs.

- Mettre en place une **stratégie d'accueil d'activités nouvelles porteuses en prenant appui sur les filières innovantes et sur certaines activités traditionnelles du territoire** :

- Le développement des Eco activités :

- ▶ par le déploiement des filières de l'éco - construction, valorisées grâce aux techniques nouvelles et innovantes. Pour impulser cette émergence, un travail doit être réalisé avec les acteurs économiques, avec notamment un important effort de formation ;
- ▶ la filière eau avec l'ambition de créer un pôle « Ecoparc » dans le Lugo, notamment en lien avec le fleuve (le SEDIF et l'usine des eaux de Paris produisent 50% de l'eau potable en région parisienne et en font le premier producteur en Europe !).

- Le développement de la Mécatronique en favorisant le développement d'un réseau d'entreprises dans des activités innovantes : la mécanique, l'électronique, l'informatique, la plasturgie, les applications industrielles de l'image....Il s'agit d'une filière qui constitue un enjeu fort sur Seine Amont. En partenariat avec Vitry-sur-Seine (« matériaux pôle » déjà existant), Choisy-le Roi pourrait constituer un site d'accueil privilégié notamment en favorisant l'intégration de l'entreprise Renault à la filière.

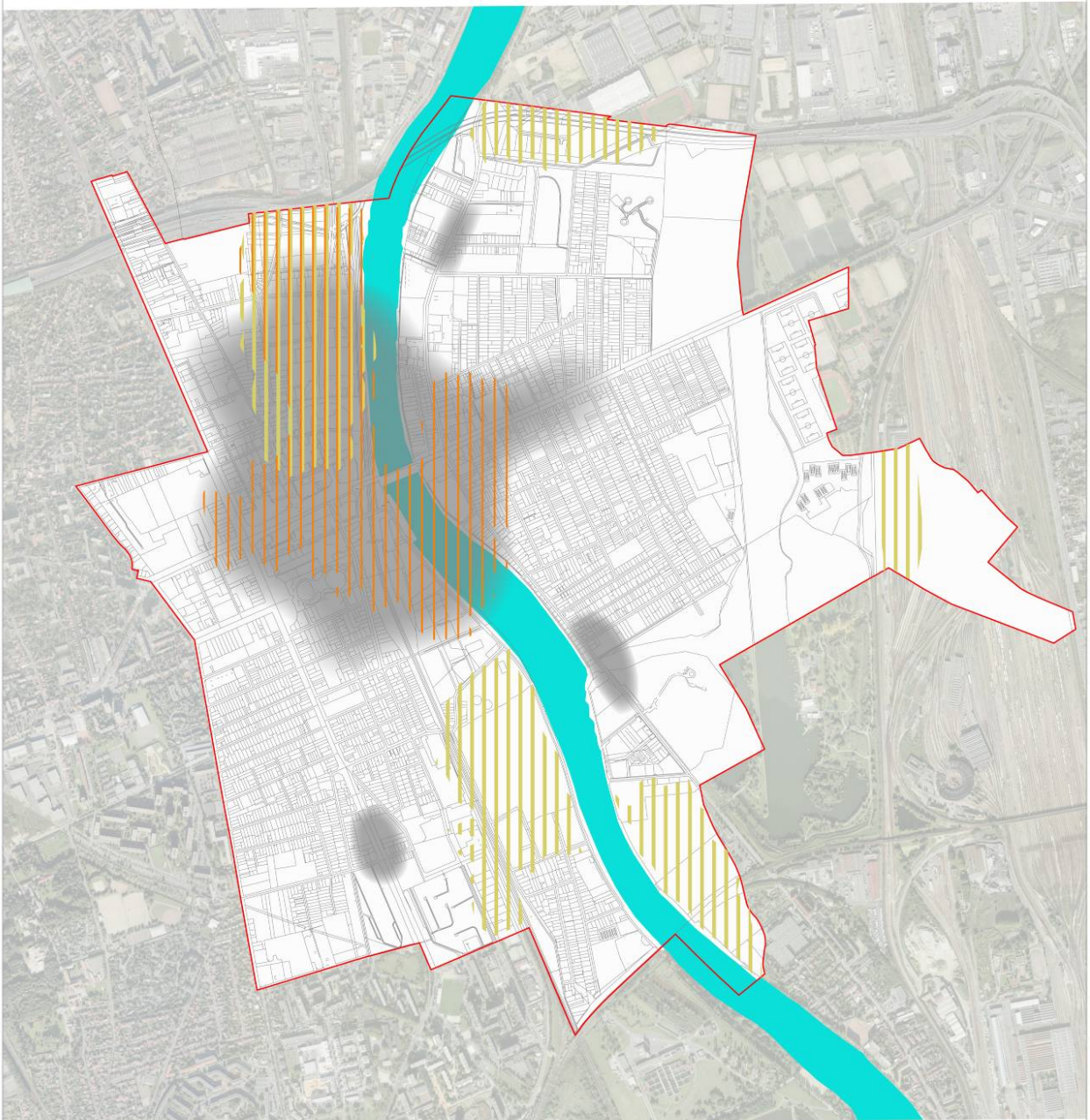
**La commune ambitionne de créer les conditions pour accueillir au minimum 6 000 emplois supplémentaires d'ici 2020<sup>1</sup>.**

Hypothèse de déclinaison des emplois nouveaux et des besoins fonciers générés		
Nombre d'emplois	Densité (hypothèse)	Besoins fonciers théoriques
1 500 emplois tertiaires	500 emplois / ha	3 ha
1 000 activités PME / PMI	100 emplois / ha	10 ha
1 000 emplois générés par l'économie résidentielle (dans le tissu urbain)		
Pour rappel, la ZAC du Port pourrait accueillir à terme environ 2 500 emplois		




<sup>1</sup> Ceci devrait permettre à titre indicatif au taux d'emploi communal d'approcher 0,8 (0,6 aujourd'hui).



## Un développement économique diversifié



### Orientations

-  Pôles d'économie résidentielle à conforter (Renforcement des commerces, des services de proximité ...)
-  Espaces d'activités secondaires (industrie, artisanat, bâtiment, logistique ...) à préserver et à développer
-  Développer de nouvelles fonctions économiques (tertiaire, industrie de pointe...)



Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2010 - Source : IGN 2004

0 100 250 500m

## 3.2. Conforter Choisy-le-Roi en tant que ville populaire

Choisy-le-Roi comptait près de 37 500 habitants en 2007 (au sens de l'INSEE), soit environ 3 000 personnes de plus qu'en 1999. Cette croissance démographique est liée au solde naturel très positif (+1,1% /an) mais aussi à un solde migratoire qui tend désormais vers l'équilibre (-0,4% /an) grâce à la construction de logements (lesquels ont permis notamment de faciliter le parcours résidentiel des familles, la décohabitation des jeunes originaires de la commune...).

Cette évolution démographique positive se confirmait au 1<sup>er</sup> janvier 2009, derniers résultats de l'INSEE, avec un nombre d'habitants de 39 400 avec la conjugaison d'un fort solde naturel et d'un solde migratoire dorénavant positif, lié entre autres aux constructions nouvelles.

Cette construction neuve a permis de conforter la diversité du parc de logements de la ville. Mais d'importantes disparités demeurent entre certains quartiers.

Le projet de ville vise à **conserver la caractéristique populaire et la diversité de la population** car ils constituent les fondements de l'identité communale. **Le développement du logement sera poursuivi** pour faciliter les parcours résidentiels des ménages et accompagner les populations les plus fragiles, pour leur permettre de continuer à accéder au logement à des conditions financières adaptées à leurs revenus, en cœur de métropole :

- Offrir des conditions dignes d'habitat pour la **satisfaction des besoins de la population communale et la participation de la commune à l'effort régional** de construction pour accompagner l'arrivée d'une nouvelle population en lien avec l'implantation d'entreprises :
  - Effort de requalification urbaine des secteurs concernés par une forte proportion de parc privé ancien inconfortable (notamment dans le quartier du Lugo, dans les Gondoles Sud rue de Villeneuve Saint Georges...)
  - Renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU du centre-ville et du quartier Briand Pelloutier
  - Etudes à mener sur le secteur Navigateurs, rue Anatole France (renouvellement urbain)
  - Constructions neuves (achèvement du quartier du Port, Lugo/centre-ville, secteur Hautes Bornes, îlot du marché, achèvement des opérations du bas de l'avenue de Villeneuve Saint Georges...)
  
- **Lutter contre la gentrification et les effets ségrégatifs de la métropolisation**, qui tend à repousser du cœur de la métropole les personnes aux conditions de ressources les plus modestes :
  - Faciliter l'hébergement de populations diversifiées en **maintenant l'effort en faveur du logement social** (objectif de 30 à 35% dans la production neuve) pour permettre l'accès au logement des populations modestes, avec une répartition équilibrée à l'échelle de la ville (notamment en rive droite)
  - Définir une **production diversifiée** en termes de statuts d'occupation (locatif, accession), de taille des logements **dans l'ensemble des quartiers de la ville et dans des programmes d'habitat spécifique, pour permettre différents parcours résidentiels aux Choisyennes et Choisyens.**

Pour réaliser ces objectifs, la ville de Choisy-le-Roi a retenu l'**objectif de production de 320 logements par an sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 1<sup>er</sup> janvier 2020**. Afin de satisfaire l'ensemble des besoins du territoire, des projets sont déjà programmés sur la période 2010-2015 et ont permis de décliner le nombre de logements restants à produire sur la période 2016-2020.

#### Logement prévu sur la période 2010-2015

	Construction de logements	Démolitions	Création nette de logements
Livraison 2009	278	300	
Livraison 2010	226		
Prévision 2011	290		
Prévision 2012	483		
Prévision 2013 – 2015	1 800	300	
Prévision 2009 – 2015	3 077	600	2 477

#### Nombre de logements bruts à produire sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 1<sup>er</sup> janvier 2020

	Projets et opérations programmées	Opérations non programmées - diffus	Total en brut
<b>2010-2015</b>	2 799	120	2 919 logements soit 486/an
<b>2016-2020</b>	950	80	1 030 logements soit 206/an
<b>2010-2020</b>	3 749 logements soit 375/an	200 soit 20/an	<b>3 949 logements soit 395/an</b>

Cette offre répondra aux besoins de constructions de logements nécessaires et permettra ainsi d'atteindre une population communale d'environ 45 000 habitants dès 2015.

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

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

#### 1.1. Renforcer les pôles générateurs de centralité et d'animation

Le projet de ville recherche une amélioration de la qualité du cadre de vie pour les habitants et de travail pour les salariés. Les perspectives et les lieux privilégiés de développement démographique et économique de la ville, la poursuite du renforcement du pôle d'échanges de transports en commun amènent à réfléchir de manière approfondie sur l'évolution de la structure urbaine. Cela concerne le centre de la ville, mais aussi le confortement voire le développement de centres de quartiers :

- Penser à un **renforcement du cœur de ville** pour intégrer le développement et le renouvellement du tissu urbain, grâce à la combinaison de différentes actions :
  - Le **renouvellement urbain du centre-ville via l'ANRU** qui va permettre de qualifier la trame des espaces publics et redévelopper la centralité commerciale ;
  - La **réduction de la coupure de la rue Jean Jaurès** permettant de relier le centre ancien avec le centre sur la dalle ;
  - **L'intégration du quartier du Port** au centre de la ville (du fait du nombre de logements et d'emplois qui y sont en cours d'installation)
  - « **L'extension du centre** » à la **partie Sud du Lugo et au débouché du pont de Choisy** sur le quartier des Gondoles, grâce notamment au développement du commerce, des équipements, de l'habitat... et la mise en valeur de l'espace public.
  - Le **développement d'une offre résidentielle de qualité et diversifiée** pour renforcer le « centre de gravité » de la ville et développer la proximité par rapport aux transports en commun, le potentiel de clients de proximité pour les commerces...
  - Accompagner les processus de développement urbain par le **confortement des fonctions d'animation** (renforcement de la trame des équipements publics de proximité et du tissu de commerces et de services notamment par la protection des linéaires et pôles commerciaux, la valorisation des façades commerciales, de l'espace public et la lisibilité du stationnement...).
- Conforter l'organisation spatiale de la ville grâce à un **réseau de pôles d'animation** qui organise la vie des quartiers (commerce, équipements de proximité, espaces publics de convivialité, logements...) :
  - Valorisation des pôles existants : Docteur Roux, Gondole Nord, avenue Victor Hugo, boulevard de Stalingrad, Hautes Bornes ;
  - Création de pôles : rue Newburn (dans le cadre de l'ANRU sur Briand Pelloutier), Gondoles Sud, avenue du Lugo...

De nouveaux pôles d'animation urbaine, en cours de réflexions sur le secteur du Lugo et les quartiers sud de la ville (rue Anatole France, Navigateurs...), seront confortés à terme par des prescriptions et orientations d'aménagement dans les objectifs définis par le PADD de renforcer le droit à la centralité, de favoriser les parcours résidentiels des populations locales et accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire communal. Concernant le secteur du Lugo, dédié à recevoir une opération d'ensemble mixte, le zonage actuellement en activités sera modifié pour permettre l'implantation de logements et d'activités.

## 1.2. Qualifier et conforter les axes structurants, passerelles entre quartiers

Le réseau de rues et boulevards qui traverse la commune, est positif pour son accessibilité et pour relier ses différents pôles d'animation. Il crée cependant aujourd'hui pour partie des barrières et des nuisances. Il s'agit donc à l'avenir d'améliorer le maillage viaire pour développer les liens entre les quartiers de ville mais aussi apaiser au fur et à mesure ces axes :

▪ **Requalifier les axes porteurs de développement urbain et de symbole** pour permettre de renforcer la place des modes actifs (piétons, vélos) et des transports en commun sur l'espace public. Il s'agit également d'un enjeu majeur pour faciliter les connexions et les relations entre les quartiers de ville. L'amélioration de la perméabilité de ces axes doit faciliter leur traversée, notamment :

- La RD 5 : Sa requalification en boulevard urbain lui permettra de devenir un axe porteur de centralité assurant la liaison avec Paris. Le rééquilibrage du partage des modes avec l'arrivée du tramway, la réduction des circulations de transit pour faciliter les perméabilités transversales y permettra le développement économique et commercial. La requalification mettra en évidence les différentes séquences urbaines : valorisation de l'avenue Stalingrad, qualification de l'entrée de ville Nord, renforcement du pôle centre-ville et du futur pôle de proximité de Briand Pelloutier, le long de l'avenue de la République, valoriser les mutations urbaines et l'organisation spatiale des quartiers sud autour de la rue Anatole France et de la RD5.

- La RD86 : La requalification de la rue Jean Jaurès et la reconfiguration du carrefour Rouget de Lisle en faveur d'un meilleur partage des modes affirment d'ores et déjà le caractère urbain de l'axe. Un développement mixte : activité commerciale et tertiaire en accompagnement du logement est envisagé sur cet axe. Il sera également envisagé un traitement du carrefour Victor Hugo/ Alfortville/ Villeneuve Saint-Georges par l'intégration de l'autopont pour permettre l'extension du centre-ville.

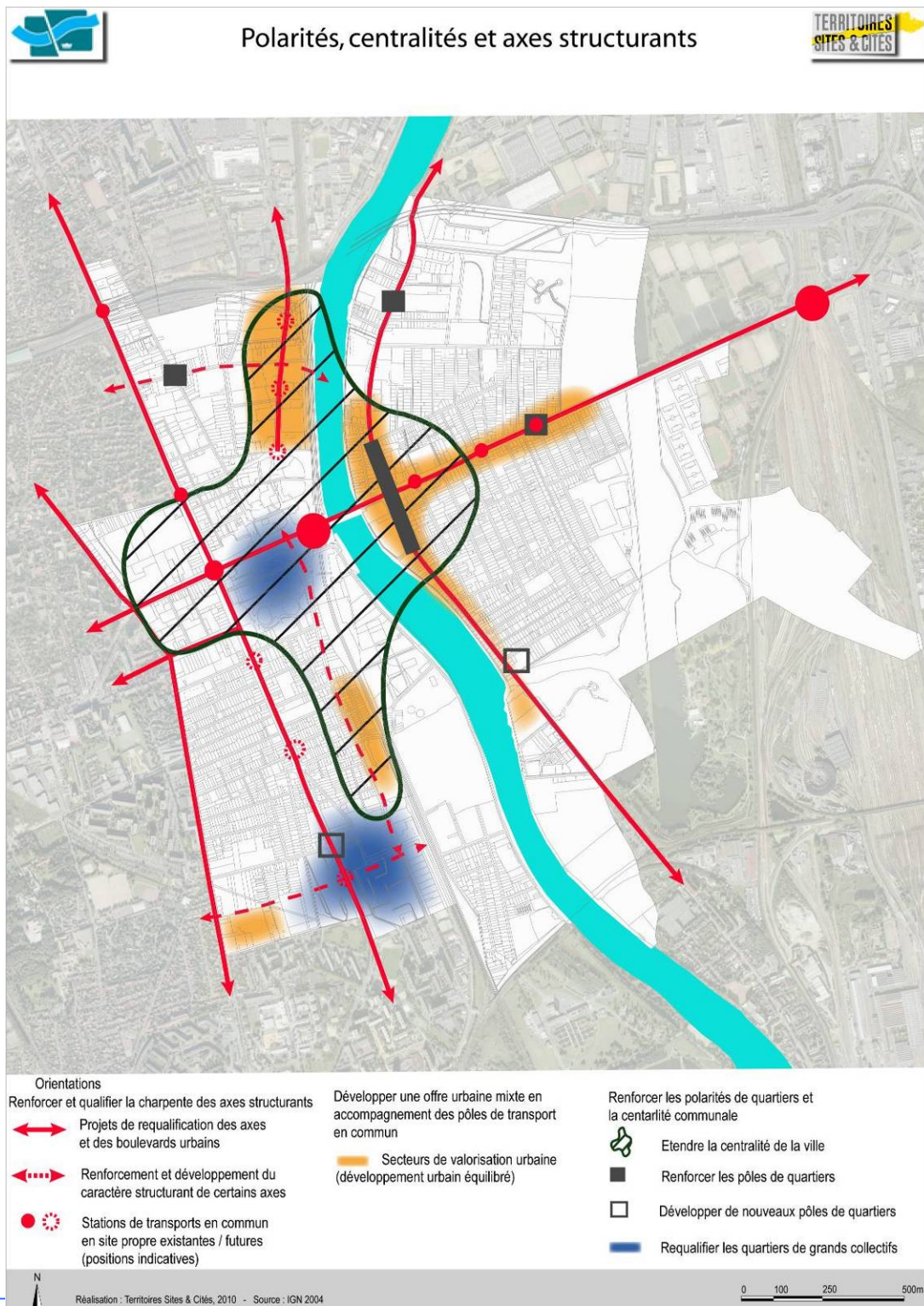
- La RD38 avec le confortement du secteur Gondoles Nord (développement mixte).

- L'avenue du Lugo avec le projet de TCSP dans le prolongement de la ligne 14, qui reliera « Bibliothèque-François-Mitterand » à Choisy-le-Roi. Il desservira notamment le secteur des Ardoines à Vitry-sur-Seine et le secteur du Lugo.

- La rue Anatole France qui devient un axe apaisé mais majeur en termes de participation à la centralité communale (lien avec les quartiers Sud, connexion au quartier du Port...), desservie depuis 2011 par ligne 293, et

sur laquelle pourrait peut-être à terme être envisagé un prolongement du TCSP Val de Seine depuis la gare de Choisy vers Orly.

- **Aménager les abords des grandes infrastructures** (ferrées et routières) en visant à réduire les nuisances liées au bruit et l'intégration de cette dimension dans la conception des aménagements (inscrire les fonctions économiques plutôt en façade sur les axes bruyants...).
- **Aménager les abords et espaces publics de la gare RER C**, en lien avec le réaménagement de la gare accueillant des flux voyageurs de plus en plus nombreux, comme lieux de vie et de partage, où les flux piétons sont sécurisés et les modes doux associés.



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

### 2.1. Assurer un meilleur partage de l'usage de l'espace public

L'espace public doit retrouver progressivement un usage apaisé et sécurisé, en faveur des modes actifs de déplacements. Pour cela plusieurs actions sont nécessaires :

- **Diminuer la place de la voiture particulière** sur l'espace public, notamment en limitant le stationnement sur voirie (en le réorientant dans des parcs publics collectifs lisibles et en variant les obligations en termes de stationnement en fonction de la proximité des stations de transport en commun)
- **Encourager l'usage du vélo** par la création de pistes cyclables, l'imposition réglementaire de réalisation de locaux de stationnement pour les vélos dans les immeubles neufs, à la gare...
- **Développer une charpente de liaisons douces** à l'échelle de la ville, permettant une connexion au réseau magistral intercommunal (berges de Seine, RD5, avenues Victor Hugo/Jaurès/Gambetta, du Lugo, d'Alfortville et de Villeneuve St Georges, rue Anatole France) et de relier les pôles de vie :
  - **Ouverture de la ville sur la Seine** avec la reconquête des berges de Seine par la poursuite des aménagements (dans la continuité des actions récemment achevées comme l'aménagement du quai des Gondoles avec le label Ville en Seine) sur le quartier du Port et celui du Lugo ;
  - **Redécouverte des vues et des cheminements piétons vers la Seine** depuis les quartiers par la création de passages agréables ;
  - **Connexion du parc interdépartemental** des sports avec le reste de la ville.
- **Développer le transport fluvial** entre les deux rives de la commune, notamment avec l'instauration du service « passeurs de rive » tout au long de l'année.

### 2.2. Conforter la trame d'espaces de convivialité aux pratiques multiples

Les espaces de convivialité (de types parcs, squares, places...) sont des repères et des éléments de respiration dans le tissu, indispensables à la qualité de vie urbaine (lieux d'échanges, de rencontre intergénérationnels...). Choisy-le-Roi présente aujourd'hui des espaces verts de grande qualité qui participent à la convivialité de la ville mais qui sont très concentrés dans certains quartiers. Le projet de ville souhaite donc les valoriser et les développer :

- **Protéger et mettre en valeur les espaces publics de convivialité existants** (requalification de la dalle du centre-ville, square Saint-Louis, retraits par rapport à l'alignement rue Hennigsdorf, rue du Docteur Roux, squares Maurice Thorez, de la Mairie, parc Grande Mademoiselle...)



## Développer le maillage des liaisons douces à l'échelle de la ville



### Etat des lieux

- Polarité communale d'équipements
- Equipements
- Berges aménagées de la Seine

### Orientations

- Protection des parcs et squares existants
- Principe de liaisons douces à créer / valoriser
- Passerelles à destination des déplacements doux à créer



Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2010 - Source : IGN 2004

0 100 250 500m

- **Conforter la trame en accompagnement des dynamiques de requalification urbaine** (dans le secteur Gondoles Nord en lien avec l'avenue d'Alfortville, le secteur Gondoles Sud en lien avec l'avenue Villeneuve-Saint-Georges et les berges de Seine, le secteur du Lugo et des Hautes Bornes et le quartier Briand Pelloutier dans le cadre de l'ANRU en accompagnement du futur pôle commercial...).

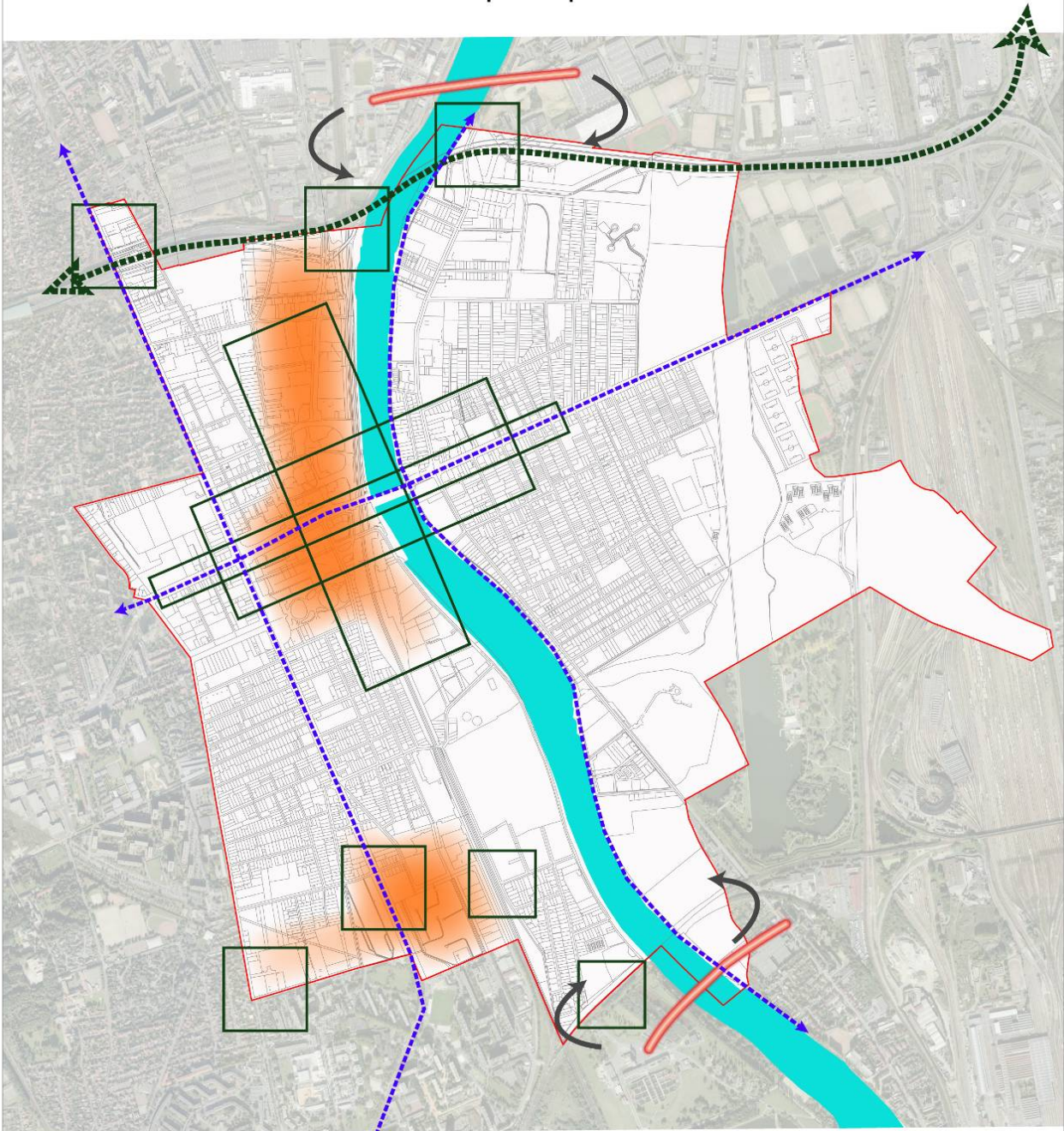
### 2.3. Développer des coutures et des passerelles urbaines

Il est nécessaire également d'améliorer le maillage des espaces publics en réduisant les coupures urbaines entre quartiers et avec les villes voisines. Plusieurs actions sont envisagées :

- Assurer la continuité des aménagements autour de la gare et du Pôle intermodal, pour les espaces publics autour de stations de transports en commun, pour la sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite
- **Traiter de manière qualitative les principaux carrefours** de la ville, en envisageant également le développement de zones 30 voire de zones de rencontre (« zone 20 »). La création d'itinéraires poids lourds est également envisagée avec notamment leur interdiction de circuler sur certains axes.
- **Mettre en place de nouvelles passerelles** au dessus de la Seine, en faveur des modes doux au nord et au sud du pont de Choisy.



## Valoriser la trame et développer les continuités des espaces publics



- |  |  |   |
|--|--|---|
| Etat des lieux   |  | Renforcer les coupures urbaines<br>- carrefours, noeuds de circulation à reconfigurer<br>- entrées de ville à valoriser<br>- permettre des liaisons entre quartiers |
| Autoroute A86  |  | Requalification des espaces publics en accompagnement des processus de valorisation de la trame urbaine   |
| Orientations   |  |   |
| Axe faisant coupure à qualifier  |  |   |
| Perspective de 2 futurs franchissements de la Seine                              |  |   |
| Raccordement des territoires en lien avec les futurs franchissements de la Seine |  |   |



Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2010 - Source : IGN 2004

0 100 250 500m

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

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

Les berges de la Seine mettent en scène la diversité de la ville, ses alternances de secteurs économiques et résidentiels, le signal urbain du centre-ville... Ce rapport au fleuve est essentiel pour le fonctionnement et l'identité de la ville. Il est fondamental de mettre en valeur ses qualités paysagères :

- **Ouvrir la ville sur la Seine** pour lui rendre son statut de fil conducteur entre territoires, pour permettre la lecture de la présence du fleuve depuis l'intérieur du tissu urbain (matériaux de sol pour traiter l'espace public, mobilier urbain, types de plantations...) par :
  - La qualification des sites industriels (quartier du port, secteur du Lugo...);
  - La reconquête des berges : qualité des espaces publics, perméabilités des fronts urbains grâce à des pénétrantes Ouest / Est (Gondoles, quartier du Port/centre-ville, Lugo...);
  - La prise en compte des potentiels de développement des filières économiques en lien avec la Seine : Cluster sur l'eau ;
  - L'intégration de la gestion de l'eau dans la conception des aménagements (noues, fontaines, miroirs d'eau...).
- **Appliquer les prescriptions et recommandations figurant dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) aux projets opérationnels.**

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

Les quartiers de la ville reflètent les périodes de sa construction, ses évolutions... Ils sont une succession de « strates » avec leurs modes de fonctionnement propres, leurs rapports presque personnalisés à l'usage du territoire... Le projet de développement ne veut pas nier ces pratiques et ces identités, mais bien les réinterpréter pour que chacune des typologies architecturales puissent être perçues de manière qualitative voire nouvelle et participer à la diversité des modes de vie souhaités par les habitants :

- **Modeler le paysage urbain des quartiers en tenant compte de leurs caractéristiques**, matériaux, « de la façon dont la lumière est rendue par le bâti (couleurs, ombres, réflexion...) » :
- **Valoriser le signal urbain du centre-ville** qui annonce Choisy-le-Roi (depuis la Seine, depuis la RD 5...) en recréant des immeubles hauts en accroche du centre sur le secteur du Lugo, en améliorant la perméabilité des îlots urbains, en affirmant son identité minérale, en protégeant les rues et le tissu du quartier Saint Louis...

- **Maintenir l'équilibre entre le bâti et le végétal** sur le secteur des Gondoles, y compris le long des grands axes (Victor Hugo, Villeneuve Saint Georges, Alfortville) en évitant la mise en place d'un bâti continu, en conservant des pénétrantes visuelles vers l'arrière du tissu (lecture des jardins, des berges de Seine)...
- **Accentuer la lecture des différentes séquences urbaines le long de la RD5** avec de nouveau un équilibre entre le bâti et le végétal, décliné de deux manières avec la hauteur et l'espace aéré des quartiers Sud, le tissu bas et le végétal des quartiers résidentiels du Parc, le centre-ville et le traitement de la porte d'entrée de la métropole à partir du carrefour Rouget de Lisle), avec des espaces de transitions entre chaque entités (baisse progressive des hauteurs, augmentation des prospects...)
- **Définir de nouvelles identités urbaines porteuses d'image** et de programmations diversifiées sur les sites mutables et à proximité des pôles de transports en commun pour y satisfaire les objectifs socio-économiques (architectures novatrices...)
- **Valoriser le patrimoine architectural et urbain, comme valeurs d'identité et porteuse d'histoire de la ville et de ses quartiers, en lien par exemple avec le périmètre de protection des monuments historiques**

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

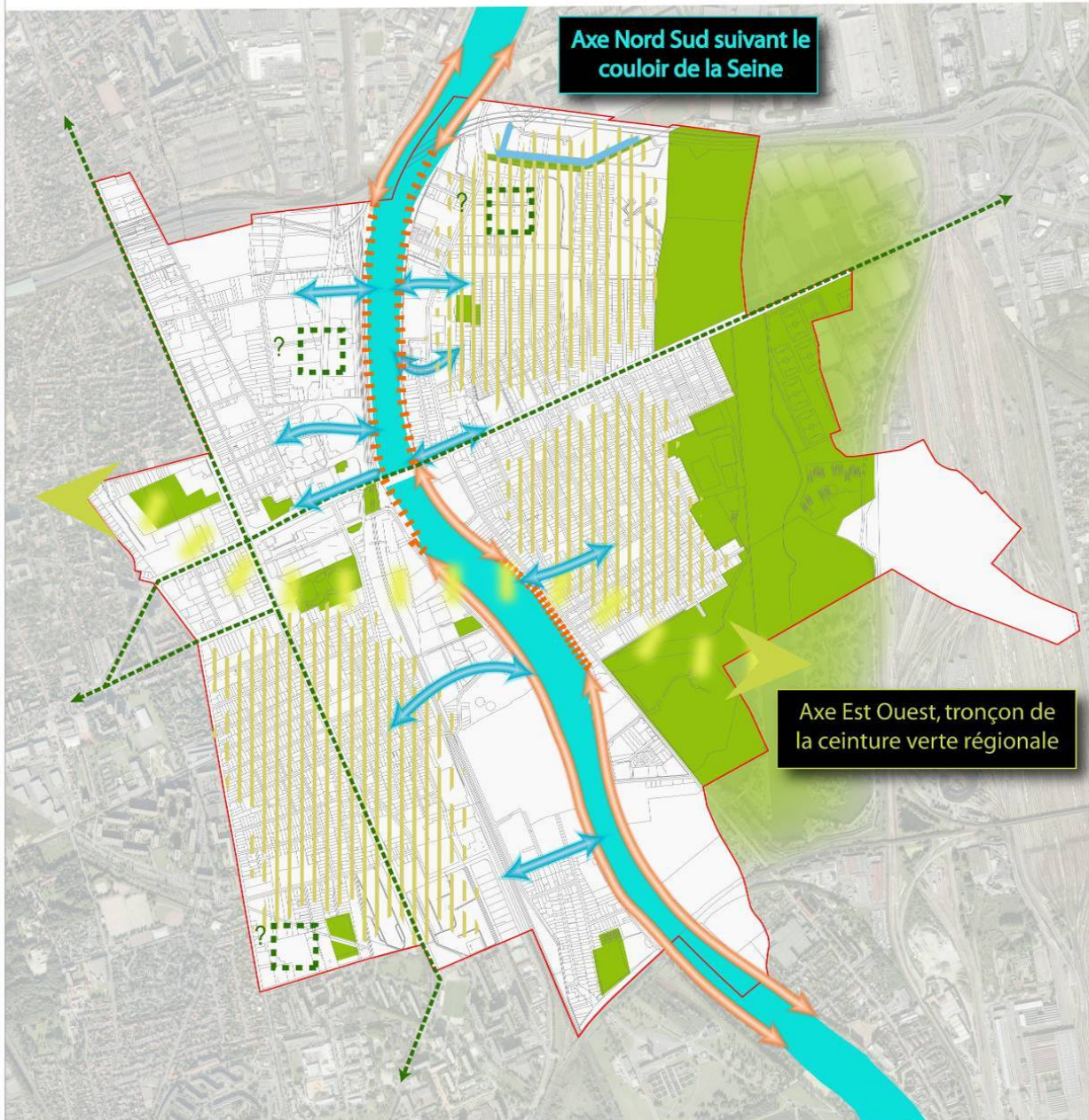
La **trame verte** se décline par la présence des parcs, des alignements d'arbres le long des boulevards et des berges de Seine, les jardins privatifs des quartiers résidentiels, les espaces collectifs des quartiers de grands ensembles... Choisy s'inscrit en effet sur **la lisière entre le cœur de l'agglomération** (la ville dense et minérale) **et les prémices des espaces ruraux et naturels** de la grande couronne francilienne.

Cette **trame verte constitue donc un des traits identitaires majeur de Choisy, à protéger et à affirmer**. Elle **crée un écrin et du liant entre des quartiers** de ville aux identités multiples. Cette présence du végétal doit perdurer et se renforcer :

- **Maintenir une proportion importante d'espaces verts** dans les quartiers résidentiels associés aux alignements d'arbres le long des rues ;
- **Façonner une identité minérale dans le centre – ville « élargi » où le végétal est « structuré »** (alignements d'arbres le long des rues, parcs et squares...);
- **Mettre en valeur les espaces végétalisés des pieds d'immeubles collectifs**, les aménager en « parc habité » ;
- **Développer de nouveaux espaces verts publics** en accompagnement des opérations de renouvellement urbain.



## Renforcer la biodiversité, développer la trame verte et bleue



### Orientations

Protéger, mettre en valeur la trame verte communale

← → Accompagner le réaménagement des axes par une politique de végétalisation

||| Préserver l'équilibre bâti / végétal

■ Protéger les grands parcs et les espaces verts

? □ Développer des parcs urbains de proximité

Ouvrir la ville sur la Seine

||||| Berges aménagées de la Seine

← → Aménagements des bords de Seine à poursuivre ou à créer afin de créer une promenade continue sur la Seine

← → Maintenir des ouvertures du tissu urbain sur la Seine



Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2010 - Source : IGN 2004

0 100 250 500m