

# ***Plan Local d'Urbanisme***

## ***Ville de Choisy-le-Roi***

### **Rapport de présentation**



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>Introduction</b>	<b>5</b>
<b>Etat initial de l'environnement</b>	<b>15</b>
<b>Diagnostic communal</b>	<b>67</b>
<b>L'explication des choix</b>	<b>223</b>
Les justifications du Projet d'Aménagement et de développement Durable	<b>227</b>
Les justifications du zonage et du règlement	<b>241</b>
<b>Les incidences des orientations du PLU sur l'environnement</b>	<b>263</b>



## Introduction

La loi n° 2000-1208 Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) adoptée le 13 décembre 2000, modifiée notamment par la loi n° 2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2, poursuit le travail d'intégration des différentes politiques publiques au sein du droit de l'urbanisme, en introduisant une plus grande prise en compte des objectifs de développement durable.

Comme le POS, le PLU continue de définir le droit des sols à la parcelle : il détermine l'occupation et l'affectation principale des terrains et établit pour chaque parcelle un droit à construire et des règles de construction. Néanmoins, et contrairement à son prédécesseur, le PLU est désormais fondé sur un véritable projet urbain, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), définissant les orientations retenues par l'équipe municipale en matière d'aménagement et d'urbanisme de la commune.

Le PLU est un document accessible et opposable à tous, élaboré conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme. Il couvre l'ensemble du territoire communal, y compris les secteurs inclus dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) existantes dont les Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) sont intégrés au règlement du PLU.

Il est important de préciser que le PLU de Choisy-le-Roi est élaboré sous le régime juridique de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains<sup>2</sup> (SRU) du 13 décembre 2000, en application de la loi du 5 janvier 2013 qui autorise les PLU en cours d'élaboration ou de révision d'appliquer les dispositions antérieures à la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010<sup>4</sup>, à la double condition que le projet de PLU soit arrêté par l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) avant le 1<sup>er</sup> juillet 2012 et approuvé avant le 1<sup>er</sup> juillet 2013. Concrètement, le PLU de Choisy-le-Roi n'est pas soumis à la loi dite Grenelle 2 mais devra être mis en compatibilité avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## La composition du dossier de PLU

Le PLU se compose de plusieurs documents et annexes élaborés au fil des étapes, l'ensemble des pièces devant être cohérentes entre elles.

## *Le Rapport de présentation*

C'est un document d'information et de justification qui fait état de la situation existante et des perspectives d'évolution de la commune. Il comprend :

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement ;
- l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- la justification de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables ;
- les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Le rapport de présentation n'a pas de valeur normative, c'est-à-dire qu'il n'est pas opposable aux tiers.

## *Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)*

Véritable projet de ville défini par l'équipe municipale, le Projet d'aménagement et de développement durable présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'évolution de la commune durant les 10 prochaines années en matière d'habitat, d'emploi, d'équipements, de services, de déplacements et d'environnement bâti et naturel.

Le PADD, qui n'est pas opposable aux tiers, doit être traduit de manière cohérente dans le règlement et ses documents graphiques.

## *Le règlement et les documents graphiques*

Le règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de travaux de construction.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme. Il se compose d'un règlement écrit, de documents graphiques et d'annexes au règlement.

Le règlement définit en 14 articles, pour chaque zone du PLU, les règles applicables aux terrains :

- Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, de communication, d'énergie et de collecte des déchets

- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol ou surface de plancher développée hors œuvre nette

Les documents graphiques expriment de manière graphique tout ou partie des règles et permettent de déterminer les règles d'urbanisme applicables à un terrain.

### *Les annexes*

Intégrées au PLU à titre d'information, les annexes constituent cependant une pièce obligatoire du dossier. Leur utilité est triple : elles servent de complément au rapport de présentation, d'aide à la réalisation des projets et de complément aux dispositions réglementaires du PLU.

## Les documents de cadrage

Le PLU doit être compatible avec les lois d'urbanisme et d'aménagement et permettre la mise en œuvre des principes généraux d'aménagement énoncés par les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme, avec notamment comme exigences :

- L'équilibre entre :
  - le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,
  - l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
  - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en assurant l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que la diversité de l'offre de logements ;
- Le respect de l'environnement, par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des espaces verts, et par la prévention des risques et des nuisances.

En application des articles L.111-1-1, L.123-1 et L.141-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Choisy-le-Roi devra également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France, du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie et de l'Opération d'Intérêt Nationale Orly – Rungis Seine Amont. Par ailleurs, le PLU doit veiller au respect des servitudes d'utilité publique.

## *Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)*

### ❑ Le SDRIF de 1994

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France actuellement en vigueur a été approuvé par décret du 26 avril 1994. Il constitue un document d'orientations générales qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional.

Le SDRIF de 1994 se fonde sur 3 objectifs principaux : la sauvegarde de l'environnement, le renforcement des solidarités, notamment par la recherche d'un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi, et l'adaptation de l'offre de transport à l'évolution de la région.

A l'échelle de la commune, les orientations du SDRIF visent à :

- favoriser le renouvellement et l'évolution du tissu urbain et à insérer harmonieusement les espaces urbains nouveaux dans les tissus existants,
- limiter la consommation des espaces naturels résiduels,
- assurer un meilleur équilibre entre les habitants et les emplois, particulièrement dans les zones où le déséquilibre est le plus marqué.

### ❑ Le projet de SDRIF de février 2007

La procédure de révision du SDRIF a été lancée par délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France le 25 juin 2004. Après deux ans de concertation et de consultations multiples avec les acteurs locaux (élus, représentants sociaux-économiques et associations), le projet de SDRIF a été arrêté par vote du Conseil Régional le 15 février 2007.

A l'issue de la consultation des personnes publiques associées (Conseils généraux, Conseil économique et social, chambres consulaires) et de l'enquête publique, le projet de SDRIF a été adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2008.

Conformément à l'article L.141-1-3 du Code de l'urbanisme, il revient au Conseil d'Etat d'approuver la révision du SDRIF. Rendu le 2 novembre 2010, cet avis du Conseil d'Etat sur le projet de révision du SDRIF est négatif. Le principal motif est l'incompatibilité du projet avec la loi du 3 juin 2010 du Grand Paris et celle portant Engagement National pour l'Environnement.

## ❑ La situation actuelle

Le SDRIF de 1994 est le document de référence réglementaire applicable. Cependant, la loi n° 2011-665 du 15 juin 2011 prévoit, par dérogation de l'article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme, la possibilité de réviser ou de modifier les SCoT, les PLU ou des documents en tenant lieu, dès lors que ces révisions ou modifications sont compatibles avec les dispositions du projet de SDRIF 2008 adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2008. Deux conditions cumulatives doivent être remplies pour que cette dérogation soit possible : les dispositions invoquées du projet de SDRIF ne doivent pas être contraires à la loi relative au Grand Paris et les projets de modification ou de révision doivent être compatibles avec les dispositions invoquées du projet de SDRIF de 2008.

Cette possibilité de dérogation est limitée dans le temps puisqu'elle n'est valable que jusqu'au 31 décembre 2013. Les projets de révision ou de modification des documents d'urbanisme pour lesquels une dérogation est demandée doivent donc être approuvés par la collectivité concernée avant cette date.

### *Le Plan de déplacement urbain de la région Ile-de-France (PDUIF)*

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie de décembre 1996 (loi n°96-1236 du 30 décembre 1996) a modifié l'article de la loi d'orientation des transports intérieurs de 1982 portant sur les plans de déplacements urbains. Parmi les dispositions nouvelles, figure l'obligation d'élaboration de ces plans dans toutes les agglomérations de plus de 100 000 habitants, y compris l'Île-de-France qui n'était pas concernée précédemment.

Le PDU de la région Île-de-France, adopté par arrêté inter-préfectoral en date du 15 décembre 2000, a défini les principes d'organisation des déplacements des personnes et du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les actions du PDU de l'Île-de-France visent à :

- une diminution du trafic automobile, différenciée selon les zones de l'agglomération et leur desserte en transports collectifs : diminution de 5 % pour les déplacements à l'intérieur de Paris et des départements de la petite couronne et entre Paris et les autres départements, et de 2 % pour les déplacements internes à la grande couronne et entre la petite et la grande couronne ; la part de la voiture particulière dans le nombre des déplacements motorisés internes à la grande couronne devra être ramenée à 85 %
- une augmentation de l'usage des transports collectifs de 2 %, leur part modale devant représenter le tiers des déplacements domicile-travail et des déplacements domicile-école
- une augmentation de 10 % de la part de la marche pour les déplacements inférieurs à 1 kilomètre et pour les trajets domicile-école
- le doublement du nombre de déplacements à vélo ;
- une augmentation de 3 % de la part de l'acheminement des marchandises par le fer et la voie d'eau.

En décembre 2007, le Conseil du STIF, l'autorité organisatrice des transports en Ile-de-France, a décidé de procéder à la révision du PDUIF. En effet, bien que le PDUIF 2000 ait constitué un document fondateur de la politique de transport francilienne, son bilan s'avère contrasté. Seulement près de la moitié des actions inscrites dans le plan ont été initiées. Et

même si l'usage des transports en commun s'est considérablement développé, celui de la voiture particulière s'est poursuivi, même si cela a été dans des proportions moindres. En effet, la croissance globale du trafic routier journalier sur le réseau des voies rapides urbaines franciliennes a été de 2,2 % entre 2000 et 2008, ce qui constitue une croissance modérée sur l'ensemble de la région Ile-de-France. De plus, des diminutions de trafic ont été constatées dans le cœur d'agglomération, à l'intérieur de l'autoroute A86 ainsi que dans la ville. Ce bilan mitigé a aussi mis en lumière les difficultés rencontrées par les différents acteurs pour mettre en œuvre des mesures auxquelles ils n'ont pas été suffisamment associés en amont.

L'objectif principal de la démarche de révision du PDUIF lancée depuis décembre 2007 est donc d'aboutir à un plan plus opérationnel avec, pour chaque action projetée, un responsable identifié, un calendrier de mise en œuvre et des modalités de financement clairement arrêtées. Un projet de PDUIF a été proposé par délibération du 9 février 2011 et fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacement d'ici à 2020. Il concerne les déplacements de personnes, le transport de marchandises et les livraisons et permet de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport ainsi que les politiques de stationnement.

Les actions à mettre en œuvre dans le projet de PDUIF 2011 sont :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectif (Défi 1)
- Rendre les transports collectifs plus attractifs (Défi 2)
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo (Défi 3 et 4)
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés (Défi 5)
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements (Défi 6)
- Rationnaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train (Défi 7)
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements (Défi 98)

## Le rapport de présentation

Rédigée conformément aux articles L. 123-1-2 et R. 123-2 du Code de l'urbanisme, le présente partie de PLU, le rapport de présentation, présente :

- Une analyse de l'état initial de l'environnement.
- Un exposé du diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
- La présentation des choix retenus pour l'établissement du projet d'aménagement et de développement et les motifs de la délimitation des zones et des règles d'urbanisme,
- Les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

# ***Plan Local d'Urbanisme***

## ***Ville de Choisy-le-Roi***

### **Rapport de présentation – Diagnostic**



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

# **SOMMAIRE**

<b>I/ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>15</b>
<b>1 SITUATION GEOGRAPHIQUE .....</b>	<b>17</b>
1.1. Une commune qui s'étend de part et d'autre de la Seine .....	17
1.2. Géologie et hydrogéologie .....	18
1.3. Topographie et hydrographie .....	19
1.4. Climat .....	21
<b>2 PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL .....</b>	<b>23</b>
2.1. Patrimoine Urbain .....	23
2.2. Patrimoine naturel .....	34
2.3. Patrimoine archéologique .....	38
<b>3 RESSOURCES ET NUISANCES .....</b>	<b>39</b>
3.1. L'eau .....	39
3.2. L'assainissement .....	44
3.3. L'air .....	48
3.4. Les énergies .....	50
<b>4 RISQUES .....</b>	<b>52</b>
4.1. Risques naturels .....	52
4.2. Risques anthropiques .....	56
<b>5 SANTE ET SALUBRITE PUBLIQUES .....</b>	<b>59</b>
5.1. Le bruit .....	59
5.2. Les déchets .....	62

II/ Diagnostic Communal : Choisy– le – Roi : une commune stratégique du territoire Orly Rungis Seine Amont, au cœur de la métropole francilienne.....	67
<b>1 UN NŒUD MAJEUR D’ECHANGES AU SEIN DU TERRITOIRE ORSA, PORTE D’ENTREE DU CŒUR METROPOLITAIN AU SUD .....</b>	<b>69</b>
1.1.Choisy le Roi : une commune du cœur de la métropole francilienne. ....	69
1.2.Un carrefour routier majeur à l’entrée du cœur métropolitain, qui génère potentiels d’attractivité et surtout aujourd’hui des nuisances.....	70
<b>2 UNE VILLE POPULAIRE, OFFRANT UN « DROIT A LA CENTRALITE » .....</b>	<b>85</b>
2.1.Une dynamique démographique positive, liée à une croissance du parc de logements	86
2.2.Une population jeune et qui tend à rajeunir .....	94
2.3.Une part importante de ménages modestes, une mixité à l’échelle de la ville .....	96
<b>3 DES FONCTIONS ECONOMIQUES RESTREINTES, MAIS ESSENTIELLES A L’EMPLOI LOCAL ET A LA VIE METROPOLITAINE .....</b>	<b>99</b>
3.1.Les actifs habitant Choisy-le-Roi .....	99
3.2.Un nombre d’emplois en baisse mais en voie de stabilisation : une dynamique pour l’instant en opposition avec la majeure partie des communes et des pôles d’emplois voisins...104	
3.3.Un profil et une dynamique de l’emploi pour partie atypique au sein de sa zone d’emplois107	
3.4.Un profil de l’emploi et de l’activité économique très similaire à celui de la zone d’emplois de Vitry sur Seine .....	108
3.5.La géographie des pôles d’emplois suit les évolutions économiques et dépasse la structure des espaces dédiés .....	114

<b>4</b>	<b>UN TERRITOIRE EN MUTATION .....</b>	<b>117</b>
4.1.	Le renforcement engagé du rôle de pôle d'échanges .....	117
4.2.	Une mixité socio-économique qui demeure, et demain... ? .....	125
4.3.	Des fonctions d'animation résidentielle disparates... ..	160
4.4.	Une trame urbaine en évolution.....	178

## **I/ Etat Initial de l'Environnement**



## 1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

### 1.1. Une commune qui s'étend de part et d'autre de la Seine

Choisy-le-Roi occupe une superficie d'environ 554 hectares, c'est la seule des 47 communes du Val-de-Marne qui s'étend des deux côtés de la Seine, un pont reliant les deux rives.

Situé à proximité de l'aéroport d'Orly, le territoire communal se situe 12 km en amont de Paris. Les communes limitrophes sont Alfortville au nord-est, Créteil à l'est, Valenton et Villeneuve-Saint-Georges au sud-est, Orly au sud-ouest, Thiais à l'ouest, Vitry-sur-Seine au nord-ouest.

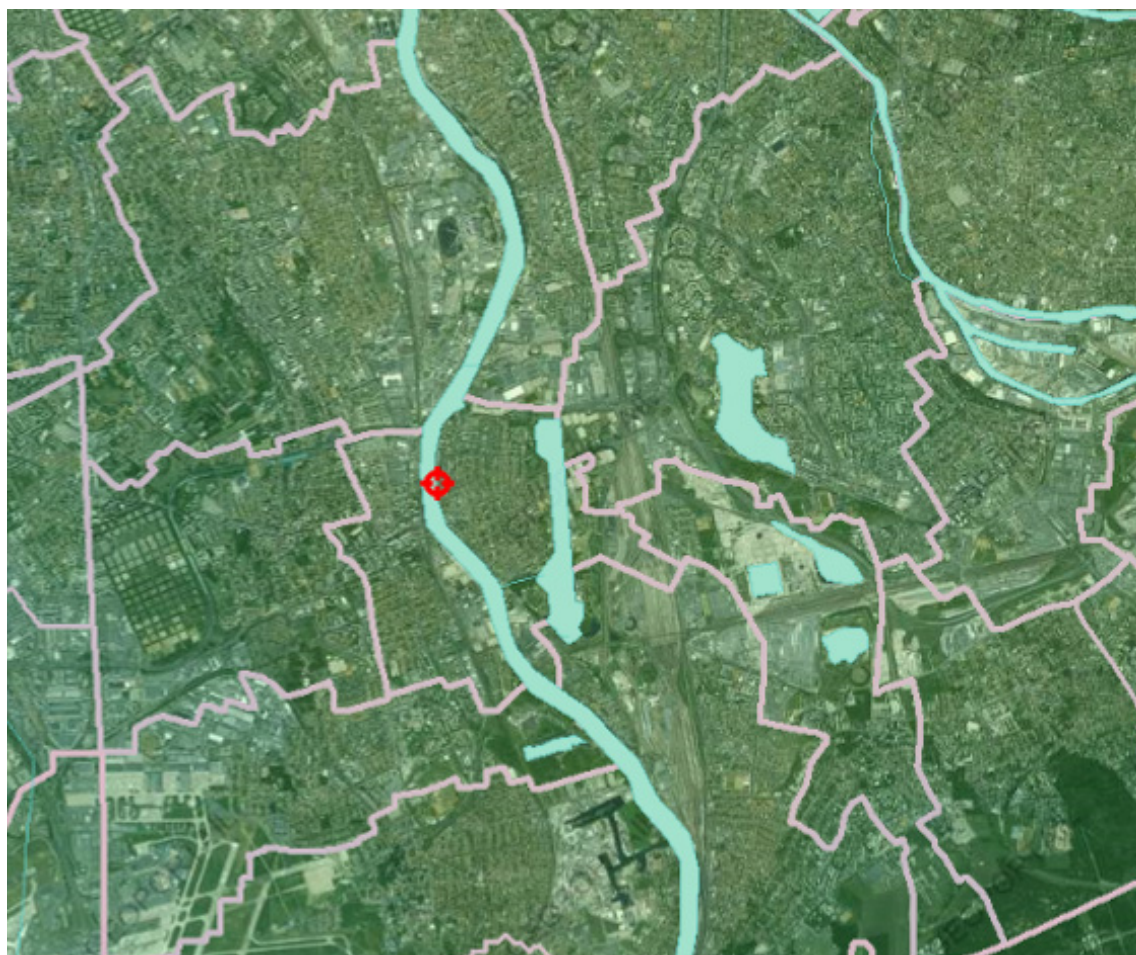
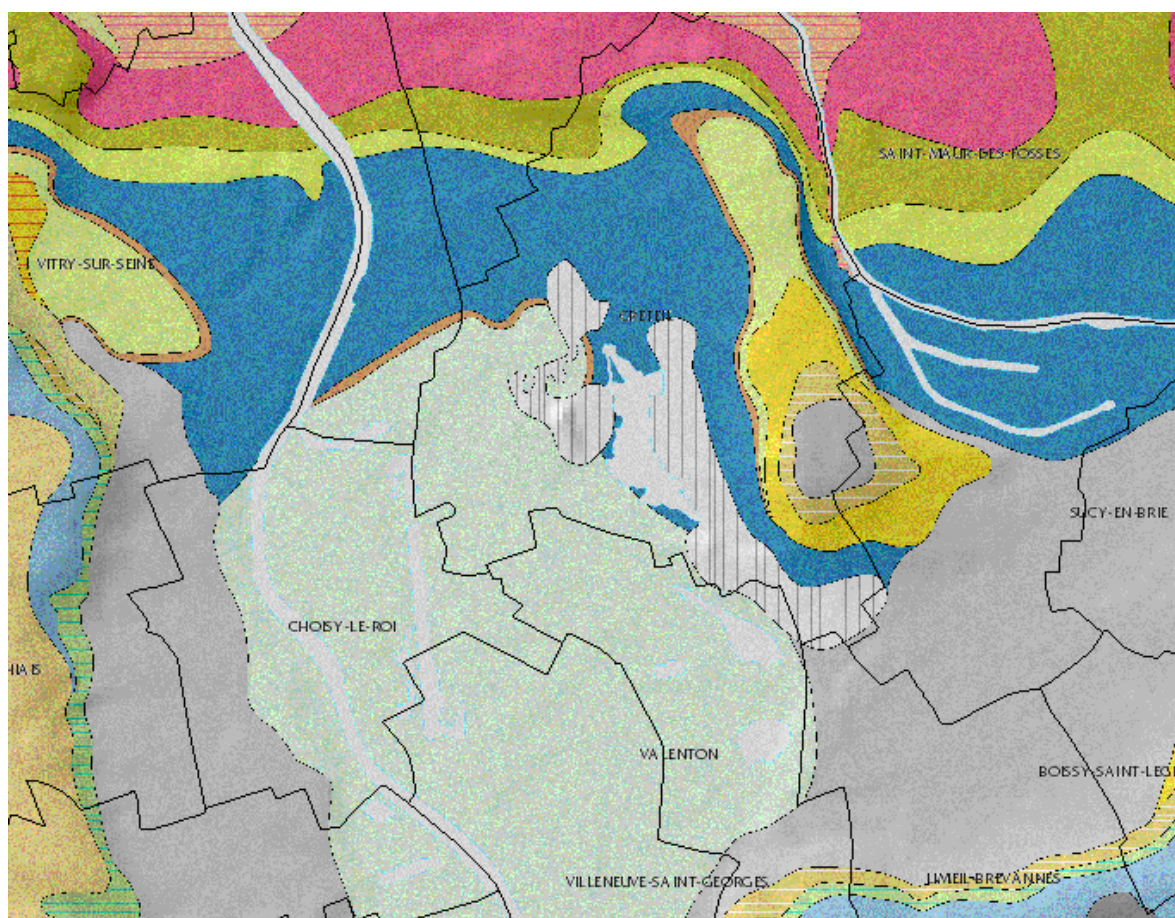


Photo aérienne  
Source Géoportail

## 1.2. Géologie et hydrogéologie



Extrait de la carte géologique du BRGM au 1/50000<sup>ème</sup>

D'après les renseignements fournis par la carte géologique au 1/50000<sup>ème</sup> du BRGM, deux types d'alluvions ont été distingués sur le territoire communal. La succession géologique présumée est donc la suivante :

- les alluvions récentes : ce sont des dépôts sableux, limoneux et argileux à graviers fins, pouvant renfermer des niveaux tourbeux. Elles sont activement exploitées dans la vallée de la Seine.
- les alluvions anciennes (basse terrasse de 0-10m) : sables et graviers, colluvions, alluvions et apports éoliens.

Dominant la Seine de 10 à 20 mètres, au-dessus de l'étiage, ces alluvions de basse terrasse ont une composition assez semblable à celle de la moyenne terrasse.

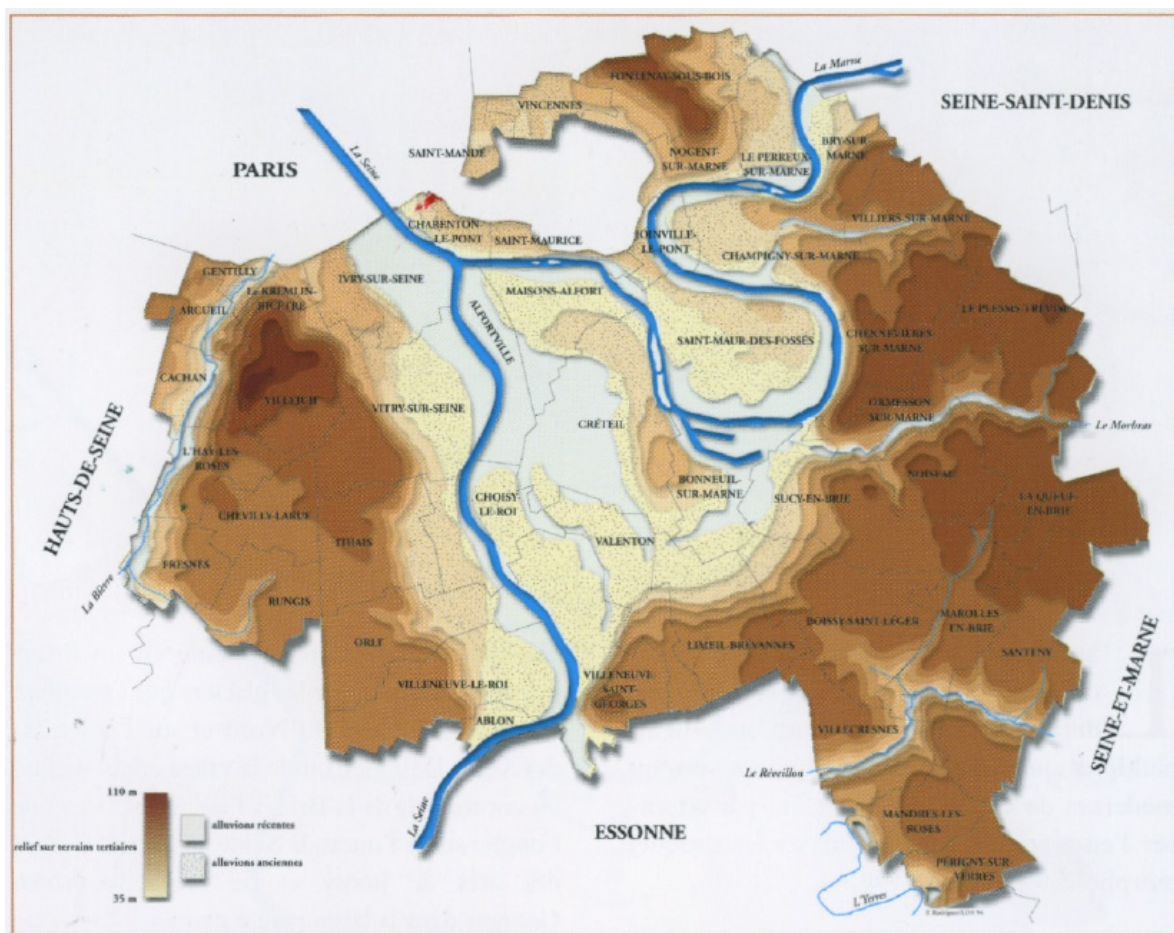
La quasi-totalité de la superficie du Val-de-Marne est concernée par des formations à dominante argileuses plus ou moins marquées, et donc soumis à un risque de retrait gonflement plus ou moins élevé. Les alluvions anciennes de basse terrasse et les alluvions récentes constituent les principales formations argileuses ou marneuses qui effleurent dans le département du Val-de-Marne.

### **1.3. Topographie et hydrographie**

Le Val-de-Marne se caractérise par une forte présence de l'eau et par l'importance de son réseau hydrographique. La Seine, qui traverse le département sur 15 km, et l'un de ses principaux affluents, la Marne sur 23 km, ont leur confluence au cœur du département.

D'un point de vue géomorphologique, le département est centré sur la confluence de la Seine et de la Marne qui correspond à une large plaine alluviale, encadrée par deux plateaux sédimentaires. A l'ouest, le plateau de Longboyau s'étend de Villejuif, au nord où l'altitude culmine à 118 m NGF, à Villeneuve Saint Georges ; au sud, où l'altitude ne dépasse pas 86 m NGF. Ce plateau constitue le prolongement septentrional de la Beauce et est partiellement recouvert de loess fertile. Le plateau oriental qui correspond à l'amorce de la Brie française, est lui recouvert de limons moins fertiles et humides sur lesquels s'étendent les surfaces boisées du département. Ce plateau est découpé par plusieurs cours d'eau qui s'écoulent vers l'ouest.

La vallée de la Seine occupe une bande alluviale de 2 à 8 km de largeur de part et d'autres du fleuve, qui mesure 250 m de large. Cette plaine alluviale se déploie entre deux verrous au nord, les plateaux de Vincennes et d'Ivry, au sud le resserrement de Villeneuve Saint Georges.



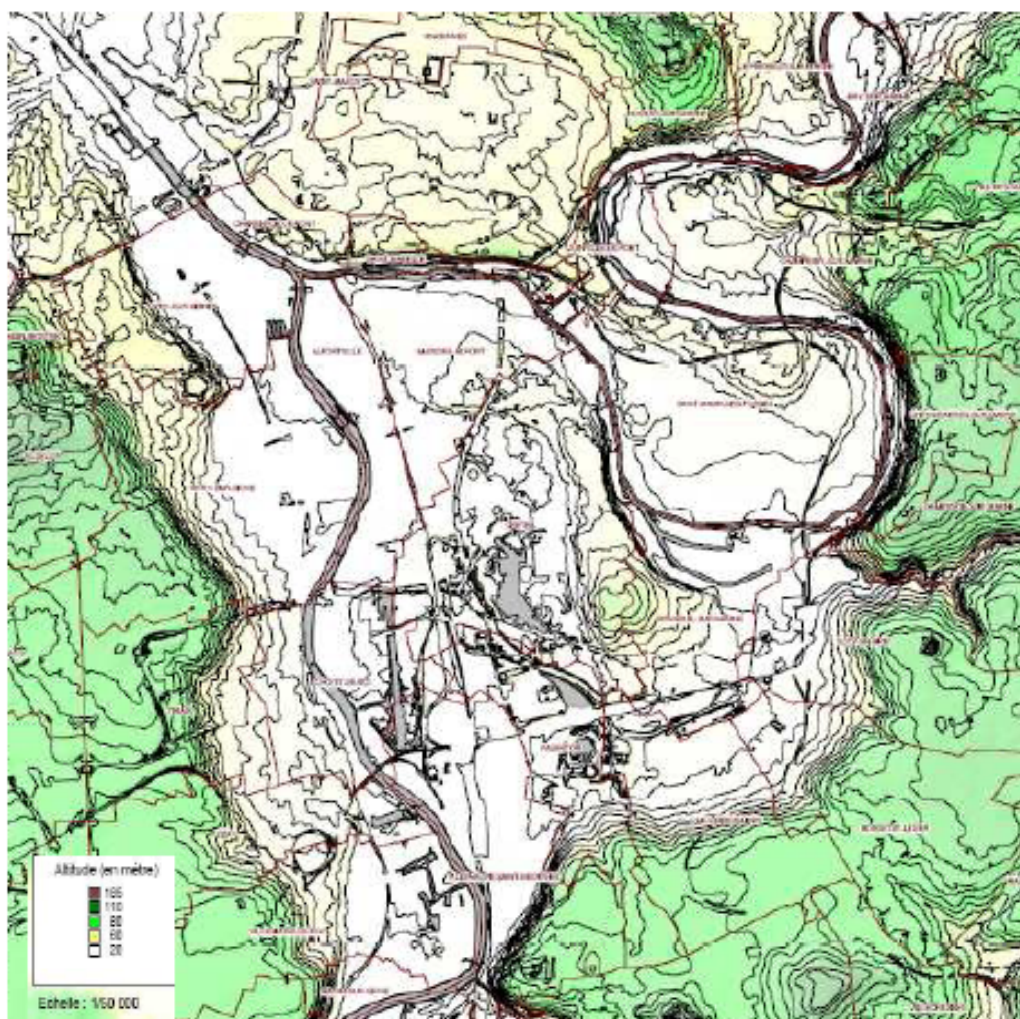
Carte topographique du Val-de-Marne, 1998

P. Rodrigez/CG94. LDA

Le paysage dissymétrique oppose la rive gauche, plaine longitudinale délimitée par le plateau, et la rive droite, plus plane et plus large, qui s'étend jusqu'au plateau du Mont Mesly (Créteil). La Seine est une rivière de plaine, de régime pluvial océanique et n'offrant pas une grosse capacité d'écoulement faute de pentes. Des convergences avec d'autres rivières, telle la Marne, facilitent la conjonction des ondes de crue. De manière générale, l'écoulement est fortement perturbé par l'aménagement des lits, par l'imperméabilisation des sols urbains, par les prises d'eau et les restitutions, ainsi que par les barrages situés sur son cours supérieur. Choisy-le-Roi se situe au milieu de cette plaine alluviale, son point culminant s'élevant à 45 mètres et son point le plus bas à 31 mètres. Le relief est plus marqué sur la rive ouest.

Dans le Val-de-Marne, les cotes de la crue de référence de 1910 se situent à 35,22 mètres à l'amont du site et à 35,12 mètres à l'aval. Les crues de la Seine ne sont ni brutales ni puissantes. Elles sont cependant redoutables en raison des débordements qu'elles provoquent dans la région parisienne. Le secteur est ainsi concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne, approuvé le 12 novembre 2007.

Choisy-le-Roi s'inscrit dans l'unité hydrographique de Seine Amont, définie par le SDAGE Seine Normandie qui indique les actions et la gestion de la ressource en eau à mettre en place.



**Carte : le Relief dans le Val-de-Marne, les Vallées de la seine et de Paris**

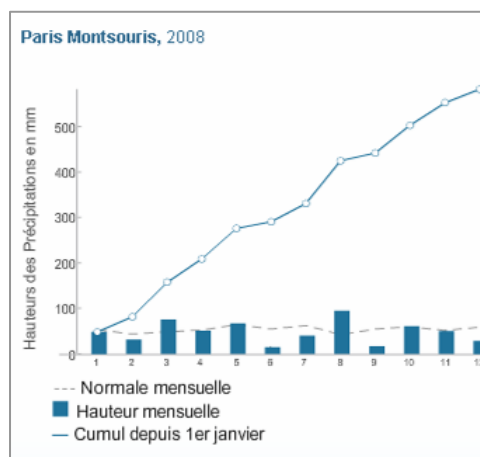
**Source : PPRI de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne**

## **1.4. Climat**

La ville de Choisy-le-roi est soumise, comme tout le bassin parisien, à un climat océanique dégradé, perturbé par des influences continentales qui arrivent du Nord-Est. La station météorologique de référence est localisée au Parc Montsouris à Paris.

### 1.4.1 PRECIPITATIONS

La pluviométrie est modérée et limitée à 111 jours par an environ, avec une moyenne de 650 mm d'eau par an. D'après les observations réalisées depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, la pluviométrie peut s'échelonner de 267 mm à 900 mm par an, la pluie la plus forte ayant provoqué la chute de 104,2 mm d'eau en une journée. Les phénomènes de neige et de grêle sont très rares (respectivement 11 et 3 jours par an en moyenne). Les orages se produisent principalement de mai à août, 18 jours par an en moyenne. Ces orages expliquent qu'en 2008, au mois d'août, la hauteur des précipitations dépasse la normale mensuelle.



### 1.4.2 TEMPERATURES

Les températures sont plutôt douces et tempérées avec une moyenne annuelle de 8,6°C en 2008, la moyenne annuelle la plus basse étant de 4,6°C et la plus élevée de 17,1°C. Janvier est généralement le mois le plus froid avec la valeur quotidienne la plus basse enregistrée en 2008 ; juillet et août sont les mois les plus chauds avec une température moyenne de 20°C. Sur les cinquante dernières années, l'été 2003 a été le plus chaud avec 9 jours consécutifs au-dessus de 35°C.

Des différences notables de température sont relevées entre les zones d'urbanisation dense (Paris et proche banlieue) et les zones plus éloignées

Paris Montsouris, 2008			
<b>Température minimale</b>			
<b>2008</b>	Moyenne annuelle	8,9°C	
	Valeur quotidienne la plus basse	-3,3°C	1 Décembre 2008
	Valeur quotidienne la plus élevée	20,4°C	1 Juillet 2008
<b>Normales 1971-2000</b>	Moyenne annuelle	8,6°C	
<b>Records annuels</b>	Moyenne annuelle la plus basse	4,6°C	1879
	Moyenne annuelle la plus élevée	17,1°C	2007
	Valeur quotidienne la plus basse	-23,9°C	10 Décembre 1879
	Valeur quotidienne la plus élevée	25,5°C	12 Août 2003
<b>Température maximale</b>			
<b>2008</b>	Moyenne annuelle	15,9°C	
	Valeur quotidienne la plus basse	0,9°C	1 Décembre 2008
	Valeur quotidienne la plus élevée	34,0°C	1 Juillet 2008
<b>Normales 1971-2000</b>	Moyenne annuelle	15,5°C	
<b>Records annuels</b>	Moyenne annuelle la plus basse	12,9°C	1879
	Moyenne annuelle la plus élevée	17,1°C	2003
	Valeur quotidienne la plus basse	-10,5°C	20 Décembre 1938
	Valeur quotidienne la plus élevée	40,4°C	26 Juillet 1947

### 1.4.3 VENTS

Les vents dominants sont de direction Sud-Ouest et Nord-Est. Les vents les plus forts sont de Sud-Ouest. On relève des rafales de vent supérieures à 58 km/h en moyenne 44 jours par an. Le 26 décembre 1999, des rafales de 169 km/h ont été enregistrées à Paris-Montsouris.

**Le territoire de Choisy-le-Roi est fortement marqué par la présence du fleuve qui le traverse du nord au sud. La position de la commune, au cœur de la plaine alluviale, entraîne ainsi de faibles contraintes d'aménagement d'un point de vue topographique mais au contraire des risques d'inondation et des risques de retrait gonflement liés à la constitution du sol en plaine.**

## 2 PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL

### 2.1. Patrimoine Urbain

#### 2.1.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE L'URBANISATION

L'histoire de Choisy-le-Roi est profondément liée à la Seine, acteur de premier plan pour l'organisation du territoire. Axe essentiel de communication, elle est aussi obstacle, coupure. Elle a influé sur le développement de l'urbanisation, différenciée sur ces deux rives. L'histoire de la ville s'est construite autour d'événements mais aussi de personnages importants qui ont marqué son histoire.

##### 2.1.1.1 DES ORIGINES A LA NAISSANCE DU VILLAGE

Les plus anciennes traces de présence humaine jusqu'ici mises à jour sur le territoire de Choisy-le-Roi remontent à 5 000 ans. Il s'agit de matériaux identifiés datant du néolithique. Sous l'Antiquité, l'histoire est ensuite incertaine, le site de Choisy aurait accueilli sur sa rive gauche un domaine agricole gallo-romain.

A l'aube du Moyen-Âge, Choisy est un petit hameau dépendant de la paroisse de Thiais, elle-même fief de l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés. Thiais est un village à flanc de coteau dans la zone des vignes où l'on cultive légumes et arbres fruitiers. A cette époque, rares sont alors les habitants installés au voisinage immédiat de la Seine.

Ivry et Vitry, villages déjà constitués, sont eux-mêmes très en retrait, au pied du coteau. Choisy ne compte que quelques masures occupées par les gens du fleuve : pêcheurs, passeurs, mariniers.

Au 13<sup>ème</sup> siècle, la localité devient une paroisse distincte et l'on y construit la première chapelle, Saint-Nicolas, patron des mariniers.

**Ce choix confirme le rapport intime que la communauté choisyenne entretient avec le fleuve. En 1225, la chapelle est élevée au statut d'église paroissiale. Cet acte entraîne l'autonomie de la communauté villageoise par rapport Thiais.**

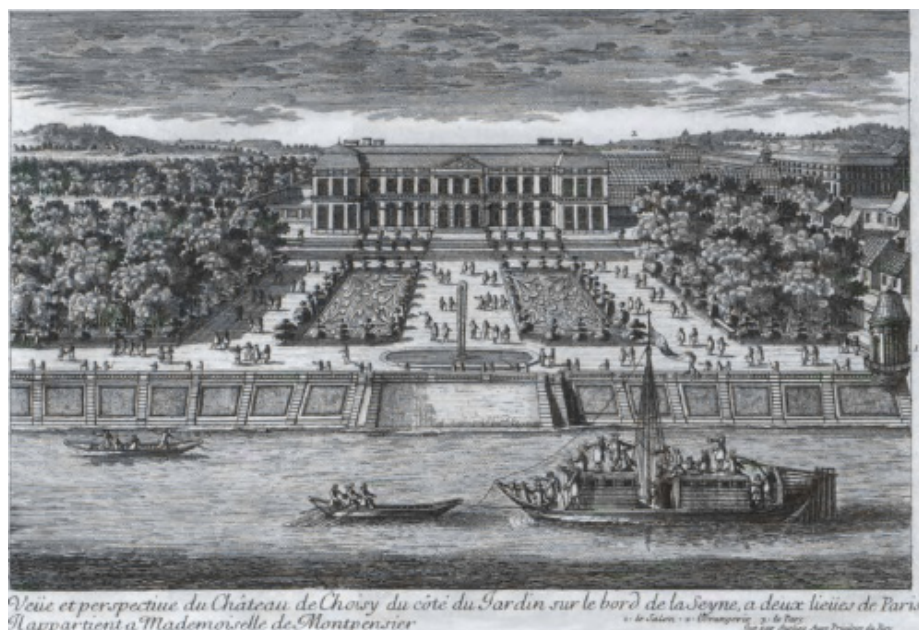


Extrait du Plan de la seigneurie de Thiais, Choisy et grignon de 1672

2.1.1.2 DE CHOISY A CHOISY-LE-ROI

Au 15<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> siècle, Paris est la ville la plus peuplée du monde et la campagne d'Ile-de-France constitue l'une des zones les plus peuplées avec 15 à 25 habitants au km<sup>2</sup>. Elle est portée par un commerce agricole florissant qui tend à répondre à l'énorme marché de consommation parisien. A Choisy, la vigne occupe une place importante dans l'économie locale couvrant plus du quart des surfaces cultivées de la seigneurie. Au milieu du 17<sup>ème</sup> siècle, l'état de la propriété foncière s'est profondément transformé, lié au mouvement d'acquisition foncière de la haute bourgeoisie qui prospère à Paris et le développement des maisons de campagnes prenant la forme de château tout au long de la vallée de la Seine. Les échanges avec Paris sont alors intenses et l'influence de la grande ville est décisive. En 1677, Anne Marie d'Orléans, duchesse de Montpensier dite « la Grande Mademoiselle », acquiert une belle propriété située sur la rive gauche de Choisy en bordure du fleuve, juste en amont du bac et du port. Par sa colossale fortune et son rang, elle est l'un des personnages les plus considérés du royaume. La dame bâtit son domaine et décide même d'attacher son nom à celui du village, Choisy-sur-Seine devient Choisy-Mademoiselle. Après sa mort en 1693, Mesdames de Louvois, de Sévigné, de Coulanges y séjournent, puis c'est Louis XV qui le rachète en 1739 et l'élève au rang de résidence royale, donnant ainsi ses lettres de noblesse à la ville qui prend le nom de « Choisy-le-Roi ». Louis XV y vient souvent avec Madame Pompadour et les gens de la cour font construire d'élégantes demeures aux alentours du château. Le roi ordonne la construction de l'église, aujourd'hui « cathédrale Saint-Louis » et, pour traverser le fleuve, commande quelques gondoles qui donnèrent leur nom au quartier de la rive droite où elles furent construites.

La ville garde aujourd'hui les traces de cette période faste entre le château, le parc et les belles demeures alentours. Elles constituent aujourd'hui des éléments d'attractivité pour la commune tant d'un point de vue patrimonial et touristique que résidentiel avec l'accueil d'une population favorisée à la recherche d'habitations remarquables.



**Le Château de Choisy, Gravure d'Aveline, XVII<sup>ème</sup> siècle.**

### 2.1.1.3 CHOISY-SUR-SEINE ET L'ESSOR INDUSTRIEL

La Révolution débaptise Choisy-le-Roi, qui redevient Choisy-sur-Seine lors de l'assemblée électorale de Paris en 1792. La cité compte alors quelques 1 000 habitants. A noter que Rouget de Lisle, le célèbre compositeur de La Marseillaise, a vécu à Choisy, il y est mort en 1836. Une statue de bronze à son effigie a été érigée au carrefour portant son nom.

**Sous l'Empire, Napoléon signe un décret ordonnant la construction d'un pont en 1808 répondant ainsi aux souhaits formulés par ses habitants. Le pont est livré en 1811. Cette construction marque un profond changement dans l'organisation du territoire, et l'économie locale.**

Lorsque la ligne de chemin de fer, reliant la ville à Paris, voit le jour en 1839, la commune a déjà considérablement évolué depuis la fin de la révolution. La population a plus que triplé passant de 982 à plus de 3 000 habitants. **Le bourg se densifie et on assiste au début d'un long développement industriel : installations portuaires, maroquineries, verreries et la faïencerie. Sur le territoire de Seine Amont, Choisy est alors le seul bourg où le caractère agricole est déjà second.** Le port de Choisy-le-Roi est fort actif, atout important pour des industries recourant à des matières premières lourdes et volumineuses. A partir de 1850, le secteur d'Ivry Port connaît une très forte croissance.

**Concernant le développement urbain, le quartier industriel traditionnel de la rive gauche nord se densifie et les usines s'éparpillent rive gauche sud, et rive droite au nord comme au sud.**

**La fin du 19<sup>ème</sup> siècle est marquée par l'urbanisation progressive des Gondoles, les principaux actionnaires de la faïencerie Boulenger ont acquis en ces lieux de vastes emprises foncières et dès 1876 une cité ouvrière y voit le jour. En 1904, le territoire communal est urbanisé à près de 57 %.**

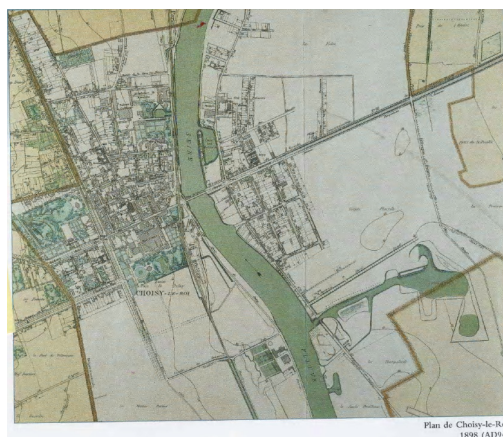
**La ville est devenue au fil des siècles mi résidentielle mi industrielle. Au cours des 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles, Choisy subit la crise économique qui suit la première guerre mondiale, puis les bombardements au cours de la guerre de 1939-1945.**



**Gravure présentant le premier pont en bois**



**Carrefour Rouget de Lisle**



**Plan de Choisy-le-Roi 1898**

#### 2.1.1.4 L'APRES-GUERRE : REpondre aux besoins en logements

La paix revenue, l'urgence est à la reconstruction des infrastructures et des zones urbaines les plus sinistrées. **L'urbanisme s'en trouve profondément marqué : l'habitat collectif se développe de façon importante jusqu'à la fin des années 1970, afin de répondre aux besoins massifs de logements. De nombreux projets voient le jour.**

En 1957 s'élabore notamment un projet ambitieux, **le quartier des Aviateurs Navigateurs** qui compte 4 200 logements sur Orly et 675 sur Choisy. Le programme est confié aux architectes Jacques Henri Labourdette et Roger Boileau issus du mouvement moderne. Les barres et les tours visent à faire face à la pénurie de logements. De nombreux bidonvilles comptant plusieurs dizaines de milliers d'occupants existent aux portes de Paris dans les années 1960, y compris à Orly et Choisy. La ville d'Orly, accueillant l'aéroport devenu international depuis 1945 connaît notamment à cette période un développement important.

**Le grand ensemble d'Orly Choisy sort de terre entre 1961 et 1964. Au cours des années 1960, les choix s'orientent vers la démolition d'une partie du vieux centre et la reconstruction d'un centre-ville. Il s'agit alors d'une refonte totale du tissu urbain sur une zone de près de 20 hectares s'étendant de la voie ferrée à la RN 305, du parc de la mairie à la rue du Docteur Roux.** Une trentaine de tours sont construites dans la première phase du projet, faisant table rase de la ville amorcée sous Louis XV. **Le projet dissocie piétons et automobilistes en recourant au principe de l'urbanisme de dalle et en enterrant cheminement et stationnement de voitures.** Ces rénovations sont à l'origine de la bonne desserte en transport en commun et de la densité suffisante des équipements, mais ce principe d'urbanisation induit des cassures dans le centre-ville, par le manque de connexions et ouvertures vers les autres quartiers de la ville.



*Dalle du centre ville*



*Quartier des Aviateurs Navigateurs*

La seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle est également marquée par la construction de l'autoroute A86 qui jouxte le territoire au nord. Sa fonction essentielle est de relier entre elles les préfectures et sous-préfectures de la petite couronne parisienne en contournant Paris. Les travaux de construction de l'infrastructure commencent en 1968 selon les plans décidés par le schéma directeur d'aménagement et de l'urbanisme de 1965. A cette période, de nouvelles industries viennent s'installer à Choisy : serrurerie, cuirs, et imprimeries et surtout l'une des plus grandes usines d'eau potable du monde, l'usine Edmond Pépin de Choisy.



**Projet de la rénovation urbaine du centre-ville, Choisy informations mars 1963**

Villes des rois, ville industrielle, ville moderne en reconstruction, Choisy-le-Roi a su conserver des traces de toutes les époques dans la composition de son tissu urbain, créant ainsi des identités multiples, un territoire éclectique.

Autre fait historique qui influe aujourd'hui sur l'organisation de la ville, le rapport à la Seine avec une urbanisation différenciée sur les deux rives : d'abord à l'est puis à l'ouest avec des constructions qui s'implantent en premier lieu en bordure de Seine.

**Enjeux :**

- *Trouver des liens entre les différentes identités territoriales, les tissus urbains existant afin d'éviter un morcellement du territoire.*
- *Déterminer les centralités sur les deux rives et mettre en valeur le rôle joué par la Seine aujourd'hui dans l'organisation du territoire.*

### **2.1.2 PATRIMOINE BATI**

Ancien lieu de résidence des rois et princes de l'ancien régime, Choisy-le-Roi possède en héritage un patrimoine architectural important.

### 2.1.2.1 INVENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET PROTECTIONS



*L'église St Louis*



*Pavillon Louis XVI*

**Choisy-le-Roi dispose de plusieurs protections au titre de monuments historiques :**

- ❑ **L'église Saint-Louis protégée depuis le 7 Novembre 1975.** Elle fut érigée en 1748 par la volonté de Louis XV selon les plans de son premier architecte, Jacques IV Ange Gabriel. Louis XV, qui n'aimait pas le son des cloches, fit modifier ces plans afin que la hauteur du clocher s'arrête au niveau des combles, ce qui fait l'originalité architecturale de l'église.
- ❑ **Les deux pavillons Louis XVI datant du 18<sup>ème</sup> siècle et protégé depuis le 2 Mai 1927.**
- ❑ **L'immeuble du 17<sup>ème</sup> siècle à côté de l'église Saint-Louis protégé depuis 17 Juillet 1978.**
- ❑ **La maison des pages** protégé depuis le 6 Juin 1933 et situé au niveau du boulevard des alliés : le bâtiment datant de la fin du 18<sup>ème</sup> siècle est de style néoclassique. Construite en 1792 par François Courrejoles, cette maison sert de caserne des Pages sous Louis XV, puis de lieu de séjour de la famille royale. La façade est ornée de pilastres et de bas-reliefs.
- ❑ **L'ancienne boulangerie Renult situé rue Louise Michel protégée depuis le 12 mai 2005 :** la boulangerie installée en 1904, a conservé la quasi-totalité de son décor évoquant les saisons, le travail du pain et la pâtisserie.
- ❑ **Les grilles du parc du XVIII<sup>ème</sup> siècle** protégé depuis le 10 avril 1929.
- ❑ **Le bâtiment administratif, liaison laboratoire, de l'ancienne usine gazière,** à cheval sur Choisy-le-Roi et Alfortville, protégées depuis le 12 avril 2011

A ses protections se joignent des protections issues de monuments historiques sur la commune limitrophe de Thiais :

▪ **La Maison Gilardoni** et les communs de la maison Gilardoni protégés depuis le 7 juin 2004 et situés sur le boulevard de Stalingrad. De plus, par arrêté du 27 juillet 2007, le garage, la sellerie, la buanderie et l'écurie de la villa sont aussi protégé au titre des Monuments Historiques. En 1896, Xavier Gilardoni, propriétaire de la tuilerie de Choisy-le-Roi, confie à l'architecte Léon Bonnenfant la construction de sa maison particulière. Elle se compose d'une habitation de maîtres et de communs, avec un décor combinant la brique polychrome et des éléments de céramique architecturale. Cette construction constitue l'un des derniers témoignages réellement significatifs de l'industrie tuilière et faïencière de Choisy-le-Roi, aujourd'hui disparue.

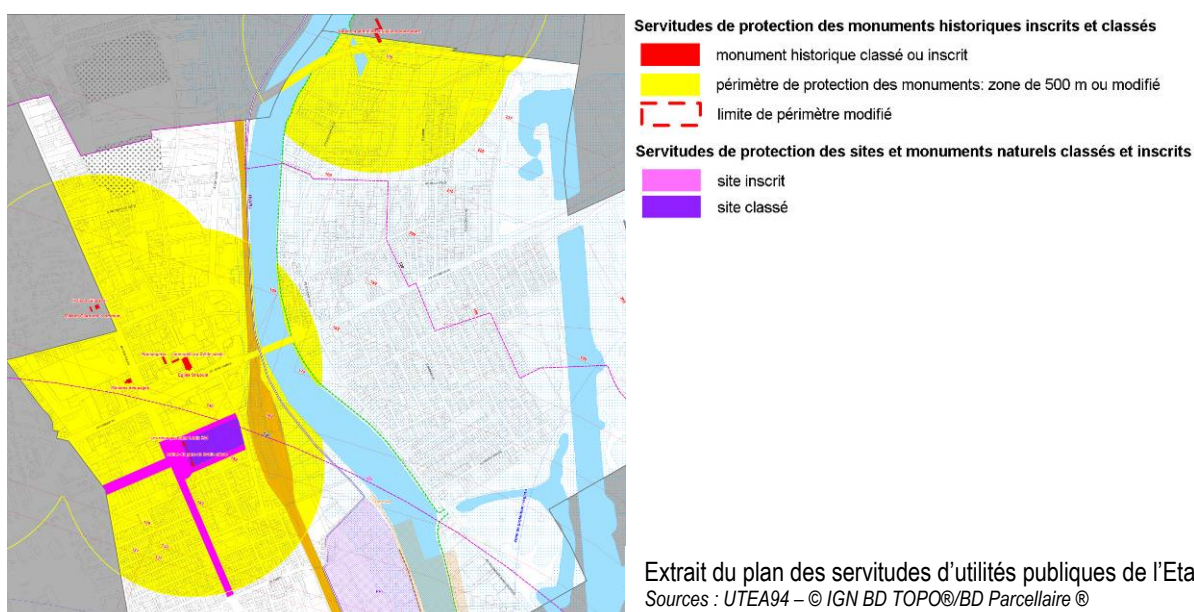


**La maison Gilardoni**

Des rayons de 500 mètres sont instaurés autour de ces monuments. Cependant, ils ne constituent pas toujours les délimitations les plus pertinentes. La ville de Choisy-le-Roi présente également plusieurs protections au titre des sites :

- le parc municipal, site classé ;
- l'avenue de Versailles, site inscrit ;
- l'avenue de la République, site inscrit ;
- la place de l'hôtel de ville et les abords du parc municipal, site inscrit.

Le classement est une protection forte qui correspond à une volonté de maintien en l'état du site sans en exclure sa gestion et sa valorisation. L'inscription est une protection moins stricte, elle impose aux maîtres d'ouvrages l'obligation d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. L'ABF doit émettre un avis simple sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme sur les projets de démolition.



2.1.2.2. PATRIMOINE DOMESTIQUE, SOCIAL ET INDUSTRIEL NON PROTEGE

Parmi le patrimoine non classé ou inscrit de Choisy-le-Roi, on distingue un patrimoine bâti remarquable. La base Mérimée, base de donnée gérée par le Ministère de la Culture et de la Communication répertoriant le patrimoine architectural français qu'il soit protégé au titre des monuments historique ou non et quelle que soit son utilisation (monuments religieux, domestiques, scolaire, militaire, industriels...), recense de nombreux éléments à Choisy-le-Roi, témoignages d'un patrimoine diversifié tant domestique, social, industriel...

	<b>Descriptif</b>	<b>Lieu</b>
1	Chapelle funéraire de la famille Boulenger- Delbarre du 19 <sup>ème</sup> siècle.	Cimetière de Choisy le roi, rue Demanieux
2	Monument aux morts – 19 <sup>ème</sup> siècle	Cimetière de Choisy le roi, rue Demanieux
3	Ecole maternelle du milieu du 20 <sup>ème</sup> siècle	25 rue Auguste Blanqui
4	Ecole maternelle, école primaire (école de Filles et écoles des Garçons) Groupe scolaire des Gondoles ou de la Pompadour – 19 <sup>ème</sup> siècle	37 avenue Victor Hugo et 11 rue Victor Jérôme
5	Ecole maternelle et école primaire dit groupe scolaire du centre (école de fille et de garçons) 19 <sup>ème</sup> siècle	Rue Emile Zola
6	Ecole maternelle, école primaire dit groupe scolaire du Parc puis collège Henri matisse – 20 <sup>ème</sup> siècle	14 rue Armand Noblet, Avenue Marcel David et Avenue de la République
7	Eglise paroissiale St esprit dite Chapelle des Gondoles 20 <sup>ème</sup> siècle	5 rue de la Paix
8	Faiencerie Hippolyte Boulenger – limite 19 <sup>ème</sup> et 20 <sup>ème</sup> siècle.	Avenue Léon Gourdault, Avenue Rondu et Avenue de la République
9	Ferme de la folie ou ferme st Placide – 19 <sup>ème</sup> siècle	Avenue d'Alfortville
10	Gare du 19 <sup>ème</sup> et 20 <sup>ème</sup> siècle.	Place Pierre Semard
11	Gendarmerie du 20 <sup>ème</sup> siècle	27 rue Waldeck Rousseau
12	Immeuble 19 <sup>ème</sup> et 20 <sup>ème</sup> siècle	23 Avenue Victor Hugo
13	Immeuble 20 <sup>ème</sup> siècle	33 avenue du Général Leclerc
14	Immeuble 19 <sup>ème</sup> siècle	39 rue Rollin Régnier
15	Immeuble 20 <sup>ème</sup> siècle	63 rue Pompadour
16	Immeuble 20 <sup>ème</sup> siècle	32 Avenue Anatole France
17	Immeuble 20 <sup>ème</sup> siècle	27 rue Anatole France
18	Immeuble 20 <sup>ème</sup> siècle	26 Avenue Anatole France et 2 rue Alphonse Brauit
20	Maison de commerce Fournil (boulangerie) – 19 <sup>ème</sup> te 20 <sup>ème</sup> siècle	30 Avenue Anatole France
21	Magasin de commerce dite boulangerie Boivin- 20 <sup>ème</sup> siècle	9 rue Louise Michel
22	Maison 18 <sup>ème</sup> siècle	10 boulevard de Stalingrad et 7 rue de Verdun
23	Maison 20 <sup>ème</sup> siècle	12 Avenue marcel David

24	Maison 18 <sup>ème</sup> siècle	6 rue Louise Michel
25	Maison 19 <sup>ème</sup> siècle	30 Avenue Léon Gourdault et avenue du Général Leclerc
26	Maison 18 <sup>ème</sup> siècle	19 rue Georges Clémenceau
27	Maison 19 <sup>ème</sup> siècle	13 Avenue du Général Leclerc
28	Maison 18 <sup>ème</sup> siècle	44 rue Emile Zola et 2 rue Louise Michel
29	Maison 18 <sup>ème</sup> siècle	Rue Emile Zola et 22 Bis rue George Clemenceau
30	Maison 18 <sup>ème</sup> siècle	16 rue Auguste Blanqui et 2 Boulevard de Stalingrad
31	Maison 19 <sup>ème</sup> siècle	15 rue Auguste Blanqui
32	Maison 19 <sup>ème</sup> siècle	20 rue de l'insurrection parisienne
33	Maison 19 <sup>ème</sup> siècle	23 boulevard des alliés
35	Maison dite Villa M – 19 <sup>ème</sup> siècle	8 boulevard de Stalingrad
36	Marché aux grains et grenaille ou Halle puis marché au centre – 18 <sup>ème</sup> siècle	Rue Carnot
37	Monument sépulcral des anciens curés de Choisy-le-Roi – 19 <sup>ème</sup> siècle	Cimetière de Choisy-le-Roi – rue Demanieux
38	Pensionnat des sœurs de St André- 19 <sup>ème</sup> siècle	12 Avenue Léon Gourdault et 5 rue Ledru Rollin
39	Pont de Choisy-le-Roi 19 <sup>ème</sup> siècle	
40	Poste 20 <sup>ème</sup> siècle	15 Avenue Léon Gourdault
41	Presbytère, couvent des sœurs de la charité – 18 <sup>ème</sup> siècle	6 Place de l'Eglise
42	Station de pompage dite compagnie générale des eaux – 19 <sup>ème</sup> et 20 <sup>ème</sup> siècle	2 rue de Guynemer et quai de Choisy
43	Temple de protestants dit Eglise réformée de France – 20 <sup>ème</sup> siècle	22 rue Georges Clemenceau
44	Tombeau (columbarium) de la famille Michaudel Communeau et de René Dubourgais – 19 <sup>ème</sup> et 20 <sup>ème</sup> siècle	Cimetière de Choisy-le-Roi – rue Demanieux
45	Deuxième tombeau de Rouget de Lisle- 20 <sup>ème</sup> siècle	Cimetière de Choisy-le-Roi – rue Demanieux
46	Tombeau de Raymond Duformontelle- 20 <sup>ème</sup> siècle	Cimetière de Choisy-le-Roi – rue Demanieux
47	Tombeau de la famille Liegey – 19 <sup>ème</sup> siècle	Cimetière de Choisy-le-Roi – rue Demanieux
48	Tombeau de la famille Gilardoni Zurlinden – 20 <sup>ème</sup> siècle	Cimetière de Choisy-le-Roi – rue Demanieux
49	Tombeau de la famille Malifait – 19 <sup>ème</sup> siècle	Cimetière de Choisy-le-Roi – rue Demanieux
50	Tombeau des familles Lemaître et Richard – 19 <sup>ème</sup> siècle	Cimetière de Choisy-le-Roi – rue Demanieux
51	Usine Métallurgique Prache de Franclieu – 19 <sup>ème</sup> siècle	123 rue Anatole France
52	Usine de Maroquinerie Fauler frères, puis Hollander – 18 <sup>ème</sup> siècle	4 rue Fauler

53	Ensemble d'édifice à cour commune – 20 <sup>ème</sup> siècle	50-52 boulevard de Stalingrad et 46-48 rue du Docteur Roux
54	Lotissement concerté – 20 <sup>ème</sup> siècle	16, 18, 20, 22 rue Mirabeau
55	Lotissement concerté – 20 <sup>ème</sup> siècle	21 à 35 rue Marcel David
56	Maison du 19 <sup>ème</sup> siècle	Avenue de Versailles
57	Maison Cerise 19 <sup>ème</sup> siècle	29 bis rue Auguste Blanqui
58	Maison mortuaire de Rouget de Lisle – 18 <sup>ème</sup> siècle	6 rue Rouget de Lisle
59	Maison de Danton – 18 <sup>ème</sup> siècle	Rue Fauler et 2 rue Rolin
60	Maison en série – 19 <sup>ème</sup> siècle	2 à 11 rue Auguste Blanqui

**Le patrimoine recensé est lié à différentes périodes de l'histoire de la ville : ancien régime, révolution, passé industriel... du 18<sup>ème</sup> au 20<sup>ème</sup> siècle, ce qui fait sa richesse. La qualité patrimoniale renvoie le plus souvent à une architecture remarquable et/ou en relation avec l'existence d'un personnage historique ayant vécu à Choisy le roi.**

#### **Enjeux**

- ❑ *Avec six monuments historiques recensés, quatre sites et un patrimoine bâti remarquable, la commune de Choisy-le-Roi comporte des enjeux en termes de préservation et de valorisation de son patrimoine architectural et urbain.*



*Gare place Pierre Semard*



*Immeuble Avenue du Général Leclerc*



*Rue Auguste Blanqui*



*Rue Mirabeau*



*Cour Communes Rue du Docteur Roux*



*Boulevard des alliés*



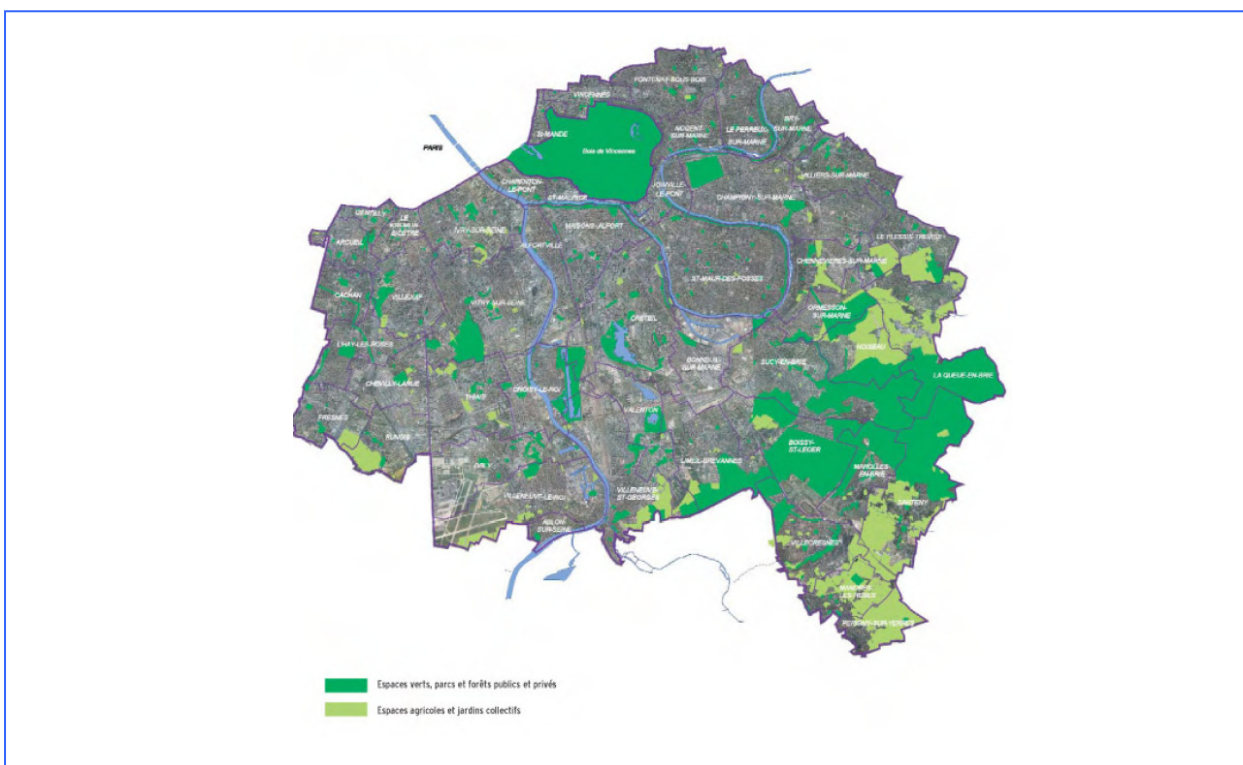
*Groupe scolaire du centre, rue Emile Zola*

## 2.2. Patrimoine naturel

Le paysage urbain de la ville de Choisy-le-Roi est structuré par la Seine, le territoire communal se positionnant dans la Plaine alluviale.

Le territoire de Choisy-le-Roi ne comporte pas de zone naturelle en tant que telle mais une multitude d'ensembles « vert » (plantations, espaces verts, parcs...) ou « bleu » (eau) qui présentent d'autant plus de valeur qu'ils sont rares dans un paysage densément urbanisé en première couronne de Paris.

La carte ci-dessous montre ainsi les disparités existantes dans le Val-de-Marne dans la répartition des espaces verts sur le territoire large. Indispensables dans le maintien de la biodiversité et de l'intégration de la nature en ville, ces espaces doivent être préservés.

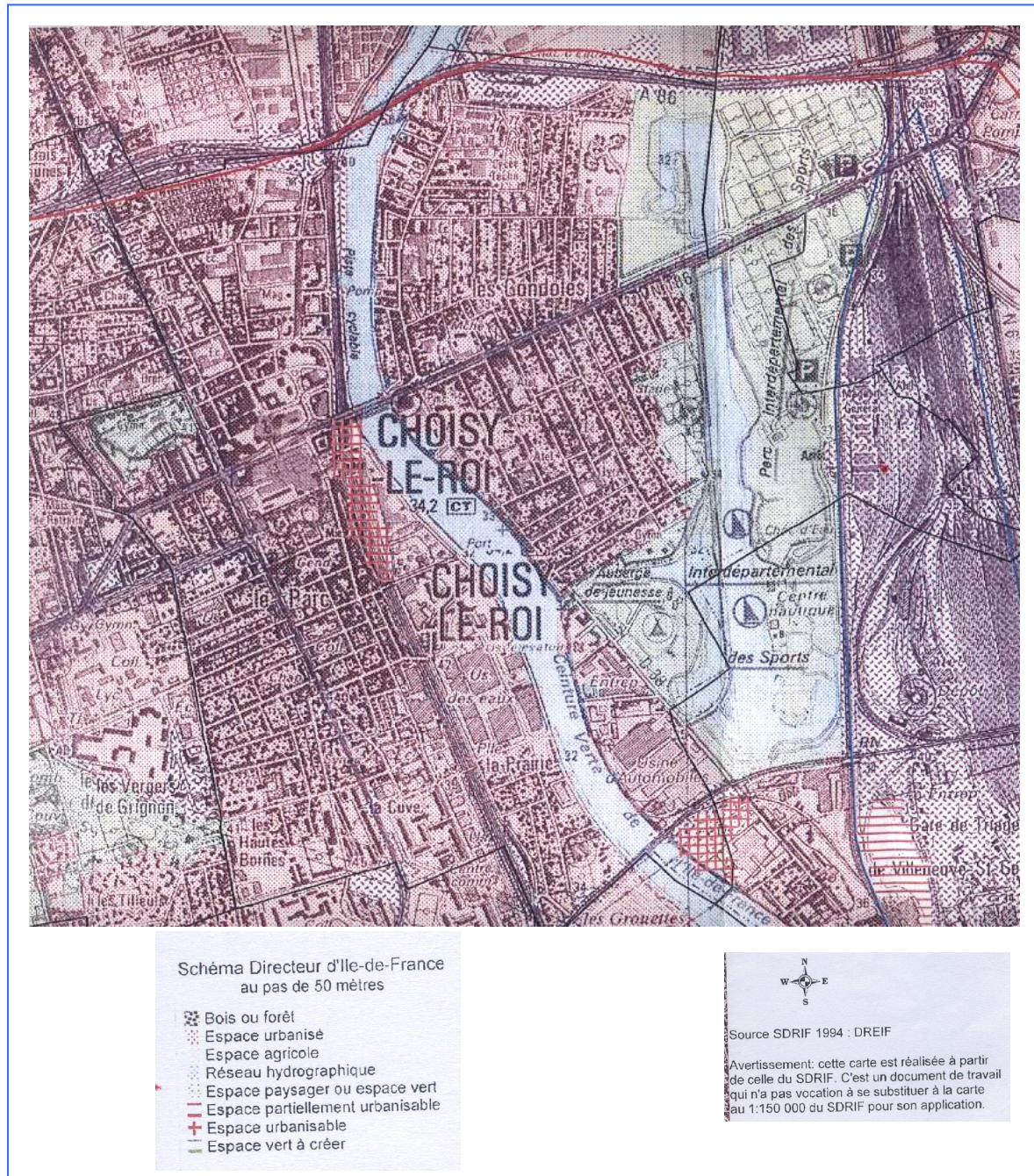


*Plan vert Départemental du Val-de-Marne 2006-2016*  
**Le Val-de-Marne : ses espaces verts, naturels et agricoles**

## 2.2.1 OUTILS DE PROTECTION ET DE SENSIBILISATION

La ville est concernée par la présence de plusieurs espaces paysagers au titre du SDRIF approuvé le 26 Avril 1994. Il s'agit du Parc Interdépartemental des sports et du Parc des Gondoles.

Les limites des espaces paysagers en zone agglomérée pourront être modifiées sous réserve que les surfaces concernées soient compensées par la création d'espaces de même nature, d'une superficie au moins équivalente et s'intégrant dans le réseau des espaces verts existants.



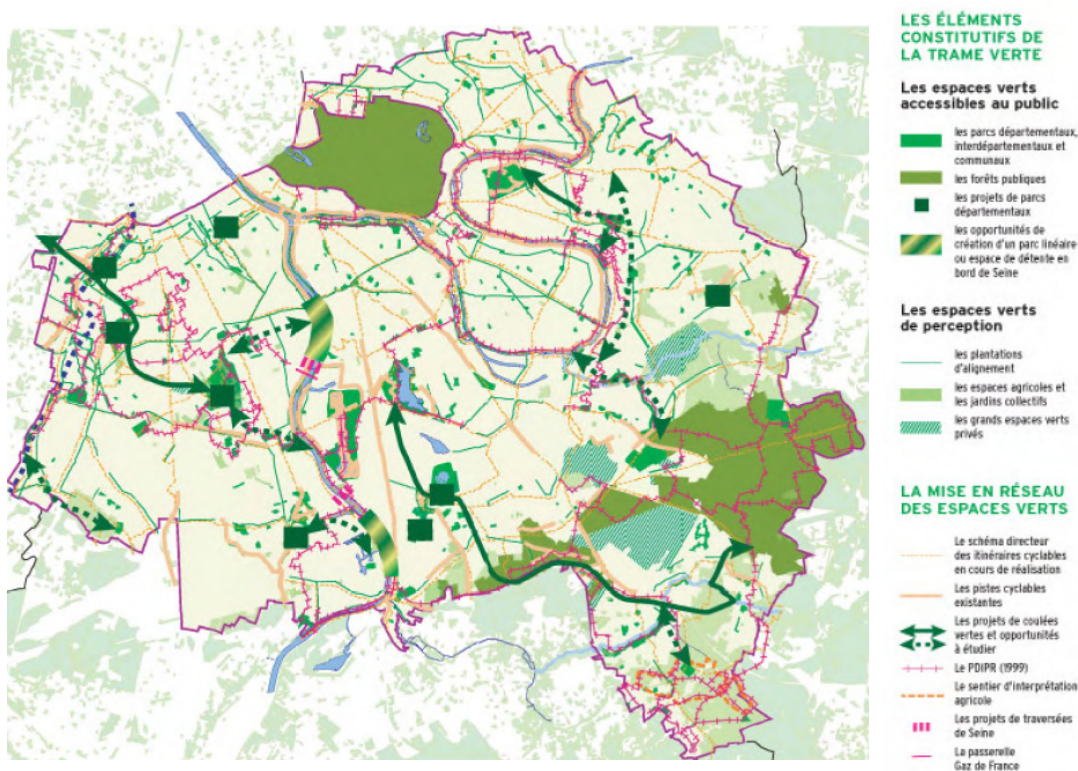
## 2.2.2 CONTINUITÉ DE LA TRAME VERTE SUR LE TERRITOIRE LARGE

Le Plan vert départemental du Val-de-Marne 2006/2016 présente la politique à mener sur le Val-de-Marne en faveur des espaces verts, des espaces naturels et des paysages. Le Plan décline 4 orientations :

- Renforcer la présence de la nature en ville et améliorer la qualité du paysage urbain par la mise en place d'une trame verte.
- Révéler un atout du Val-de-Marne : le réseau hydrographique, élément structurant du paysage et des milieux naturels.
- Valoriser et protéger le patrimoine forestier et ses lisières et garantir le maintien des paysages agricoles péri-urbains.
- Poursuivre les actions engagées pour contribuer au développement durable.

Le document rappelle également que le département participe financièrement à la gestion des parcs interdépartementaux et qu'une attention particulière devra ainsi être accordée à ces espaces souvent attractifs notamment dans un souci d'articulation avec le tissu urbain environnant et les espaces verts périphériques. L'articulation entre le contexte urbain et naturel passe par une réflexion à différentes échelles : traitement de la façade et des entrées, cohérence du développement urbain avec les parcs...

Le Plan mentionne une opportunité à étudier sur le grand territoire : il s'agit d'un projet de coulée verte reliant le parc interdépartemental des Sports et le quai des Gondoles au Parc départemental des Hautes Bruyères à Villejuif.

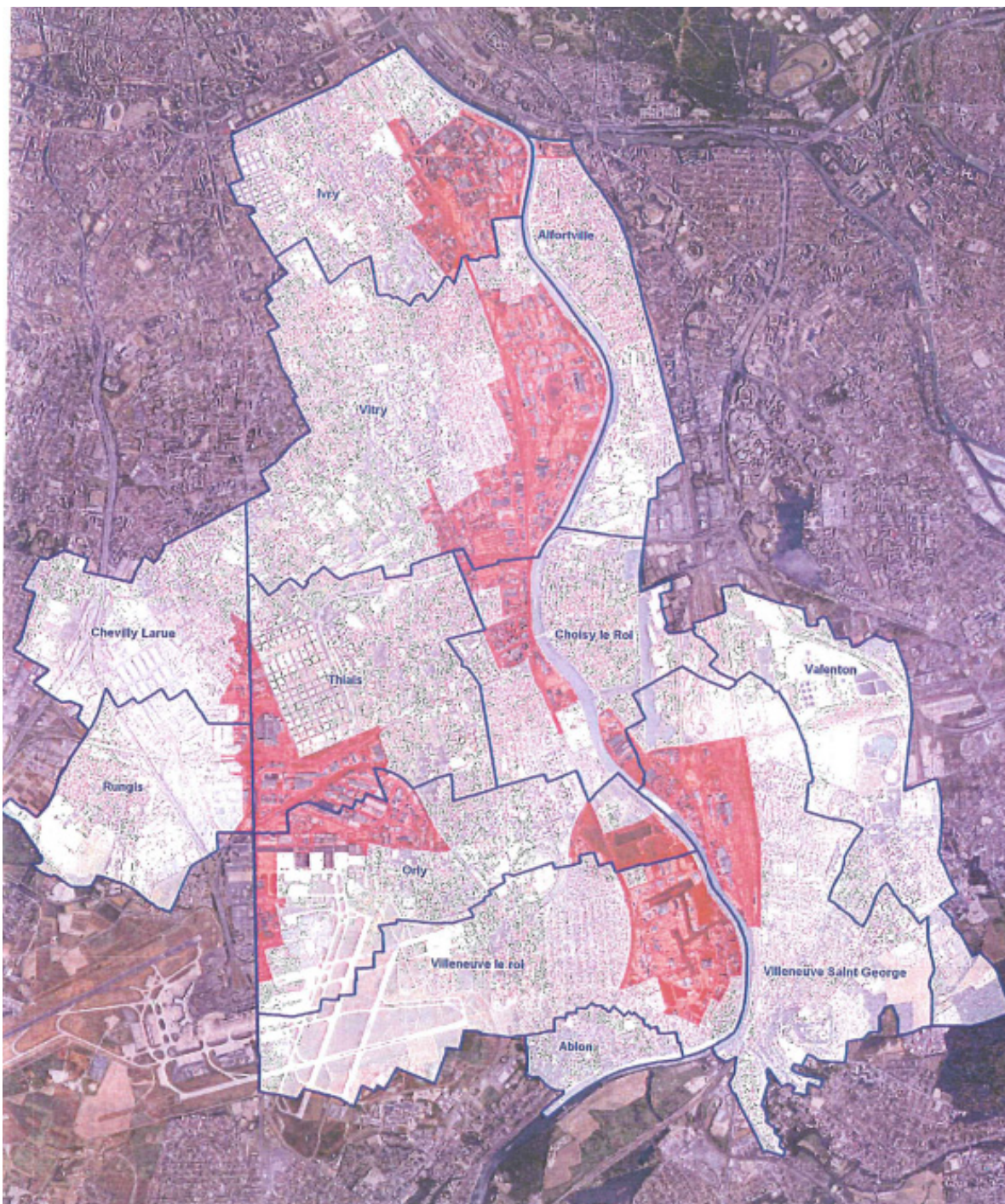


### **Le Plan Vert départemental du Val-de-Marne**

Carte – Orientation n° 1 Renforcer la présence de la nature en ville et améliorer la qualité des paysages urbains par la mise en place d'une trame verte

Le projet d'intérêt national (OIN) Orly-Rungis Seine Amont (ORSA) créera des vues et des continuités paysagères à l'échelle du grand territoire, l'inscrivant dans les trames vertes et bleues régionales. Le fleuve sera envisagé à la fois comme paysage et comme ressource naturelle indispensable à la préservation des écosystèmes.

A travers ce projet, la Seine a vocation à concilier l'ensemble des fonctions qui la concernent : la protection contre les inondations, la valorisation du paysage et la mise en relation de la ville avec le fleuve, le transport fluvial et la biodiversité.



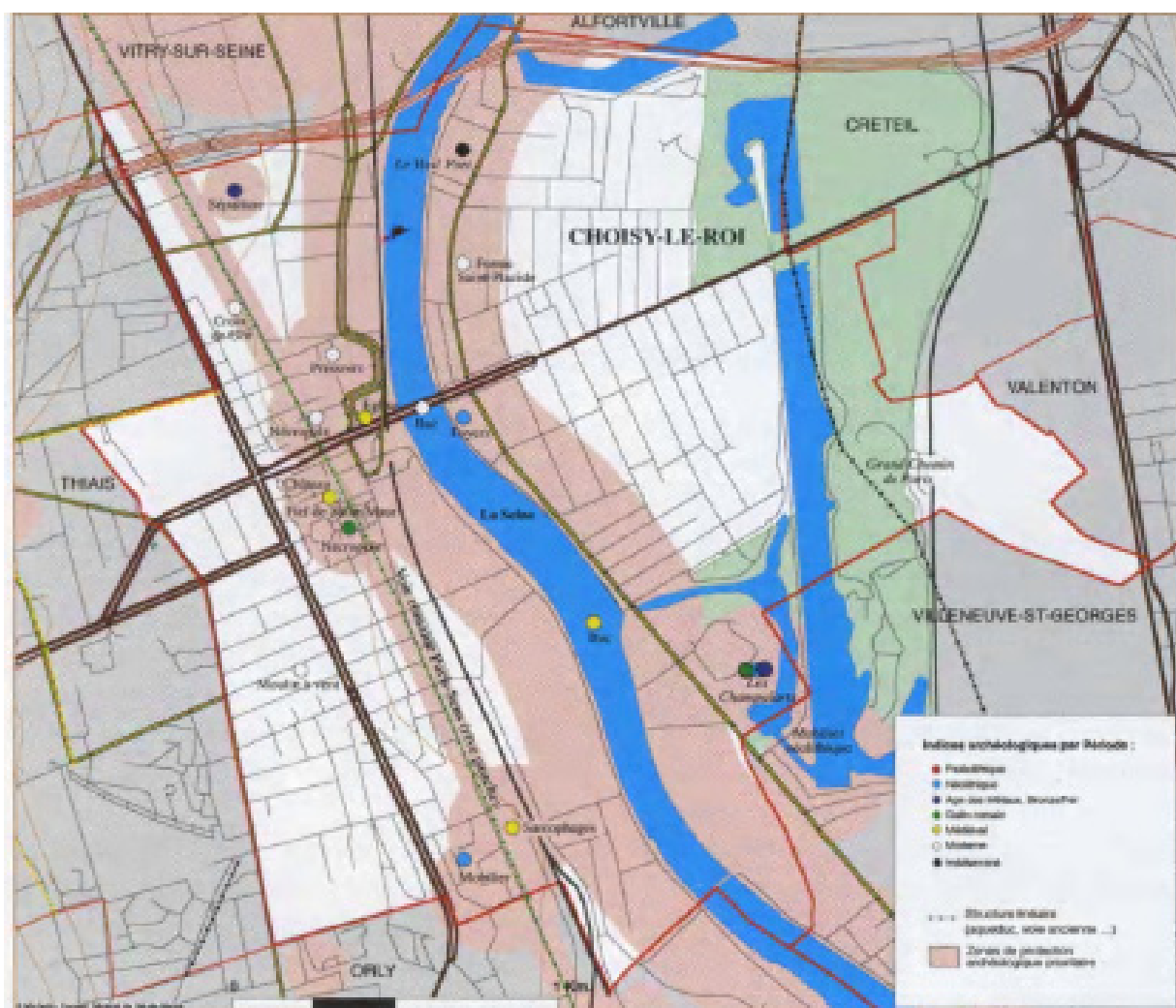
Délimitation des périmètres juridiques de l'opération d'intérêt national Orly-Rungis Seine Amont.

Echelle 1/40000°, source : PAC.

La présence d'espaces verts et de loisirs et d'éléments composant la trame verte et bleue contribuant à relier ces grands espaces est un véritable atout pour la commune de Choisy-le-Roi. Il s'agit :

- ❑ De développer les éléments favorisant les prolongations des espaces naturels dans la ville ;
- ❑ De poursuivre la reconquête des berges en l'articulant avec les espaces naturels et le tissu urbain environnant ;
- ❑ D'améliorer l'accessibilité aux espaces verts et de loisirs.
- ❑ De conserver et de mettre en valeur ces espaces

### 2.3. Patrimoine archéologique



*Carte archéologique communale présentant par période les indices archéologiques découverts à Choisy le roi, CG94, 1998*

La situation de Choisy-le-Roi, dans la plaine alluviale, de part et d'autre de la Seine, en fait un secteur susceptible d'avoir attiré l'implantation humaine dès la préhistoire. La communication entre les deux rives suppose un potentiel élevé en termes de richesses archéologiques, l'emplacement de l'ancien village s'inscrivant de part et d'autre de la Seine.

## 3 RESSOURCES ET NUISANCES

### 3.1. L'eau

#### 3.1.1 CADRE REGLEMENTAIRE

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour but d'assurer la préservation qualitative et quantitative de l'eau et des écosystèmes, ainsi que la valorisation de l'eau comme richesse économique.

A l'échelle des bassins et sous bassins versants, les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) permettent la mise en application de la loi sur l'Eau. Conformément à son article 3, le SDAGE a une portée juridique. Le SDAGE est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « *les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux.* »

Les services de l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques. Les SAGE, élaborés en concertation avec l'ensemble des acteurs de l'eau, sont des déclinaisons locales du SDAGE.

Choisy-le-Roi fait partie du SDAGE du bassin Seine Normandie approuvé en 2009 et du périmètre de SAGE de la Bièvre qui est actuellement en cours d'élaboration. Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et quantité des eaux définis par le SDAGE.

Le bassin de Seine Normandie décline ainsi des orientations dont :

- la maîtrise des rejets polluants,
- le maintien et la protection des zones humides,
- la gestion des ouvrages hydrauliques en préservant la vie aquatique,
- la restauration de la fonctionnalité de la rivière ...

#### **Le SDAGE de 2009**

Le SDAGE approuvé en 2009 se place dans la continuité du SDAGE adopté en 1996 privilégiant la recherche d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les grandes thématiques abordées. Il a cependant été procédé à une refonte du document marquant une évolution majeure par le passage d'une logique de moyens à une obligation de résultats introduite par la DCE.

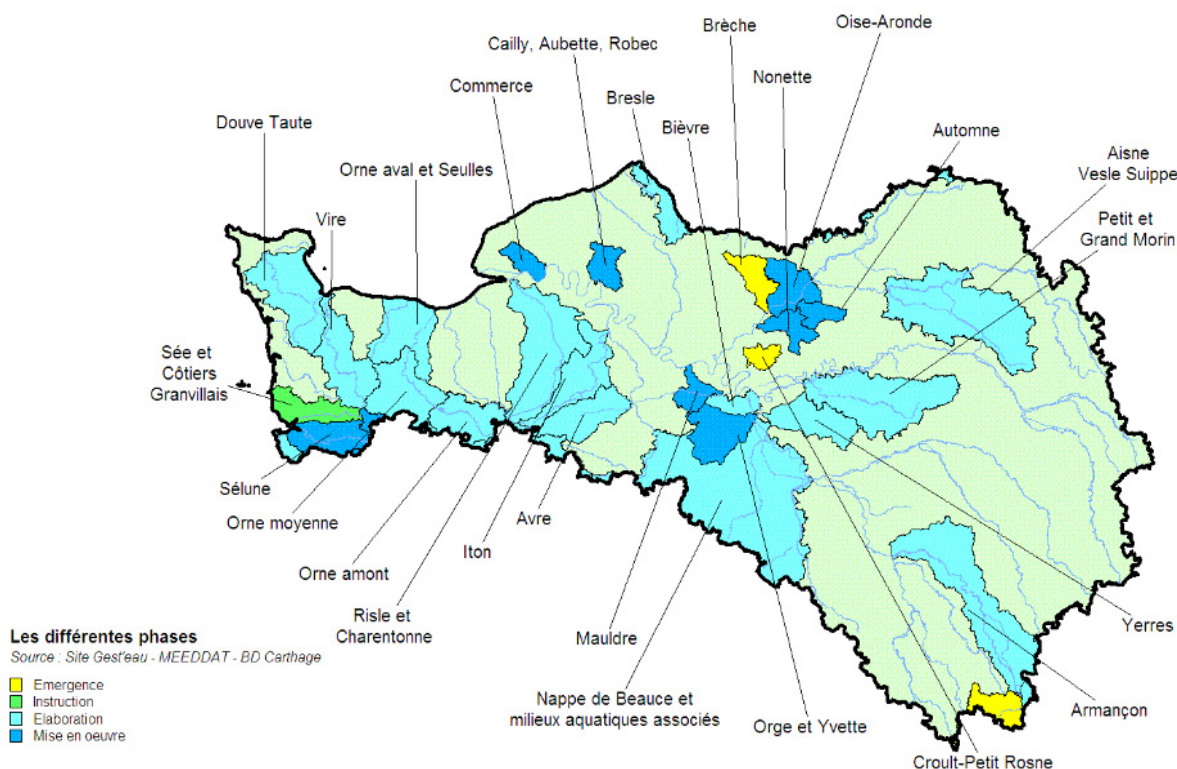
Les défis du SDAGE à relever

- La prise en compte du changement climatique dans le SDAGE
- L'intégration du littoral dans le SDAGE
- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Défi 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation

Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis

Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

### Etat d'avancement des SAGE au 01/07/2009 Bassin Seine Normandie



### 3.1.2 RESSOURCE ET QUALITE

#### 3.1.2.1 LES EAUX SOUTERRAINES

La commune est située dans la zone de répartition des eaux de la nappe de l'Albien Néocomien. La nappe de l'Albien, présente sous la majeure partie du bassin parisien et souvent à grande profondeur, possède des caractéristiques originales : protection totale vis-à-vis des pollutions de surface, réserves en eau exceptionnellement élevées mais alimentation naturelle très faible en comparaison de son volume total. Ainsi, de façon permanente, elle ne peut fournir que des volumes limités mais il est possible de l'exploiter temporairement à très fort débit à condition de laisser se reconstituer ses réserves par la suite. Sous l'Albien se situe un deuxième niveau aquifère, de caractéristiques voisines, le Néocomien, séparé de celui-ci par des niveaux semi-perméables. Mal connu, et en relation hydraulique probable avec l'Albien, il doit être protégé au même titre que lui et suivant les mêmes critères

En conséquence sur la commune, tous les prélèvements d'eau souterraines, à l'exception de ceux inférieurs à 1000 m<sup>3</sup>/an réputés domestiques, relèvent de la rubrique 4.3.0 de la nomenclature des opérations visées à l'article 1 du décret du 29 mars 1993, modifié, relatif aux procédures d'autorisation et de déclarations et l'article 2 de l'arrêté préfectoral n°2004/3572 du 30 septembre 2004.

Aussi, la préservation et la gestion des eaux souterraines passent par la protection des captages d'eau. Le SDAGE du bassin Seine Normandie rappelle d'ailleurs la nécessité de mener à terme et conforter les procédures de protection de captage conformément à la loi sur l'eau. En termes de gestion qualitative des eaux souterraines, Le SDAGE du bassin Seine Normandie fixe ainsi des objectifs de qualité :

- tendre vers la qualité requise par les normes sur les eaux destinées à la consommation d'eau potable ;
- atteindre ou maintenir une qualité de l'eau brute permettant d'assurer, sans traitement poussé, une distribution, en tous temps, d'une eau conforme à la réglementation ;
- agir prioritairement sur certains éléments ou paramètres qui sont les causes principales de dégradation de la qualité des eaux souterraines : pollution bactériologique et turbidité, produits phytosanitaires, nitrates et prévenir ainsi les pollutions accidentelles.

**A Choisy-le-Roi des périmètres de protections immédiates et rapprochées de la prise d'eau potable de l'usine de production d'eau potable du Syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF) sont instaurés et déclarés d'utilité publique par l'arrêté interpréfectoral n° 2008/88 du 8 janvier 2008 et l'arrêté modificatif n°2010/6845 du 30 septembre 2010. Des interdictions et préconisations sont ainsi édictées à l'intérieur de ces périmètres, elles visent à prévenir tout risque de pollution.**

Plus précisément, le territoire de Choisy-le-Roi est compris dans les zones Xa, Xb et en limite de la zone X puisque sa limite aval se situe au niveau de la ligne de chemin de fer traversant la Seine. Le périmètre de protection immédiat se confond lui avec le périmètre de l'usine de production d'eau potable et englobe la zone de pompage, la zone de transit, la zone de traitement.

### 3.1.2.2 LES EAUX DE SURFACE

Les cours d'eau du bassin sont globalement de qualité plutôt médiocre sur le territoire du SDAGE Seine Normandie. La Seine subit l'impact de l'agglomération parisienne qui se fait sentir jusque dans l'estuaire. Les rejets de l'agglomération rouennaise et des industries en basse Seine aggravent la situation.

Le SDAGE fixe ainsi des objectifs en matière de qualité des eaux superficielles dont la résorption des foyers de pollution persistants prioritaires, la réduction des pollutions urbaines en temps de pluie.

Les éléments disponibles dans le rapport du service de Navigation de la Seine sur la qualité des eaux de surface révèlent les résultats de qualité physico chimique et hydrobiologique sur la période 2003-2005. La qualité physico-chimique se révèle globalement satisfaisante.

En ce qui concerne les nitrates, la qualité est mauvaise du fait d'une tendance à la dégradation d'origine agricole. La contamination par les produits phytosanitaires d'origine urbaine et agricole est importante et préoccupante.

Surveillance de la qualité de la Seine, point d'observation Pont d'Ivry

	Indices et classes de qualité selon le SEQ EAU (V1)		
	1998/2001	2000/2003	2003/2005
Acidification	80	80	83
Matières azotées	55	53	52
Minéralisation	90	88	89
Matières organiques et oxydables	60	61	69
Nitrates	37	36	35
Particules en suspension	69	73	77
Matières phosphorées	42	42	41
Phytoplancton	68	67	72
Température	83	64	51

Classification

Très bonne  
Bonne  
Passable  
Mauvaise  
Très mauvaise

### 3.1.3 DISTRIBUTION ET CONSOMMATION DE L'EAU

**Choisy-le-Roi est alimentée en eau potable à partir d'eau superficielle. L'eau potable est produite au niveau de l'usine de Choisy-le-Roi par Veolia Eau d'Ile-de-France SNC. La commune fait partie du SEDIF (Syndicat des Eaux d'Ile de France).**

La qualité de l'eau distribuée est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés. L'arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8 Janvier 2008 et l'arrêté modification n°2010/6845 du 30 septembre 2010 déclarent d'utilité publique les périmètres de protection autour de la prise d'eau de Choisy-le-Roi et autorisent le prélèvement d'eau en vue de la consommation humaine.

L'usine Edmond Pépin de Choisy-le-Roi est située sur la rive gauche de la Seine, à 8 km en amont de Paris. Avec une production moyenne de 322 000 m<sup>3</sup>/jours répartie sur 54 communes en 2011, c'est la plus grande usine de traitement d'eau potable de France. Elle peut, si nécessaire, doubler sa production pour secourir l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Construite à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, l'usine a été plusieurs fois modernisée. Elle est aujourd'hui équipée d'une filière biologique utilisant le couplage « ozone-charbon actif en grains ». Cette filière reproduit en accéléré les mécanismes de l'épuration naturelle de l'eau à travers le sol et élimine tous les toxiques et substances indésirables, résultant des activités humaines, industrielles et agricoles ou issues du milieu naturel.

Le syndicat des eaux d'Ile-de-France et son délégataire, la Veolia Eau d'Ile-de-France SNC, ont obtenu la certification ISO 14001 en février 2002.

L'usine est alimentée en eau de Seine, de qualité médiocre et changeante, surtout en raison de la densité de l'urbanisation, de l'industrialisation et de l'occupation agricole du bassin en amont de la prise d'eau. Devant l'ampleur des risques et la fréquence des pollutions accidentelles des cours d'eau en amont, d'importantes études de sécurité sont réalisées avec le concours de l'Agence de l'eau Seine-Normandie et des DRIRE. Par des campagnes de sensibilisation auprès des industriels et grâce à une meilleure connaissance des produits stockés sur leurs sites, les risques de pollution ont diminué. En cas de pollution, le programme Disperso prévoit avec précision l'arrivée et la durée d'une pollution accidentelle et permet de prendre toutes les dispositions utiles en temps voulu.

Population desservie	1,9 million
Moyenne de production	322 000 m <sup>3</sup> /j
Capacité maximale	600 000 m <sup>3</sup> /j
Surface des installations	17 ha
Floculateurs-décanteurs	4
Surface de décantation	23 380 m <sup>2</sup>
Filtres à sable	44
Surface filtrante (sable)	5 148 m <sup>2</sup>
Production maximale d'ozone	4 320 kg/j
Filtres à charbon actif	12
Surface filtrante (charbon)	1 404 m <sup>2</sup>



Elle correspond pour l'essentiel à la première partie du traitement, depuis la prise d'eau en Seine jusqu'à la sortie des filtres à sable. En fait, pendant cette première partie, d'autres phénomènes interviennent sur les plans physico-chimique (oxydation par la préozonation) et biologique (nitrification biologique des filtres à sable).

Pour préserver l'environnement conformément à la réglementation qui s'applique aux rejets à la rivière des usines de traitement d'eau de surface d'une certaine importance, les effluents de l'usine sont traités et les terres de décantation issues du traitement sont déshydratées et chaulées avant d'être évacuées par camion. Depuis 1989, l'usine de Choisy-le-Roi dispose d'une filière de valorisation agricole de ses terres, qui sont conditionnées à la chaux. Elle est liée par une convention à un syndicat d'agriculteurs de l'Essonne qui en assurent l'épandage sur des terres agricoles acides.

Le poste de commande de l'usine repose sur de nouvelles structures, prenant en considération la complexité des traitements imposés par la qualité de l'eau de la Seine et la nécessité de maintenir la sécurité de la fourniture de l'eau potable.

### **3.2. L'assainissement**

La ville de Choisy-le-Roi est comprise dans le périmètre d'agglomération d'assainissement de la zone centrale de la Région Ile-de-France. A ce titre, la commune doit élaborer un programme d'assainissement comportant un diagnostic du système d'assainissement existant permettant de connaître :

- l'évaluation des charges brutes et des flux de substances polluantes, actuelles et prévisibles, à collecter par le système d'assainissement,
- les variations des charges brutes et des flux de substances polluantes en fonction des conditions climatiques ou des saisons,
- le taux de collecte
- le rendement effectif du système d'assainissement : si des déversoirs d'orages sont situés sur le réseau de collecte, ils doivent faire l'objet de la surveillance prévue à l'annexe II (points 4 et 5) de l'arrêté du 22 Décembre 1994 relatif à la surveillance des ouvrages de collecte,
- l'échéancier des travaux d'assainissement.

L'étude diagnostic portant sur l'ensemble des ouvrages a été réalisée en 2001 et la ville a ainsi adopté son programme d'assainissement sur cette base.

#### **3.2.1 CARACTERISTIQUES DES RESEAUX**

**La vérification du linéaire de réseaux a été réalisée par le nouveau système SIG en place depuis quelques mois au service assainissement de la ville. Ainsi, au 31 décembre 2008 le réseau de collecte se compose d'un linéaire total de 40 357 m dont 20 736 m en réseaux unitaires et 19 621 m en réseaux séparatif avec 11 187 m réseaux d'eaux usées et 8 434 m réseaux d'eaux pluviales.**

Le service assainissement de la ville est chargé de gérer le fonctionnement du réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales de la ville. Les effluents collectés par ce réseau sont transportés par le réseau départemental et traités par **les usines du SIAAP (Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne)**. Elles sont situées l'une à **VALENTON** et l'autre à **ACHERES** dans les Yvelines.

### 3.2.2 ENTRETIEN ET MAINTENANCE DES RESEAUX

**Dans le cadre de l'arrêté du 22 décembre 1994 relatif à la surveillance des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées mentionnées aux articles L. 372-1-1 et L. 372-3 du Code des communes, un dispositif de suivi permanent (appelé également auto surveillance) a été mis en place.**

Ce dispositif peut se résumer ainsi :

#### ❑ **le suivi du réseau, réalisé par des opérations d'entretien et de maintenance préventive.**

Un registre d'exploitation est ouvert pour consigner toutes les observations permettant de prouver le bon fonctionnement des installations et de justifier les dispositions prises, tant dans l'exploitation courante (plan de réseaux, destination des produits de curage) qu'en cas de travaux préventifs ou d'événements exceptionnels. Ce registre est mis à la disposition du service chargé de la police de l'eau et de l'agence de Bassin. L'entretien préventif et curatif du réseau a été concédé à une entreprise spécialisée : la société Dideron-Veolia. Le contrat porte sur le curage préventif de 5 000 mètres linéaires de canalisations. Le nettoyage de toutes les grilles et avaloirs visitables une fois par an, sur l'intervention immédiate 7 jours sur 7 pour désengorger le réseau ou le branchement d'un particulier, sur l'inspection télévisée de 1 000 mètres linéaires de canalisations.

La maintenance des stations de refoulement de la rue Mehy et du quartier de la prairie est assurée par Lyonnaise des eaux pour l'entretien du matériel des postes, les dépannages d'urgences, le contrôle du fonctionnement des pompes de relevages, le nettoyage des bâches deux fois par an.

#### ❑ **La surveillance et le contrôle de la qualité des branchements particuliers.**

Les nouveaux branchements sont instruits par le service assainissement. Les travaux sont réalisés par des entreprises de travaux publics au choix du pétitionnaire. Le service assure un soutien technique avant les travaux et contrôle la réalisation.

#### ❑ **Le suivi des travaux et réception des nouveaux tronçons.**

Le service assure le suivi et la réception des travaux neufs. La réception des nouveaux tronçons est instruite en suivant les règles établies par l'Agence de Bassin. Les trois points importants étant une inspection visuelle et par caméra, un test d'étanchéité du réseau et des branchements et un contrôle du compactage des tranchées. L'étude et la réalisation d'environ 500 mètres de réseaux par an conduiront à terme à la mise en place d'un système d'assainissement séparatif sur la commune

**Une évaluation de la quantité de produits de curage et un suivi de leur destination.**

Les documents sont collectés dans le registre d'exploitation. En 2008, 59 tonnes de boues ont été extraites du réseau.

**Des contrôles des déversoirs d'orage.**

Un partenariat avec les services du département a été engagé en 2006 pour répartir les points de mesure et les contrôles sur les déversoirs d'orage.

**Des contrôles des branchements des particuliers.**

La majeure partie de ces contrôles est effectuée par des organismes privés lors des ventes des propriétés. Le service assainissement, qui veille au respect des textes réglementaires sur l'eau, est référent technique pour les conseils et la réalisation des travaux de mise en conformité des installations privatives.

### 3.2.3 PERSPECTIVES

Les réponses aux nouvelles exigences légales et réglementaires imposées en matière d'assainissement par la loi sur l'eau et les directives européennes sur les eaux usées se mettent progressivement en place. **Aujourd'hui, la principale orientation du service en termes de travaux, consiste en la mise en séparatif des réseaux d'assainissement afin de diminuer les apports d'eaux de pluie vers les stations d'épuration et de limiter l'impact des orages sur le fonctionnement des ouvrages. Les réseaux unitaires existants sont affectés en priorité en réseaux d'eaux de pluie et de nouveaux réseaux d'eaux usées sont créés.**

Le service s'est également donné comme mission d'améliorer la gestion des installations et d'assurer une communication de proximité. Deux documents encadrent les droits et devoirs des usagers : le règlement d'assainissement et les recommandations techniques

**Le Conseil Général a par ailleurs engagé en 2003 une étude pour définir un schéma directeur, qui a été approuvé le 30 juin 2008.** Le schéma directeur départemental d'assainissement (SDDA) est un document cadre, fortement impulsé par les agences de bassin, qui définit la politique départementale d'assainissement. Il a pour vocation de répondre aux objectifs de la directive européenne cadre sur l'eau (DCE) et aux contraintes réglementaires définie dans la nouvelle loi sur l'eau et des milieux aquatiques (LEMA) du 30/12/2006.

**Par ailleurs, le CODAL PACT a été missionné en 2004 pour dresser l'inventaire des réseaux privatifs et apporter une assistance pour réaliser les travaux de mise en conformité intérieure des logements du quartier de la Prairie.** Cette mission a été prolongée en 2006 puis en 2008 par le contrôle des travaux intérieurs et la délivrance d'un certificat de conformité qui permet d'offrir une aide financière aux riverains grâce aux subventions de l'agence de l'eau (soit 35 % du montant des travaux avec un plafond de 2402€). Les travaux étant réalisés en deux tranches le CODAL PACT a terminé l'inventaire des réseaux privatifs en 2007. Les travaux de construction du réseau séparatif de la deuxième tranche du quartier de la prairie ont été réalisés de janvier à fin août 2008.

De ce fait, l'ensemble des études de travaux neufs est réalisé directement par le service assainissement ;

- Etude pour le raccordement des eaux pluviales des habitations Avenue du Général Leclerc.
- Etude pour le remplacement de 40 m de réseaux unitaire en réseaux séparatif Rue Bascou (travaux 2009).
- Etude pour la réalisation d'un système d'assainissement séparatif Rue Frédéric Joliot Curie (travaux 2009)
- Des travaux de génie civil pour améliorer l'exploitation du réseau ont été réalisés)

Enfin, un plan d'investissement a été réalisé pour les années à venir, il est reporté ci-dessous.

**TABLEAU PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENT DE 2009 A 2014**

Années	Rues	Linéaire réseau en m	Prix / ml en TTC	Prix total TTC
2009	Frédéric Joliot Curie	150	1 200	180 000
2009	Général Leclerc (pose d'une conduite EP)	160	1 200	192 000
2009	Gymnase René Rousseau (modification réseau intérieur EP et de rejet EP vers av d'Alfortville)	40	1 200	48 000
2009	Bascou (réparation de conduite)	37	1 200	44 400
2009	Mésanges (travaux de fonçage)	40		80 000
2009	Parking Franprix (travaux de raccordement)			10 000
<b>total 2009</b>				<b>554 400</b>
2010	de la Chasse	200	1 260	252 000
2010	Dr Calmette	200	1 260	252 000
<b>total 2010</b>				<b>504 000</b>
2011	Traversière	275	1 323	363 825
2011	Pompadour (priorité côté V.Hugo)	200	1 323	264 600
<b>total 2011</b>				<b>628 425</b>
2012	Waldeck Rousseau	75	1 390	104 250
2012	Etienne Dolet	490	1 390	681 100
<b>total 2012</b>				<b>785 350</b>
2013	Spinoza	280	1 460	408 800
2013	Jules Vallès	300	1 460	438 000
<b>total 2013</b>				<b>846 800</b>
2014	du Four	290	1 540	446 600
2014	Lamarck	360	1 540	554 400
<b>total 2014</b>				<b>1 001 000</b>

2015	Dr Roux	175	1 620	283 500
2015	Parmentier (mise en séparatif)			
2015	du Four / école Langevin			
2015	Théophile Ducloux (vers école)			
2015	Pichon des Prés (vers T.Ducloux)			

### 3.3. L'air

#### 3.3.1 ETAT DES LIEUX DE LA QUALITE DE L'AIR EN ILE-DE-FRANCE

Airparif, association loi 1901, est l'organisme agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Ile-de-France par le biais de stations de prélèvements réparties sur Paris et sa couronne. Elle rend compte de cette qualité de l'air par un indice ATMO variant de 1 à 10 (de très bonne à très mauvaise).

D'après le bilan de la qualité de l'air en Ile-de-France en 2007, mis en ligne sur le site Internet d'Airparif, la tendance globale est à la poursuite de l'amélioration. Cependant, la situation reste tout de même problématique pour plusieurs polluants dont les particules qui ont connu une hausse sensible de leurs niveaux.

Problèmes (réglementation)	résolus respectée) tendance	Problèmes persistants			
		Près de la circulation		Loin du trafic	
		Situation en 2007	tendance	Situation en 2007	tendance
- Dioxyde de soufre	↘	- Dioxyde d'azote	→	- Dioxyde d'azote	↘
- Monoxyde de carbone	↘	- Particules (PM10)	↗	- Ozone	↗
- Plomb	*	Sur les axes routiers les plus chargés uniquement :		- Particules (PM10)	↗
- Métaux	*	- Benzène	↘		

→ / ↘ / ↗ : niveaux mesurés stables / en baisse / en hausse  
\* niveaux trop bas pour que les mesures soient significatives

Evolution des niveaux de pollutions observés sur la dernière décennie et sur la situation de chaque polluant vis-à-vis du respect de la réglementation

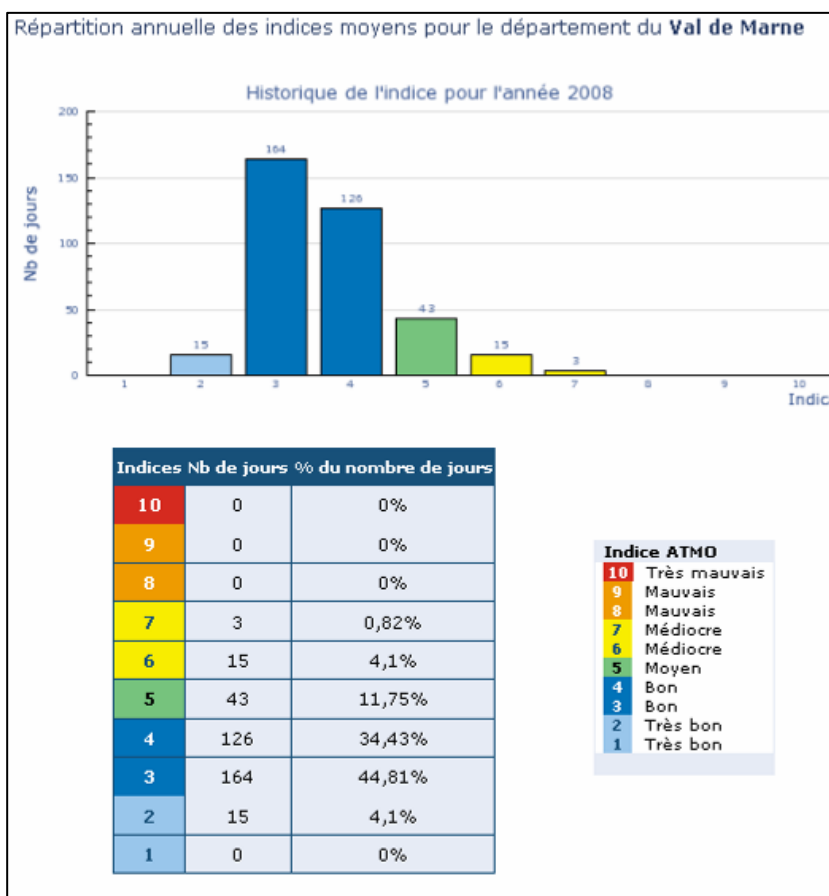
Source : <http://www.airparif.asso.fr>

#### Etat des lieux de la qualité de l'air dans le Val-de-Marne et la commune de Choisy-le-Roi

Selon la répartition annuelle des indices moyens de la qualité de l'air sur le site AirParif, la qualité de l'air est globalement bonne sur le Val-de-Marne puisqu'en 2008, 305 jours sur l'année 2008 ont bénéficié d'une bonne à très bonne qualité de l'air. Néanmoins, l'étude Airparif réalisée en septembre 2007 pour le Conseil Général du Val-de-Marne (consultable sur le site Internet d'Airparif) montre que les émissions de l'ensemble des sources de polluants atmosphériques sur ce département sont majoritairement dominées par le transport routier. Celui-ci contribue à :

- 53 % des émissions d'oxydes d'azote,
- 77 % des émissions de monoxyde de carbone,
- 41 % des émissions de composés organiques volatils.

Les communes traversées par des grands axes de circulation comme l'A86 à Choisy-le-Roi sont donc plus touchées par ces pollutions.



L'étude a d'ailleurs procédé à une évaluation de la qualité de l'air en situation de proximité des voies de circulation pour deux polluants : le dioxyde d'azote et le benzène, reconnus comme des traceurs des émissions dues au trafic routier et pour leurs effets néfastes sur la santé humaine.

Selon le décret n°2000-213 du 15 Février 2002 portant transposition de la directive n°1999/30/CE du Conseil du 22 Avril 1999, l'objectif qualité pour le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) pour l'année civile doit être en moyenne de 40 µg/m<sup>3</sup>/an et sur la commune de Choisy le roi, la moyenne annuelle en 2006 se situait entre 30 et 40 µg/m<sup>3</sup> de NO<sub>2</sub>.

Concernant le benzène, le décret n°2002-213 du 15 février 2002 portant transposition de la Directive n°2000/69/CE du Conseil du 16 novembre 2000 fixe un objectif de qualité sur l'année civile de 2 µgm<sup>3</sup>/an en moyenne et le territoire communal présentait une moyenne annuelle en 2006 inférieur à cet objectif excepté à l'ouest du territoire en limite de Thiais.

**Ainsi, si les objectifs de qualité sont remplis, le territoire ne bénéficie pas non plus d'une excellente qualité de l'air se situant le plus souvent juste en dessous des seuils requis. Les pollutions concernent l'A86, la RN186, la RN305, la RD38, la RD52.**

### 3.4. Les énergies

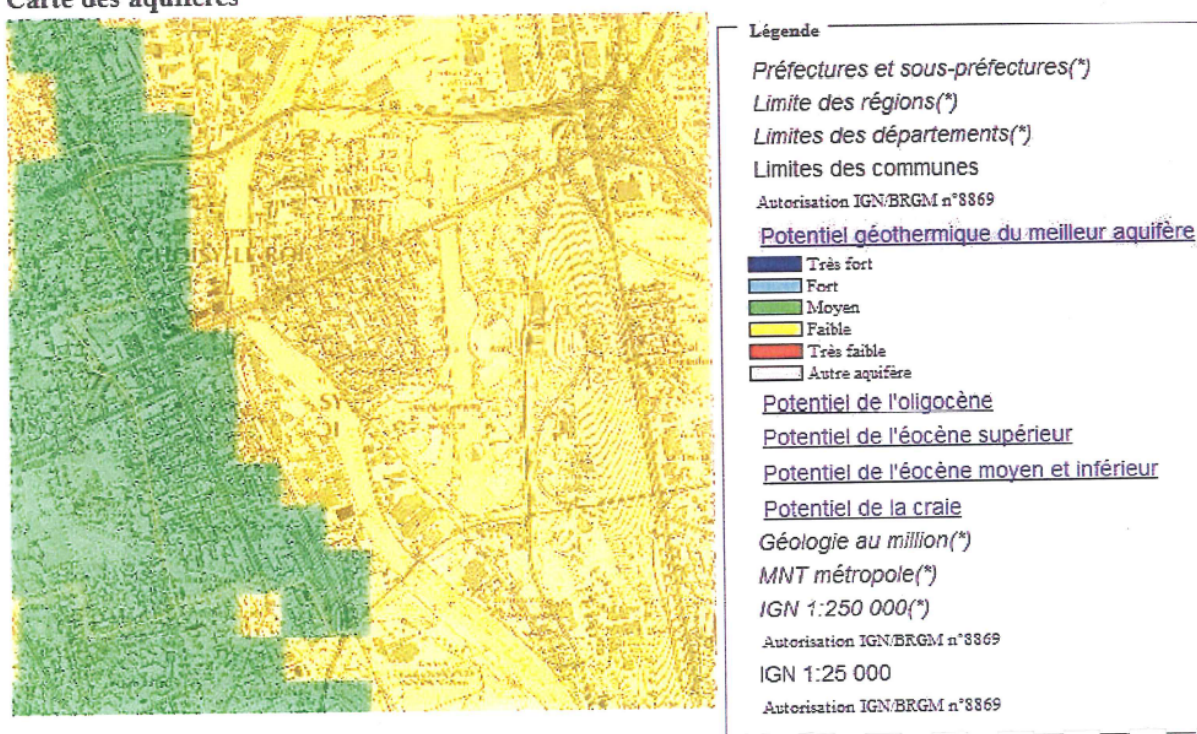
#### 3.4.1 LE POTENTIEL GEOTHERMIQUE

Le bassin parisien est l'un des bassins sédimentaires qui bénéficie de conditions géologiques favorables à l'exploitation de la géothermie. Au cœur du bassin parisien, l'Île-de-France peut jouer de cet atout pour la diversification de ses sources d'énergie. Ainsi plusieurs expériences de production de chaleur par forage géothermique existent dans le territoire du Val-de-Marne comme à Thiais ou Orly.

La commune de Choisy-le-Roi ne comporte pas de puits géothermiques. D'après la cartographie du BRGM, il existe un potentiel géothermique du meilleur aquifère faible à moyen en géothermie profonde notamment sur la rive gauche de la Seine.

Le Conseil régional d'Île-de-France a adopté en avril 2008, un plan de relance de la géothermie (appel à projet « Dogger »). Des financements régionaux en partenariat avec l'ADEME sont prévus pour la réhabilitation comme pour la création de nouveaux doublets géothermiques.

Carte des aquifères



Carte des aquifères

Source : Ademe et BRGM

### 3.4.2 LE POTENTIEL ENERGETIQUE DES RESEAUX DE CHALEUR

La ville de Choisy-le-Roi possède **deux réseaux** de chaleur sur son territoire :

- **Le premier réseau, situé au nord de la commune**, est tenu par le Syndicat Intercommunal de chauffage urbain de Choisy-Vitry. Il est alimenté par la centrale de cogénération de Vitry-sur-Seine, elle-même reliée au réseau de la Compagnie parisienne de Chauffage Urbain par une station d'échange. Ce réseau fournit de la vapeur du Nord de la commune jusqu'au sud de l'hôtel de ville (au niveau du collège Henri Matisse) et il va desservir la ZAC du Port.
- **Le second réseau situé au Sud de la commune** appartient à l'OPAC 94. La chaleur provient de 2 doublets de géothermie situés au Nord de la commune d'Orly (dont l'un vient d'être rénové en 2007).

Les limites de chaque réseau sont séparées par une distance de 500 mètres environ. Une interconnexion des deux réseaux de chaleur via une station d'échanges pourrait être envisagée. En effet, plus un réseau de chaleur est important (avec plusieurs unités de production), plus il permet une meilleure adaptation à la variation de la demande énergétique. L'interconnexion des deux réseaux permettrait d'augmenter la part d'énergie issue des productions renouvelables (cogénération, incinération de déchets, géothermie...) et diminuer la demande énergétique d'appoint.

## 4 RISQUES

### 4.1. Risques naturels

#### 4.1.1 LE RISQUE INONDATIONS

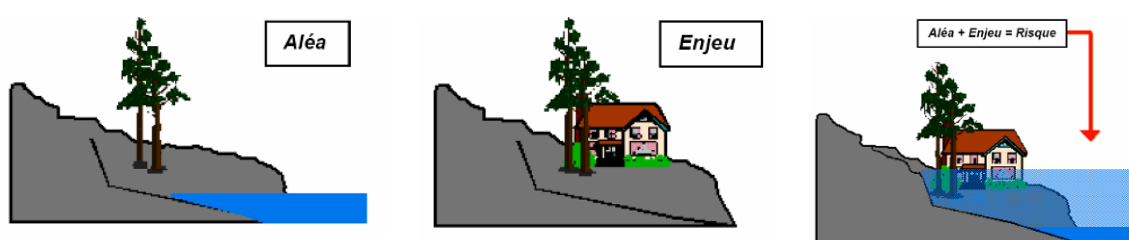
Le territoire communal s'inscrit dans le lit majeur de la Seine qui entraîne des risques d'inondations. Il est soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne, approuvé le 12 novembre 2007 qui impose des règles d'urbanisme en zone inondable. Le SDAGE de 1996 fixe par ailleurs des objectifs sur le bassin Seine Normandie de ne plus implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages graves, d'assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des zones naturelles d'expansion des crues.

Le PPRI, établi par l'Etat, possède une valeur de servitude d'utilité publique. Il traduit l'exposition aux risques tels qu'ils sont actuellement connus.

Le PPRI concerne 24 communes et évalue :

- les aléas (probabilité qu'un phénomène naturel ou accidentel produise des effets d'une intensité donnée, sur un point et à un moment donnés)
- les enjeux (personnes, biens, activités, moyens, patrimoine... susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel) en distinguant les centres anciens et les zones urbaines denses des autres espaces urbanisés et naturels

Il détermine un zonage réglementaire par confrontation des aléas avec les enjeux.



Source : <http://www.val-de-marne.equipement.gouv.fr>

L'Est du territoire communal depuis la Seine est concerné par ce risque d'inondation. La carte des aléas met en évidence un risque important car la zone de submersion est en majeure partie supérieure à 2 mètres sur la partie concernée.



Carte des aléas

Source : PPRI de la Marne et de la Seine dans le Val-de-Marne

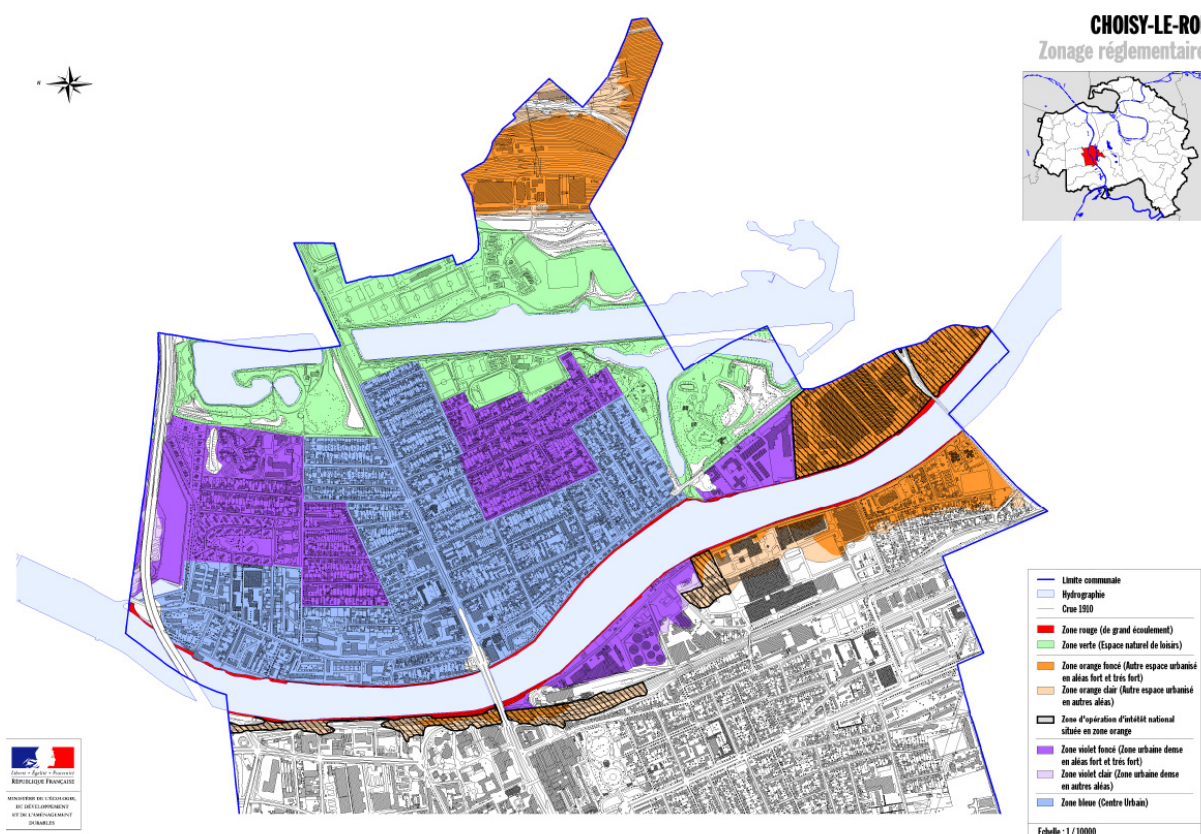
Le zonage réglementaire est obtenu par confrontation des aléas et des enjeux

Plusieurs zones réglementaires couvrent la commune de Choisy-le-Roi :

- **La zone verte** correspond aux espaces naturels ou de loisirs qui ont vocation à ne pas être urbanisés. Il s'agit de zones définies dans les documents d'urbanisme comme zones à préserver pour la qualité du site et des paysages existants, zones naturelles d'espaces verts, de terrains de sports, de loisirs ou de camping qui a vocation à servir de zone d'expansion des crues.
- **La zone orange** correspond aux autres espaces urbanisés.
  - La zone orange foncé correspond aux autres espaces urbanisés situés en zone d'aléa forts ou très forts (submersion supérieure à 1 mètre).
  - La zone orange clair correspond aux autres espaces urbanisés situés en zone d'autre aléa (submersion inférieure à 1 mètre).

Ces classements impliquent des restrictions et interdictions en termes d'occupation des sols et une emprise réelle au sol inondable limitée pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les constructions nouvelles et extensions de bâtiments à usage d'activités ou de services (30% en orange foncée et 40% en orange clair)

- **La zone violette** correspond aux zones urbaines denses.
- La zone violette foncée correspond aux zones situées en zones d'aléas forts ou très forts (submersion supérieure à 1 mètre)
- La zone violette claire correspond aux zones situées en zone d'autres aléas (submersion inférieure à 1 mètre). Ces classements impliquent également des restrictions et interdictions en termes d'occupation des sols et une emprise réelle au sol inondable limitée de 50 à 60 % selon la destination de la construction nouvelle.
- **La zone bleue** correspond au centre urbain où s'appliquent des contraintes plus réduites quels que soient les aléas. L'occupation du sol revêt certaines prescriptions et seules les constructions de sous sols, les travaux d'endiguement ou de remblai sont interdits.



### Zonage réglementaire

Source : PPRI de la Marne et de la Seine dans le Val-de-Marne



Comme le montre la carte précédente, la commune de Choisy-le-Roi est située dans une zone d'aléa faible pour ce type de risque. Ainsi, elle n'est pas concernée par l'élaboration du Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (dit PPRMT Sécheresse) prescrit par l'Arrêté Préfectoral 9 juillet 2001 sur 33 des 47 communes du département du Val-de-Marne.

Néanmoins, il est souhaitable, pour tout projet et notamment lorsqu'il s'agit de constructions individuelles, d'informer les particuliers et les professionnels du bâtiment et de les inciter à procéder à une reconnaissance du sol, ou au moins à respecter certaines bonnes pratiques de constructions, de réaliser les fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, d'éviter les variations localisées d'humidité, de prendre des précautions lors de la plantation des arbres et éviter certaines espèces comme le peuplier, les saules, les cèdres, les chênes, l'orme et le bouleau qui ont des grands besoins d'eau et étendent leur racine en surface et en profondeur.

## 4.2. Risques anthropiques

### 4.2.1 ACTIVITES INDUSTRIELLES

La commune de Choisy-le-Roi est concernée en particulier par l'établissement SANOFI-AVENTIS, Installation Classées pour la protection de l'environnement (ICPE) classée SEVESO II, seuil bas situé sur la commune de Vitry sur Seine.

Cet établissement génère principalement sur le territoire communal :

- une zone exposée à des effets irréversibles sans contrainte particulière d'aménagement ;
- une zone exposée à des effets indirects par bris de vitre où doivent être prescrites des dispositions imposant aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression (comme limiter la taille des ouvertures des surfaces vitrées et des verrières et/ou mettre en place des vitrages feuilletés ou un film de protection contre les bris de vitre).

Sanofi-Aventis a officiellement lancé le projet Biolaunch, opération majeure pour le laboratoire en France, sur ce site de production. Une plateforme biotechnologique, prévue pour 2012, regroupera les activités de recherche, de développement et de production. **Cette conversion du site répond ainsi à une démarche de développement durable et de réduction de l'impact du site, situé en zone urbanisée, sur son environnement. La classification SEVESO II ne sera plus justifiée avec le transfert des activités actuelles prévu fin 2011.**

Un autre type de risque lié à l'activité résulte du transport des matières dangereuses. Le réseau SNCF qui borde le site est concerné par le transport de ces substances acheminées sur le tronçon « Paris Austerlitz / Juvisy » du réseau SNCF Paris-Rive Gauche. Cette desserte est très peu importante puisqu'elle concerne pour l'essentiel l'approvisionnement interne en fioul de la SNCF.

Le transport de produits pétroliers sur la Seine présente lui un faible risque qui reste minime du fait d'une faible fréquence (moins de 10 bateaux par mois).

La DDEA 94 précise qu'il n'existe pas de réglementation de maîtrise de l'urbanisation le long des itinéraires de transports de matières dangereuses hormis pour les zones de stationnement (gare..) seulement une signalisation.

Le site est également concerné par la présence de plusieurs canalisations :

- les hydrocarbures, transportés par le réseau de pipelines le Havre-Paris de la société TRAPIL. Ce moyen de transport garantit des conditions optimales de sécurité, avec la mise en œuvre de procédures de protection et de surveillance.
- Des canalisations de transport de gaz gérées par GRTGaz.
- Une canalisation électrique Arrighi-Chevilly et Chevilly Villeneuve exploitée et entretenue par le Réseau de Transport d'Electricité. Les travaux de construction ont été déclarés d'utilité publique en vue de l'établissement des servitudes le 9/12/1947.

Les canalisations TRAPIL et GRTGAZ sont réglementées par l'arrêté du 4 août 2006, entraînant des contraintes en matière d'urbanisme pour les Etablissements Recevant du Public (ERP) et les Immeuble de Grandes Hauteurs (IGH), sans pour autant constituer de servitude d'utilité publique.

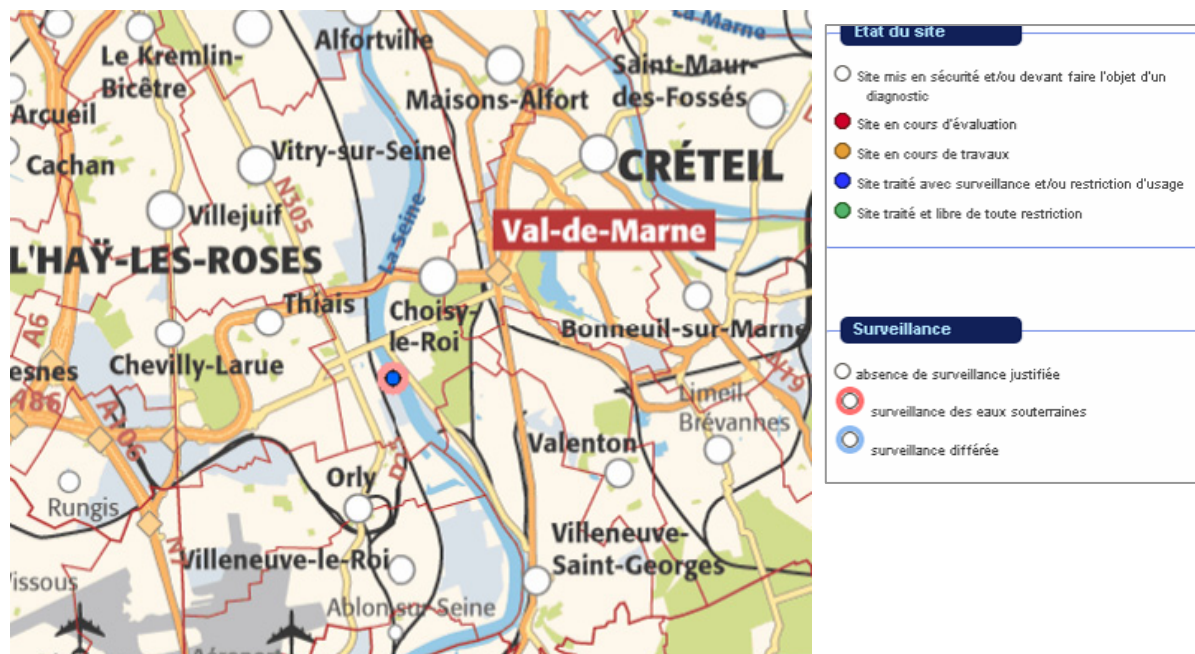
#### 4.2.2 POLLUTION DES SOLS

**Il existe sur la commune de Choisy-le-Roi un site pollué traité avec surveillance et/ou restriction d'usage recensé sous BASOL**, base de données du ministère de l'écologie, de l'énergie du développement durable et de l'aménagement du territoire sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs à titre préventif ou curatif.

**Il s'agit d'un ancien dépôt pétrolier, démolé de juillet à octobre 2002. Ce site d'une superficie de 31 650 m<sup>2</sup> est localisé sur les quais de la Seine. Le terrain est séparé en deux parties situées de part et d'autre de la rue Paul Carle et situé en zone inondable.**

**Le terrain a fait l'objet d'un diagnostic initial et d'une ESR en 1999 ayant conclu à la notation du site en classe 2 pour les eaux souterraines. Aussi, un diagnostic approfondi et une EDR ont été transmis au Préfet du Val-de-Marne en janvier 2003. Les investigations réalisées révèlent une contamination des sols par des hydrocarbures aliphatiques et aromatiques (tels que BTEX et HAP) ainsi que des métaux et ponctuellement des traces d'OHV. Les mêmes substances ont été détectées dans les eaux souterraines ainsi qu'une contamination en MTBE. La surveillance de la nappe a été imposée par voie d'arrêté préfectoral et il existe des restrictions d'usage. Le projet de réaménagement de l'ensemble de la « ZAC du Port » inclut la parcelle occupée par le dépôt, pour laquelle il est projeté de réaliser des logements, des bureaux, des squares, des voiries et une médiathèque.**

**On compte 218 ICPE sur le territoire communal.**



Source : [www.basol.ecologie.gouv](http://www.basol.ecologie.gouv)

## 5 SANTE ET SALUBRITE PUBLIQUES

### 5.1. Le bruit

#### 5.1.1 LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

Niveau sonore de référence L <sub>aeq</sub> (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence L <sub>aeq</sub> (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	L>76	1	300 m
76	71	2	250 m
70	65	3	100 m
65	60	4	30 m
60	55	5	10 m

Les infrastructures routières, notamment l'A86 et les RN186 et RN305 qui traversent le territoire communal et la voie ferrée sont source de bruit. La catégorie des infrastructures de transport terrestres classées en fonction de leur niveau sonore est définie comme suit :

Les constructions exposées au bruit des voies de catégorie 1 à 5 sont donc soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la loi n° 92-1444, article 13 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit selon la catégorie de l'infrastructure.

Voie	Catégorie
A86	1 <sup>ère</sup> , 4 <sup>ème</sup> et 5 <sup>ème</sup>
RN6	1 <sup>ère</sup>
Voie ferrée	1 <sup>ère</sup> , 2 <sup>ème</sup> et 3 <sup>ème</sup>
RD5	2 <sup>ème</sup> et 3 <sup>ème</sup>
RD52	3 <sup>ème</sup>
RD125B	3 <sup>ème</sup>
RD38	3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup>
RD124	3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup>
RN186	3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup>
RD60A	4 <sup>ème</sup>
RD125	4 <sup>ème</sup>
RD60	5 <sup>ème</sup>

Cette loi est précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 9 Janvier 1995 et les arrêtés du 9 Janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

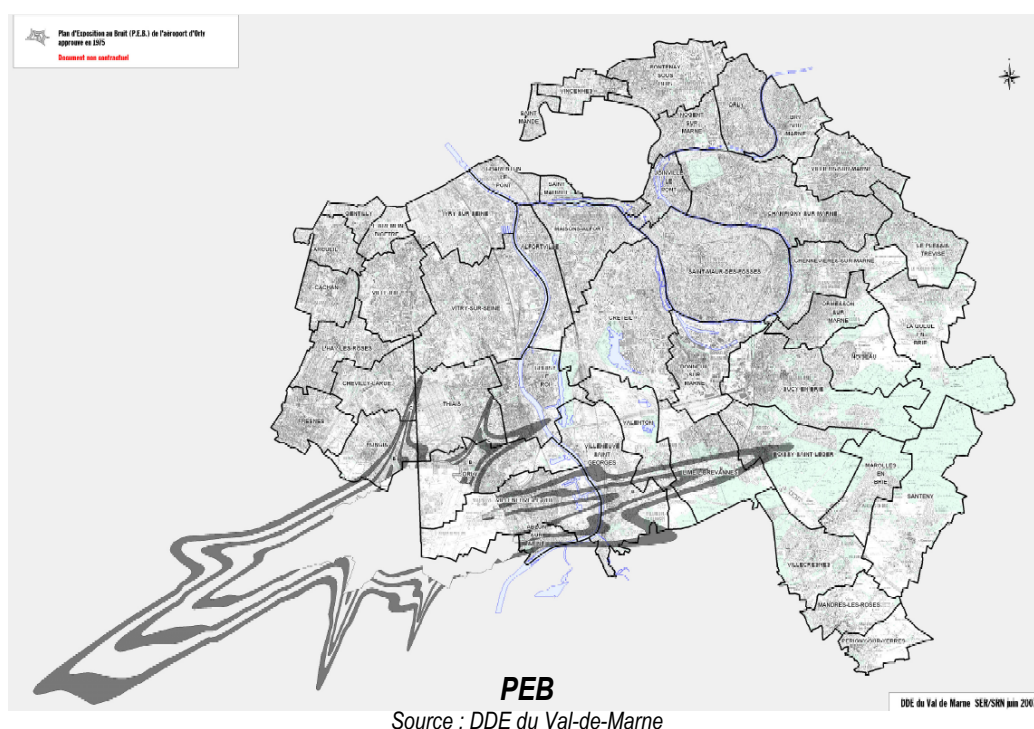
En application de la loi du 31 Décembre 1992 (notamment ses articles 13 et 14 et ses décrets d'application), les classements sonores de la voirie nationale, de la voirie départementale, du réseau ferroviaire et des transports en commun en site propre ont été approuvés le 3 janvier 2002 par arrêtés préfectoraux.

La directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 a instauré pour les Etats Membres d'élaborer des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants. Les cartes stratégiques de bruit représentent l'exposition sonore des populations sur un territoire donné. La carte de bruit relative à la commune de Choisy-le-Roi est en cours de réalisation par la ville concernant le bruit des transports et des ICPE. Les cartes de bruit comprennent des documents graphiques représentant de manière distincte le bruit produit par le trafic routier, ferroviaire et aérien et par les activités industrielles, ainsi que les cas échéant d'autres sources de bruit. **A partir de ces cartes doit être élaboré un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPEB). Un PPBE vise à prévenir les effets du bruit, à réduire, si nécessaire, les niveaux de bruit, ainsi qu'à protéger les zones calmes. Il comporte une évaluation du nombre de personnes exposées à un niveau de bruit excessif et identifie les sources de bruit dont les niveaux devraient être réduits. Il recense les mesures prévues par les autorités compétentes pour traiter les situations identifiées par les cartes de bruit et notamment lorsque des valeurs limites fixées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat sont dépassées ou risquent de l'être.**

### 5.1.2 LE BRUIT DES TRANSPORTS AERIENS

Le PEB de l'aéroport d'Orly a été approuvé le 3 septembre 1975 par arrêté interpréfectoral. Le PEB définit des zones exposées au bruit engendré par les aéronefs. Il les classe en zone de bruit fort, dites A et B et zone de bruit modéré, dite C dans lesquelles des règlements d'urbanisme s'appliquent. Ces zones sont définies en fonction des valeurs d'indices évaluant le gêne dû au bruit des aéronefs.

**Une petite partie située au sud-est du territoire communal est concernée par le périmètre défini par la zone C préalablement au 20 février 2009 pour l'application des 1°, 2° et 5° de l'article L147-5 du code de l'urbanisme. Toutefois, un arrêté préfectoral du 15 avril 2011 a délimité un périmètre de renouvellement urbain sur le site de la ZAC des Hautes Bornes, situé dans la zone C du plan d'exposition au bruit.**



	<b>Indice Psophique (IP) Décret du 21 mai 1987</b>	<b>Lden (Level Day – Evening -Night) Décret du 26 avril 2002</b>
Zone de bruit fort A	IP>96	Lden>70
Zone de bruit B	IP compris entre 89 et 96	Lden compris entre 62 et 70
<b>Zone de bruit modéré C</b>	<b>Compris entre un IP choisi entre 87 et 72 et l'IP 89</b>	<b>Compris entre un Lden choisi entre 57 et 55 et le Lden 62.</b>
Zone D	...	Compris entre la limite de la zone C et le Lden 50

Prescriptions pour la zone de bruit C :

- Les habitations individuelles non groupées ne sont autorisées que si le secteur est déjà urbanisé desservi par des équipements publics et sous réserve d'un apport mesuré de population exposée aux nuisances.
- Les constructions à usage industriel, commercial ou agricole sont autorisées si elles ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente
- Les équipements publics sont autorisés s'ils sont indispensables aux populations existantes et s'ils ne peuvent être localisés ailleurs.
- Les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant sont autorisées sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil et si le secteur est déjà urbanisé et desservi par des équipements publics sous réserve d'un apport mesuré de population exposée aux nuisances.
- L'amélioration et l'extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas d'accroissement de la population assimilable à la construction d'un nouveau logement, si le secteur est déjà urbanisé et desservi par des équipements publics sous réserve d'un apport mesuré de population exposée aux nuisances.
- Les immeubles collectifs, habitats groupés (lotissements...), parc résidentiels de loisirs sont interdits.
- Seuls sont autorisés, sans conditions les logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, les logements de fonctions nécessaires aux activités industrielles et commerciales, les immeubles d'habitations directement liés ou nécessaires à l'activité agricole, les équipements de superstructures nécessaires à l'activité aéronautique.

**Le PEB d'Orly en vigueur, qui date de 1975, est actuellement en cours de révision.** En effet, l'arrêté inter-préfectoral n°2011/1606bis du 16 mai 2011 a prescrit la mise en révision du PEB de l'aérodrome d'Orly. Le nouveau PEB ne comptera qu'une zone A et une zone B (suppression de la zone C par la loi du 19 février 2006). Néanmoins, il est important de préciser que les anciennes zone C persisteront après la révision du PEB et que les règles d'urbanisme s'appliquant avant la révision du PEB continueront à s'y appliquer après sa révision. Dans ces anciennes zones C, il sera toutefois possible de créer des secteurs de renouvellement urbain avec la possibilité d'augmenter la capacité de logements et la population à l'intérieur de ces secteurs délimités par le préfet (article L. 147-5-5° du Code de l'urbanisme).

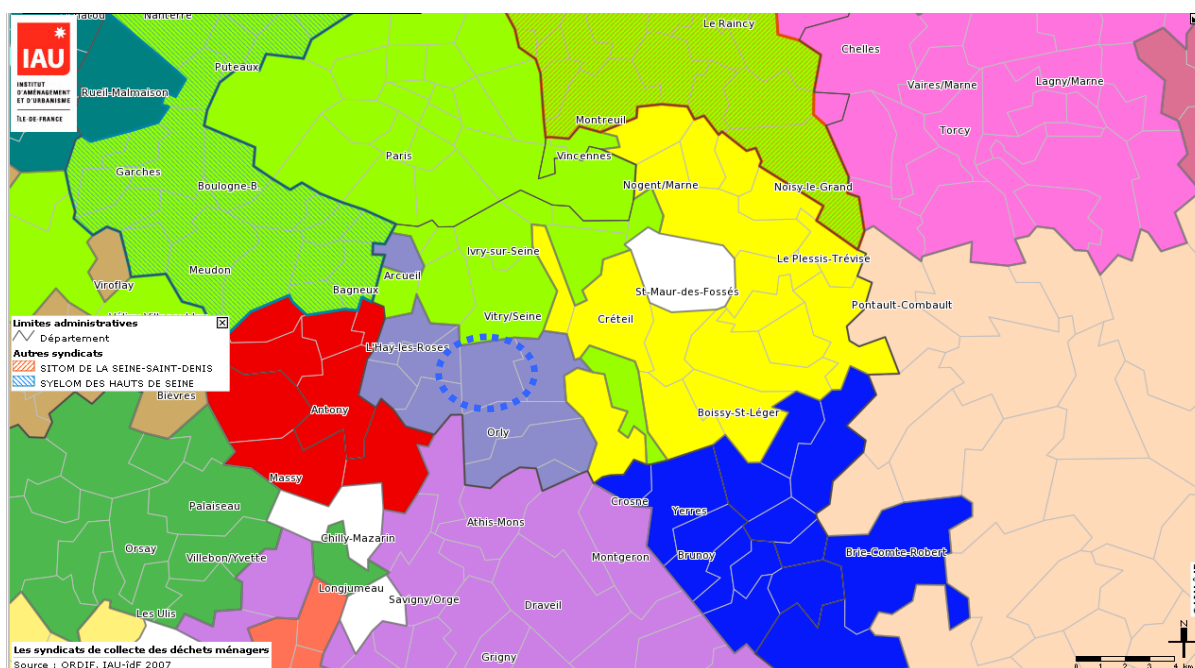
**Le Plan de Gêne Sonore (PGS) approuvé par l'arrêté inter-préfectoral du 28 Décembre 2004 ne s'applique pas sur la commune de Choisy.**

Le bruit peut affecter le cadre de vie des habitants, mais Choisy-le-Roi n'est pas concernée par beaucoup de nuisances sonores. Cependant, il est important de penser les projets et aménagements en considération de ce facteur.

## 5.2. Les déchets

La société de consommation et l'évolution des techniques industrielles ont accru considérablement la quantité et la diversité des déchets. Le tri pour le recyclage et l'incinération pour la valorisation énergétique sont en constante évolution afin de s'adapter aux nouveaux matériaux et aux nouvelles normes environnementales. En application de la loi du 15 Juillet 1975, relative à l'élimination des déchets, modifiée par les lois du 13 Juillet 1992 et du 2 Février 1995, le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Val-de-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 Mars 2000 (il peut être consulté à la Préfecture du Val-de-Marne - bureau de l'environnement et des installations classées).

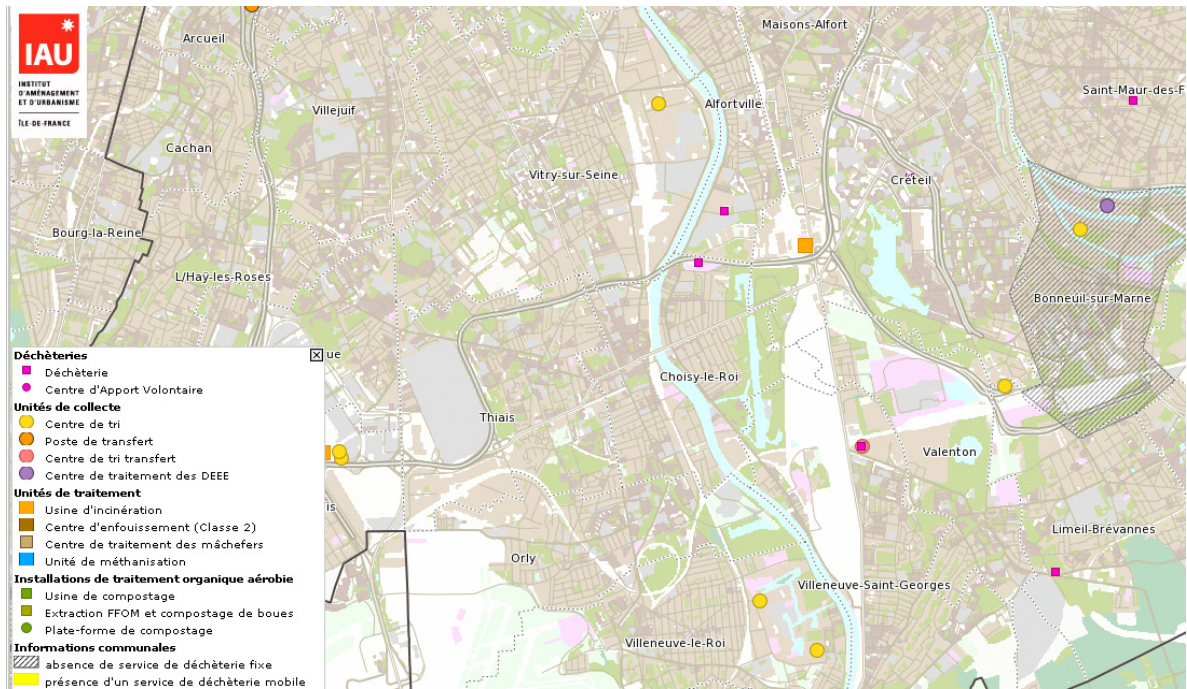
La ville est adhérente au SIEVD (Syndicat Intercommunal pour l'Incinération et la valorisation des déchets). Ce syndicat regroupe aujourd'hui dix communes : Ablon, Villeneuve le Roi, Orly, Chevilly la Rue, Fresnes, Rungis, L'Hay les Roses, Arcueil, Thiais et Choisy le Roi.



**Carte : Les syndicats de collecte des déchets ménagers**

Source : IAU Ile de France, 2007

Le SIEVD a construit en 1980, une usine d'incinération sur le MIN de Rungis. Dans le cadre du contrat « Terres Villes » et du contrat programme de durée d'éco emballage, il a construit également une usine de tri des déchets valorisables et a programmé l'installation d'un réseau de trois déchetteries. L'usine de tri a été mise en service en février 2002.



**Carte : Les installations de collecte et de traitement des déchets ménagers et les déchèteries**

**Source : DRIRE, ORDIF, IAU-îdF, septembre 2008 (déchèteries) et Janvier 2007**

La collecte sélective a été mise en place depuis 2002 à Choisy-le-Roi et le tri dans l'usine du SIEVD montre que ce choix est efficace et écologique. En contrepartie les dépenses de collecte pour le tri (quatre tournées supplémentaires) et la construction d'un centre de tri ont créé de nouvelles dépenses que les aides Eco Emballage et la reprise des matériaux par les filières de recyclage ne compensent pas.

La ville de Choisy-le-Roi a décidé depuis de nombreuses années de faire réaliser l'ensemble de ses prestations par une entreprise privée, la société Niccollin qui a été renouvelée dernièrement. La gestion des déchets est quant à elle gérée par le SIEVD.

	<b>Collecte / Traitement</b>
<b>Ordures ménagères</b>	<p>L'ensemble de la commune est desservi par le ramassage des ordures ménagères soit 34 336 habitants et 15 900 foyers. (Chiffres de référence pour la répartition des aides Eco Emballage et dépenses du SIEVD).</p> <p>La collecte des ordures ménagères s'effectue trois fois par semaine sur les collectifs et est réduite à deux passages pour l'habitat individuel. La ville est divisée en deux secteurs : le nord et le sud.</p> <p>Le passage des 3 bennes s'effectue les lundi, mercredi et vendredi de 17 h à 24 h dans le secteur sud et les mardi, jeudi et samedi de 17 h à 24 h dans le secteur Nord.</p> <p>La collecte est dite hermétique puisque depuis 1995 l'ensemble des foyers dispose de bacs fermés et à roues. Les rippeurs ne soulèvent plus de charge et ne sont plus en contact avec les ordures.</p> <p>Les déchets ménagers sont acheminés directement à l'usine d'incinération du syndicat d'incinération, d'exploitation et de valorisation des déchets (SIEVD) situé à RUNGIS. La totalité des déchets est incinérée dans cette usine située à 2 km de Choisy le Roi.</p>
<b>Les encombrants</b>	<p>Les encombrants (grand carton, activité de bricolage, électroménagers) sont collectés une fois par mois en porte à porte de 6H à 14H le premier jour du mois et le premier vendredi du mois pour les grands collectifs.</p>
<b>Verres Usagés / journaux/magazines</b>	<p>Collectés le mercredi et le jeudi, les verres sont transportés sur le quai de transfert du SIEVD sur le Min de Rungis, avant d'être envoyés dans une usine Saint Gobain pour retraitement.</p> <p>Les papiers sont triés à l'usine de tri du SIEVD et envoyés pour recyclage dans les usines Chapelle Darblay.</p>
<b>Déchets de voiries</b>	<p>Les déchets de voirie et les déchets stockés dans les bennes sont dirigés vers des centres d'enfouissement technique via un quai de transfert situé à Limeil-brévannes (94).</p>
<b>Produits toxiques</b>	<p>Les produits toxiques sont dirigés vers l'usine de retraitement par une camionnette spécialisée de l'entreprise BIG BENNES à SOIGNOLLES (77). Ils sont retraités par type :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piles: Sté EURO SIEUZE (Parc d'activité 57260 SIEUZE)</li> <li>- huiles moteurs et lubrifiants automobiles : Société RODOR à VILLENEUVE ST GEORGES (94)</li> <li>- batteries de démarrage automobiles au plomb : Société LIFMETAL 2-6 rue Jacques Duclos 93240 STAINS</li> <li>- radiographies et médicaments : CURMA, chauffage urbain de MASSY et ANTONY</li> <li>- Peintures, colles, vernis, solvants etc : LABO SERVICES Route de la centrale 69702 GIVORS</li> </ul>
<b>Boues de curage et de station d'épuration</b>	<p>L'ensemble des eaux usées de la ville transite par le réseau départemental pour être traité dans l'une des 2 usines d'épuration : Achères et Valenton sous le contrôle du SIAPP. Les boues de curage des réseaux communaux sont envoyées pour traitement sur l'usine ECOPUR à Roissy en France (95).</p>
<b>Les emballages</b>	<p>Ils sont collectés le mercredi et le jeudi. Après un tri au centre du SIEVD, les produits sont dirigés vers différents repreneurs qui les recyclent pour produire de nouveaux matériaux.</p>
<b>La déchetterie</b>	<p>Située sous l'ouvrage A86 depuis le mois de juin 1999, la déchetterie accueille en apport volontaire les ferrailles, cartons, gravats, déchets verts, bois, encombrants et déchets toxiques.</p> <p>Les produits sont acheminés sur le quai de transit de Limeil Brevannes (94) où ils sont triés avant d'être dirigés vers des filières de recyclage.</p>

## 5.2.1 L'EVOLUTION DES TONNAGES

Les enlèvements des déchets représentent en 2008 :

- 12 000 tonnes d'ordures ménagères (incinérés pour production de chaleur)
- 1 161 tonnes d'emballages (revalorisés)
- 703 tonnes de verre (recyclés)
- 999 tonnes d'encombrants (mis en centre technique d'enfouissement)
- 253 tonnes de bois (revalorisé)
- 854 tonnes de gravats (mis en décharge contrôlée)
- 2 619 tonnes de déchets en mélange (mis en centre technique d'enfouissement)

Les déchets tous confondus (comprenant le nettoyage de la ville et l'activité des différents services) représentent 18 589 tonnes. Si le tonnage des encombrants a très fortement évolué (10 % par rapport à 2007), le tonnage d'ordures ménagères reste stable avec 12 000 tonnes incinérées, soit 348 kg/habitants/an.

La collecte des encombrants, de plus en plus importante, contribue à l'augmentation des dépenses dues également aux travaux de mises aux normes de l'usine d'incinération et à la nouvelle déchetterie intercommunale. Aussi, les encombrants déposés sur les trottoirs en dehors de jours de jours de collecte représentent plus de 2 200 tonnes soit le double de ce qui est enlevé par le collecteur. Outre le désagrément sur l'environnement local, le ramassage de ces déchets désorganise le service voirie. La campagne de communication effectuée en 2008 devrait renforcer l'utilisation de la déchetterie et l'apport volontaire des produits toxiques.

Selon le bilan réalisé mi 2009, le recyclage augmente d'environ 4 %, alors que les ordures ménagères résiduelles baissent dans la même proportion. L'ensemble permet de constater une baisse globale du volume des déchets et une progression sensible du taux de valorisation des déchets. Les refus de bacs sont par ailleurs en nette régression, signe révélateur d'une bonne assimilation des consignes de tri. En revanche, la proportion des bacs verts refusés demeure importante, alors que paradoxalement c'est le geste de tri le plus ancien et le plus simple. La répartition géographique de ces refus confirme que le secteur de Choisy Sud concentre l'essentiel des refus de tri. Un effort particulier est nécessaire sur ce secteur. Les ambassadeurs du tri rencontrent des difficultés pour avoir des interlocuteurs dans les nombreuses copropriétés.

**Tableau de refus de collecte par quartier**

	Choisy Nord	Choisy Sud	Gondoles Nord	Gondoles Sud	TOTAL
Total	75	219	14	40	348

## 5.2.2 PERSPECTIVES

Dans le cadre du contrat signé entre le SIEVD, écoemballage et la Région, **la ville doit encore augmenter le taux de collecte des produits recyclables qui n'ont pas encore atteint les niveaux prévus.**

La ville avait ainsi prolongé ses efforts pour développer le recyclage des déchets avec deux actions significatives en 2007 :

- La mise à disposition de 230 composteurs pour recycler les déchets de jardin et de cuisine.
- Le tri des papiers dans les services municipaux.

Le bilan 2008 mettait en évidence plusieurs autres leviers :

- Le rappel des consignes de tri,
- L'accueil des nouveaux habitants,
- La modernisation des locaux propreté, notamment pour certains groupes des bailleurs sociaux (projets de l'Opac),
- La poursuite de la mise en place du tri dans les écoles et les centres de loisirs,
- Le développement du compostage individuel.

Aussi, la ville a distribué en 2007 et 2008, des sacs de pré-collecte dans les grands ensembles locatifs pour encourager le tri. Enfin, des projets de construction des différentes déchetteries à l'échelle intercommunale ont permis d'améliorer le réseau de déchetteries intercommunales. Depuis 2011, les déchetteries de Chevilly et Villeneuve sont opérationnelles, et une future déchetterie est prévue sous l'A86 à Choisy-le-Roi.

**II/ Diagnostic Communal :**  
**Choisy-le-Roi : une commune stratégique du**  
**territoire Orly Rungis Seine Amont, au cœur de**  
**la métropole francilienne**

### Avertissement méthodologique concernant les éléments habitat / peuplement

Les résultats du recensement de la population millésimé 2006, récemment diffusés par l'INSEE, ont été utilisés pour analyser les dynamiques et caractéristiques socio-démographiques du territoire choisyen. Le recensement de l'INSEE offre l'opportunité de retracer les évolutions sur une longue période, mais ne permet pas de dresser un état des lieux exhaustif. Les résultats à l'échelle infra-communale, correspondant au découpage en IRIS de l'INSEE<sup>1</sup>, n'ont en effet été disponibles qu'à la fin de l'année 2009, le diagnostic ayant déjà été réalisé.

Une autre source statistique majeure a ainsi été utilisée pour approfondir les analyses sur la question du logement : le Fichier des Logements Communaux (FILOCOM). Issu du croisement de 4 fichiers fiscaux de la Direction Générale des Impôts, ces données, disponibles tous les 2 ans, permettent d'appréhender le territoire à une échelle fine, celle des sections cadastrales. La commune a acquis pour 1999, 2005 et 2007 les données correspondant aux indicateurs sur le logement : elles ont ainsi été utilisées en complément des données de l'INSEE pour étudier les dynamiques de l'habitat dans les différents quartiers choisyens.

Le fichier FILOCOM est la base statistique des différentes représentations cartographiques concernant l'habitat. Les sections cadastrales ont été regroupées afin de coller au mieux au découpage par quartier de la commune. Les secteurs Villeneuve-Saint-Georges et Quartier Sud, qui présentent des caractéristiques différentes de celles des quartiers communaux dans lesquels ils sont en principe inclus (Gondoles Sud et Choisy Sud), ont cependant été appréhendés à part entière dans notre analyse. Notre découpage cartographique comprend ainsi 7 secteurs :

- Choisy Nord
- Choisy Centre
- Choisy Sud (sans le secteur Quartier Sud)
- Quartier Sud
- Gondoles Nord
- Gondoles Sud (sans le secteur Villeneuve-Saint-Georges)
- Villeneuve-Saint-Georges

Au vu des différences de modalité de constitution de ces fichiers, il est impossible d'effectuer des comparaisons entre les données INSEE et FILOCOM.

De manière plus ponctuelle, d'autres sources statistiques ont été mises à profit, par exemple le fichier SITADEL qui fournit des informations communales sur la construction neuve.

---

<sup>1</sup> Ilots regroupés pour l'information statistique (IRIS) : ce sont les briques de base en matière de diffusion de données locales

# 1 UN NŒUD MAJEUR D'ÉCHANGES AU SEIN DU TERRITOIRE ORSA, PORTE D'ENTRÉE DU CŒUR METROPOLITAIN AU SUD

## 1.1. Choisy le Roi : une commune du cœur de la métropole francilienne.

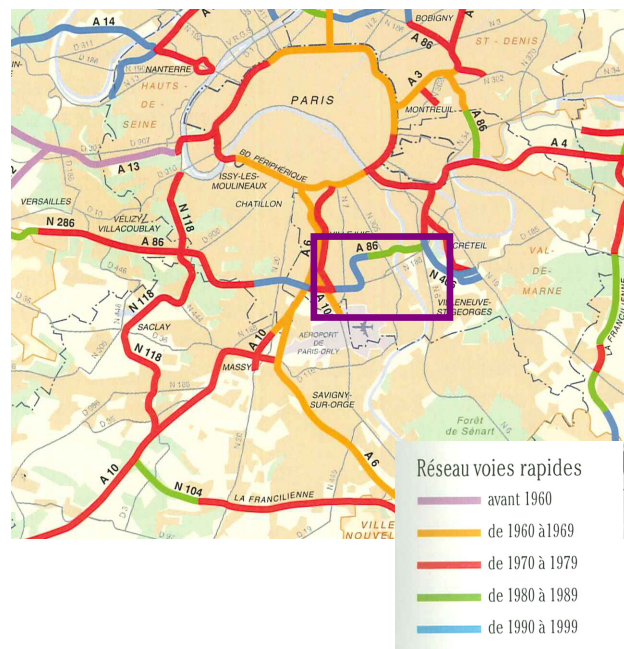
La commune de Choisy-le-Roi se situe :

- A proximité directe de Paris, dans le cœur métropolitain : la distance- temps Choisy le Roi – Saint Michel est équivalente à celle entre le centre de Paris et Javel, le stade de France, Denfert-Rochereau... (environ 15 minutes) ;
- A proximité de grandes polarités métropolitaines telles que la plateforme aéroportuaire internationale de Paris-Orly, le MIN de Rungis, le laboratoire de SANOFI Adventis, l'école vétérinaire de Maison Alfort, pôle universitaire de Créteil, parc interdépartemental des sports et... Paris ;
- A proximité d'un croisement majeur d'infrastructures routières d'envergure nationale et régionale.

Le développement communal doit donc se réfléchir et se positionner par rapport à cette relation à la centralité et à cette notion de seuil du cœur métropolitain car elles génèrent attractivité résidentielle et économique, mais aussi effets ségrégatifs.



Distance - temps de moins de 15 minutes en transport en commun lourd par rapport au centre de Paris



Elle est par ailleurs bien connectée aux gares TGV parisiennes :

- gare d'Austerlitz : accès direct via la ligne de RER C en 15 minutes
- gare de Lyon : accès via la ligne de RER C et la ligne de métro 14 en 20 minutes
- gare Saint-Lazare : accès via la ligne de RER C et la ligne de métro 14 en 28 minutes
- gare du Nord : accès via la ligne de RER C et le RER B en 30 minutes
- gare de l'Est : accès via la ligne RER C et la ligne de métro 5 en 33minutes
- gare Montparnasse : accès via la ligne de RER C et la ligne de métro 4 en 33 minutes

Choisy-le-Roi se situe à proximité de l'aéroport d'Orly. Elle est connectée à l'aéroport d'Orly via la ligne de RER C direction Massy Palaiseau. A l'arrêt Pont de Rungis Aéroport d'Orly RER, des navettes et des bus assurent la liaison avec les Terminaux. La proximité de l'aéroport constitue un enjeu important pour la commune.

## **1.2. Un carrefour routier majeur à l'entrée du cœur métropolitain, qui génère potentiels d'attractivité et surtout aujourd'hui des nuisances...**

Du fait du faible nombre de ponts sur la Seine, Choisy constitue un point d'échange essentiel entre l'Est et l'Ouest du Val de Marne, vers et depuis Paris (carrefour Rouget de Lisle – Pont de Choisy – Carrefour Pompadour à l'Est de la commune).

Elle se situe au carrefour de plusieurs grands axes majeurs que sont :

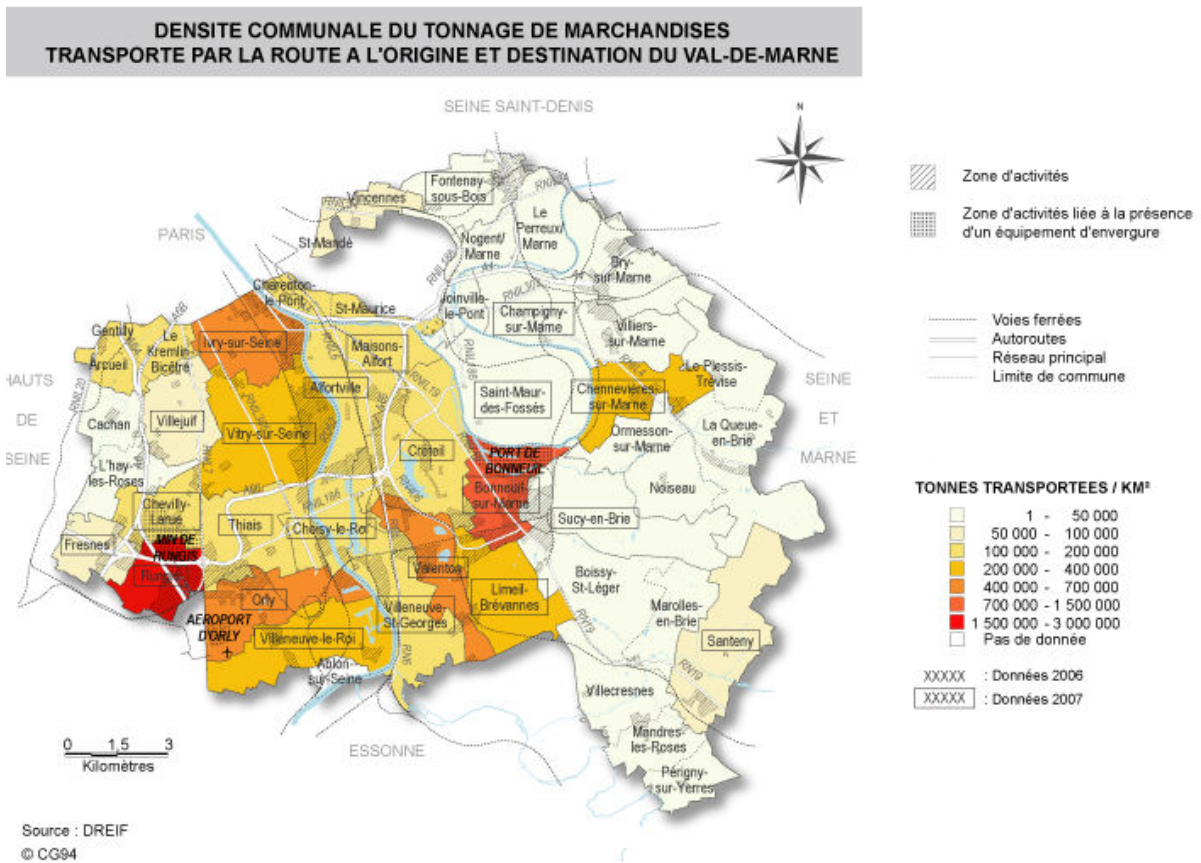
- **la RD86** : axe historique, elle traverse la ville d'Est en Ouest. Elle constitue le seul point de franchissement de la Seine.
- **la RD5** : elle traverse la ville sur la rive gauche de la Seine du Nord vers le Sud. Elle constitue historiquement l'axe principal de la commune. Sa fonction de liaison vers Paris a renforcé son importance dans la structure communale. Elle joue un rôle essentiel dans les déplacements à Choisy le Roi.
- **l'autoroute A86** : elle traverse le Nord de Choisy-le-Roi, d'Est en Ouest et se dirige vers Versailles à l'Ouest, Créteil et Bobigny vers l'est.

### **1.2.1 UN CARREFOUR D'IMPORTANTES FLUX LOGISTIQUES EN PROVENANCE DE BONNEUIL/VALENTON A L'EST ET DE ORLY – RUNGIS A L'OUEST**

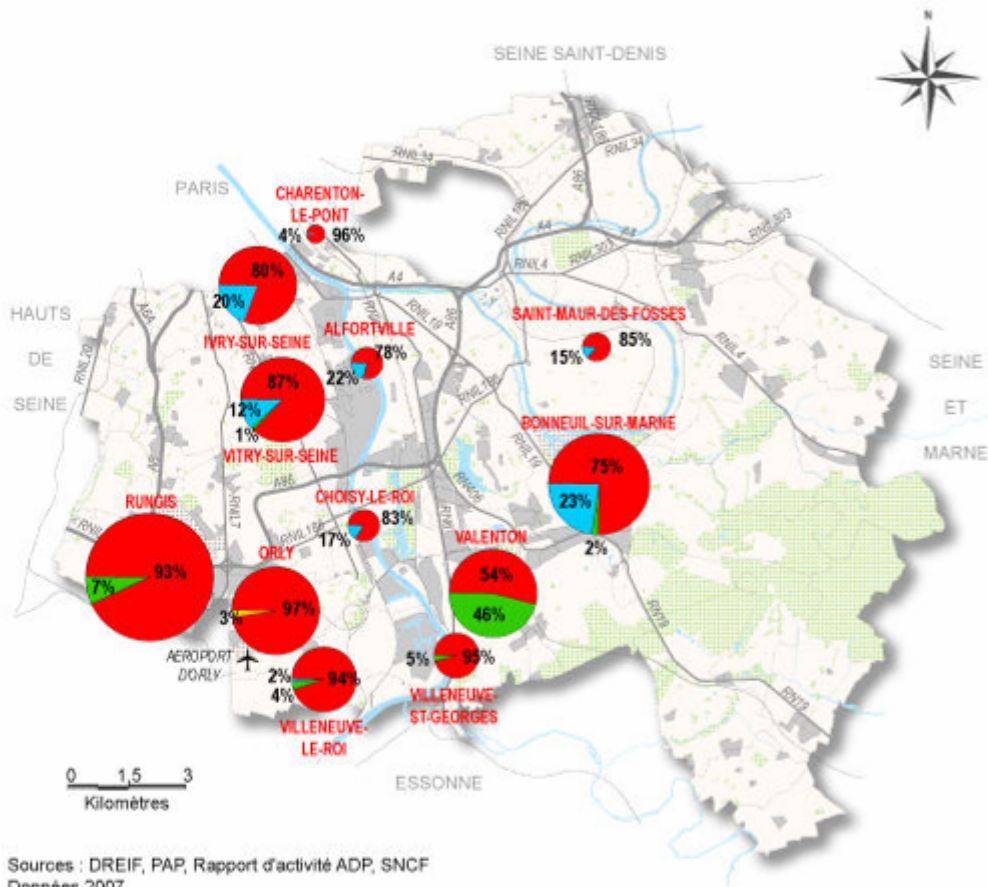
Comparé aux autres départements de la Petite Couronne Francilienne, le Val-de-Marne est le territoire qui génère le plus de marchandises transportées. Cette situation est liée à la présence de nombreux sites logistiques et des zones d'activités comme le marché de Rungis ou le port de Bonneuil (deuxième port d'Ile-de-France). La présence de la Seine et de la Marne a également favorisé la création de nombreuses zones d'activités à leur abord, plus particulièrement en Seine-Amont (communes d'Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi, Villeneuve-le-Roi,...).

Le mode de transport privilégié est la route. Cependant, sur certains pôles la domination de la route est fortement concurrencée par les autres modes. C'est notamment le cas de Valenton où la part du fret ferroviaire est importante (46 %) en raison de la présence du chantier combiné rail-route. De même, à Bonneuil-sur-Marne et à Ivry-sur-Seine, la présence de ports de taille importante permet à la voie d'eau de représenter entre un quart et un tiers de l'ensemble des marchandises transportées.

Concernant le flux routier, Choisy-le-Roi est fortement impacté par les flux logistiques en provenance de Bonneuil à l'Est et de Orly – Rungis à l'Ouest. En 2004, le trafic moyen journalier annuel sur la RD5 est de 1 900 poids lourds et de 1 800 sur la RN186, représentant 8% du trafic moyen journalier annuel (Source : rapport DRE, 2007). Ce trafic important vient saturer les deux axes structurants de Choisy-le-Roi.



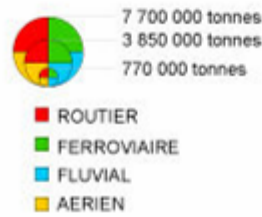
## TONNAGE TRANSPORTE AUX PRINCIPAUX POINTS D'INTERMODALITE DU VAL-DE-MARNE ET REPARTITION MODALE



Sources : DREIF, PAP, Rapport d'activité ADP, SNCF  
Données 2007  
© CG94

- Zone d'activités
- Zone d'activités d'envergure
- Espaces verts
- Voies ferrées
- Autoroutes
- Réseau principal
- Limite de commune

### SECTEURS D'INTERMODALITE



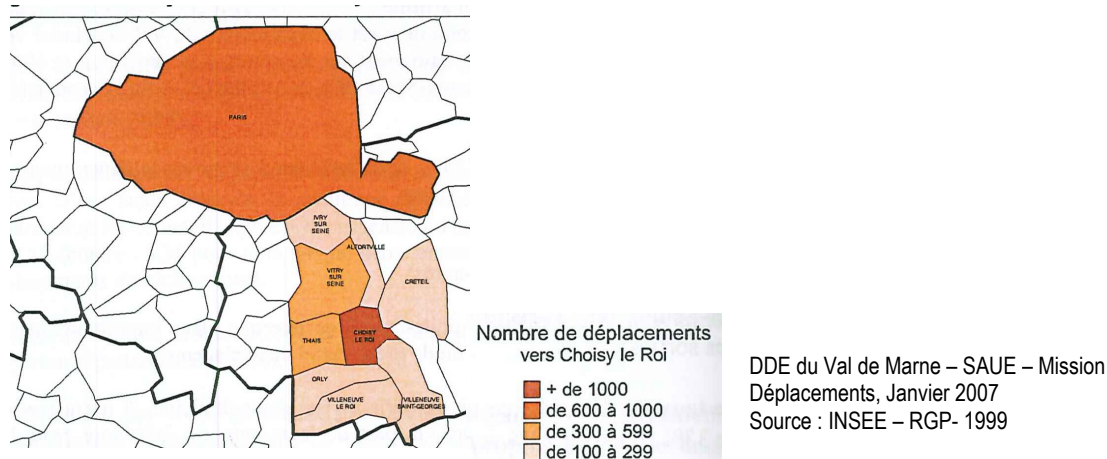
## 1.2.2 UN CARREFOUR D'IMPORTANTES FLUX DE LIAISONS DOMICILE – TRAVAIL ENTRE L'EST ET L'OUEST MAIS AUSSI ENTRE PARIS ET LES POLES ECONOMIQUES DU SUD (ORLY...)

La commune de Choisy-le-Roi offre moins d'emplois qu'elle ne compte d'actifs ayant un emploi : le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs à Choisy-le-Roi est de 0,65. Il est faible et très inférieur à celui du Val-de-Marne (0,85). Il explique un important taux de sortie des actifs pour aller travailler, relativement similaire (77%) à la moyenne des communes du Val de Marne.

### 1.2.2.1 DES ENTREES ET DES SORTIES MAJORITAIREMENT EN PROVENANCE ET A DESTINATION DU VAL-DE-MARNE

En 1999, les actifs venant travailler à Choisy-le-Roi provenaient majoritairement du Val de Marne, notamment des communes voisines. Ainsi, 50% des actifs qui viennent travailler à Choisy-le-Roi habitent dans une commune du Val-de-Marne, ce qui cumulé avec les actifs stables<sup>2</sup>, porte le nombre d'actifs Val de marnais à 66%. L'origine des entrées est assez concentrée autour de la commune de Choisy-le-Roi le long d'un axe nord-sud plutôt à l'ouest de la commune. Les déplacements des actifs en provenance du Val-de-Marne venant travailler à Choisy-le-Roi généraient plus de 7 000 déplacements journaliers. Les communes dont sont issus les migrants viennent préférentiellement de Paris, Vitry-sur-Seine et Thiais. Les entrées en provenance de l'Essonne représentent 12% du total des entrées et sont supérieures à celles de Paris (6%).

#### Origine des entrées journalières à Choisy-le-Roi



En 1999, la majorité des actifs de Choisy-le-Roi travaillaient dans le Val de Marne. Les actifs résidant dans la commune étaient 19,1% à y travailler, 36% à travailler dans une autre commune du Val-de-Marne et 45 % dans un autre département. D'autre part, 24 % des actifs résidant à Choisy-le-Roi se déplaçaient à Paris pour aller travailler. Les déplacements des actifs habitant Choisy-le-Roi généraient plus de 8 000 déplacements journaliers vers les communes du Val-de-Marne (Choisy-le-Roi compris) et plus de 3600 déplacements vers Paris.

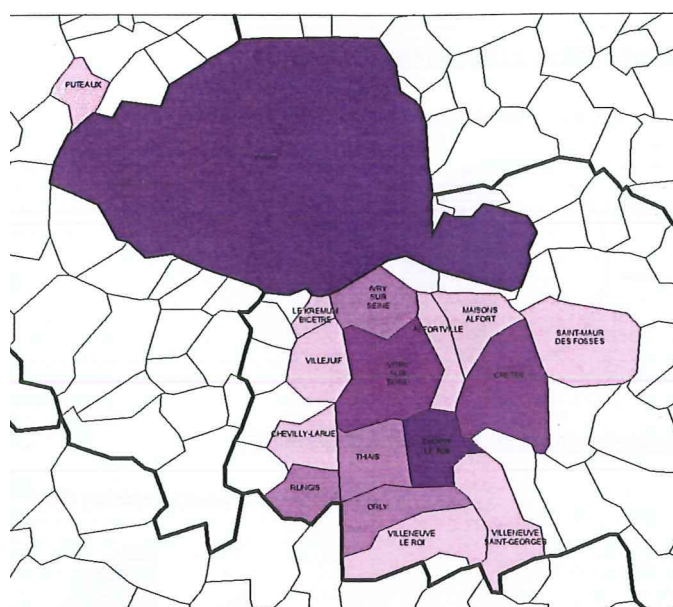
<sup>2</sup> Le taux de stabilité des actifs mesure la part des salariés travaillant dans leur commune de résidence. Les actifs stables sont donc les actifs qui travaillent dans leur commune de résidence.

En 2006, la part des actifs résidant et travaillant dans la commune demeure identique à celle de 1999 (19,1%). Les actifs habitant dans la commune étaient 36,2% à travailler dans une autre commune du Val de Marne, 43,8 % à travailler dans un autre département de la région Ile-de-France et 0,9 % hors de la région Ile de France.

Lieu de travail de la population active résidant à Choisy le Roi		
	1999	2006
Choisy le Roi	19,1%	19,1%
Val-de-Marne (hors Choisy le Roi)	36%	36,2%
Région Ile-de-France hors Val de Marne	45%	43,8%
Hors Région Ile de France	0%	0,9%

Source : Insee RGP 1999-2006

### Destination des sorties journalières depuis Choisy-le-Roi



Nombre de déplacements depuis Choisy le Roi

- + de 1000
- de 600 à 1000
- de 300 à 599
- de 100 à 299

DDE du Val de Marne – SAUE – Mission Déplacements, Janvier 2007  
Source : INSEE – RGP- 1999

### 1.2.2.2 DES DEPLACEMENTS DOMICILES TRAVAIL DOMINES PAR L'USAGE DE LA VOITURE EN DEHORS DES RELATIONS AVEC PARIS

Actifs résidant à Choisy le Roi :

Mode de transport des actifs résidant à Choisy-le-Roi ayant un emploi		
	1999	2006
Transport en commun	40 %	48 %
Voiture particulière	40 %	40 %
Autres	20 %	12 %
Total	100 %	100 %

Source : Insee RGP 1999-2006

En 1999, pour se rendre sur leur lieu de travail, 40 % des actifs habitant la commune se déplaçaient en transport en commun, 7% à pied et 40% en voiture.

Toutefois, le choix du mode de transport différait sensiblement selon la destination du déplacement. Les actifs résidant à Choisy et travaillant à Paris avaient davantage recours aux transports en commun (64,2%) et utilisaient moins la voiture (19,1%). En revanche, on observait la tendance inverse pour les actifs résidant à Choisy et travaillant dans le Val de Marne, dans l'Essonne ou le Val de Bièvre. Ils étaient 56,26 % à utiliser la voiture pour aller travailler dans le Val-de-Marne contre 32,19% en transport en commun. De même, ils étaient 67,21% à utiliser la voiture pour aller travailler dans l'Essonne et 63,05% pour aller travailler dans le Val de Bièvre.

En 2006, 48% des actifs résidant à Choisy-le-Roi se déplaçaient en transport en commun pour se rendre sur leur lieu de travail, 40 % en voiture et 6 % à pied. En revanche, 27 % des actifs résidant et travaillant à Choisy-le-Roi se rendaient sur leur lieu de travail à pied, 35% en voiture et 21% en transport en commun. 52 % des actifs résidant et travaillant dans le Val-de-Marne utilisent la voiture et 42% les transports en commun. Ils sont 65% à utiliser les transports en commun et 31% à utiliser la voiture pour aller travailler dans un autre département de la Région Ile de France.

Personnes venant travailler à Choisy-le-Roi :

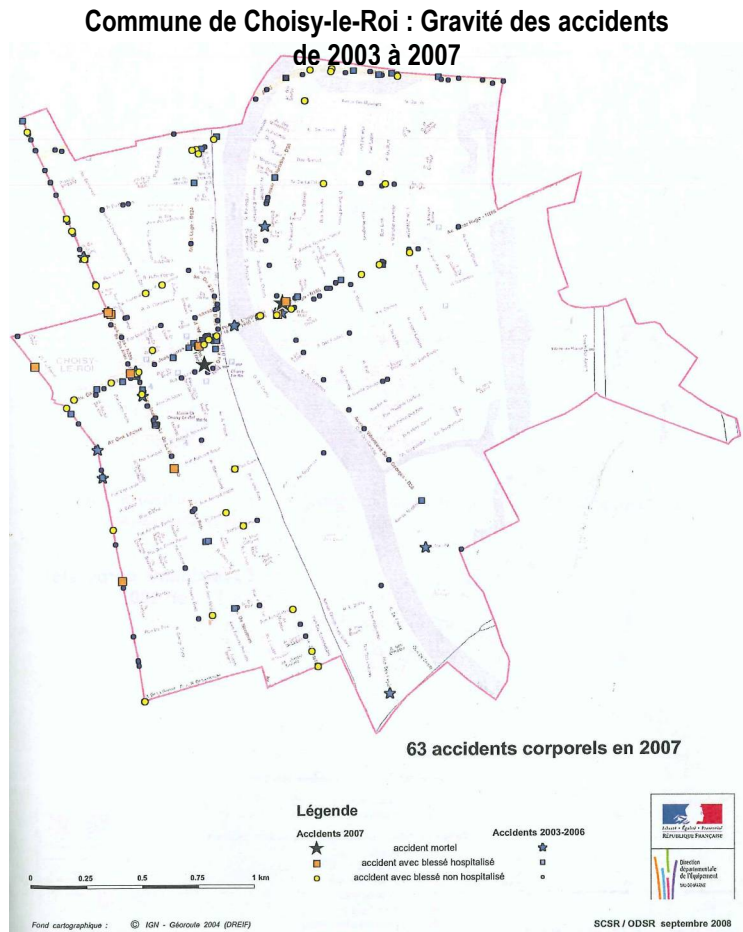
En 1999, les actifs travaillant à Choisy-le-Roi et résidant à Paris, utilisaient majoritairement les transports en commun (52%). En revanche les actifs résidant à Choisy-le-Roi et habitant dans le Val de Marne, dans l'Essonne ou dans le Val de Bièvre recouraient inversement majoritairement à la voiture. La part des actifs ayant recouru à la voiture était de 60% dans le Val de Marne, dans l'Essonne et les Hauts de Seine et 67% dans le Val de Bièvre.

**L'usage de la voiture pour les déplacements domicile-travail occupait une place importante. Mis à part pour les relations avec Paris, la voiture est le mode préférentiel de déplacement.**

### 1.2.3 UNE POSITION DE CARREFOUR AUJOURD'HUI A L'ORIGINE DE NOMBREUSES NUISANCES

Choisy-le-Roi constitue un carrefour majeur de flux de personnes et de marchandises, Nord/Sud et Ouest/Est portés par l'A86, le pont de Choisy le Roi, la RD 86 et la RD 5. Cette accessibilité est un support d'attractivité sur les plans résidentiels et économiques.

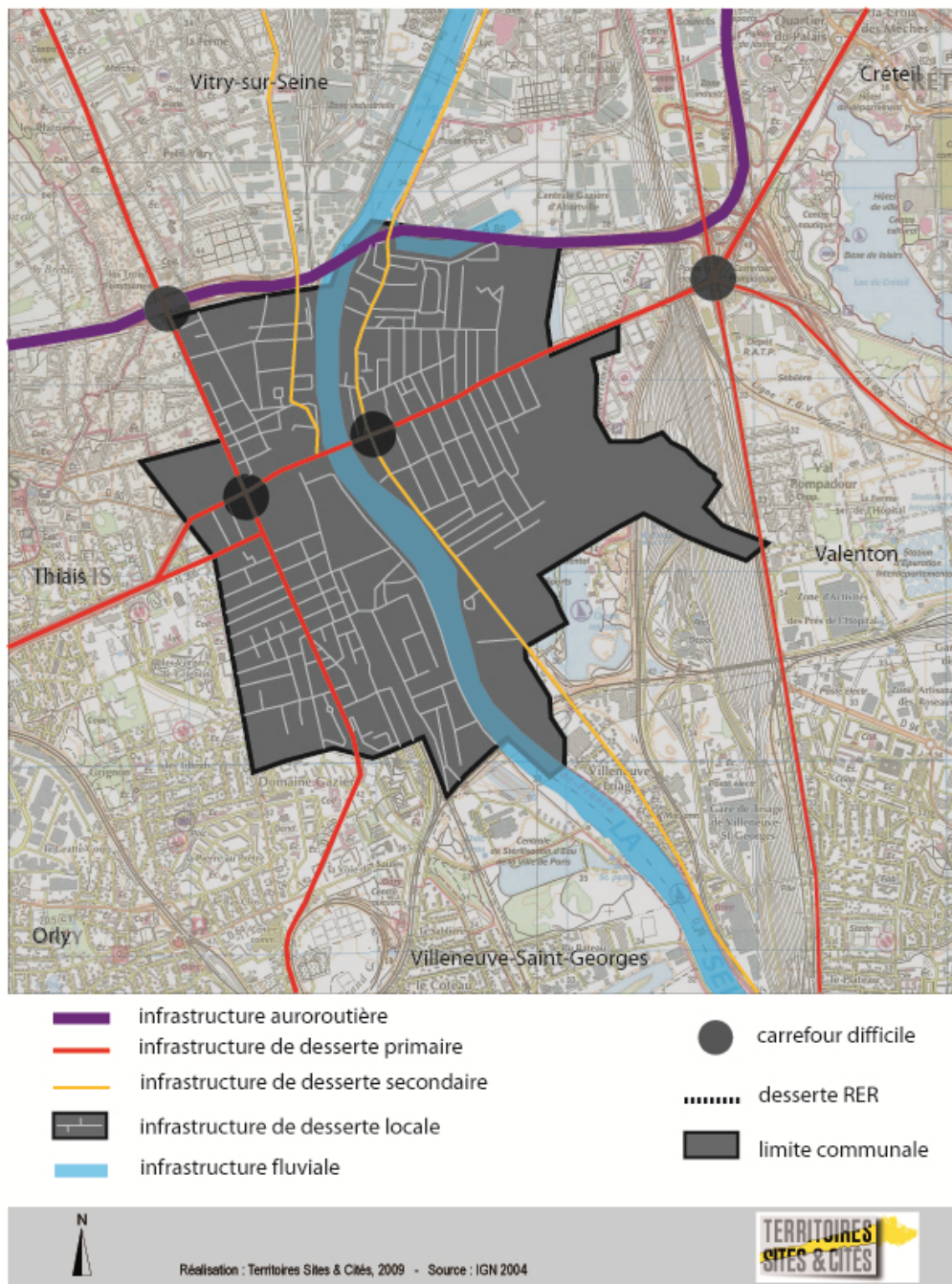
Mais elle est également à l'origine d'impacts négatifs (congestion, bruit, pollution, accidents) sur la vie locale. La RD86 est l'un des seuls axes Ouest/Est dans le secteur Seine Amont et de ce fait supporte un trafic particulièrement dense. La RD5, la RD38, le carrefour Rouget de Lisle et le pont de Choisy constituent également des axes très empruntés avec certainement une part de « délestage » de l'A86 et des phénomènes de congestion très forte du trafic. Ce sont notamment sur ces axes que les problématiques des accidents de la route sont les plus importantes.



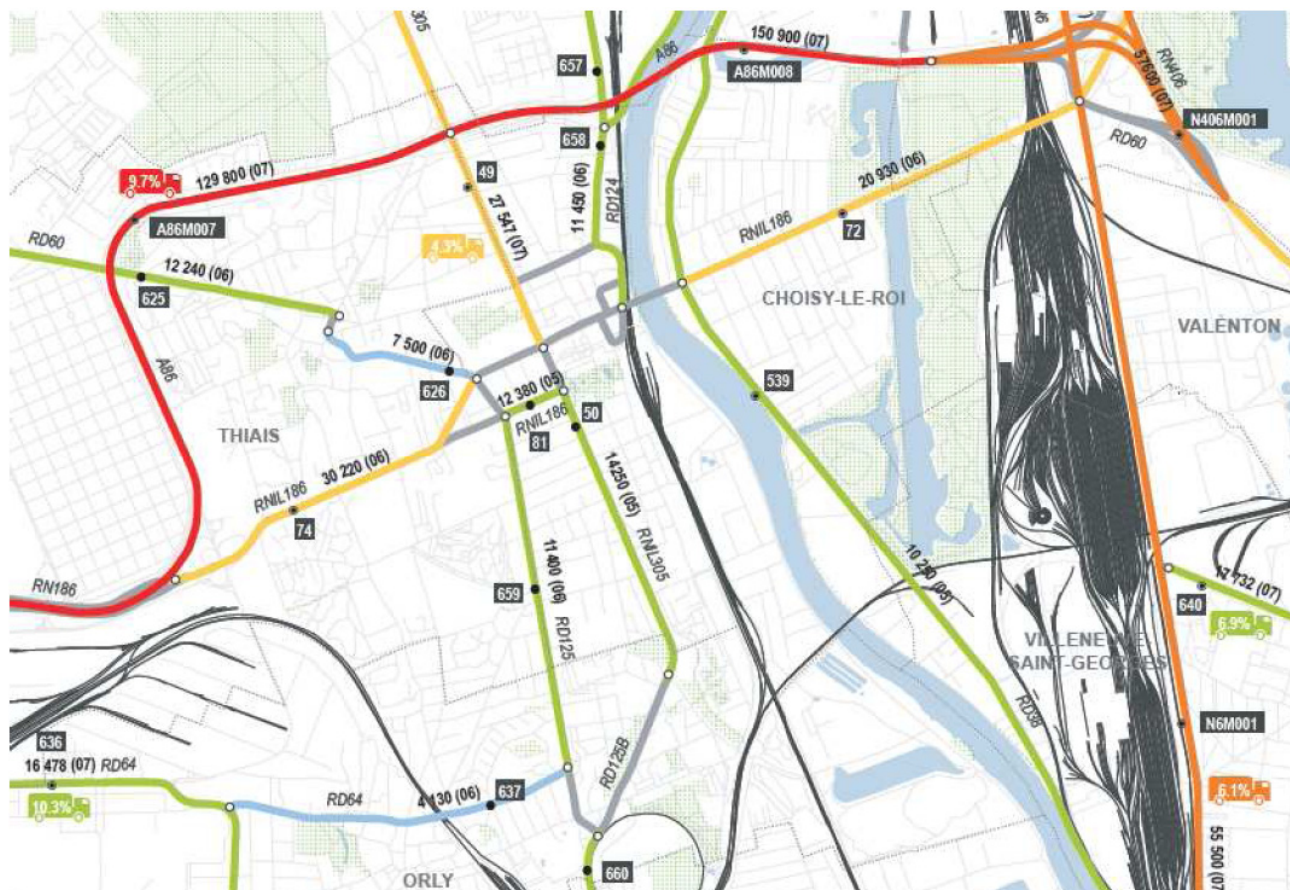
Le calcul du nombre de ponts sur différentes fractions du linéaire de la Seine met en évidence le manque de franchissements sur le secteur de Seine Amont. Le linéaire de Seine entre le boulevard périphérique et l'aéroport d'Orly comporte 1 pont tous les 2 km (8 ponts sur 15 km) alors que l'on compte 1 ponts tous les 500m (25 ponts sur 12 km) sur le linéaire de Seine dans Paris intramuros et un pont tous les km (17 ponts sur 18 km) sur le linéaire de Seine entre le boulevard périphérique et Gennevilliers...

Le déficit de liaisons Ouest/Est a pour conséquence la concentration du trafic sur certaines infrastructures notamment la RD86 et donc le pont de Choisy-le-Roi. Par ailleurs, une étude de la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France de 2006, montre que le débit journalier annuel de la RD86 a augmenté de 14 % entre 1994 et 2004, passant de 19 400 à 22 150 voitures/jours...

### Infrastructures : maillage et hiérarchie



### Choisy-le-Roi – Trafic moyen journalier annuel



- Postes de comptage permanents
- Postes de comptage récurrents
- Début et fin de section
- ◀ Sens unique de circulation
- Limite de commune
- Limite de département
- TMJA (année de comptage) TMJA tous véhicules (dernière année de comptage)
- XX% Pourcentage de Poids lourds

#### Trafic Moyen Journalier Annuel



Source : Conseil général du Val de Marne

NB : Les années de recueil des données sont précisées entre parenthèse à côté des volumes journaliers de chaque voie, sous la forme (XX).

## 1.2.4 UNE INTERESSANTE DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN, SURTOUT POUR LE NORD DE LA COMMUNE, VERS ET DEPUIS PARIS...

Le centre-ville de la commune constitue un croisement majeur de lignes de transports en commun au sein de Seine - Amont.

### ► Le réseau SNCF/ RER

Deux réseaux ferrés Sud Est (gare de Lyon) et sud-ouest (gare d'Austerlitz) comprenant les RER C et D desservent Choisy-le-Roi :

#### □ **Le RER C**

Choisy-le- Roi bénéficie d'une liaison vers la gare bibliothèque François Mitterrand toutes les 5 minutes. En journée, un train sur deux assure une liaison directe (soit un train toutes les dix minutes) et relie Choisy-le-Roi à la bibliothèque François Mitterrand en 6 minutes. Lorsque la liaison est indirecte Choisy-le-Roi est relié à la bibliothèque François Mitterrand en 10 minutes. D'autre part, elle est reliée entre 13 et 17 minutes à la gare Saint-Michel – Notre Dame et entre 10 et 13 minutes à la gare d'Austerlitz

#### □ **Le RER D**

La gare de Villeneuve – Prairie est située sur la rive droite de la Seine et permet de relier Melun au sud. Du fait de de son implantation excentrée par rapport aux zones d'habitation et d'activité, sa fréquentation est beaucoup plus faible. La gare dessert principalement le parc interdépartemental des sports de Choisy-le-Roi et la partie nord de la gare de triage de Villeneuve-Saint-Georges

### ► Le réseau de bus

#### - 7 lignes de bus RATP :

- ligne 103 (Ecole Vétérinaire de Maison Alfort / Choisy-le-Roi RER/ Rungis Marché International)  
Entre l'Ecole Vétérinaire et le carrefour Rouget de Lisle, l'intervalle entre chaque passage du bus est de 3 à 8 minutes en semaine, de 10 minutes en journée; de 9 minutes le dimanche et les jours de fêtes en journée.
- ligne 182 (mairie d'Ivry / Pont de Choisy / Villeneuve triage RER)
- ligne 183 (Porte de Choisy / Rouget de Lisle / Fer à Cheval / Mairie d'Orly / cimetière d'Orly / Aérogare terminal sud) en site propre sur la RN305
- la ligne Transval de Marne (TVM), bus en site propre, dessert également Choisy-Le Roi (gare de RER B Anthony-Croix de Berny / gare de RER A Saint Maur-Créteil) le long de la RD 86. Cette ligne, la plus importante des lignes de rocade franciliennes par sa fréquentation (environ 65800 voyageurs/jour – Source : Stif) et le nombre de kilomètres parcourus, dessert notamment le marché international de Rungis, le pôle d'activité de Choisy-le-Roi et sa station de RER C, le Centre Commercial de Belle Epine et l'hôpital intercommunal de Créteil.

**- 2 lignes Athis Cars**

- ligne 3 (Choisy-le-Roi ← → Athis-Mons Saint Charles / Villeneuve-Saint-Georges Gare RER)
- ligne 9 (Choisy-le-Roi Gare RER ← → Thiais E. Levasseur)

- **le Choisy Bus** : service municipal de transport urbain avec des départs toutes les heures, assure l'offre en matière de transports publics locaux. Le premier départ est à 6h40 et le dernier à 18h40. Ce service relie les différents quartiers de Choisy-le-Roi entre eux. La performance de ce service reste limitée, compte tenu des horaires espacés.

**- 3 lignes de bus Noctilien** (qui fonctionne de 0h30 à 5h30 du matin) :

- Noctilien ligne N51 (Paris gare de Lyon ← → Juvisy RER)
- Noctilien ligne N71 (Saint Maur Créteil RER ← → Marché de Rungis)
- Noctilien ligne N131 (Paris gare de Lyon ← → Brétigny RER/ Dourdan ou Etampes)

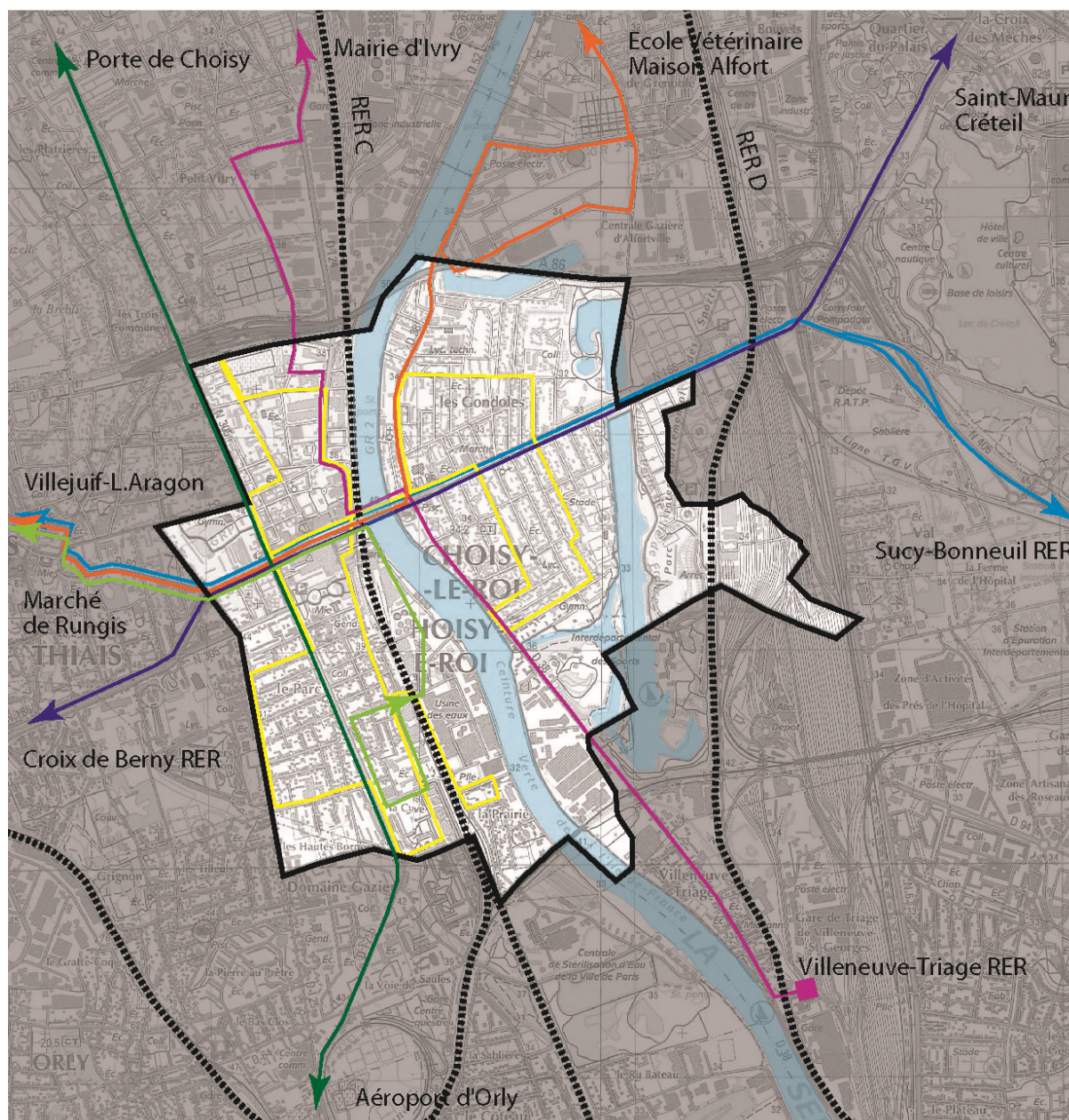
Choisy-le-Roi bénéficie donc d'une **très bonne desserte dans le sens Nord / Sud** depuis et vers les pôles économique d'Ivry, Vitry et Paris : RER C (voir D), bus (lignes 183, 103 et 182).










En revanche, elle bénéficie d'une **desserte limitée dans le sens Est/Ouest**, directement liée à l'unique franchissement de la Seine du pont de Choisy. La ligne Trans-Val-de-Marne (TVM) en site propre le long de la RD 86 est la plus importante des lignes de rocade franciliennes par sa fréquentation (53 500 voyageurs/ jour en 2007, 63 500 voyageurs/jour en 2008)

Enfin, dans l'attente du projet de TCSP Pompadour Sucy-Bonneuil, une nouvelle ligne de bus, la 293, dessert Choisy, en passant dans les quartiers sud, le quartier Rondu, le quartier du Port, la gare RER et le centre-ville.

Choisy-le-Roi est marqué par un **taux de motorisation des ménages en baisse** (65,6% en 2006 contre 67,6% en 1999) traduisant un usage plus fréquent des transports en commun et le manque de moyens des ménages pour acquérir un véhicule. Cependant **le nombre de ménages ayant au moins une voiture a augmenté** (10 310 en 2006 contre 9 735 en 1999).

## Desserte Bus sur Choisy-le-Roi



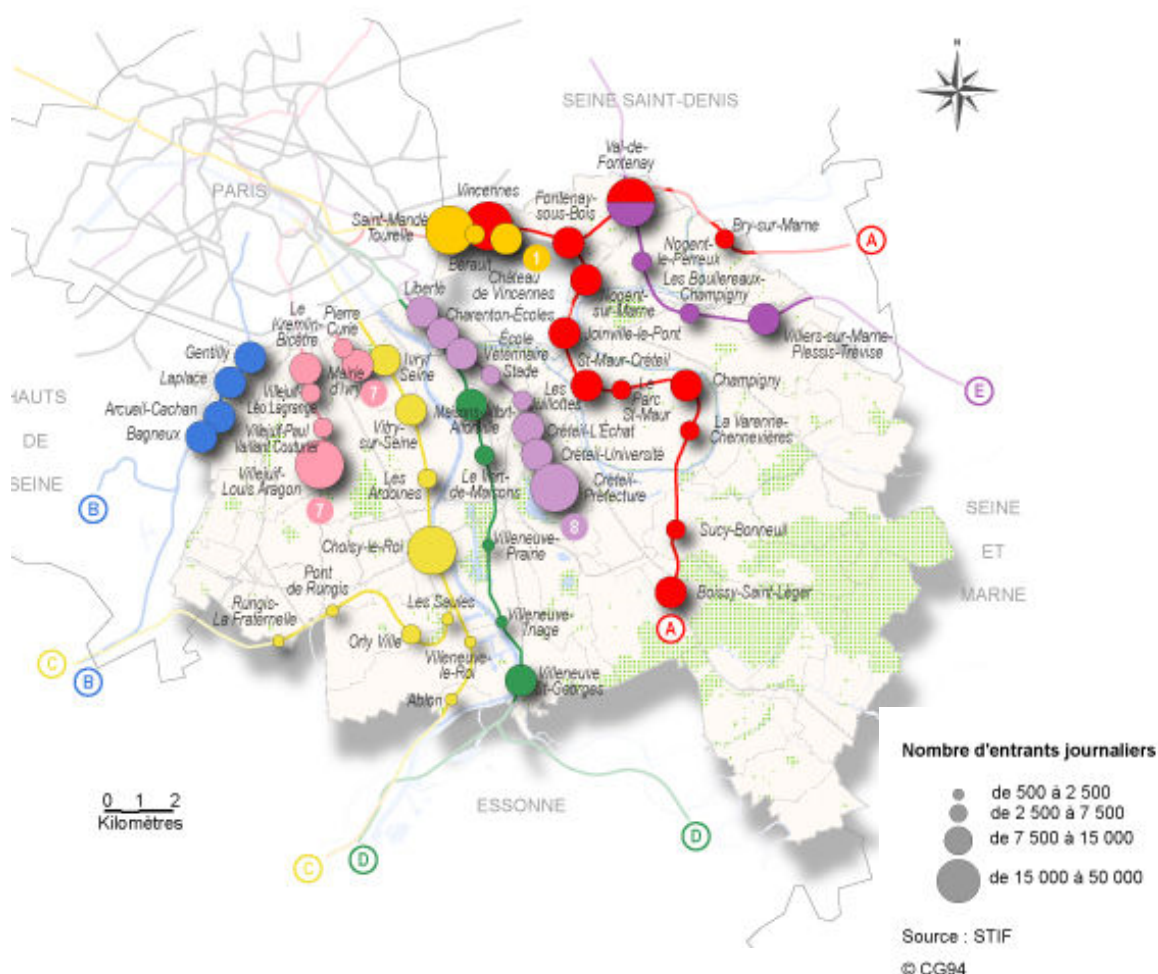
- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Choisy Bus   |  | Ligne 183<br>Porte de Choisy/<br>Mairie d'Orly     |
|  | Ligne 182 Mairie d'Ivry/Villeneuve-Triage RER                      |  | Ligne 293<br>Villejuif Louis Aragon/<br>Choisy Sud |
|  | Ligne 103 Ecole Vétérinaire de Maison Alfort/<br>Marché de Rungis  |  | Desserte RER                                       |
|  | Ligne 393 Thiais Carrefour de la Résistance /<br>Sucy-Bonneuil RER |  | Limite communale                                   |
|  | TVM Croix de Berny RER/ St-Maur Créteil RER                        |   |  |


Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2012 - Source : IGN 2004


► Un pôle de voyageurs important et une augmentation de la fréquentation des lignes de transport en commun

La gare de Choisy-le-Roi accueille près de 15 000 voyageurs par jour. Les travaux de réaménagement de du pôle intermodal de la gare de Choisy ont permis de faciliter les correspondances des voyageurs entre les différentes lignes de transport en commun qui desservent la gare : le RER C, le Trans-Val-de-Marne (TVM), cinq lignes de bus RATP, deux lignes de bus du réseau Optile et le Choisy Bus.

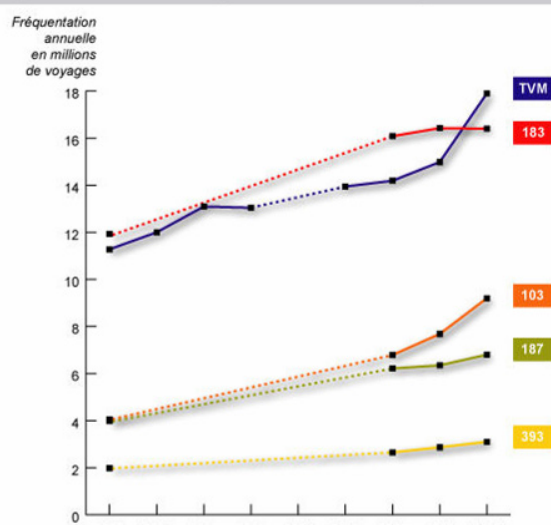
**NOMBRE D'ENTRANTS PAR GARE  
SUR LE RESEAU LOURD DE TRANSPORTS EN COMMUN EN VAL-DE-MARNE**



## Une augmentation de la fréquentation du TVM et de la ligne 183

Le TVM et la ligne 183 sont les lignes de bus les plus fréquentées du Val de Marne et de la région (hors Paris intramuros). Elles accueillent respectivement 63 500 et 53 500 voyageurs quotidiens, c'est-à-dire respectivement 17,9 et 16,4 millions de voyageurs annuels. A elles seules ces deux lignes représentent près de 15% de la fréquentation annuelle totale du réseau RATP val-de-marnais.

Récapitulatif de l'évolution des fréquentations annuelles de ces lignes entre 2000 et 2008



Source : Conseil Général du Val de Marne

### Evolution de la fréquentation du TVM

Unique ligne de rocade du réseau lourd, le TVM a un rôle particulièrement important pour l'organisation des déplacements en Val-de-Marne. Il permet le maillage avec de nombreuses lignes de bus et avec les autres lignes radiales du réseau lourd (RER A, RER B, RER C, ligne 8 du métro). Il emprunte un site propre qui lui permet d'offrir des conditions de déplacements attractives aux usagers, notamment en matière de régularité de vitesse de circulation.

Depuis 2008, le TVM est la ligne la plus fréquentée du réseau départemental. Entre 2007 et 2008, sa fréquentation a augmenté de 19,5 % en passant de 15 millions à près de 18 millions de voyageurs. En matière de fréquentation quotidienne moyenne, le TVM a gagné 10 000 voyageurs, en passant de 53 500 voyageurs par jour en 2007 à près de 63 500 en 2008. Ces augmentations sont dues à la fois à la tendance à la hausse de l'utilisation des transports en commun et au prolongement à l'ouest du tracé TVM (terminus transféré du MIN de Rungis à la gare de RER de la Croix de Berny depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007). Cependant, bien qu'elle ait connu une inflexion assez forte entre 2007 et 2008, la montée en charge du TVM est assez régulière depuis 1994. En effet, en 15 ans, le TVM a vu sa fréquentation augmenter de près de 200 %, passant de 6 millions de voyageurs en 1994 à près de 18 millions aujourd'hui. En moyenne, le taux d'évolution annuel sur cette période s'établit à + 14 %.

### Evolution de la fréquentation de la ligne 183

La ligne 183 relie la porte de Choisy (Paris) à Orly. Il s'agit de la deuxième ligne de bus la plus fréquentée du Val-de-Marne. Elle fait l'objet d'un aménagement en site propre sur son tronçon Ivry-sur-Seine – Vitry-sur-Seine. En 2008, 16,4 millions de voyageurs l'ont utilisée. Quotidiennement, cela correspond à une fréquentation moyenne de 54 000 voyageurs par jour. Entre 2000 et 2008, le nombre de voyageurs annuel a augmenté de près de 4,5 millions de voyageurs, soit une évolution proche de 40% en 7 ans. Afin de résorber un peu du surplus de charge observé sur cette ligne, les dernières mesures de renforcement de son offre ont été prises le 12 janvier 2009, avec 4 bus rajoutés durant les heures de pointe. Avec le passage d'un bus toutes les 4 minutes, plus aucun renfort n'est désormais possible. Il est donc envisagé à terme de transformer cette ligne en tramway afin d'offrir davantage de capacité aux usagers.

La ligne 183 en site propre sur RD 5 est aujourd'hui en limites physiques de capacité avec 17 millions de passagers. On constate une dégradation de la qualité de service et une incapacité de l'offre à répondre à tout accroissement de la demande. Ces différents problèmes expliquent que les populations de ce territoire recourent beaucoup plus à la voiture que la moyenne de la zone dense. D'autre part, l'offre en terme de réseaux de transport en commun notamment sur les liaisons est – ouest reste limitée. Ce sont les carences au niveau viaire primaire du territoire qui expliquent directement les défauts des réseaux de bus : offre relativement peu dense, problème d'exploitation sur les liaisons Ouest/Est, peu de site propre. Le déficit des liaisons Est/Ouest sont dues au manque de ponts dans Seine Amont.

## 2 UNE VILLE POPULAIRE, OFFRANT UN « DROIT A LA CENTRALITE »

### Point méthodologique :

Le diagnostic de la ville de Choisy-le-Roi a été établi en 2009. Or, la date de référence des populations légales en vigueur en 2009 et du recensement de la population était le 1<sup>er</sup> janvier 2006. En effet, depuis 2004, l'INSEE a mis en place un nouveau système de recensement rénové. Celui-ci se fait par recensement exhaustif et roulement, tous les 5 ans, pour les communes de moins de 10 000 habitants et par sondages annuels pour les communes de plus de 10 000 habitants. Les méthodes de redressement statistique de l'INSEE permettent ainsi d'avoir une estimation annuelle des populations légales avec un décalage de 3 ans entre la publication des chiffres et la date de référence. Cette méthodologie de l'INSEE explique que les données du diagnostic datent de 2006, seules données disponibles au moment de sa rédaction. Des mises à jour sur les estimations pour 2009 et 2010 ont néanmoins été ponctuellement insérées dans ce diagnostic, afin de confirmer les données officielles de 2006.

Les résultats du recensement de la population millésimé 2006 de l'INSEE ont donc été utilisés pour analyser les dynamiques et caractéristiques sociodémographiques du territoire de Choisy-le-Roi<sup>3</sup>. Le recensement de l'INSEE offre l'opportunité de retracer les évolutions sur une longue période mais ne permet pas de dresser un état des lieux exhaustif.

Une autre source de statistique majeure a aussi été utilisée pour approfondir les analyses, le Fichier des Logements Communaux (FILOCOM), issu du croisement de 4 fichiers fiscaux et fonciers de la Direction Générale des Impôts : la Taxe d'Habitation, le fichier de la Taxe Foncière Propriété Bâtie, le fichier de propriétaires et le fichier de l'Impôt sur le Revenu des personnes physiques. Ces données permettent d'appréhender le territoire à une échelle fine, celle des sections cadastrales.

Il permet de faire le lien entre les caractéristiques du parc de logements et son occupation (mode d'occupation, composition des ménages, revenus...).

La comparaison des données précises entre le RGP de l'INSEE et FILOCOM est à éviter dans la mesure où on constate des variations de champs dans chacune des 2 sources. Par exemple la DGI ne soumettant pas à la taxe d'habitation les logements meublés gérés par des professionnels, assujettis à la taxe professionnelle, ces derniers comptabilisés dans le RGP de l'INSEE ne sont pas pris en compte dans FILOCOM. A contrario, le RGP de l'INSEE ne prend pas en compte les immeubles murés ou en ruine, alors que la DGI prend en compte l'ensemble du parc, même à l'état d'abandon).

---

<sup>3</sup> « L'INSEE a pour mission de calculer et de publier les chiffres de population légale sur lesquels s'appuie toute une série de dispositions législatives, réglementaires et financières qui conditionnent la vie des communes. Ces chiffres sont authentifiés par décret et publiés au Journal officiel ».

## 2.1. Une dynamique démographique positive, liée à une croissance du parc de logements

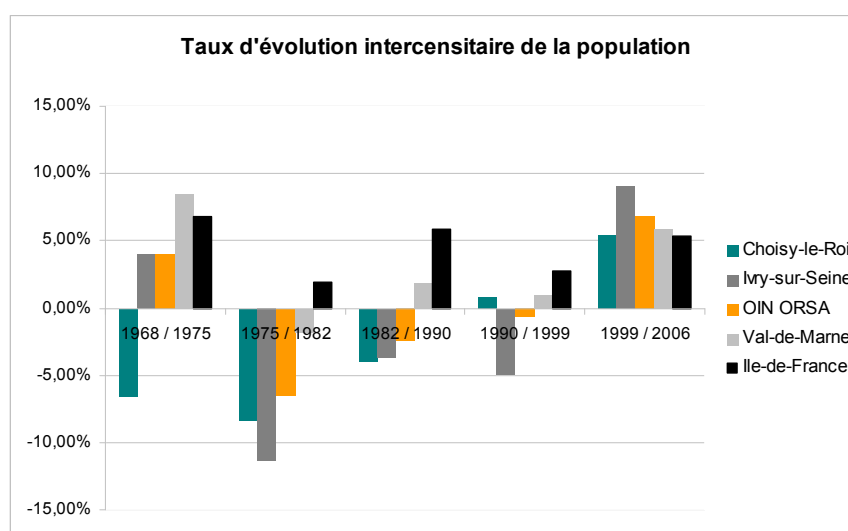
### 2.1.1 UN NOUVEL ESSOR DEMOGRAPHIQUE...

La population choisyenne, estimée par l'INSEE à 36 198 habitants au 1<sup>er</sup> Janvier 2006, a connu jusqu'aux années 1990 une phase de déclin importante. Une baisse démographique continue marque en effet l'ensemble des recensements de 1968 à 1990. Ce recul a certes affecté sur la période l'ensemble du territoire de l'OIN ORSA, mais l'analyse du taux d'évolution intercensitaire de la population indique qu'il fut plus précoce et plus marqué à Choisy-le-Roi.

Evolution de la population entre 1968 et 2006

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
<b>Choisy-le-Roi</b>	41 440	38 705	35 476	34 068	34 336	36 198
<b>Ivry-sur-Seine</b>	60 455	62 856	55 699	53 619	50 972	55 608
<b>OIN ORSA</b>	356 068	370 452	346 263	337 854	335 669	35 8487
<b>Val-de-Marne</b>	1 121 319	1 215 713	1 193 655	1 215 538	1 226 961	1 298 341
<b>Ile-de-France</b>	9 248 631	9 878 565	10 073 059	10 660 554	10 951 136	11 532 409

Source : INSEE - Population sans double compte jusque 1999 / Population municipale en 2006



Source : INSEE - Population sans double compte jusque 1999 / Population municipale en 2006

C'est à partir de la décennie 1990 qu'un nouvel essor démographique s'engage. Visible au recensement de 1999, le gain de population est encore très faible : un peu moins de 300 habitants supplémentaires pour la commune sur la période 1990 / 1999, ce qui représente un taux d'évolution de 0,79 % et une variation annuelle moyenne de 0,09 %. Bien que faible, cette croissance apparaît non négligeable au regard de l'évolution constatée sur les autres territoires : le Val-de-Marne affiche un taux d'évolution qui n'est que très légèrement supérieur (0,94 %, soit 0,10 % en variation annuelle moyenne), et globalement le territoire de l'OIN ORSA perd encore des habitants : -0,65 % sur la période.

**Taux de variation annuel moyen de la population entre 1968 et 2006**

Territoires	1968 / 1975	1975 / 1982	1982 / 1990	1990 / 1999	1999 / 2006
Choisy-le-Roi	-0,97%	-1,24%	-0,51%	0,09%	0,76%
Ivry-sur-Seine	0,56%	-1,71%	-0,47%	-0,56%	1,25%
OIN ORSA	0,57%	-0,96%	-0,31%	-0,07%	0,94%
Val-de-Marne	1,16%	-0,26%	0,23%	0,10%	0,81%
Ile-de-France	0,95%	0,28%	0,71%	0,30%	0,74%

Source : INSEE

L'essor démographique choisyen et plus généralement val de marnais est beaucoup plus intense à partir de 1999 : la commune gagne ainsi près de 2000 habitants entre 1999 et 2006, ce qui représente une évolution de 5,4% et une variation annuelle moyenne de 0,76%. Ce rythme de croissance correspond environ à celui qu'enregistre le département et n'est que très légèrement inférieur à celui de l'OIN.

A noter qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2009, la population choisyenne est estimée à 39 400 habitants, ce qui confirme l'essor démographique. En effet, entre 1999 et 2006, la commune a gagné à peine 2 000 habitants ; tandis qu'au cours des années 2006 et 2007, la population a fortement augmenté, passant de 36 198 habitants à 39 153, soit un gain de près de 3 000 habitants en seulement deux ans.

### **2.1.2 ... PORTE PAR UN SOLDE NATUREL TOUJOURS FORT ET UN DEFICIT MIGRATOIRE QUI S'AMENUISE**

Choisy-le-Roi affiche avec constance un solde naturel<sup>4</sup> important depuis 1968 : celui-ci progresse même depuis 1982 pour atteindre 1,1% en variation annuelle moyenne sur la période 1999/2006, ce qui est supérieur aux territoires de référence. L'essor démographique de la commune est donc largement porté par cette composante.

Le solde migratoire<sup>5</sup> choisyen reste quand à lui déficitaire sur la dernière période intercensitaire (- 0,4% en variation annuelle moyenne). Il s'agit là d'un déficit plus important que ceux observés à l'échelle départementale ou en Ile-de-France.

Il est cependant capital de noter que ce déficit choisyen est en baisse constante depuis 1982 : la période intercensitaire 1975/1982 affiche en effet un solde migratoire négatif à 1,9% par an, ce qui permet de relativiser le déficit actuel.

<sup>4</sup> Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès

<sup>5</sup> Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties

**Taux de variation annuel moyen de la population entre 1968 et 2006**

Territoires	1968 / 1975	1975 / 1982	1982 / 1990	1990 / 1999	1999 / 2006
Choisy-le-Roi	-0,97%	-1,24%	-0,51%	0,09%	0,76%
<i>dû au solde nat,</i>	<i>0,8</i>	<i>0,7</i>	<i>0,8</i>	<i>0,9</i>	<i>1,1</i>
<i>dû au solde mig,</i>	<i>-1,7</i>	<i>-1,9</i>	<i>-1,3</i>	<i>-0,8</i>	<i>-0,4</i>
Ivry-sur-Seine	0,56%	-1,71%	-0,47%	-0,56%	1,25%
<i>dû au solde nat,</i>	<i>0,2</i>	<i>0,2</i>	<i>0,5</i>	<i>0,7</i>	<i>0,8</i>
<i>dû au solde mig,</i>	<i>0,4</i>	<i>-1,9</i>	<i>-1</i>	<i>-1,3</i>	<i>0,4</i>
Val-de-Marne	1,16%	-0,26%	0,23%	0,10%	0,81%
<i>dû au solde nat,</i>	<i>0,9</i>	<i>0,7</i>	<i>0,7</i>	<i>0,8</i>	<i>0,9</i>
<i>dû au solde mig,</i>	<i>0,3</i>	<i>-0,9</i>	<i>-0,5</i>	<i>-0,7</i>	<i>-0,1</i>
Ile-de-France	0,95%	0,28%	0,71%	0,30%	0,74%
<i>dû au solde nat,</i>	<i>0,8</i>	<i>0,7</i>	<i>0,8</i>	<i>0,8</i>	<i>0,9</i>
<i>dû au solde mig,</i>	<i>0,2</i>	<i>-0,4</i>	<i>-0,1</i>	<i>-0,5</i>	<i>-0,2</i>

Source : INSEE

Au vu de la constance du niveau élevé du solde naturel, c'est donc presque paradoxalement la réduction du déficit migratoire qui permet à Choisy-le-Roi de gagner en population.

Plusieurs hypothèses peuvent expliquer cette réduction actuelle : on peut avancer un regain d'attractivité de la commune ou encore un accroissement du parc de logement. Le solde étant cependant toujours négatif, il est nécessaire de s'interroger sur le profil des personnes qui quittent la commune : s'il s'agit d'une population modeste, il est alors possible d'en déduire que celle-ci éprouve, entre autres, des difficultés de logement (tendance longue), mais qu'une offre nouvelle à prix modérés permet de réduire aujourd'hui cette tendance.

L'analyse des migrations résidentielles est ici utile. Au sens de l'INSEE sont appelés migrants les habitants de la commune de 5 ans ou plus résidant dans une autre commune 5 ans auparavant. Si l'intégralité des mouvements n'est pas pris en compte, cet indicateur permet d'évaluer la part de population ayant nouvellement rejoint la commune face à la population stable.

On voit ainsi que la part des personnes arrivées à Choisy-le-Roi, entre 2001 et 2006, approche les 25%. La part de population stable reste ainsi légèrement plus importante dans la commune qu'à l'échelle départementale ou régionale. Cette relative stabilité, tout comme l'importance du dynamisme résidentiel observé à l'intérieur de la commune (12,6%) peuvent témoigner tant d'un ancrage de la population au territoire (« stabilité choisie ») que d'une certaine captivité (« stabilité subie »). Une plus faible migration peut aussi s'expliquer par les carences dans l'offre de logements disponible et par un parc locatif privé, généralement parc d'accueil des nouveaux migrants, peu développé ou de mauvaise qualité.

**Migrations résidentielles de la population de 5 ans ou + entre 2001 et 2006**

Territoires	Population stable,,,		,, dont population occupant le même logement		,, dont population ayant changé de logement dans la commune		Migration résidentielle	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
Choisy-le-Roi	25279	75,6%	21056	63,0%	4223	12,6%	8155	24,4%
Ivry-sur-Seine	38066	73,4%	32064	61,8%	6002	11,6%	13776	26,6%
OIN ORSA	254644	76,7%	215855	65,1%	38789	11,7%	77165	23,3%
Val-de-Marne	906125	75,1%	774972	64,2%	131153	10,9%	300981	24,9%
Ile-de-France	8097013	75,4%	6783857	63,2%	1313156	12,2%	2635686	24,6%

Source : INSEE

Cependant, si la part des migrants reste inférieure à celle du Val-de-Marne ou d'une commune comme Ivry-sur-Seine, celle-ci se situe au-dessus de la moyenne du territoire de l'OIN ORSA. Il est par ailleurs utile de comparer ces chiffres à ceux de la période précédente<sup>6</sup> : aux 8 155 personnes arrivées à Choisy-le-Roi entre 2001 et 2006, soit environ 1 630 personnes par an s'opposent les 11 835 personnes arrivées entre 1990 et 1999, ce qui représente environ 1 315 habitants supplémentaires par an. On remarque ainsi une progression notable de la part de la migration résidentielle au sein de la population choisyenne.

L'apparente contradiction de ces analyses permet en fait de relever 2 tendances qui semblent se développer en parallèle et que nous confirmerons par la suite : d'une part un mouvement de départs de population choisyenne vers d'autres communes, d'autres part un mouvement migratoire plus récent vers Choisy-le-Roi qui vient réduire le déficit migratoire sans pour autant, pour le moment, le compenser.

Cette dernière tendance a été confirmée en 2009 car, pour la première fois depuis 1960, la commune obtient un solde migratoire positif. En effet, en élargissant la période d'étude du taux de variation de la population jusqu'à 2009, on obtient un taux de variation de 1,41 % entre 1999 et 2009, avec un solde migratoire de 0,2 % (contre - 0,4 % sur la période 1999-2006).

<sup>6</sup> Cette comparaison est à prendre avec précaution, l'indicateur étant appréhendé de manière différente entre les 2 recensements : en 1999 l'intégralité de la population est prise en compte, le lieu de résidence au 01/01/90 des enfants de moins de 10 ans étant celui de leur mère à cette date, alors qu'en 2006 seule est prise en considération la population de 5 ans et plus

### 2.1.3 UNE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS QUI PERMET LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Le parc de logements choisyen comprend, selon l'INSEE, 16 832 logements en 2006. Il a connu une croissance soutenue au cours des 2 dernières périodes intercensitaires, rompant avec la faible évolution observée au cours des périodes précédentes. On note ainsi un gain de 950 logements entre 1990 et 1999 et de près de 900 logements entre 1999 et 2006.

#### Evolution du nombre de logement à Choisy-le-Roi entre 1968 et 2006

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre de logements	14305	15069	14881	14984	15934	16832
		1968 / 1975	1975 / 1982	1982 / 1990	1990 / 1999	1999 / 2006
Evolution sur la période intercensitaire		764	-188	103	950	898
Taux d'évolution intercensitaire		5,3%	-1,2%	0,7%	6,3%	5,6%
Taux de variation annuel moyen		0,74%	-0,17%	0,09%	0,68%	0,78%

Source : INSEE

La source FILOCOM, plus actualisée, permet d'appréhender la répartition territoriale du parc. Elle fait état d'un parc de 17 562 logements en 2007, réparti de la manière suivante :

#### Parc de logement choisyen

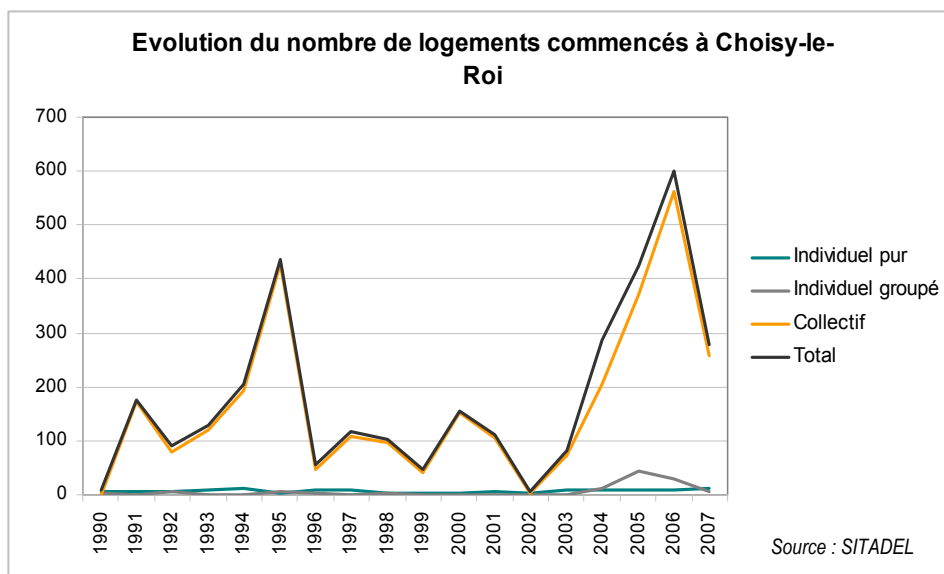
Territoires	1999		2007		Evolution 1999-2007	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
Choisy nord	1921	11,7%	2532	14,4%	611	31,8%
Choisy Centre	4557	27,8%	4784	27,2%	227	5,0%
Choisy Sud	2772	16,9%	2809	16,0%	37	1,3%
Quartier sud	1302	7,9%	1293	7,4%	-9	-0,7%
Gondoles nord	3088	18,8%	3377	19,2%	289	9,4%
Gondoles sud	1603	9,8%	1604	9,1%	1	0,1%
Villeneuve-Saint-Georges	1162	7,1%	1149	6,5%	-13	-1,1%
Total Choisy-Le-Roi	16418	100,0%	17562	100,0%	1144	7,0%

Source : FILOCOM

## 2.1.4 UN IMPORTANT EFFORT DE CONSTRUCTION

La croissance du parc de logements est la résultante de plusieurs mécanismes : elle correspond à la différence entre, d'une part, les constructions, scissions de logements ou changements d'usage (bâtiments non destinés à l'habitation devenant des logements) et, d'autre part, les démolitions, fusions et changements d'usage inverses.

L'effort de construction apparaît important à Choisy-le-Roi : les données SITADEL font état de 1 372 logements commencés entre 1990 et 1999, 145 entre 2000 et 2007.



Nombre de logements livrés en 1999 et 2008

Quartiers <sup>7</sup>	Quantité	Part dans la construction totale
Choisy Nord	702	29,5 %
Choisy Centre	810	34 %
Choisy Sud	15	0,6 %
Gondole Nord	496	20,9 %
Gondole Sud	355	14,9 %
Total	2378	100 %

*Source : Observatoire de l'habitat de Choisy-le-Roi – Bilan 2008*

La construction apparaît très clairement en hausse depuis 2004 : 131 logements ont été livrés en 2005, 383 en 2006, 425 en 2007 et 538 en 2008. Cette hausse de la production est révélatrice de l'intégration de Choisy-le-Roi dans les dynamiques du cœur de la métropole, zone où les besoins en logements sont importants.

<sup>7</sup> Le découpage est ici celui des quartiers de la commune, les secteurs « Quartiers Sud » et « Villeneuve-Saint-Georges » n'apparaissent donc pas et sont regroupés au sein des secteurs « Choisy Sud » et « Gondoles Sud »

Les données FILOCOM ainsi que celles de l'observatoire de l'habitat<sup>8</sup> permettent de dresser un premier portrait du parc de logements par quartier :

- **Choisy Nord** : quartier ayant connu la plus forte croissance du parc de logements entre 1999 et 2007 : près de 30% de l'effort de construction (151 logements livrés en 2006), principalement dans le cadre de la ZAC du Docteur Roux
- **Choisy Centre** : jusque 2007, ce quartier a connu une production de logements relativement régulière (227 logements sur la période 1999-2007 soit + 5%) et des destructions marginales. Ce quartier a accueilli en 2008 la majeure partie des 538 logements livrés sur la commune (442 logements), en relation avec la ZAC du Port
- **Choisy Sud et Gondoles Sud** : nombre de logements qui stagne : pas de programme immobilier et des démolitions dans le cadre de l'ANRU non engagées
- **Gondoles Nord** : près de 500 logements livrés entre 1999 et 2008 et plus de 400 jusqu'à 2007 pour une augmentation du parc d'environ 300 logements sur la même période
- **Gondoles Sud et Villeneuve-Saint-Georges** : sur la période des données FILOCOM, le parc stagne à Gondoles Sud et affiche une légère baisse à Villeneuve-Saint-Georges : les livraisons diffuses n'ont ainsi pas permis de compenser le renouvellement du parc. On note en 2007 une livraison de 290 logements, certainement non pris en compte par FILOCOM

La construction observée représente donc une moyenne de :

- 238 logements livrés par an entre 1999 et 2008 en moyenne (selon l'observatoire de l'habitat)
- 243 logements commencés par an entre 2000 et 2007 en moyenne selon les données SITADEL

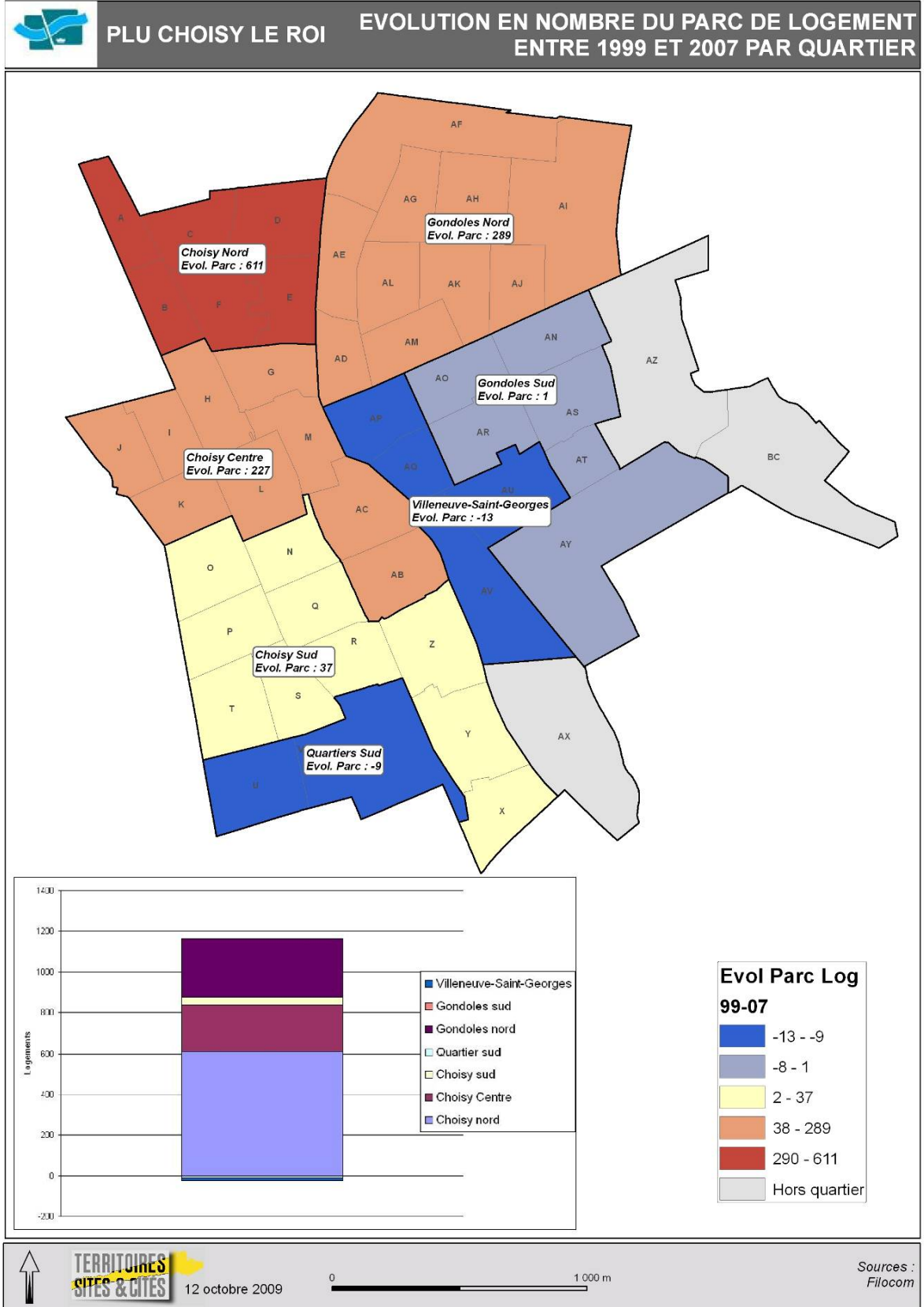
A noter que les données 2010 issues de l'observatoire de l'habitat confirme l'engagement de la commune dans la requalification du centre-ville et engage le renouvellement des quartiers sud et gondoles nord pour lesquels une hausse de la part de la construction totale est à noter par rapport à 2008 :

Quartiers	Quantité	Part de la construction totale
Choisy Nord	734	25,5 %
Choisy Centre	1 237	43 %
Choisy Sud	20	0,7 %
Gondole Nord	524	18,2 %
Gondole Sud	360	12,5 %
Total	2 875	100 %

Source : Observatoire de l'Habitat – Bilan de l'année 2010

Ces chiffres confirment aussi l'important effort de construction marquant la volonté de la commune d'accroître son parc de logements pour les besoins de sa population.

<sup>8</sup> Il faut se garder de comparer l'évolution du parc avec FILOCOM et les données de l'observatoire de l'habitat : ces dernières rendent compte des logements livrés entre 1999 et 2008, alors que FILOCOM couvre la période 1999-2007, en sachant que l'année de collecte est celle qui précède l'année de diffusion des données (1998-2006) ; les constructions du quartier Seine et Parc et les premières de la ZAC du Port ne sont donc pas prises en compte.

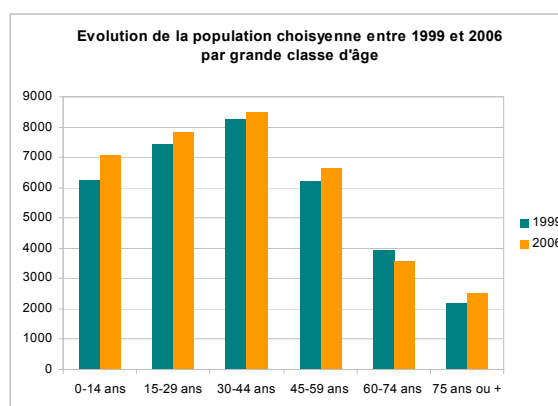


## 2.2. Une population jeune et qui tend à rajeunir

La structure de la population choisyenne est sensiblement identique à celle observée à l'échelle de l'OIN ORSA ou de l'Ile-de-France. La part de jeunes de moins de 30 ans est ainsi supérieure à 40%. L'indice de jeunesse<sup>9</sup> de Choisy-le-Roi est à ce titre révélateur d'une réelle évolution dans la structure de population communale : alors que celui-ci était relativement faible en 1999 (1,35, à comparer aux 1,41 du département ou 1,52 de l'Ile-de-France) ; il atteint 1,50 en 2006, dépassant ainsi l'indice du Val-de-Marne et se rapprochant de celui de la région (1,56). Ce quotient indique un rajeunissement global de la population choisyenne, par le double effet d'une augmentation du nombre de jeunes de moins de 20 ans et d'une légère baisse de la population plus âgée.

### Structure de la population en 2006

Territoires	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou +	Total
Choisy-le-Roi	7069	7854	8524	6665	3581	2505	36198
	19,5%	21,7%	23,5%	18,4%	9,9%	6,9%	100,0%
Ivry-sur-Seine	10051	13029	12579	10636	6067	3247	55608
	18,1%	23,4%	22,6%	19,1%	10,9%	5,8%	100,0%
OIN ORSA	71873	77751	82366	68443	37024	21030	358487
	20,0%	21,7%	23,0%	19,1%	10,3%	5,9%	100,0%
Val-de-Marne	252031	268258	299252	254989	139356	84457	1298343
	19,4%	20,7%	23,0%	19,6%	10,7%	6,5%	100,0%
Ile-de-France	2248407	2453278	2649374	2269191	1212863	699295	11532408
	19,5%	21,3%	23,0%	19,7%	10,5%	6,1%	100,0%



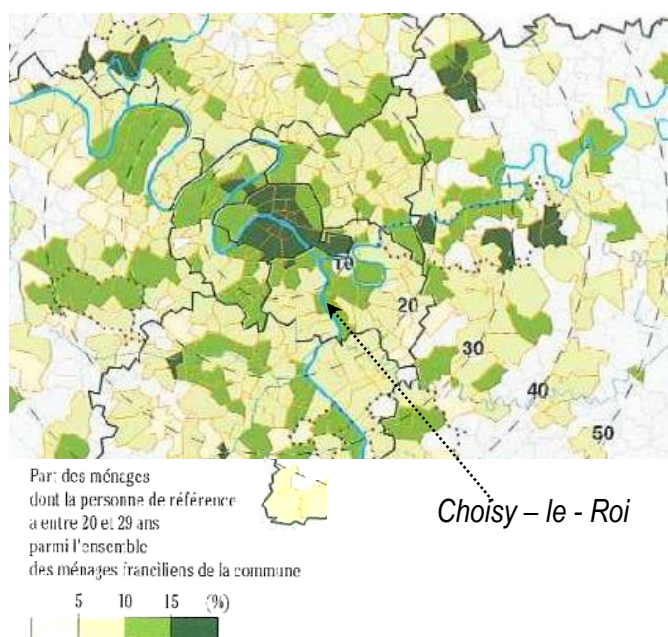
<sup>9</sup> Nombre de personnes de moins de 20 ans divisé par celui des personnes de 60 ans ou plus

Ce rajeunissement est en partie porté par les nouveaux arrivants : chez les 15-24 ans, la part de la migration résidentielle est conséquente (plus de 30%), ce qui permet de penser que des ménages jeunes s'installent à Choisy. La part de migration résidentielle est aussi importante chez les 25-54 ans : compte tenu de la plus faible part de moins de 15 ans nouvellement arrivés, on peut estimer qu'une partie des 25-34 migrants est composée de jeunes couples sans enfants ou de personnes seules.

**Migrations résidentielles de la population choisyenne (5 ans ou +) entre 2001 et 2006 selon l'âge**

Age	Population stable...		... dont population occupant le même logement		... dont population ayant changé de logement dans la commune		Migration résidentielle	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
Moins de 15 ans	3337	77,5%	2622	60,9%	715	16,6%	969	22,5%
15 à 24 ans	3171	68,4%	2669	57,5%	502	10,8%	1467	31,6%
25 à 54 ans	11184	68,3%	8666	53,0%	2518	15,4%	5179	31,7%
55 ans ou plus	7587	93,4%	7099	87,4%	488	6,0%	541	6,7%
Ensemble	25279	75,6%	21056	63,0%	4223	12,6%	8155	24,4%

Source : INSEE



La croissance du parc de logements semble donc profiter de manière sensible aux jeunes ménages et favoriser un rajeunissement de la population, à l'image du cœur métropolitain.

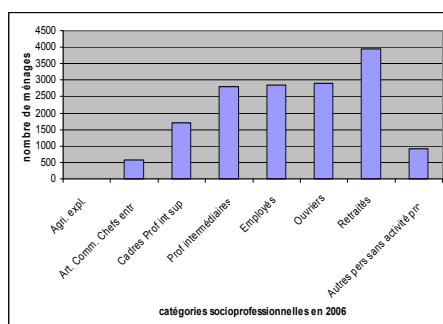
## 2.3. Une part importante de ménages modestes, une mixité à l'échelle de la ville

### 2.3.1 UN PROFIL SOCIOECONOMIQUE DES MENAGES POPULAIRES :

Les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires demeurent les principales Catégories Socio-Professionnelles (CSP). Avec 10,9% des chefs des ménages, les cadres représentent encore une part minoritaire en 2007. Les retraités sont la première CSP de la ville (le quart des ménages).

Avec respectivement 18,5% et 18,1%, les ménages ouvriers et employés sont surreprésentés en comparaison au Val-de-Marne ou à la région ; cette proportion est cependant similaire à celle de l'OIN. A l'inverse, la commune connaît une légère sous-représentation des artisans, commerçants et chefs d'entreprise ainsi qu'un déficit considérable de cadres : ils pèsent pour moins de 11% des ménages, contre 17,6% à l'échelle du département et 21,3% en Ile-de-France. Là encore, le profil choisyen est à rapprocher de celui observé sur l'ensemble du périmètre de l'OIN.

Répartition des ménages selon les CSP en 2006								
Territoires	Agri. expl.	Art. Comm. Chefs entr.	Cadres Prof int sup	Prof intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres pers sans activité pro
Choisy-le-Roi	0,0%	3,7%	10,9%	17,9%	18,1%	18,5%	25,1%	5,8%
Ivry-sur-Seine	0,0%	4,2%	13,3%	17,0%	17,3%	16,3%	22,6%	9,2%
OIN ORSA	0,0%	4,0%	10,9%	17,2%	18,1%	18,4%	25,0%	6,2%
Val-de-Marne	0,0%	4,3%	17,6%	17,9%	15,9%	13,4%	25,7%	5,2%
IDF	0,1%	4,1%	21,3%	17,4%	14,2%	12,7%	24,4%	5,8%



### 2.3.2 UN CARACTERE POPULAIRE ET MIXTE A L'ECHELLE DE LA VILLE, MAIS DES DISPARITES SUIVANT LES QUARTIERS

Le fichier FILOCOM semble le plus approprié pour l'analyse des statuts d'occupation, les données INSEE faisant apparaître sur ce point une baisse de locataires HLM assez improbable. En 2007, le parc de résidences principales se caractérise par une diversité des statuts d'occupation avec près 40,9% de logements en accession, 33,2% de locatif social et 24,4% de locatif privé (FILOCOM) (PAC de l'ETAT : 32,8% de LS au 1/1/08).

#### Les statuts d'occupation des résidences principales en 2007

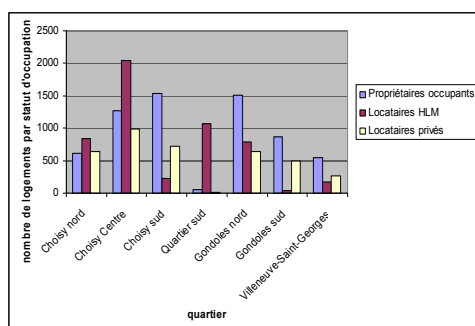
	Propriétaires occupants		Locataires HLM		Locataires privés		Autres		Total
Choisy nord	610	28,6%	840	39,4%	648	30,4%	s	s	2133
Choisy Centre	1266	29,1%	2048	47,0%	985	22,6%	s	s	4358
Choisy sud	1534	60,2%	225	8,8%	725	28,4%	s	s	2550
Quartier sud	53	4,5%	1071	91,0%	14	1,2%	s	s	1177
Gondoles nord	1512	50,2%	794	26,4%	645	21,4%	s	s	3010
Gondoles sud	870	60,8%	43	3,0%	495	34,6%	s	s	1430
Villeneuve-Saint-Georges	552	54,6%	176	17,4%	268	26,5%	s	s	1011
Total Choisy-Le-Roi	6419	40,9%	5204	33,2%	3819	24,4%	237	1,5%	15679

Source : FILOCOM

- La part de propriétaires apparaît relativement importante au regard de la moyenne du territoire de l'ORSA (38,7% en 2006 selon l'INSEE) mais reste inférieure aux moyennes départementales ou régionales (respectivement 45,8% et 47,2%, toujours selon l'INSEE).
- Le parc locatif privé est assez peu représenté : si, selon l'INSEE, sa part est supérieure à celle que l'on observe à l'échelle de l'OIN et très légèrement inférieure à la moyenne régionale, on note une sous-représentation importante en comparaison d'une commune plus proche de Paris telle Ivry-sur-Seine.
- Le parc social est lui fortement présent, dans des proportions comparables à l'OIN mais bien supérieures à celles du Val-de-Marne et de l'Île-de-France.

La répartition territoriale du parc social est extrêmement diversifiée, il existe d'importantes disparités suivant les quartiers. Le Quartier Sud affiche un taux de logements sociaux de plus de 90%, les quartiers Choisy Centre et Choisy Nord ont aussi des proportions importantes d'HLM (respectivement 47% et 39,4%). A l'inverse, Choisy Sud (sans le Quartier Sud) comporte moins de 8% de logements sociaux et Gondoles Sud (sans Villeneuve-Saint-Georges) 3%.

L'office public de l'habitat du Val-de-Marne, Valophis, regroupe la majeure partie du patrimoine social de la commune : il possède près des 3/4 du parc, avec une présence particulièrement forte sur le Quartier Sud (100% des logements), Choisy Centre (près de 87%) et Choisy Nord (plus de 46%). Plusieurs bailleurs d'importance diverse se partagent ensuite le parc ; on notera tout de même que la SA Immobilière 3F possède près de 500 logements et semble dans une phase de développement de son parc sur la commune, ce qui a pour effet de diminuer légèrement la prédominance historique de l'office.



### 3 DES FONCTIONS ECONOMIQUES RESTREINTES, MAIS ESSENTIELLES A L'EMPLOI LOCAL ET A LA VIE METROPOLITAINE

#### 3.1. Les actifs habitant Choisy-le-Roi

##### 3.1.1 UN TAUX DE CHOMAGE QUI DEMEURE IMPORTANT ET UNE POPULATION DISPOSANT DE FAIBLE NIVEAU DE QUALIFICATION

Entre 1990 et 1999, le nombre d'actifs résidant à Choisy-le-Roi ayant un emploi a connu une baisse de 4,6 % (alors que la baisse avait déjà été de 4,4% entre 1982 et 1990...). En 2006, le nombre d'actifs ayant un emploi (parmi les 15 - 64 ans) s'établit à 16 383 personnes, en hausse de plus de 8%. Si la baisse de la fin du 20<sup>ème</sup> siècle était liée notamment à la baisse démographique subie par la commune durant la même période, la hausse des 10 dernières années est directement liée au regain démographique communal.

Evaluation du taux de chômage des 15-64 ans<sup>10</sup>

	Commune	Département	Région	France
<b>1999</b>	13,8 %	11,8%	11,6%	13,5%
<b>2006</b>	12,8 %	11,1%	11 %	11,6%

Source : INSEE 1999/2006

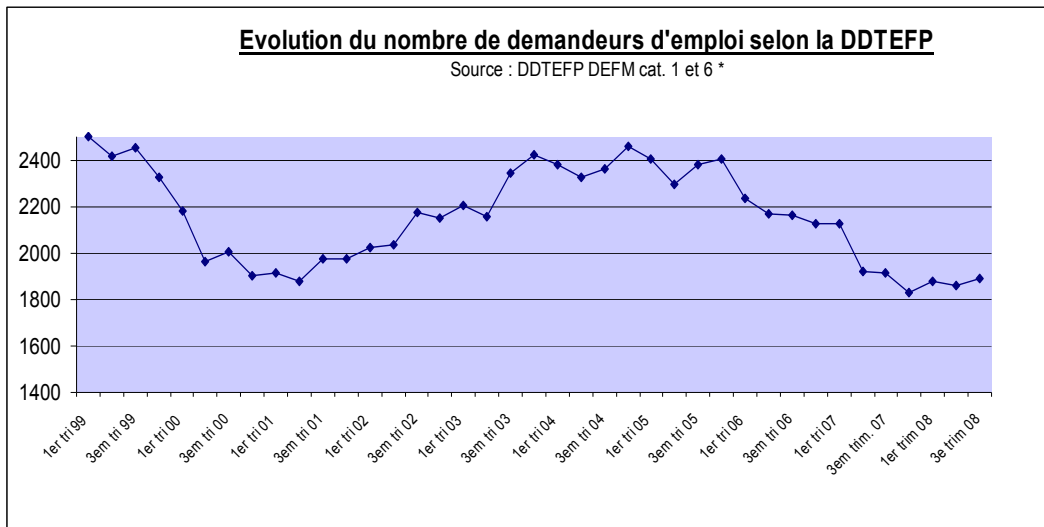
La commune de Choisy-le-Roi a donc un taux de chômage (au sens de l'INSEE) plus élevé que les moyennes nationale, régionale et départementale. Le taux de chômage des 15-64 ans (INSEE) a toutefois baissé, il est passé de 13,8% de la population active en 1999 à 12,7% en 2006.

L'analyse des statistiques des demandeurs d'emplois en fin de mois (cf. graphique ci-après) semble attester que cette baisse s'est poursuivie jusqu'à la fin de l'année 2007 (environ 2 500 demandeurs d'emplois en 1999 contre environ 1 800 fin 2007). Cependant, au cours de l'année 2008, le nombre de demandeurs d'emplois est reparti à la hausse pour atteindre 1 900 demandeurs d'emplois en fin d'année.

En juin 2009, le nombre de demandeurs d'emplois s'élevait à 2 261 personnes (catégorie A<sup>11</sup>). Du fait des évolutions de classification, les données de fin 2008 ne sont pas comparables avec celle de juin 2009. Toutefois il est possible d'affirmer que **la tendance est à la hausse du nombre de demandeurs d'emplois, sous les effets de la crise économique mondiale.**

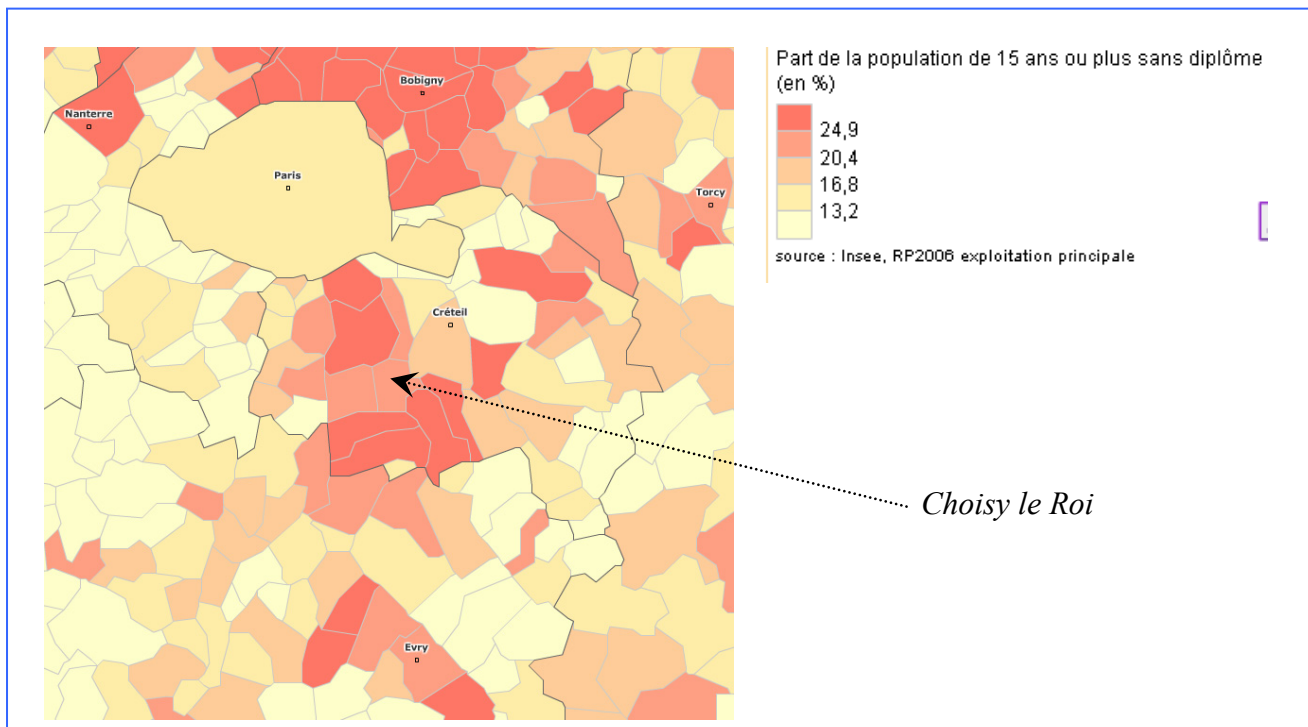
<sup>10</sup> Les chômeurs au sens du recensement de la population de l'INSEE sont les personnes (de 15 ans ou plus) qui se sont déclarées chômeurs (inscrits ou non à l'ANPE) sauf si elles ont, en outre déclaré explicitement ne pas rechercher de travail. Ceci explique notamment le fait que le taux de chômage au sens de l'INSEE soit nettement supérieur au taux utilisé communément qui est celui au sens du BIT (Bureau International du Travail).

<sup>11</sup> Les demandeurs d'emplois sont des personnes inscrites à Pôle Emploi, organisme issu de la fusion entre l'ANPE et le réseau des Assédic. Ils sont regroupés en plusieurs catégories. La catégorie A rassemble les demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi.



Source : service économie/ emploi de la ville de Choisy-le-Roi

Par ailleurs, le niveau de **formation de la population est faible**. En 2006, ce sont 23,9% des personnes de 15 ans et plus qui ne dispose d'aucun diplôme et près de 61% ont au mieux un diplôme équivalent au CAP/BEP. Si ces caractéristiques sont très similaires de la majeure partie des communes du Sud, de l'Est et du Nord de la métropole francilienne, il faut cependant constater que cette proportion était de 53,3 % dans le Val de Marne et de 50,3 % à l'échelle régionale



Source : Site Internet INSEE

**Le taux de chômage communal demeure donc important. Associé au faible niveau de formation, l'accès à l'emploi est difficile pour de nombreux actifs. Un ensemble d'outils, d'organisme et de programme existent pour faciliter le retour à l'emploi et l'insertion professionnelle.**

### 3.1.1.1 . LE PLAN POUR L'INSERTION ET L'EMPLOI :

Cofinancé par le Fonds Social Européen (FSE), le Conseil Régional d'Ile-de-France, le Conseil Général du Val de Marne, les 3 villes de Choisy-le-Roi, Orly et Villeneuve-le-Roi, le Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE), est une plate-forme de coordination qui a pour vocation de lutter contre l'exclusion et faciliter l'insertion professionnelle stable et durable des demandeurs d'emplois. Le PLIE suit environ plus de 400 personnes par an.

Six Conseillers en Parcours d'Insertion (CPI) travaillent dans différentes structures, (Centres communaux d'action sociale (CCAS) de Choisy le Roi, Orly et Villeneuve le Roi (COV), le Pôle Emploi de Choisy-le-Roi et la Mission Locale intercommunale). Ils proposent **un accompagnement individuel et de proximité avec pour finalité de permettre aux bénéficiaires du PLIE de construire leur projet professionnel, de faciliter l'accès ou le retour à un emploi durable**. Le public ainsi suivi peut intégrer d'autres actions telles que ; des bilans professionnels, des chantiers d'insertion, des ateliers de recherche d'emploi (CV, préparation à des entretiens d'embauche) ou de connaissances des métiers, des actions linguistiques, des formations...

**Ce dispositif s'adresse en priorité aux jeunes, adultes, en difficulté d'accès au marché du travail**, résidants sur le territoire de Choisy le Roi, Orly et Villeneuve le Roi **et dont la qualification reste peu élevée ou inadaptée** (Allocataires du RSA, Chômeurs de longue durée, Jeunes de moins de 26 ans peu qualifiés, Parents isolés, Travailleurs handicapés) et qui manifestent une volonté et/ou une capacité à s'engager dans un parcours d'insertion professionnelle durable. Des entreprises peuvent proposer leur soutien en devenant partenaire du PLIE et apporter leur contribution par des offres de stage et d'emploi.

Les structures d'accompagnement vers l'emploi disponibles pour les habitants de Choisy-le-Roi sont :

- Pôle emploi, a son antenne à Choisy. Il couvre les demandeurs d'emploi des villes d'Ablon, Thiais, Villeneuve-le-Roi, Orly, Rungis et Choisy. Le périmètre du pôle emploi de Choisy-le-Roi va changer avec l'ouverture de l'agence à Orly. Orly, Villeneuve le Roi et Ablon seront gérées par cette nouvelle agence.
- Mission Locale intercommunale Choisy-le-Roi, Orly, Villeneuve-le-Roi et Ablon
- Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) avec des référents RMI
- L'Espace Départemental des Solidarités, situé à Choisy-le-Roi

### 3.1.1.2 DES STRUCTURES D'INSERTION PAR L'ACTIVITE ECONOMIQUE :

A Choisy-le-Roi et dans les environs, plusieurs structures facilitent l'insertion par l'activité économique :

- Entreprise d'insertion HEP, située à Choisy-le-Roi, qui intervient dans différents domaines : entretien des espaces verts, débarras / petit déménagement, gestion des ordures ménagères, cantonnage, entretien des parties communes dans les immeubles, repassage / blanchisserie
- Entreprise d'insertion Escale, située à Villeneuve-le-Roi, qui intervient dans le secteur du Bâtiment second œuvre
- Association intermédiaire Cogess 94 (ex "les ormes"), située à Orly dont les activités sont les services auprès des particuliers ou des entreprises, notamment des petits travaux de bâtiment second œuvre, comme la peinture et qui porte également un chantier d'insertion Bâtiment
- Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion Janus, située à Créteil qui opère dans le secteur de la logistique et du BTP
- Chantier d'insertion transports-logistique porté par l'association Val Bio Ile de France (distribution de paniers biologiques) à Choisy-le-Roi
- Chantier d'insertion Entretien des berges de Seine porté par l'association au Fil de l'eau, à Choisy-le-Roi

### 3.1.1.3 DIVERS CENTRES DE FORMATION :

- Biorythme, à Choisy-le-Roi, qui propose des formations dans le BTP avec l'école de travaux public de Vincennes
- L'ORT, à Choisy-le-Roi, qui dispense notamment des formations dans les domaines de l'électricité et de l'entretien du bâtiment, du froid et de la climatisation et des installations sanitaires et thermiques
- Le GRETA BIP (Bâtiment Industrie Paysage), situé à Vitry-sur-Seine et dont une partie est consacrée aux formations dans le Bâtiment

### 3.1.1.4 UN RESEAU D'ACCOMPAGNEMENT A LA CREATION ET AU DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES DONT :

- ADIE (Association pour le Droit à l'Initiative Economique) – implantée à Choisy-le-Roi
- EPE (Espace Pour Entreprendre) basée à Choisy-le-Roi
- SAI (Seine Amont Initiative) implantée à Vitry-sur-Seine

Avec 2 des 3 acteurs de la création implantés dans sa ville, Choisy-le-Roi se positionne comme pôle privilégié de l'entrepreneuriat (avec le projet FEDER en cours...).

Par ailleurs :

- La commune de Choisy-le-Roi est inscrite dans le CUCS Choisy-Orly-Villeneuve-le-Roi 2007-2009
- Un Pacte territorial pour l'emploi, la formation et le développement économique a été signé en avril 2009. Il s'agit d'un dispositif adopté par la Région en septembre 2007, dont le but est de territorialiser la mise en oeuvre du schéma régional de développement économique.

### 3.1.2 UNE POPULATION ACTIVE « MODESTE » MAIS UNE FORTE CROISSANCE DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES SUPERIEURES

Si les professions intermédiaires et les employés ont vu leurs effectifs et leur part dans la population active communale augmenter, les autres catégories socioprofessionnelles ont connu une baisse sur la période 1990 / 1999. Les plus fortes baisses concernent les ouvriers et les artisans/commerçants (-17.7%).

Par contre, si le nombre d'ouvriers a continué à baisser entre 1999 et 2006, certes à un rythme moins élevé (-3,6%), des tendances nouvelles sont apparues : **très forte augmentation des cadres et professions intellectuelles supérieurs (+43%) et poursuite de la croissance des professions intermédiaires (+14,9%)**. Le nombre d'artisans/commerçants s'est quant à lui stabilisé. **Ces tendances sont très proches des moyennes du Département du Val de Marne et de la zone d'emploi de Vitry sur Seine<sup>12</sup>** (à l'exception de la CSP ouvrière qui a diminué beaucoup plus fortement à l'échelle la zone d'emploi de Vitry sur Seine, soit -10,8%).

#### Population active de 15 ans ou + ayant un emploi par catégories socioprofessionnelles

CATEGORIE	2006		Evolution 99/06	Evolution 90/ 99
	Effectif	%		
Agriculteurs	0	0	-	-
artisans, commerçants	642	3,9%	=	- 17,7%
cadres, professions intellectuelles supérieures	2 459	15%	+ 43%	- 3,8%
professions Intermédiaires	4 539	27,7%	+ 14,9%	+ 10,6%
Employés	5 252	32,1%	=	+ 2%
Ouvriers	3 492	21,3%	- 3,6%	- 17,7%
<b>Total</b>	16 383	100%	+ 8%	- 3,2%

Source : INSEE RGP 1990/1999/2006

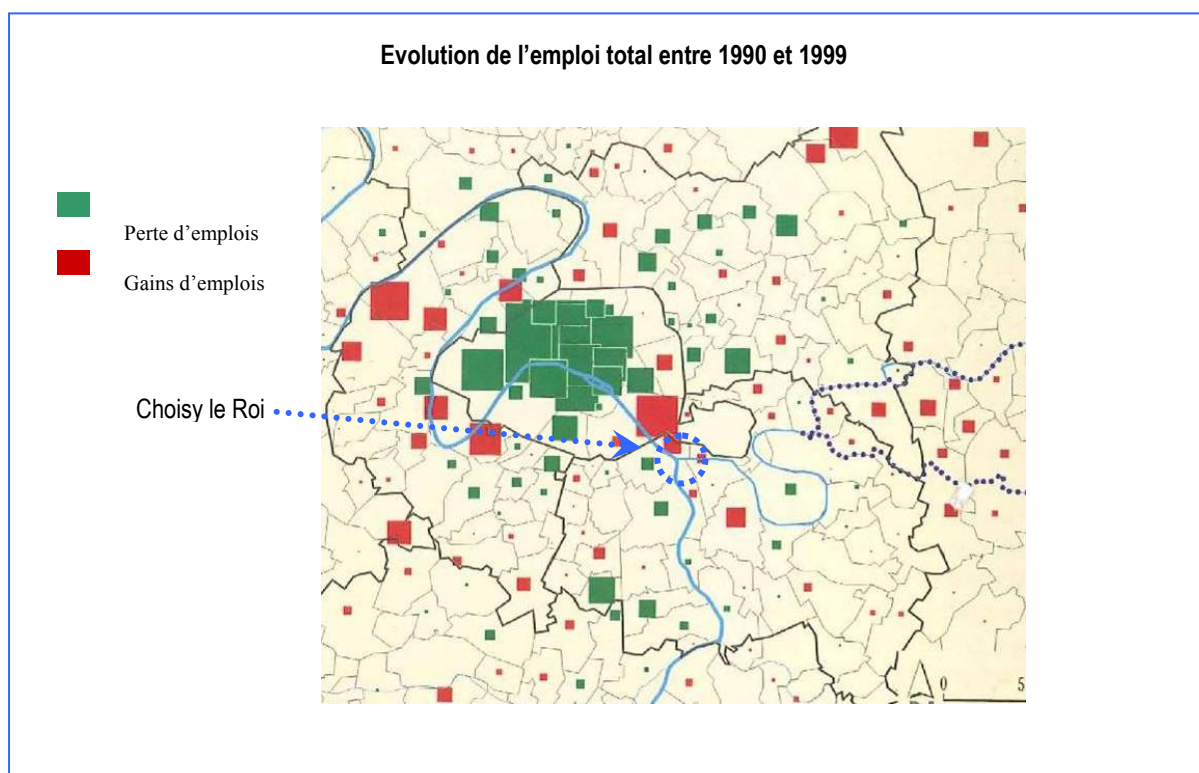
### 3.1.3 D'IMPORTANTES MIGRATIONS DOMICILE – TRAVAIL :

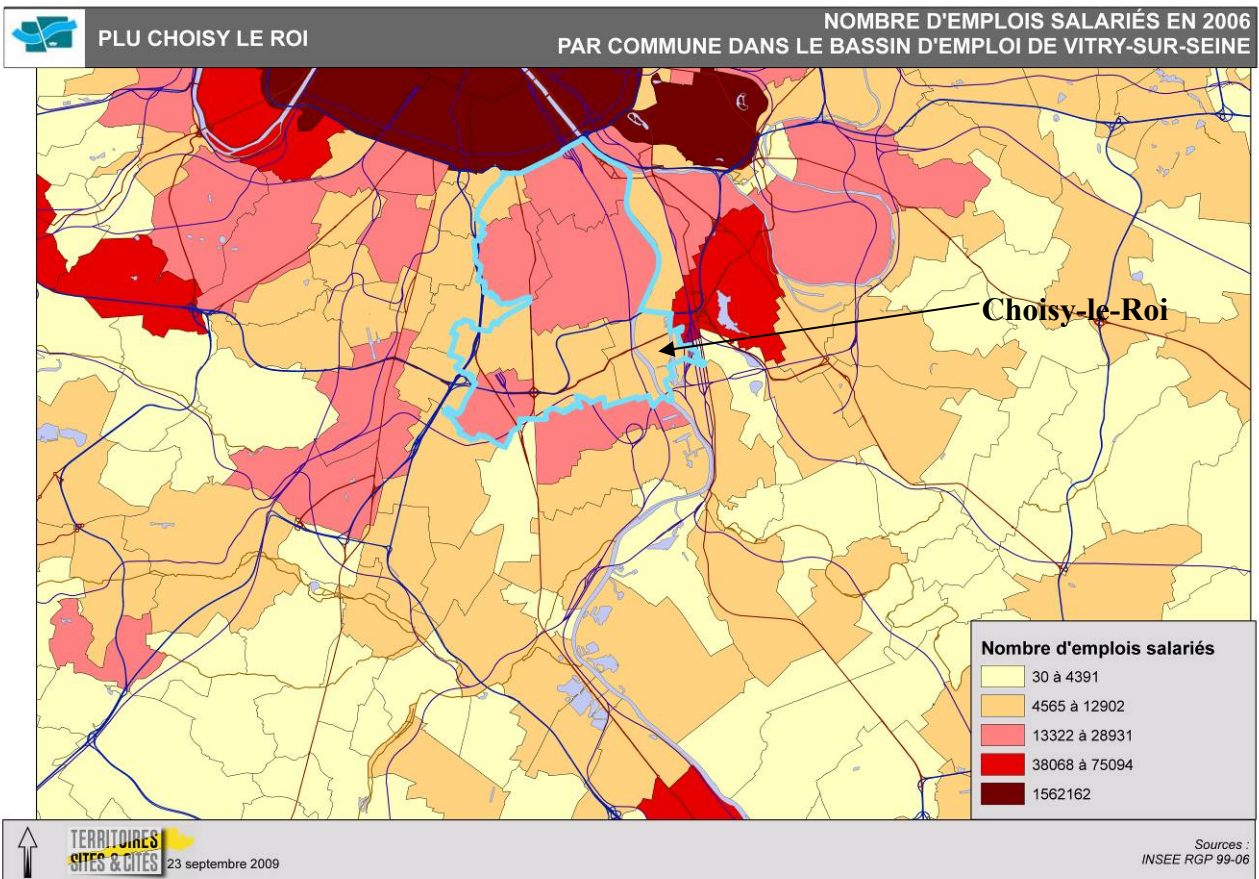
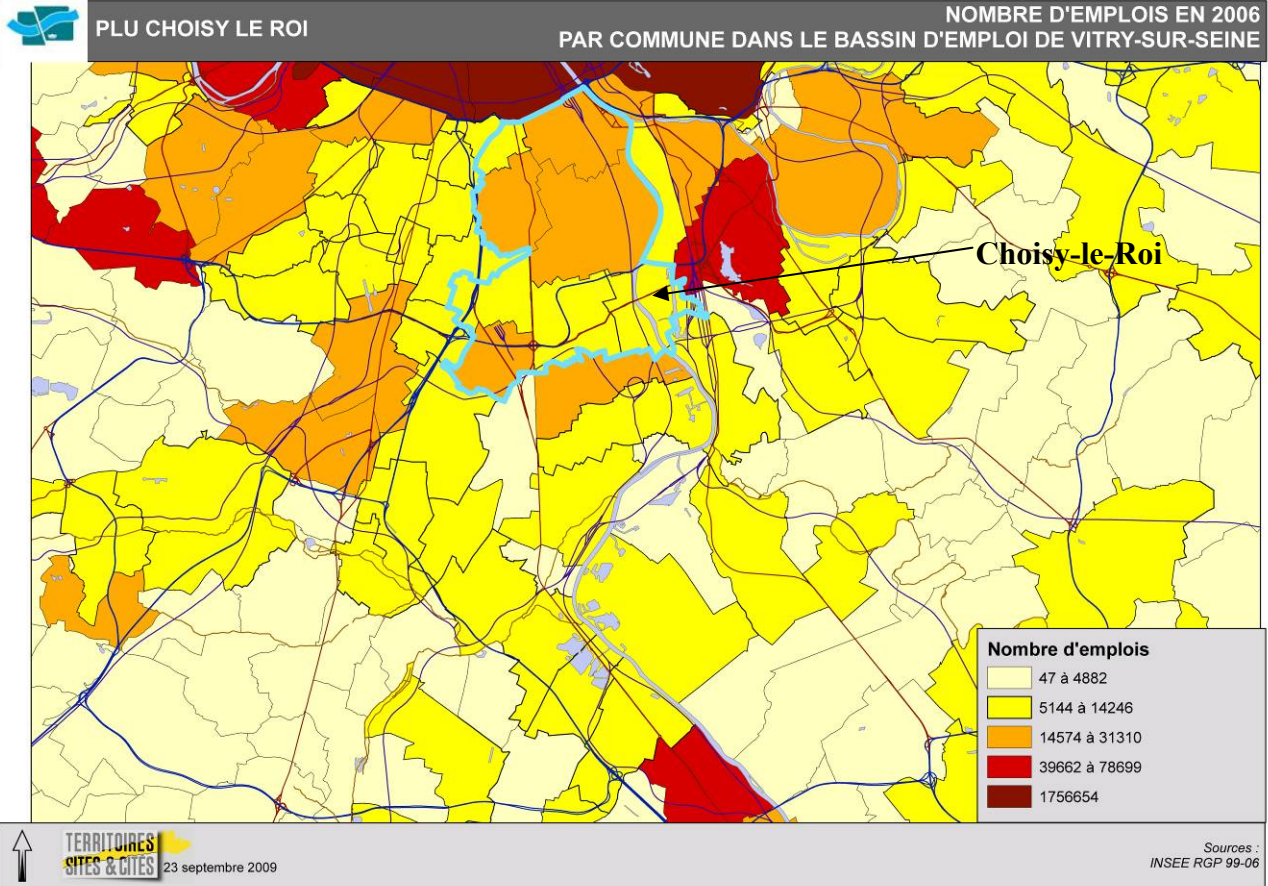
**En 1999, moins de 20 % des actifs ayant un emploi résidant à Choisy-le-Roi travaillaient dans la commune. En 2006, cette proportion est demeurée quasiment identique (19,1%).** La présence de pôles d'emplois majeurs à proximité ou assez aisément accessibles en transport en commun explique cette proportion faible d'actifs résidant et travaillant dans la commune (Paris, pôles d'emplois des berges de Seine d'Ivry, Vitry, Alfortville, pôle administratif, tertiaire et commercial de Créteil, pôle aéroportuaire d'Orly avec les parcs d'activités industrielles tertiaires et commerciales associés, MIN de Rungis, port de Bonneuil sur Marne, pôle logistique de Valenton / Villeneuve Saint-Georges...). Cette proportion est de 19,7% en moyenne du Val de Marne. A Ivry sur Seine et Vitry sur Seine, elle est respectivement de 24,1% et 22.9%, toujours en 2006. La commune de Choisy-le-Roi propose de ce fait un profil davantage similaire à celui de la lisière du cœur métropolitain.

<sup>12</sup> Zone d'emploi : Choisy, Ivry, Le Kremlin Bicêtre, Thiais, Villejuif, Vitry, Rungis, Chevilly-Larue

### 3.2. Un nombre d'emplois en baisse mais en voie de stabilisation : une dynamique pour l'instant en opposition avec la majeure partie des communes et des pôles d'emplois voisins...

Les données du recensement de l'INSEE font état d'une baisse de près de 6% du nombre d'emplois implantés dans la commune entre 1990 et 1999. **Entre 1999 et 2006, le nombre d'emplois s'est quasiment stabilisé, passant de 10 188 à 9 984 emplois (-0,2%).** Entre 1990 et 1999, la tendance de la commune s'inscrit dans le cadre d'une logique territoriale large, à l'échelle de l'ensemble de la rive gauche de la Seine en amont de Paris (cf. carte ci-après). En effet, au cours des années 90, le territoire de Seine Amont a subi une perte quasiment généralisée de son nombre d'emplois. Cette évolution s'inscrit très globalement dans le cadre du mouvement d'érosion de l'emploi industriel engagé depuis les années 60, lié lui-même à la mutation économique que connaissent la France et la région parisienne depuis cette période : la tertiarisation économique.





Source : Atlas des Franciliens "Activités et Emplois", INSEE /

A Choisy-le-Roi, entre 1999 et 2006, la croissance (+163) de l'emploi non salarié (travailleurs indépendants...) parvient presque à compenser la baisse de l'emploi salarié (8 792 emplois en 1999 à 8 562 en 2006 soit - 230). Une analyse fine (cf. tableau ci-dessous) montre que sur Choisy-le-Roi, la tendance à la baisse est directement liée à la forte érosion des emplois salariés privés sur cette période (-506 unités). Les derniers éléments statistiques montrent une situation en « dent de scie » avec 6 931 emplois salariés privés en 2007 pour 6 317 en 2008 (recensement provisoire)...

### Evolution de l'emploi salarié privé à Choisy – le – Roi entre 1994 et 2006

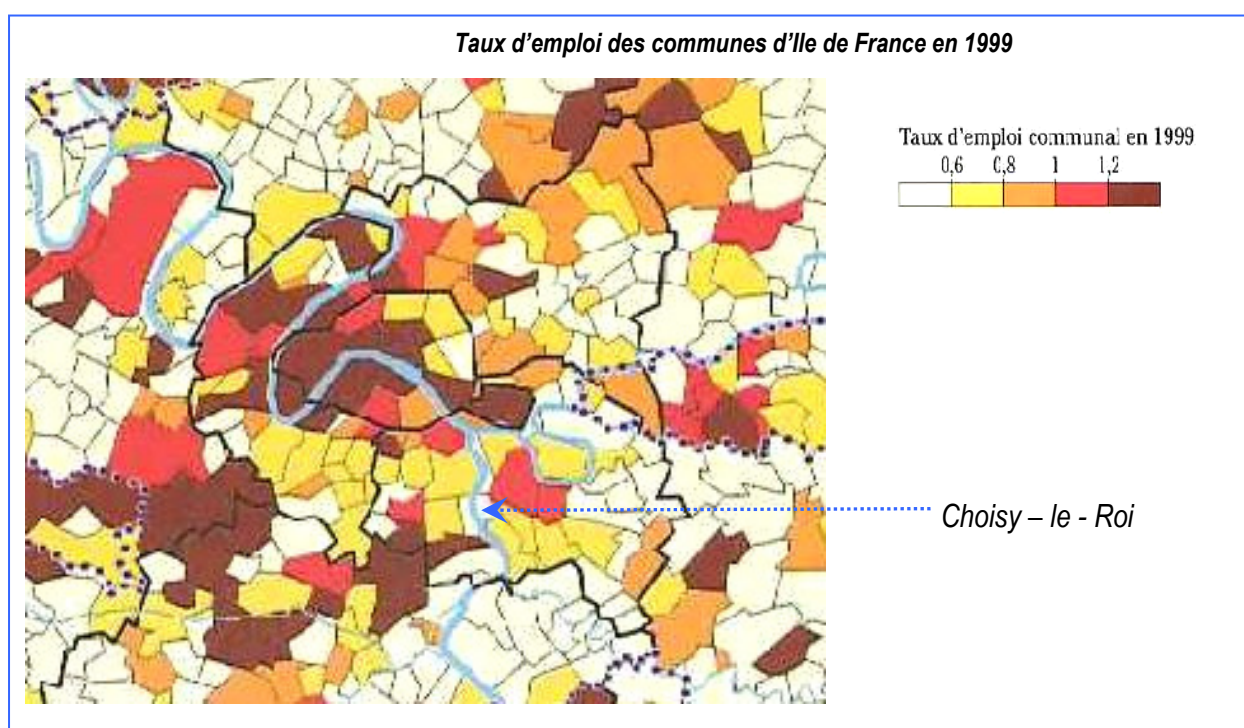
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2006
<b>Effectifs salariés de la ville</b>	7 693	7 349	7 290	7 489	6 516	7 340	7 151	7 412	7 070	6 852	6 930	6 834

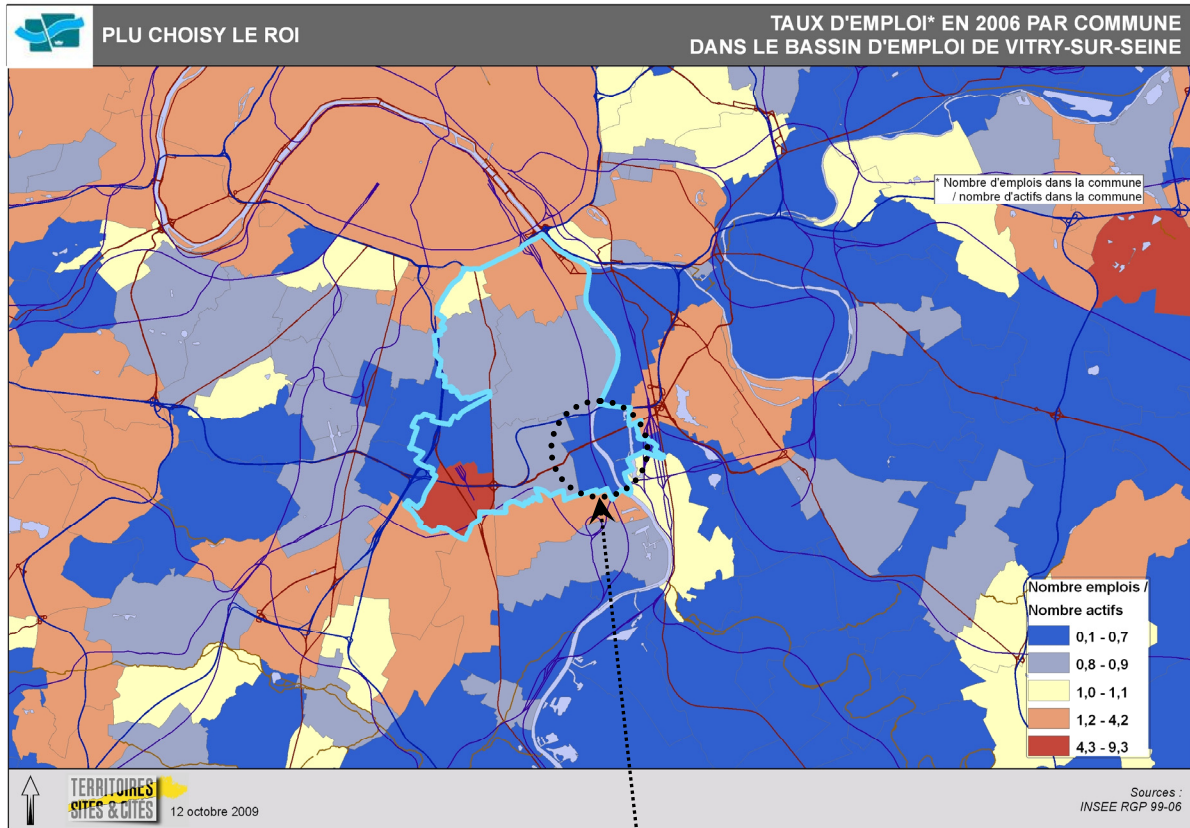
Source : Unistatis

Cette situation est en contradiction avec la dynamique de la zone d'emplois de Vitry sur Seine dont fait partie la commune (+ 8,9 % de l'emploi sur la même période soit un gain de plus de 11 500 emplois), dont la croissance de l'emploi est fortement portée par l'emploi salarié.

Il faut toutefois signaler que cette dynamique globale est essentiellement portée par les communes d'Ivry sur Seine (+ 5 500 emplois environ soit + 21%), Vitry sur Seine (environ + 1 200) et Rungis (+ 2 400 emplois soit + 9,6%) qui connaissent une très forte croissance entre 1999 et 2006. Toutefois parmi les communes proches de Choisy-le-Roi, la grande majorité (Ivry, Vitry, Villejuif, Rungis, Thiais, Créteil...) a gagné des emplois entre 1999 et 2006.

En 1999, le taux d'emploi de Choisy-le-Roi était parmi les plus faibles de l'ensemble du département du Val de Marne, et plus spécifiquement des communes de la zone d'emplois de Vitry sur Seine et du territoire de Seine Amont (cf. carte ci après). La dynamique d'implantation des emplois depuis la fin des années 90 n'a assurément fait que renforcer l'écart entre la commune de Choisy-le-Roi et ses riveraines, ce que confirment les cartes suivantes.





*Choisy – le - Roi*

### 3.3. Un profil et une dynamique de l'emploi pour partie atypique au sein de sa zone d'emplois

Entre 1999 et 2006, la commune de Choisy-le-Roi a connu une **poursuite de la forte baisse de ses effectifs industriels** (- 574 emplois). Par contre les effectifs des **métiers de la construction (+ 252 emplois) et tertiaires (+108 emplois) se sont accrus** (statistiques du recensement de l'INSEE – 2006). Cette dernière catégorie est portée par la croissance des emplois de services aux particuliers et de la santé/éducation/action sociale. **Mais entre 1999 et 2006, à l'exception des emplois salariés privés (statistiques de l'UNEDIC) liés aux métiers de la construction (+ 488 emplois et 1 324 unités en 2006), l'ensemble des filières économiques perd des effectifs** (soit -376 emplois salariés privés pour les filières industrielles pour un total de 1 101 unités en 2006 et - 616 emplois salariés privés pour le tertiaire pour un total de 4 409 unités en 2006)...

**Cette situation est en contradiction forte avec la tendance à l'échelle de la zone d'emplois de Vitry sur Seine** qui connaît certes également un mouvement d'érosion de l'emploi industriel (- 1 600 emplois salariés entre 1999 et 2006 soit - 12%) mais par contre en parallèle un important mouvement de tertiarisation des emplois (+ 9 376 emplois salariés soit + 12,6%).

En 2006 l'emploi tertiaire représente plus de 78% des effectifs salariés de la zone d'emploi de Vitry sur Seine, contre 64,5% pour Choisy le Roi...

### 3.4. Un profil de l'emploi et de l'activité économique très similaire à celui de la zone d'emplois de Vitry sur Seine

#### Evolution de l'emploi salarié et des activités employant des salariés entre 1999 et 2006 à Choisy-le-Roi

Source : Unistatis 1999/2006

Libellé NES 16	2006		1999		Evolution 1999/2006	
	Etablissements	Emplois	Etablissements	Emplois	Etablissements	Emplois
Agriculture, sylviculture et pêche	0	0	1	2	-1	-2
Industries agricoles et alimentaires	21	225	27	226	-6	-1
Industries des biens de consommation	12	122	22	89	-10	33
Industrie automobile	1	454	1	710	0	-256
Industries de biens d'équipement	12	89	12	118	0	-29
Industries des biens intermédiaires	11	90	22	324	-11	-234
Energie	2	121	1	10	1	111
Construction	135	1324	86	836	49	488
Commerce	159	1081	186	1338	-27	-257
Transports	34	379	33	213	1	166
Activités financières	17	133	20	153	-3	-20
Activités immobilières	99	188	133	320	-34	-132
Services aux entreprises	95	1605	92	2125	3	-520
Services aux particuliers	123	452	100	366	23	86
Education, santé, action sociale	56	424	73	368	-17	56
Administration	19	147	20	142	-1	5
Activité inconnue	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>796</b>	<b>6834</b>	<b>829</b>	<b>7340</b>	<b>-33</b>	<b>-506</b>

Parmi les filières, on constate entre 1999 et 2006 :

- **L'industrie automobile** a certes perdu une part importante de ses emplois (-256) mais **demeure encore la principale source d'emplois industriels (454) grâce notamment à la présence de Renault**. L'industrie agro-alimentaire est stable (225 emplois en 2006).
- Le **secteur de la construction est particulièrement dynamique**. Il rassemble 1 324 emplois salariés en 2006 (+ 488 par rapport à 1999) dans l'ensemble des métiers du bâtiment (installations électriques, installations d'équipements thermique et de climatisation, peinture, menuiserie, revêtements de sols et de murs...). La proportion de TPE/PME est à ce titre très importante.
- Le **commerce connaît des dynamiques disparates**. Le secteur « commerce et réparation automobile », et surtout commerce de gros (402 emplois en 2006 soit -212 par rapport à 1999) connaissent une érosion importante de leurs effectifs. Par contre le commerce de détail est quasiment stable (549 emplois en 2006). L'hôtellerie/restauration gagne quant à lui des emplois (277 emplois en 2007 soit + 74 depuis 1999).

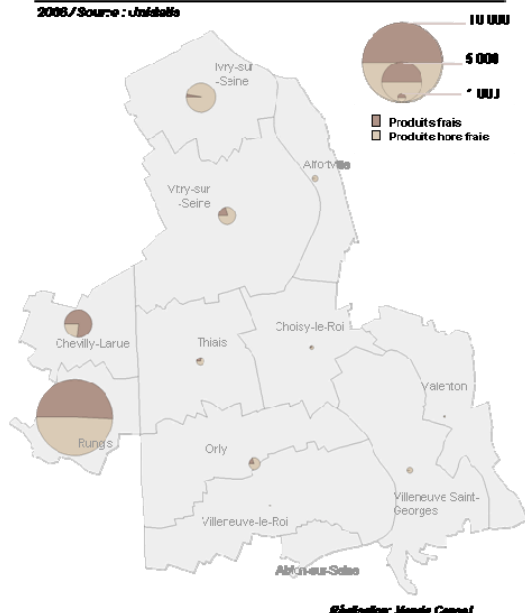
- Malgré leur baisse importante (-520 emplois) **les services aux entreprises demeurent un secteur d'activités majeur de la commune** (1 605 emplois en 2006), notamment les services opérationnels. Les services à la personne et les métiers de la santé / éducation / action sociale gagnent des emplois.

Si les dynamiques en cours sont différentes en termes d'évolution des volumes d'emplois, les caractéristiques des filières économiques dominantes de la commune Choisy-le-Roi sont toutefois assez similaires à celles du département du Val de Marne et du territoire de la zone d'emplois de Vitry sur Seine : agro-alimentaire, transport/logistique/commerce de gros, construction et services opérationnels (nettoyage, sécurité, travail temporaire...).

Le territoire de l'EPA ORSA bénéficie en effet de la présence de grandes installations d'envergure métropolitaine (Aéroport d'Orly, MIN de Rungis, grandes installations ferroviaires...) qui ont orienté fortement le profil du tissu économique comme en atteste l'importance des secteurs suivant<sup>13</sup>.

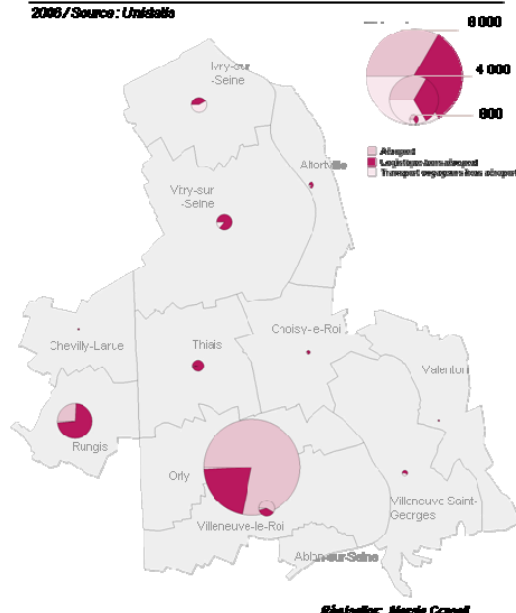
**Le commerce de gros (environ 20 000 emplois salariés) :** l'essentiel des emplois est concentré sur Rungis voir Chevilly-Larue (très faible diffusion donc sur le reste du territoire) sur les créneaux alimentaires. Ivry sur Seine se distingue grâce à l'activité de commerce de gros de composants électroniques

Répartition des emplois du commerce de gros [20127 emplois]  
2006 / Source : Unidata

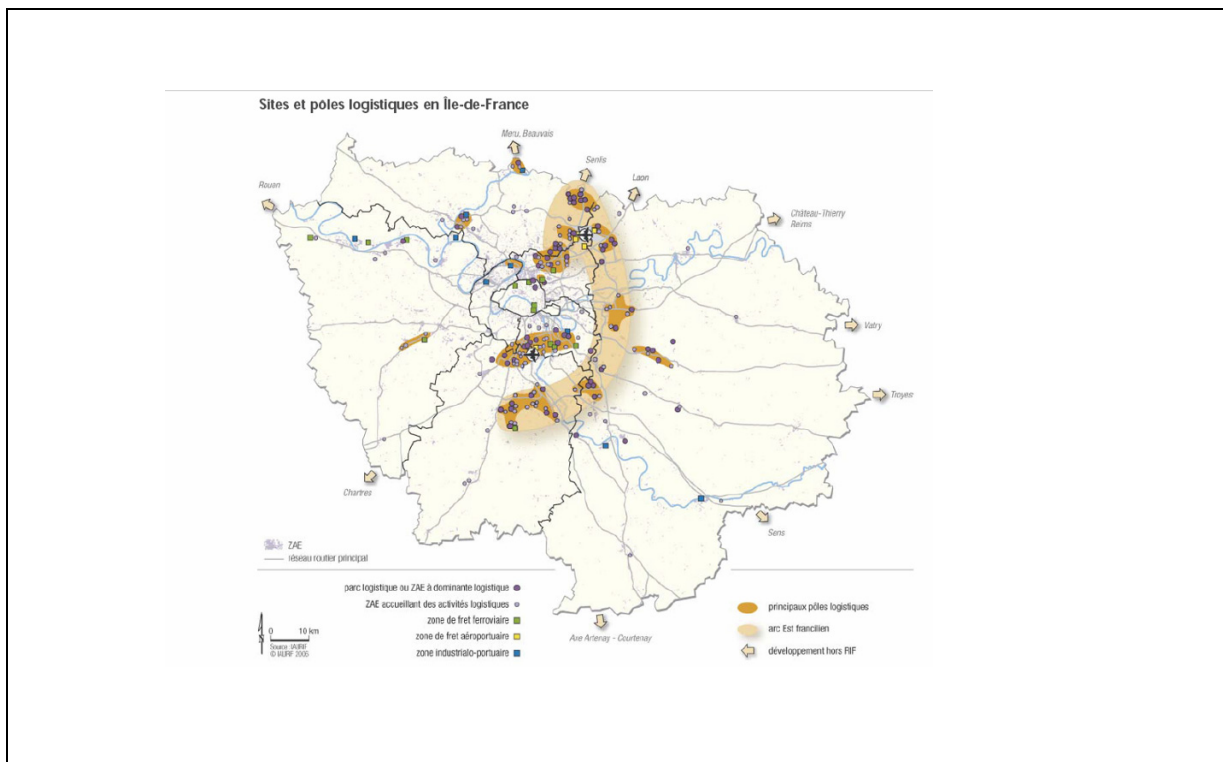


**Le transport logistique (environ 17 000 emplois salariés) :** le MIN et la plateforme aéroportuaire d'Orly génèrent l'essentiel des activités de transport (2/3 des emplois de cette filière) implantées surtout sur Orly et à des degrés beaucoup moindres Rungis, Ivry et Vitry sur Seine.

Répartition des emplois des transports [17118 emplois]  
2006 / Source : Unidata

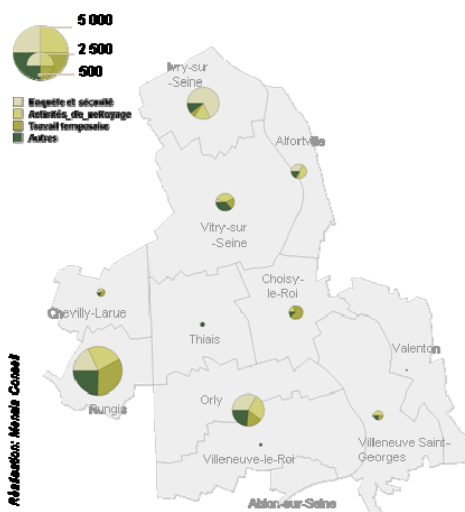


<sup>13</sup> Les cartographies et statistiques de cette partie sont extraites du rapport « Stratégie de développement économique Orientations stratégiques et déclinaison opérationnelle » de juin 2009 pour l'EPA ORSA



**Les services opérationnels (plus de 18 000 emplois salariés) :** Ils représentent 15% des emplois salariés privés du territoire ORSA et sont particulièrement concentrés à Rungis, Orly et Ivry sur Seine et connaissent une forte croissance.

**Répartition des emplois des services opérationnels**  
2006 / Source : Unisistis



Le **secteur de la construction** est primordial dans l'emploi local. Il rassemble 11 % de l'emploi salarié total du secteur de l'EPA ORSA soit plus de 14 000 emplois. Il connaît une dynamique de croissance (+15% depuis 1996). Il bénéficie d'une part d'un contexte favorable (présence de grands donneurs d'ordre des métiers de la construction). La conjoncture est tantôt favorable (défis du développement durable, éco-construction...), tantôt portant à la prudence (ralentissement des constructions neuves du fait de la crise économique). Ce secteur repose sur deux familles d'entreprises, des TPE/PME liés aux travaux de second œuvre à faible valeur ajoutée et fortement dépendant de la demande locale et des PME de plus grande taille mais portant davantage s'innovations. Ce secteur s'est développé grâce à des opportunités foncières peu

onéreuses. Les risques de renchérissement du coût du foncier font planer une menace sur le maintien de ce type d'activités sur le territoire.

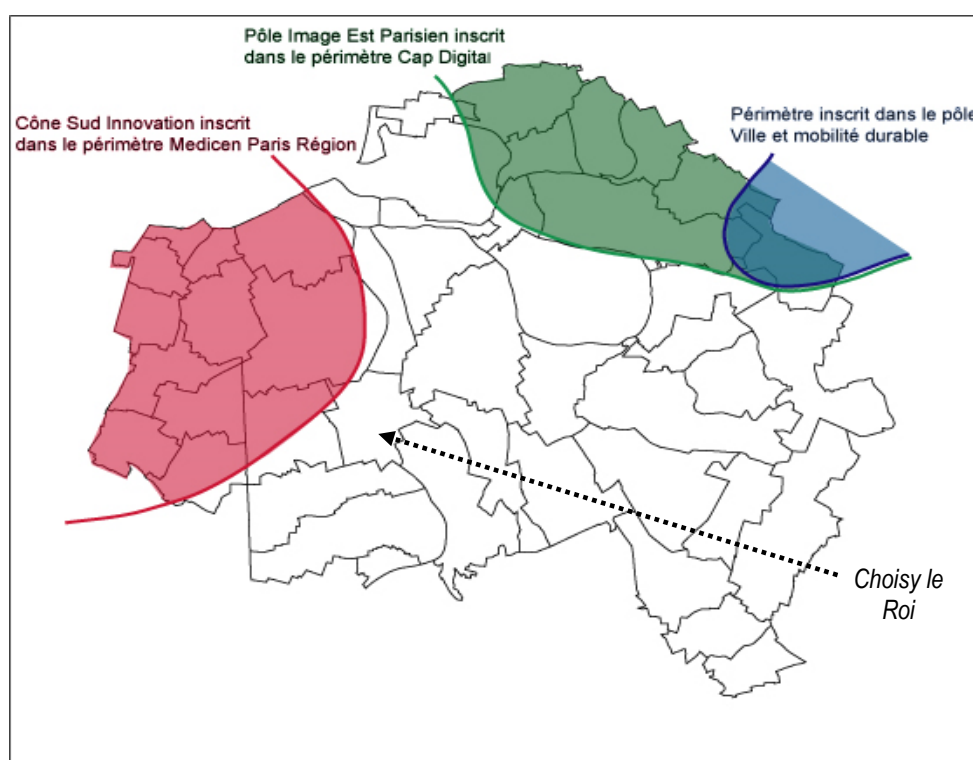
Le **secteur du Conseil et Assistance** connaît une évolution similaire aux services opérationnels avec un croissance de 50% ente 1996 et 2006 et environ 10 000 emplois salariés. Il est toutefois concentré au 2/3 sur les communes de Rungis, Ivry et Vitry sur Seine. Il demeure toutefois très sous-représenté par rapport à la moyenne régionale.

De manière générale, les activités à forte valeur ajoutée sont encore sous représentée. La tertiarisation de l'économie de l'EPA ORSA l'est surtout en faveur d'activités à très faible valeur ajoutée (nettoyage, sécurité et travail temporaire). Ces activités répondent cependant à une demande des entreprises du secteur et plus largement du cœur métropolitain et offrent un volume particulièrement important d'emplois (notamment à faibles niveaux de qualification).

Le **secteur des biotechnologies** caractérise fortement le territoire, mais cet état de fait repose sur un unique acteur, le premier centre de recherche mondial du groupe Sanofi-adventis à Vitry sur Seine, rassemble à lui seul 9% des emplois salariés de la recherche privée francilienne... Ce site s'inscrit au cœur d'un système concentrant un nombre important d'acteurs de la santé :

- Des acteurs publics de la recherche et développement dans le domaine médical, pour partie intégrés au pôle de compétitivité Medicen (INSERM, Genopôle d'Evry, vallée scientifique de la Bièvre, plateau de Saclay...
- Des centres hospitaliers (Groupe hospitalier Charles Foix et hôpital Rostand à Ivry, Institut Gustave Roussy à Villejuif, CHU Kremlin Bicêtre...).

Il s'agit du site clé pour la crédibilisation du biocluster francilien...



Le **secteur industriel** est sous-représenté sur le territoire et en déclin. Toutefois il convient de souligner la présence de quelques unités d'importance, tel Air France et Thalès, mais aussi Renault sur la thématique du recyclage à Choisy-le-Roi. Il convient toutefois de souligner la présence du SPL Mécatronic (fusion de la mécanique, de l'électronique et de l'informatique), structuré autour d'une trentaine de PME qui ont noué des liens notamment avec Renault.

Le **secteur de l'économie résidentielle** (services à la personne, hôtellerie, loisirs, commerces...), c'est-à-dire les établissements et les emplois générés par les revenus des habitants et personnes fréquentant le territoire, est sous-représenté. Ceci interroge sur ses possibilités de développement, pour renforcer l'attractivité économique et résidentielle.

Le rapport « Stratégie de développement économique Orientations stratégiques et déclinaison opérationnelle » de juin 2009 pour l'EPA ORSA, identifie plusieurs axes de travail stratégiques, potentiellement supports de développement pour le territoire :

#### **- BIOTECHNOLOGIES SANTE.**

Il s'agirait de structurer une polarité « biotechnologies » sur Seine Amont s'appuyant sur le centre de recherche Sanofi - Aventis et articulée en complémentarité avec les compétences présentes sur le département. Dans cette optique, le secteur des Ardoines à Vitry sur Seine (par ses potentiels de renouvellement urbain) est un atout valorisable. Cela suppose un partenariat fort avec Sanofi - Aventis (qui communique très peu sur sa stratégie), un positionnement concurrentiel fort (par rapport notamment à la vallée de la Bièvre ou le plateau de Saclay) et par conséquent un saut qualitatif du territoire en terme de marketing urbain et de prestations urbaines.

#### **- COMMERCE DE GROS ET LOGISTIQUE.**

Dans un contexte proche d'évolution réglementaire (ouverture du périmètre de protection de la plateforme du MIN en 2012), il s'agirait de créer les conditions d'un maintien et de la diversification de l'emploi autour du MIN, en capitalisant sur l'implantation des grands équipements du territoire pour redévelopper l'activité logistique.

Il s'agit de concilier l'intégration urbaine de ce type d'activités, en favorisant leur implantation notamment à proximité des principaux nœuds de communication du territoire (zones SOGARIS, SENIA, Valenton/Villeneuve).

#### **- LA PLATEFORME AEROPORTUAIRE D'ORLY ET LE TRANSPORT AEROPORTUAIRE.**

Il s'agirait de renforcer la vocation métropolitaine de l'aéroport international d'Orly, grâce notamment à l'enjeu de constitution d'un potentiel hub air/fer au Sud de Paris (implantation d'une gare TGV près de l'aéroport d'Orly).

#### **- CONSTRUCTION.**

Il s'agirait de réunir les conditions du maintien sur le territoire du tissu de TPE / PME de la construction (immobilier, formation...), mais aussi de la création de liens vers le pôle de compétitivité « Advancity » (positionné sur la problématique Ville et Mobilités durable) de Marne-la-Vallée.

Face aux difficultés grandissantes des entreprises du secteur à se maintenir en première couronne (en raison du coût élevé du foncier), l'enjeu réside donc dans la capacité du territoire à développer une offre territoriale spécifique permettant la

localisation et la relocalisation des PME (et des entreprises artisanales) du bâtiment et des travaux publics sur le territoire. Il existe un besoin d'une offre immobilière pour le gros œuvre (proximité des nœuds multimodaux) et le second œuvre (davantage compatible avec un contexte urbain, par exemple l'implantation de cellules artisanales en pied d'immeubles).

#### - LES EMBRYONS DE SPECIALISATION POTENTIELLE.

Il s'agirait de réunir les conditions de croissance des embryons de spécialisation nouvelle notamment dans la mécanique, le secteur du caoutchouc, le secteur de l'image et les éco-activités.

#### - « L'ECONOMIE BANALE ».

Il s'agit de créer les conditions du développement des fonctions de services (aux entreprises, à la population...), garante d'une mixité habitat/activité sur le territoire (immobilier de bureaux...). Un vaste projet de pôle tertiaire est envisagé sur Cœur d'Orly.

#### Traduction quantitative et géographique des trois scénarios

	Scénario 1 «le long fleuve tranquille»		Scénario 2 «les occasions manquées»		Scénario 3 «une île au top»	
Croissance du PIB	2 %		1,5 %		3 %	
Emplois de bureau/an	+ 25 000		0		+ 50 000	
Construction additionnelle	400 000 à 500 000 m <sup>2</sup>		0		900 000 à 1 million de m <sup>2</sup>	
En remplacement	100 000 m <sup>2</sup>		100 000 m <sup>2</sup>		100 000 m <sup>2</sup>	
En restructuration	500 000 m <sup>2</sup>		700 000 m <sup>2</sup>		400 000 m <sup>2</sup>	
<b>Total par an</b>	<b>1 à 1,1 million de m<sup>2</sup></b>		<b>800 000 m<sup>2</sup></b>		<b>1,4 à 1,5 million de m<sup>2</sup></b>	
Paris	neuf	70 000 m <sup>2</sup>	neuf	NS	neuf	100 000 m <sup>2</sup>
	restructuré	200 000 m <sup>2</sup>	restructuré	200 000 m <sup>2</sup>	restructuré	150 000 m <sup>2</sup>
1 <sup>re</sup> périphérie	neuf	230 000 m <sup>2</sup>	neuf	NS	neuf	500 000 m <sup>2</sup>
	restructuré	200 000 m <sup>2</sup>	restructuré	300 000 m <sup>2</sup>	restructuré	150 000 m <sup>2</sup>
Reste Île-de-France	neuf	200 000 m <sup>2</sup>	neuf	NS	neuf	400 000 m <sup>2</sup>
	restructuré	100 000 m <sup>2</sup>	restructuré	200 000 m <sup>2</sup>	restructuré	100 000 m <sup>2</sup>
<b>PARC 2015</b>	<b>53 à 54 millions de m<sup>2</sup></b>		<b>49 millions de m<sup>2</sup></b>		<b>58 à 59 millions de m<sup>2</sup></b>	

Source : Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise

Une étude prospective<sup>14</sup> menée en partenariat par l'Observatoire Régional de l'immobilier d'entreprise (ORIE), l'IAU de la région Ile-de-France (IAURIF) et la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France (DREIF), a permis d'évaluer le besoin en immobilier de bureaux entre 2005 et 2015.

Trois scénarios ont été proposés dont un médian basé sur une croissance de 2% du PIB et une simulation de 250 000 nouveaux emplois de bureaux à l'horizon 2015 à l'échelle régionale.

<sup>14</sup> Etude réalisée en octobre 2006, se basant sur les travaux d'une autre mission intitulée : « Tertiariation de l'économie francilienne : combien de bureaux neufs en Ile-de-France d'ici 2015 » - ORIE – Janvier 2006 – FENEON Franck

Les besoins immobiliers seraient de 5 000 000 m<sup>2</sup> en construction neuves et l'équivalent en restructuration de l'offre existante. La première périphérie de Paris en rassemblerait 2 300 000 m<sup>2</sup> en construction neuve et 2 000 000 m<sup>2</sup> en restructuration.

Le projet de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France s'est fixé un objectif global de 700 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030<sup>15</sup> pour dépasser ainsi les 6 millions d'emplois en 2030. La première couronne francilienne a été identifiée comme un réseau de pôles de bureaux à développer et organiser.

Le territoire de Seine Amont, doit se positionner pour participer à la constitution de cette offre, notamment dans le cadre du rééquilibrage de l'emploi porté par le SDRIF à l'échelle régionale.

### **3.5. La géographie des pôles d'emplois suit les évolutions économiques et dépasse la structure des espaces dédiés**

Les principaux employeurs aujourd'hui à Choisy-le-Roi sont la ville de Choisy-le-Roi, Renault (environ 550 emplois), Cegelec (480 emplois), Lactalis et Orefi (environ 100 emplois).

Les principaux pôles d'activités économiques (exploitation du fichier SIRENE 2008) sur la commune sont :

- **Le centre-ville** constitue le principal pôle d'établissements (près de 700 établissements) orienté vers les commerces et services de proximité, les métiers de la santé, de la construction et du bâtiment. Il s'agit du principal pôle commercial de la commune. Près de la moitié des établissements sont des travailleurs indépendants. On trouve un tiers de TPE (250 établissements) et 7 établissements de plus de 50 salariés. Parmi ces établissements, on trouve 2 établissements de 50 à 99 salariés (une clinique et une entreprise de commerce de gros), 2 établissements de 100 à 199 salariés (service de police, caisse des écoles de Choisy-le-Roi), 2 établissements de 250 à 499 salariés (dont Cegelec) et 1 établissement de 500 à 999 établissements (les services municipaux de la commune de Choisy-le-Roi)

- **Le secteur Lugo** constitue un pôle d'activité orienté vers les commerces et les services de proximité et d'intérêt général. Il rassemble également un grand nombre d'établissements orientés dans le transport et la logistique, les métiers de la construction et du bâtiment. Les établissements sont majoritairement de petites tailles. On trouve 3 entreprises de plus de 50 salariés dont 2 de 50 à 99 salariés (Selecta, un établissement de vente à distance et Graveleau un établissement de transports routiers de fret interurbains).

---

<sup>15</sup> Projet de SDRIF adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 25 septembre 2008 – p 58 – Objectifs et Orientations pour un Développement Durable de l'Ile-de-France – 4ème colonne

- **Le secteur Gondoles Nord** constitue un pôle d'activités orienté vers les commerces et services de proximité, le transport et la logistique. On retrouve des établissements majoritairement de travailleurs indépendants ou de petites tailles. Le Lycée professionnel Jacques Brel constitue le seul établissement de plus de 50 salariés.

- **Le secteur des Hautes Bornes** constitue un pôle d'activité très orienté vers les commerces et services de proximité. Ce secteur regroupe également quelques établissements industriels. Les établissements sont majoritairement de très petites tailles.

- **Le secteur Choisy Sud** constitue un pôle d'activités orienté majoritairement vers les métiers de la construction et du bâtiment, les commerces de proximité, concentrés essentiellement au sein de la Zone Franche Urbaine. Le secteur des Cosmonautes rassemble des établissements orientés dans le domaine du transport et de la logistique, services aux entreprises et industrie. Les établissements sont majoritairement des travailleurs indépendants (environ 40 établissements) ou de très petites tailles (environ 50 TPE). Seule une entreprise de nettoyage compte plus de 50 salariés.

- **L'usine des eaux**, constitue une emprise importante sur les berges de Seine.

- **Le secteur sud de l'avenue Villeneuve Saint-Georges** constitue un pôle d'activités à dominantes industrielles et logistiques. On y trouve notamment l'entreprise Renault qui regroupe entre 250 et 499 salariés et des entreprises spécialisées dans l'agroalimentaire.

#### **D'autres polarités participent à la structure économique de la ville :**

- **Le secteur Nord de l'avenue Villeneuve Saint-Georges** constitue une petite polarité de services de proximité (notamment dans les métiers de la santé).

- **Le boulevard de Stalingrad** constitue un pôle de commerces et services de proximité.

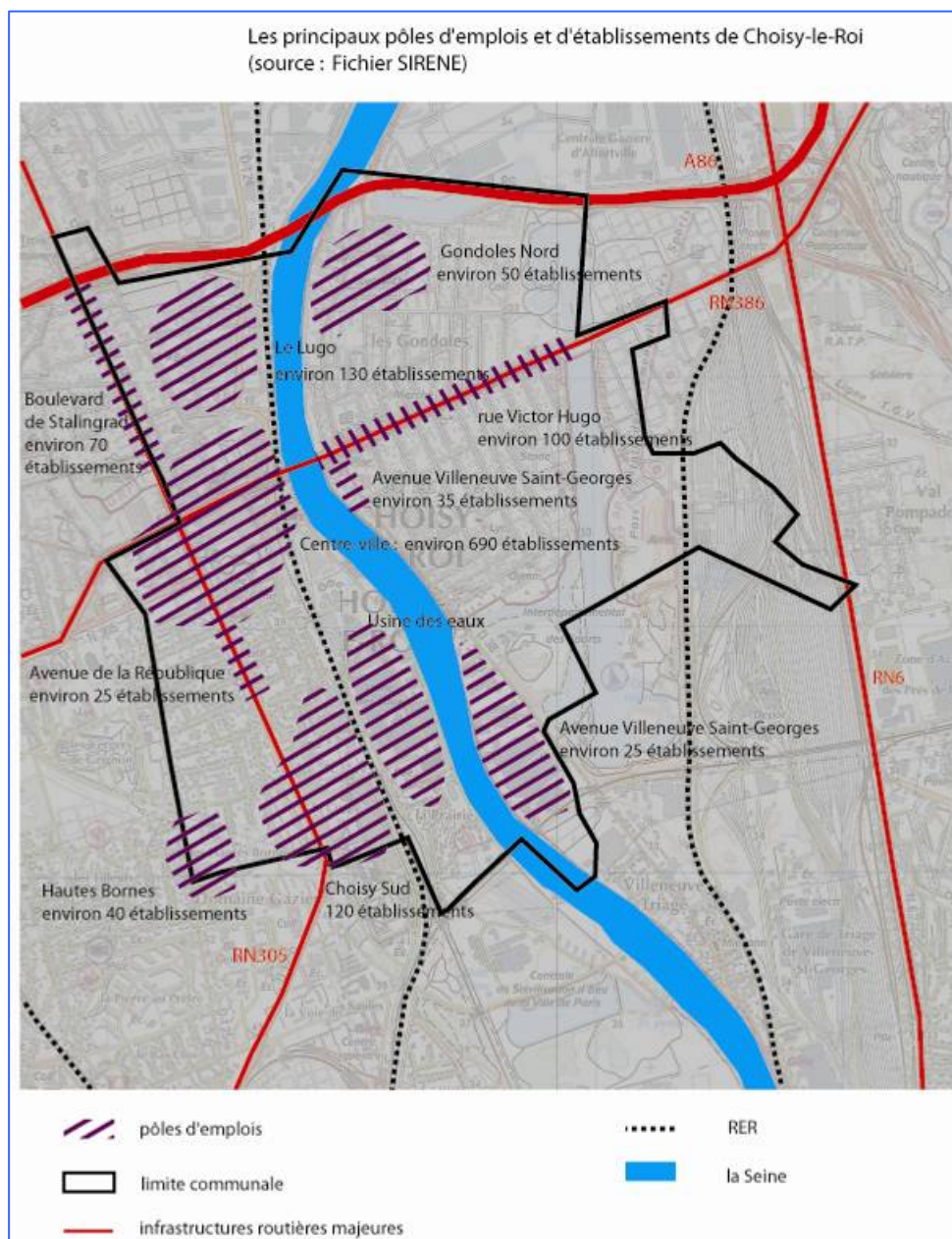
- **L'avenue de la République** : commerces et service de proximité, métiers de la santé (établissements indépendants ou très petits établissements)

- **La rue Victor Hugo** constitue un pôle de commerces et de services de proximité. Les métiers de la santé sont très représentés. Les établissements sont de très petites tailles.

De manière générale, il convient de signaler que si les polarités d'établissements identifiées précédemment constituent les espaces principaux d'animation économique, une part importante des établissements sont composés de travailleurs indépendants voir de Très Petites Entreprises dispersées dans le tissu urbain de la commune.

Choisy-le-Roi présente donc :

- des espaces à destination « de l'économie traditionnelle et historique » (Lugo, Gondoles et Val de Seine, Cosmonautes, Sud de la rue de Villeneuve...) dont l'accessibilité devrait être renforcée (projets de ponts)
- des pôles d'économie résidentielle et d'émergence tertiaire (centre-ville, grands boulevards)
- peu de réserves foncières pour du développement (Val de Seine et Haute Bornes), ...exceptées en renouvellement urbain...



## 4 UN TERRITOIRE EN MUTATION

### 4.1. Le renforcement engagé du rôle de pôle d'échanges

La situation croissante de la congestion des axes et carrefours de la ville nécessite une maîtrise du trafic automobile et des poids lourds. **La réduction des nuisances liées aux déplacements est indispensable, grâce à une action résolue à l'échelle de l'OIN...**

#### 4.1.1 DE NOUVELLES TRAVERSEES DE SEINE

**L'OIN ORSA prévoit des projets (essentiels) de nouvelles traversées de la Seine** au Sud et au Nord qui devraient permettre de réorienter les flux de marchandises et de transit :

- une traversée nord dans le secteur de Vitry-Ardoines reliant Alfortville et le pôle les Ardoines ;
- une traversée sud dans l'axe reliant Orly-Rungis à Valenton-Bonneuil. Le porter à connaissance de l'Etat repère l'emplacement de ce franchissement au sud de la ville à proximité du pont des voies ferrées de la Grande Ceinture.

La traversée nord est nécessaire pour envisager un plein développement du secteur Vitry-Ardoines et contribuer à désaturer les franchissements du port à l'Anglais et du pont de Choisy.

La traversée sud est nécessaire pour assurer le désenclavement du secteur sud du territoire dont l'isolement s'aggraverait si le développement du pôle Orly-Rungis n'était pas accompagné de la réalisation de cette infrastructure. Cette traversée sud, avec en perspective une liaison à la RN 406, est indispensable pour désaturer les ponts de Choisy et de Villeneuve-Saint-Georges.

Ces deux franchissements sont nécessaires au soulagement de trafic, indispensable à un bon fonctionnement du carrefour Rouget de L'Isle et du centre-ville de Choisy le Roi, lieu de croisement stratégique au cœur de la vallée de Seine. Il s'agit de nouveau d'un enjeu fondamental de qualité de vie pour les habitants de la commune, mais aussi pour l'amélioration de l'attractivité économique et résidentielle de la ville.

#### **4.1.2 DES PROJETS DE CONFORTEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN**

**Des projets de confortement des transports en commun** dans et à proximité directe de la commune viendront améliorer

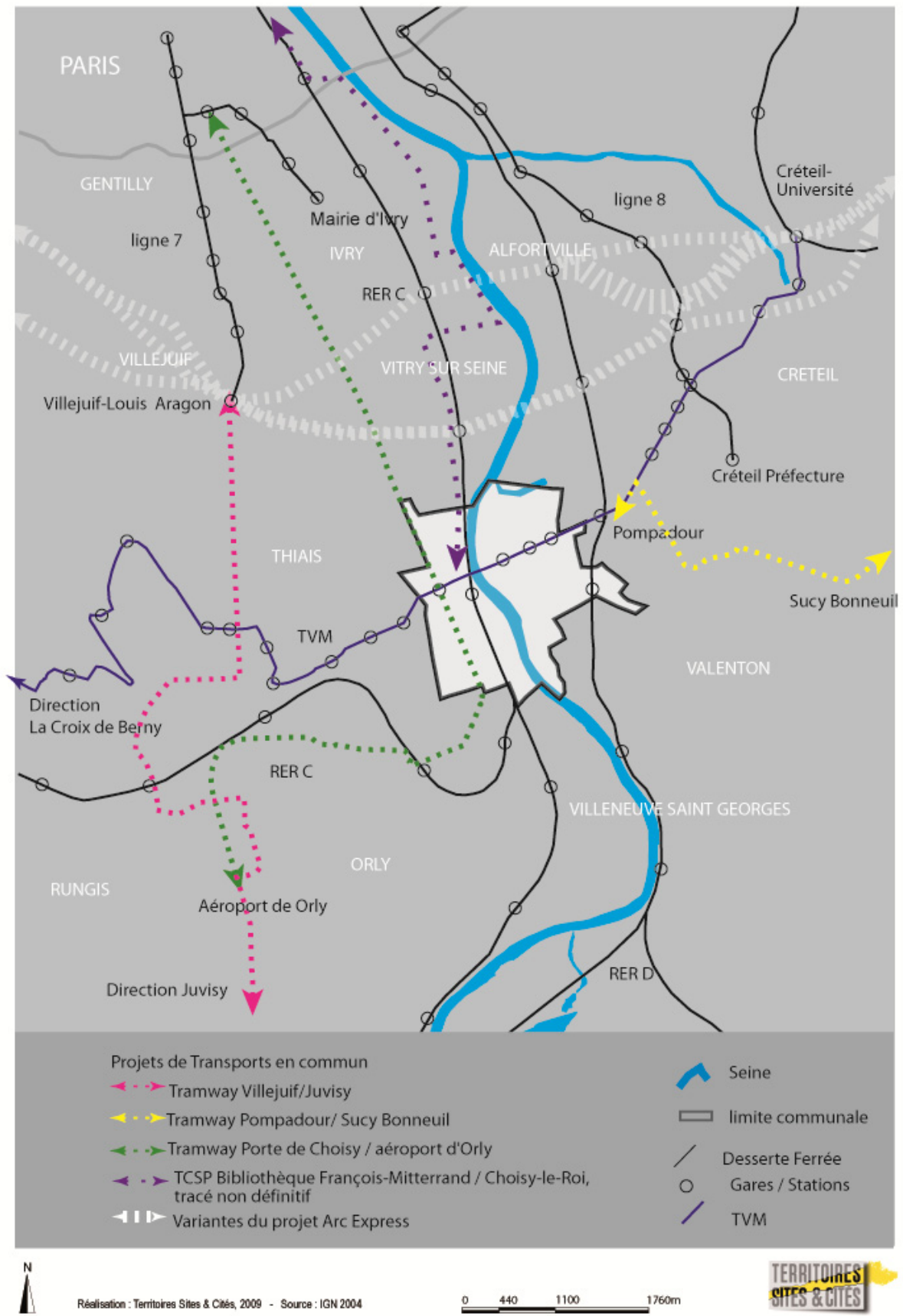
- **les liaisons Nord/Sud :**

- amélioration du service sur les RER D et C,
- prolongement de la ligne 8 de 1,3km avec la création d'une nouvelle station terminus à Créteil Parc des sports
- le projet de tramway sur la RD5 assurera la liaison Porte de Choisy / aéroport de Orly (en interconnexion avec le métro et le tramway des maréchaux) et remplacera l'actuelle ligne 183.
- Le tramway sur la RN7 assurera la liaison Villejuif/ Juvisy (en interconnexion avec le métro Villejuif Aragon), inscrit au contrat plan Etat-Région 2000-2006 et dont la mise en service est prévue pour 2013
- La création d'un TCSP, dans le prolongement de la ligne 14, entre «Bibliothèque-François-Mitterand » et Choisy le Roi. Il desservirait la gare des Ardoines à Vitry et le secteur Lugo à Choisy-le- Roi. Le lancement de la première tranche permettrait de relier la Bibliothèque Nationale de France à la place Gambetta à Ivry.

- **Les liaisons Est/Ouest :**

- TCSP Pompadour Sucy Bonneuil, Projet Arc Express - Orbival au Nord...
- Le Projet Arc Express – Orbival, rocade métro sud : il existe 3 variantes de tracé, un tracé desservirait Vitry dans le secteur des Ardoines, Maisons-Alfort Alfortville et Créteil-L'Echat.

### Desserte en transport en commun



#### 4.1.3 DES POLES INTERMODAUX DE TRANSPORT EN CENTRE-VILLE ET AU CARREFOUR POMPADOUR EN DEVELOPPEMENT

**Un pôle intermodal de transport au centre-ville de Choisy-le-Roi** est en cours d'aménagement. Une première tranche des travaux, commencés en mars 2007, s'est achevée en décembre 2008. Le parvis de la gare RER C, totalement réaménagé constitue la composante majeure du projet. D'accès et d'usage pour tous, y compris pour les personnes à mobilité réduite (handicapées, personnes âgées, poussettes...), il comporte un plateau piétonnier d'environ 1500 m<sup>2</sup> et de nombreuses plantations.

La seconde tranche des travaux débutée en juillet 2009, pour une durée de 18 mois, concerne l'avenue Jean Jaurès, du carrefour Rouget de Lisle jusqu'au croisement avec l'avenue Anatole France. La fin des travaux est prévue fin 2010. Les cheminements entre la gare et l'avenue Jean Jaurès sont sécurisés. L'avenue Jean Jaurès et les abords de la gare sont entièrement requalifiés pour plus de sécurité et de convivialité. Les nouveaux arrêts principaux du TVM sont positionnés au niveau du marché couvert et conçu sous forme de place surélevée pour plus de sécurité (zone 30).

Ainsi, à terme, ce projet de pôle intermodal permettra de sécuriser les cheminements piétons, améliorer la qualité des espaces publics, faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite à la ville et aux transports.

L'aménagement du pôle intermodal revêt un caractère stratégique car le centre ville est un nœud de communication d'importance régionale. Chaque jour, 50 000 piétons et 23 000 véhicules circulent aux abords du pôle de Choisy. Les usagers du Trans-Val-de-Marne, de la gare du Transilien (RER C), des 8 lignes de bus et des deux routes nationales s'y croisent quotidiennement.

**Un aménagement d'un grand pôle de transport multimodal** au carrefour Pompadour dans le cadre d'une nouvelle gare SNCF du RER ligne D, en liaison avec le Trans-Val-de-Marne (sur la nationale 186) et la future ligne de Bus TCSP Pompadour – Sucy - Bonneuil viendra créer une nouvelle polarité.

#### 4.1.4 VERS UNE PLACE SIGNIFICATIVE OFFERTE AUX DEPLACEMENTS DOUX

Choisy-le-Roi bénéficie d'une topographie plane favorable au développement des liaisons douces.

Les objectifs de la politique d'aménagement urbain actuelle de Choisy-le-Roi sont de réduire la vitesse des véhicules et de sécuriser la circulation piétonne. Ainsi, la création du pôle intermodal de transport avec l'alignement des arbres, l'élargissement des trottoirs et la réorganisation des arrêts de bus (reconfigurant le visage de la gare) va dans ce sens. Par ailleurs, l'amélioration de l'accessibilité et émergence progressive d'un statut de plus en plus « urbain et apaisé » des axes

structurant de la ville (notamment RD5 et RD 86), améliorent la qualité de vie, la performance des déplacements et donc l'attractivité résidentielle et économique de la ville.

La municipalité travaille également sur la place du vélo dans la ville. En 2009 des travaux ont été réalisés pour la création d'une voie verte (en complément d'une piste cyclable déjà existante) sur le quai Voltaire (RD52). Par ailleurs, le quai des Gondoles à Choisy-le-Roi est ouvert depuis peu au public. Celui-ci découvre, par deux escaliers au départ du quai haut, la nouvelle promenade basse, l'aménagement de talus végétalisés et la roselière. Dans le cadre du projet, la promenade haute ainsi que deux placettes, ont été rénovées et embellies pour les piétons et les cyclistes. La promenade haute va permettre un cheminement continu et sûr, à pied ou à vélo, du quai des Gondoles au parc départemental, grâce à des passages réaménagés sous le pont de Choisy et la RD 38.

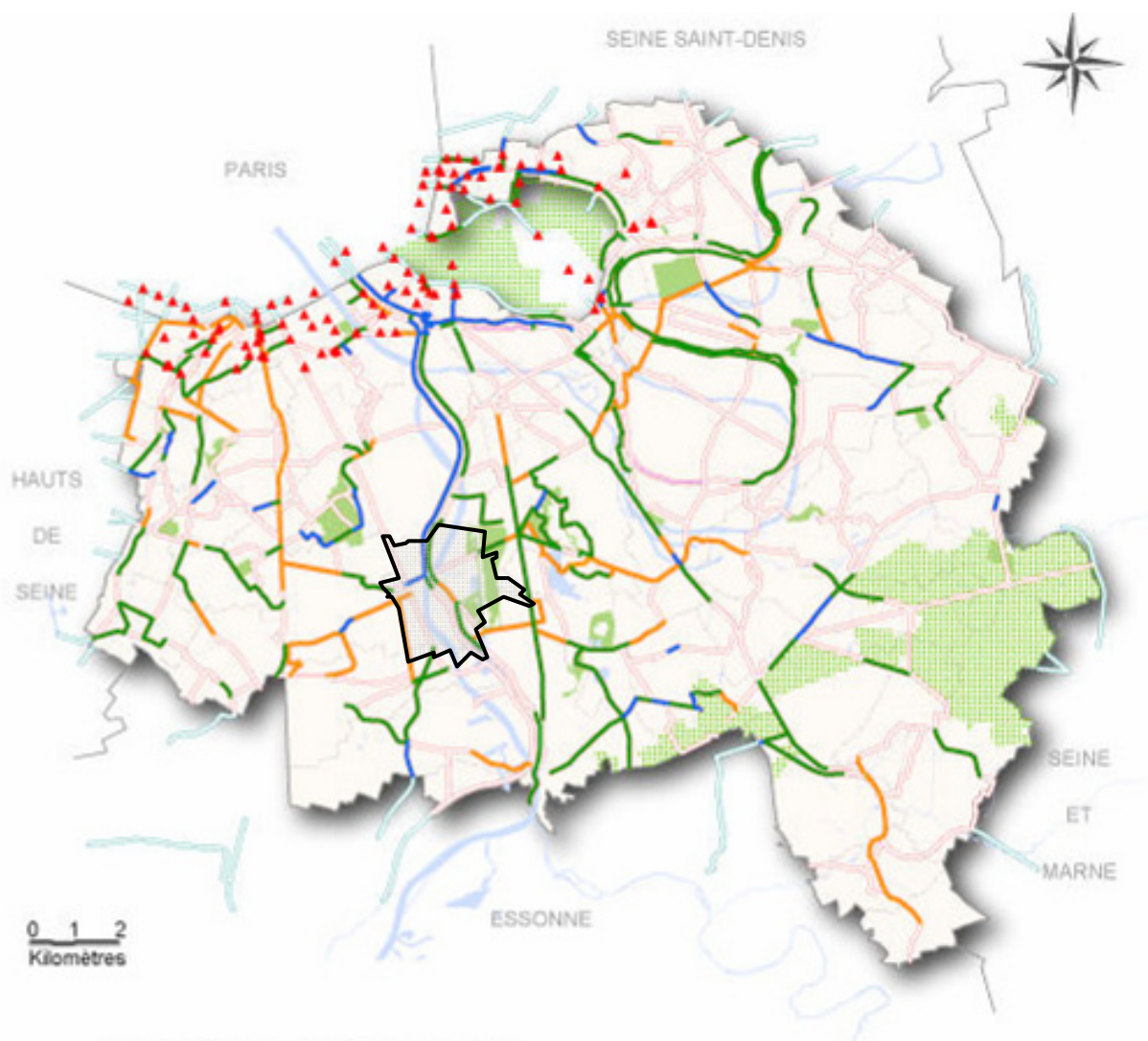
Le conseil général du Val-de-Marne a adopté en 2002 un schéma des itinéraires Cyclables (SDIC) qui affirmait clairement la volonté de donner au vélo une place significative dans le développement de la mobilité de nos concitoyens. Le SDIC est un schéma d'intention, son tracé est évolutif selon les demandes des collectivités. D'autre part, il existe le projet d'une mise en place d'un Système de Vélo en libre-service à l'échelle départementale et locale. La ville est concernée par 4 itinéraires prioritaires du SDIC, ce qui en fait un territoire stratégique pour le développement du vélo. D'où l'importance de traiter des points durs et notamment le franchissement du fleuve ?


Ce tracé d'intention identifie des linéaires majeurs d'action :

- Avenue de Villeneuve Saint Georges ;
- Avenue de la République / Avenue de Newburn ;
- Rue du Lugo ;
- Rue Jean Jaurès ;

► **Ces aménagements vont sécuriser davantage les déplacements piétons et vélo**

### Carte Générale du SDIC

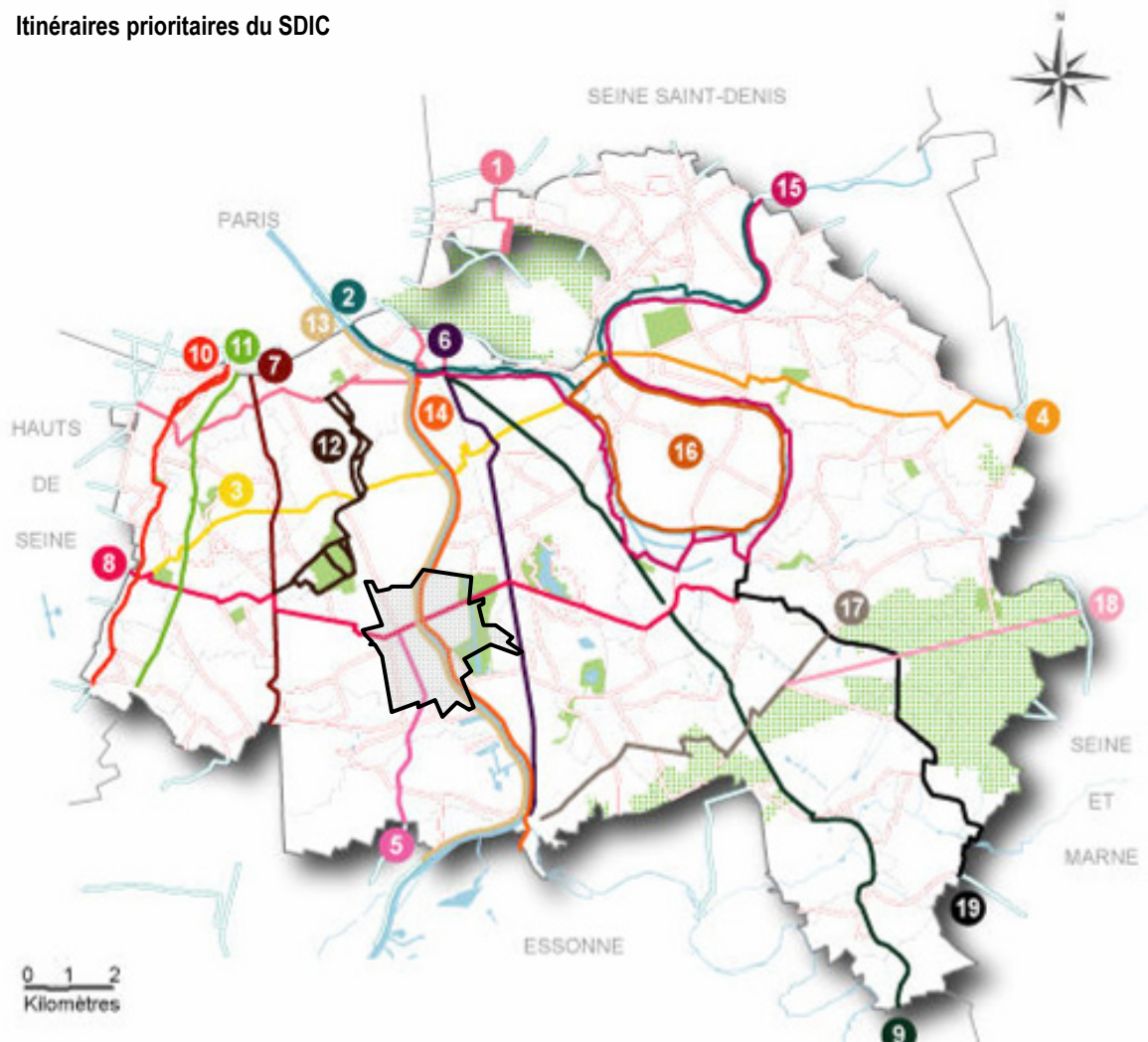


-  AMENAGEMENTS CYCLABLES EXISTANTS
-  PROJETS 2008/2009 (ETUDES ET TRAVAUX)
-  PROJETS MOYEN ET LONG TERME
-  TRACE DU SDIC
-  CONNECTION SDIC AVEC LES DEPARTEMENTS LIMITROPHES
-  STATION VELIB
-  PRINCIPAUX BOIS ET ESPACES VERTS

Source : Conseil Général du Val de Marne

© CG94

### Itinéraires prioritaires du SDIC



- 1 d'ARCUEIL à VINCENNES
- 2 de CHARENTON-LE-PONT au PERREUX-SUR-MARNE
- 3 de L'HAY-LES-ROSES à JOINVILLE-LE-PONT
- 4 de JOINVILLE-LE-PONT au PLESSIS-TREVISE
- 5 de CHOISY-LE-ROI à VILLENEUVE-LE-ROI
- 6 de SAINT-AURICE à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES
- 7 du KREMLIN-BICETRE à RUNGIS
- 8 de L'HAY-LES-ROSES à SUCY-EN-BRIE
- 9 de MAISONS-ALFORT à PERIGNY-SUR-YERRES
- 10 de GENTILLY à FRESNES
- 11 du KREMLIN-BICETRE à FRESNES
- 12 d'IVRY-SUR-SEINE à VITRY-SUR-SEINE
- 13 d'IVRY-SUR-SEINE à ABLON-SUR-SEINE
- 14 d'ALFORTVILLE à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES
- 15 d'ALFORTVILLE à BRY-SUR-MARNE
- 16 le TOUR DE MARNE
- 17 de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES à SUCY-EN-BRIE
- 18 de BOISSY-SAINT-LEGER à LA QUEUE-EN-BRIE
- 19 de SUCY-EN-BRIE à SANTENY

Source : Conseil Général du Val de Marne

- SDIC VAL-DE-MARNE
- CONNECTION SDIC AVEC LES DEPARTEMENTS LIMITOPHES
- PRINCIPAUX BOIS ET ESPACES VERTS

#### **4.1.5 VERS UNE MEILLEURE ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

Le Conseil Général a créé Filival, un service de transport collectif dédié aux personnes handicapées ne pouvant pas utiliser le transport régulier. Filival s'adresse à tous les val-de-marnais titulaires d'une carte COTOREP qui présentent une invalidité supérieure ou égale à 80 %. Les services sont facturés de 1,4 à 7€ suivant la longueur du trajet. A la fin de l'année 2007, Filival comptait plus de 2 300 abonnés (contre 1 950 en 2006) dans le Val de Marne.

#### **4.1.6 UNE OFFRE DE STATIONNEMENT LIMITEE MAIS QUI SERA RENFORCEE**

L'offre publique de stationnement est faible par rapport aux besoins. D'autre part, des comportements peu respectueux de la réglementation en vigueur (stationnement sauvage) tendent à restreindre l'espace public et impactent notamment sur les personnes à mobilité réduite. Ils mettent en évidence le manque de moyen humain de contrôle. La saturation du stationnement est principalement liée au manque de parkings (zones sous exploitées, vides ou fermées).

Choisy-le-Roi dispose de 5 parkings souterrains offrant 800 places potentielles. Sur les cinq parkings publics souterrains en ouvrage, 3 sont aujourd'hui en fonctionnement :

- Parking de la mairie : 165 places
- Parking du marché du centre ville : 135 places
- Parking Marché - Eglise : 22 places

Les 2 autres sont fermés actuellement pour restructuration. Le parking ORIX réouvrira ses portes en novembre 2009, il permettra le stationnement de 92 véhicules. Il sera accessible par 2 entrées depuis les rues Jean Jaurès et Auguste Blanqui. En 2011 celui de Choisy Sud offrira environ 200 places aux automobilistes. Un nouveau parking de 150 places verra le jour dans le quartier du Port au cours du premier semestre 2010.

Choisy-le-Roi dispose également de parkings publics aériens (de 30 à 40 places chacun) :

- Parking du cimetière
- Parking Victor Hugo
- Parking Jean Baptiste Clément

Concernant le stationnement le long des voies, Choisy-le-Roi dispose de 350 places payantes concentrées surtout en centre-ville et de 330 places en zone bleue. Les zones payantes sont vouées à s'étendre en 2010 et les zones bleues appelées à disparaître.

Pour renforcer l'offre, 600 places de stationnement résidentiel seront réhabilitées et sécurisées par l'OPAC dans les 5 années à venir. Les différentes restructurations se font dans le cadre des opérations de renouvellement urbain en cours.

Les gros chantiers de réhabilitation s'accompagnent d'une action pour rétablir un stationnement raisonné en surface. Le parc horodateur de la ville est entièrement remplacé : 14 ont été déjà changés et 7 restent à changer. Le paiement se fera désormais par carte bancaire. D'autre part, deux agents de la sécurité de la voie publique seront prochainement embauchés et viendront renforcer l'équipe de 4 personnes déjà existante.

## **4.2. Une mixité socio-économique qui demeure, et demain... ?**

### **4.2.1 LE BESOIN DE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT**

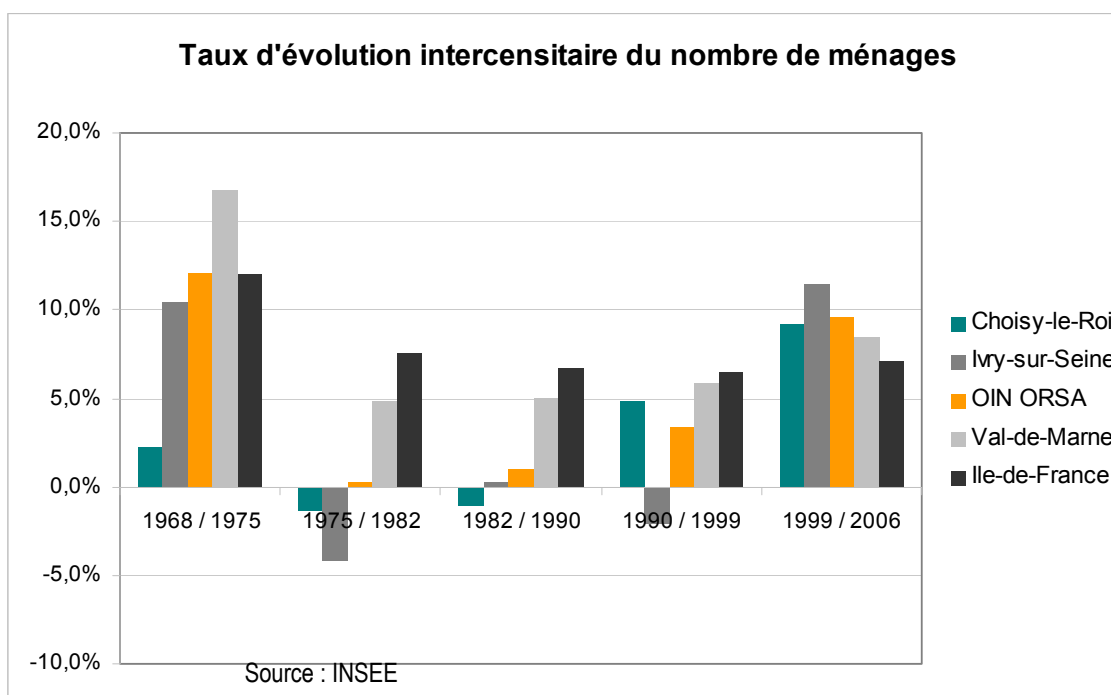
#### 4.2.1.1 UNE AUGMENTATION FORTE DU NOMBRE DE MENAGES...

Le parc de logements choisyen est composé en 2006 de 15721 résidences principales, soit autant de ménages.

<b>Evolution du nombre de ménages entre 1968 et 2006</b>						
Territoires	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Choisy-le-Roi	13779	14084	13885	13741	14402	15721
Ivry-sur-Seine	20917	23107	22132	22188	21730	24230
OIN ORSA	112981	126709	127100	128431	132819	145548
Val-de-Marne	366786	428235	449106	471763	499404	541600
Ile-de-France	3292191	3689078	3966957	4233830	4510369	4829812

Source : INSEE

Sur le long terme, on retrouve les tendances de population ayant traversé l'ensemble du territoire de l'OIN, mais de manière moins prononcée ; entre les recensements de 1975, 1982 et 1990, Choisy-le-Roi a ainsi connu une perte de ménages. Si cette situation s'observe aussi largement à Ivry-sur-Seine (jusque 1999) ou, dans une moindre mesure, sur le périmètre ORSA qui subit une phase de quasi-stagnation du nombre de ménages, le Val de Marne ou la région Ile-de-France restent dans des dynamiques positives sur ces périodes.



Ce n'est qu'à partir des années 1990 que la commune gagne de nouveau des ménages (661 durant la période intercensitaire, soit un taux d'évolution de 4,8%), alors que la reprise de sa croissance démographique est encore timide (moins de 300 habitants supplémentaires sur la même période). Au recensement de 2006, la tendance à la hausse du nombre de ménages est beaucoup plus affirmée, puisque la commune accueille 1319 nouveaux ménages, ce qui correspond à une variation de plus de 9%. Le décalage sur l'ensemble de la période entre évolution de la population et évolution du nombre de ménages, ces derniers connaissant une progression bien supérieure (ou une diminution moindre) s'explique essentiellement par le phénomène de desserrement dû aux évolutions des modes de vie et structures familiales.

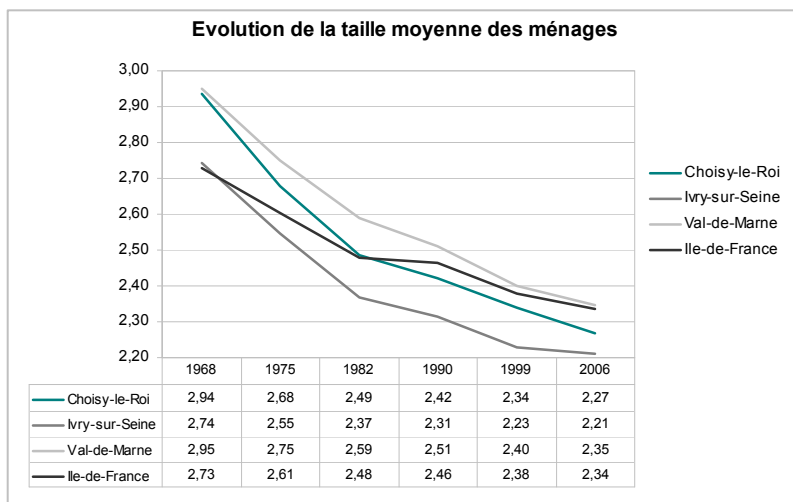
#### Comparaison de l'évolution de la population et des ménages choisyens entre 1968 et 2006

	1968 / 1975	1975 / 1982	1982 / 1990	1990 / 1999	1999 / 2006
Taux d'évolution intercensitaire de la population	-6,60%	-8,34%	-3,97%	0,79%	5,42%
Taux d'évolution annuel moyen intercensitaire de la population	-0,97%	-1,24%	-0,51%	0,09%	0,76%
Taux d'évolution intercensitaire du nombre de ménages	2,2%	-1,4%	-1,0%	4,8%	9,2%
Taux d'évolution annuel moyen intercensitaire du nombre de ménages	0,31%	-0,20%	-0,13%	0,52%	1,27%

Source : INSEE

#### 4.2.1.2 EN PARTIE PORTEE PAR LE PHENOMENE DE DESSERREMENT

Le desserrement, phénomène observé à l'échelle nationale, correspond à la diminution du nombre de personnes par ménage. La taille moyenne des ménages choisyen n'a cessé de reculer depuis 1968 : elle était à cette date d'environ 3 personnes par ménage, un taux bien supérieur à celui de l'Ile-de-France mais similaire à la valeur départementale. La diminution a ensuite été très prononcée sur la commune, et on note aujourd'hui un nombre moyen inférieur à 2,3 personnes par ménage, taille plus faible que pour le Val-de-Marne ou l'Ile-de-France.



Source : INSEE

Suivant les catégories socio professionnelles des personnes de référence des ménages, des différences notables apparaissent :

- Chez les artisans, commerçants, chefs d'entreprises et ouvriers, la taille moyenne des ménages est élevée (entre 2,8 et 3)
- Les retraités composent les ménages de plus petites tailles (1,6)
- Les autres CSP affichent des tailles de ménages proches de la moyenne communale. On remarquera cependant que les ménages cadres et professions intellectuelles supérieures ont une taille moyenne légèrement supérieure (2,6), ce qui traduit un profil plus familial

**Répartition des ménages choisyens selon leur taille**

Nombre de personnes par ménage	1999		2006		Evolution 1999 / 2006	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
1 personne	5088	35,3%	5883	37,4%	795	15,6%
2 personnes	4088	28,4%	4445	28,3%	357	8,7%
3 personnes	2312	16,1%	2442	15,5%	130	5,6%
4 personnes	1840	12,8%	1844	11,7%	4	0,2%
5 personnes	688	4,8%	713	4,5%	25	3,6%
6 personnes ou plus	380	2,6%	388	2,5%	8	2,1%
Ensemble	14396	100,0%	15715	100,0%	1319	9,2%

Source : INSEE

L'augmentation importante des ménages entre 1999 et 2006 est largement portée par les petits ménages : avec un gain net de 1152 ménages entre les 2 dates, les ménages d'une ou 2 personnes représentent aujourd'hui plus de 65% de l'ensemble des ménages.

**4.2.1.3 VERS UN PROFIL DE MENAGES PLUS PROCHE DU CŒUR METROPOLITAIN ?**

En relation avec la forte présence de petits ménages à Choisy-le-Roi, la structure familiale se caractérise par le poids des ménages d'une personne seule. Ceux-ci représentent plus de 37% des ménages, soit une proportion plus importante qu'à l'échelle de l'OIN, du Val-de-Marne ou de l'Île-de-France. De même, si la structure composée d'un couple avec ou sans enfant reste la plus répandue (47%), elle est moins présente que sur les territoires de comparaison. La part de familles monoparentales est plus élevée qu'en moyenne départementale ou régionale : cet élément mérite attention, au vu des situations financières souvent plus fragiles des ménages monoparentaux.

**Structure familiale des ménages en 2006**

Territoires	Ménages d'une personne seule	Autres ménages sans famille	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales
Choisy-le-Roi	37,4%	4,6%	20,5%	26,4%	11,1%
Ivry-sur-Seine	40,1%	5,4%	18,5%	24,7%	11,3%
OIN ORSA	33,6%	4,1%	20,4%	30,1%	11,8%
Val-de-Marne	34,3%	3,4%	21,9%	29,7%	10,6%
Ile-de-France	35,4%	3,5%	21,9%	29,7%	9,5%

Source : INSEE

L'évolution qu'a connue la commune au cours de la dernière période intercensitaire corrobore cette analyse : on relève une nette tendance à la montée en puissance des structures familiales correspondant à de petits ménages (+ 15,6% pour les ménages isolés, +26% pour les familles monoparentales). De même, la catégorie « autres ménages sans famille » connaît une véritable explosion : elle permet d'entrevoir une évolution des modes de vie et de cohabitation sur la commune (colocation), mais aussi un blocage dans les processus d'accès au logement.

**Evolution de la répartition des ménages choisyens selon la structure familiale**

Structure familiale	1999		2006		Evolution 1999 / 2006	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
Ménages d'une personne seule	5088	35,3%	5883	37,4%	795	15,6%
Autres ménages sans famille	328	2,3%	728	4,6%	400	122,1%
Couples sans enfant	3168	22,0%	3220	20,5%	52	1,7%
Couples avec enfant(s)	4432	30,8%	4146	26,4%	-286	-6,5%
Familles monoparentales	1380	9,6%	1738	11,1%	358	25,9%
Total	14396	100,0%	15715	100,0%	1319	9,2%

Source : INSEE

A l'inverse, les structures familiales classiques, couples avec ou sans enfant, stagnent voire reculent. Le processus à l'œuvre à Choisy-le-Roi est ainsi caractéristique des pôles urbains centraux : les petits ménages et familles monoparentales sont en augmentation forte. On note donc une certaine « diffusion » d'un profil de ménages caractéristique du cœur de l'agglomération, ayant affecté celui-ci depuis un certain temps et gagnant aujourd'hui Choisy-le-Roi. La position géographique de la commune se retrouve ainsi en termes statistiques : elle est composée de ménages aux structures familiales qui la positionnent « entre » Ivry-sur-Seine, de plus en plus proche du cœur de l'agglomération, et les moyennes départementales ou régionales.

L'âge de la personne de référence des ménages permet aussi d'appréhender ce processus. Les jeunes ménages (moins de 30 ans) ont connu une augmentation importante entre 1999 et 2006 : leur proportion est passée de 12,2% à 14,7%. Ce sont en particulier les 20-24 qui affichent la hausse la plus significative : on en dénombrait 726 en 2006 contre 312 en 1999.

Avec plus de 400 ménages supplémentaires (2212 contre 1802), les 55-64 voient aussi leur population augmenter. A l'inverse, les ménages plus âgés (plus de 65 ans) sont en léger recul (3291 contre 3317), leur poids au sein de l'ensemble des ménages s'affaiblissant ainsi notablement.

#### Evolution des ménages choisyens selon l'âge de la personne de référence

Age	1999		2006		Evolution	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
Moins de 20 ans	20	0,1%	49	0,3%	29	145,0%
20 à 24 ans	312	2,2%	726	4,6%	414	132,7%
25 à 29 ans	1424	9,9%	1533	9,8%	109	7,7%
30 à 39 ans	3160	22,0%	3383	21,5%	223	7,0%
40 à 54 ans	4350	30,2%	4522	28,8%	172	4,0%
55 à 64 ans	1802	12,5%	2212	14,1%	410	22,8%
65 à 79 ans	2441	17,0%	2249	14,3%	-192	-7,9%
80 ans ou plus	876	6,1%	1042	6,6%	166	18,9%
Ensemble	14396	100,0%	15715	100,0%	1319	9,2%

Source : INSEE

## 4.2.2 UN PARC DE LOGEMENTS QUI S'ADAPTE PARTIELLEMENT A UNE NOUVELLE DEMANDE

### 4.2.2.1 UNE EVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC LAISSANT ENTREVOIR UNE CERTAINE TENSION DANS L'ACCES AU LOGEMENT

Le parc choisyen est composé à plus de 93% de résidences principales, une proportion supérieure à celle de l'Île-de-France mais comparable à celles du département ainsi que de l'OIN. Le poids des résidences principales est une très faible représentation des résidences secondaires (0,7%, soit moins que pour tous les territoires de référence) et une part assez légère de logements vacants.

#### Structure du parc de logements en 2006

Territoires	Résidences principales	Résidences secondaires / Logements occasionnels	Logements vacants
Choisy-le-Roi	93,4%	0,7%	5,9%
Ivry-sur-Seine	93,0%	1,6%	5,4%
OIN ORSA	93,9%	0,8%	5,3%
Val-de-Marne	93,8%	1,2%	5,1%
Ile-de-France	91,0%	2,8%	6,2%

Source : INSEE

Les évolutions 1999 /2006 montrent à quel point les mouvements récents ont accentué ces constats : on note en effet entre ces 2 dates un recul important des résidences secondaires (87 en moins) et des logements vacants : ceux-ci étaient au nombre de 985 en 2006 contre 1324 en 1999.

#### Evolution de la structure du parc de logements choisyen entre 1999 et 2006

Composition du parc	1999		2006		Evolution 1999-2006	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
Résidences principales	14397	90,4%	15721	93,4%	1324	9,2%
Résidences secondaires / Logements occasionnels	213	1,3%	126	0,7%	-87	-40,9%
Logements vacants	1324	8,3%	985	5,9%	-339	-25,6%
Total	15934	100%	16832	100%	898	5,6%

Source : INSEE

Cet élément correspond à une tendance générale d'un recul de la vacance en proche banlieue parisienne. Cette baisse peut certes indiquer une amélioration de logements anciennement inhabitables. Cependant, le mécanisme de transformation des logements vacants et résidences secondaires en résidences principales est surtout symptomatique d'une tension sur le marché du logement : la pression de la demande sur l'offre a en effet pour conséquence la hausse des prix et un manque de fluidité du parc, compensé en partie par la remise sur le marché de logements vacants. La dégradation des conditions d'habitat est un risque inhérent à ces différents mécanismes : difficile décohabitation et utilisation de modes de cohabitation « alternatifs », ce que corrobore la croissance de la colocation observée (catégorie « autres ménages sans famille »), moindre renouvellement du parc ancien et utilisation de logements parfois de mauvaise qualité.

Si, comme nous l'avons indiqué, la croissance démographique est portée par l'accroissement du parc de résidences principales, ce mécanisme n'est qu'en partie lié à la production neuve, le reste étant imputable à la baisse de la vacance.

#### 4.2.2.2 UNE DIVERSITE RELATIVE DES STATUTS D'OCCUPATION

Comme montré précédemment, le parc de résidences principales se caractérise par une diversité des statuts d'occupation : près de 41% de propriétaires, plus de 33% de locataires du secteur social et 24,4% de locataires du privé. Cependant il convient de souligner la faible représentation du parc locatif privé.

#### 4.2.3 **DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AMBITIEUX ANNONCES PAR LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'OIN ORSA**

Même si l'augmentation est notable en comparaison de la production sur la période précédente (en moyenne moins de 140 logements commencés par an entre 1990 et 1999), le schéma directeur de l'OIN ORSA affiche des objectifs beaucoup plus conséquents. A l'échelle de l'OIN, l'objectif de production est de 3 000 logements nets par an pendant environ 20 ans, ce qui représente un quasi-doublement par rapport au rythme actuel (1 500 à 1 700 logements neufs par an entre 1999 et 2005). Il s'agit donc de 60 000 logements supplémentaires d'ici 2030, un accroissement net qui, au vu des nécessités de renouvellement du parc (10 000 logements sociaux et 4000 logements privés d'ici 2030) implique de construire environ 74 000 logements, soit 3 700 par an.

Le schéma directeur identifie 4 raisons principales qui légitiment ces objectifs de production :

- Les ménages les plus modestes sont fragilisés par la hausse continue des prix immobiliers, ce qui rend difficile leur accès au logement et tend à spécialiser socialement le territoire (paupérisation de quartiers accueillant déjà des ménages défavorisés)
- Il y a une nécessité de redonner une respiration à un marché qui se bloque : la diminution de la vacance ne peut être qu'un ajustement ponctuel et laisse craindre une dégradation générale des conditions d'habitat : remise sur le marché de logements vacants, perspectives de décohabitation moindre, faible mobilité résidentielle ou encore disparités entre taille des logements et taille des ménages

- Il faut promouvoir le développement résidentiel pour éviter « l'effet de chasse » : départ des populations en place aux capacités financières limitées tout en accompagnant le développement économique, qui lui induit une forte pression sur le marché du logement
- Il y est enfin nécessaire de promouvoir une mixité des fonctions économiques et résidentielles afin de réduire les distances domicile-travail

Un certain nombre de ménages cibles sont par ailleurs identifiés :

Ménages cibles	Principales caractéristiques	Principaux critères d'attractivité	Caractéristiques du logement recherché
<b>Jeunes décohabitants</b>	Petits ménages 25-30 ans Peu d'apport personnel	Prix	Location ou accession sociale 40-70 m <sup>2</sup>
<b>Internes / externes et primo-accédants</b>	30-40 ans avec famille Attirés par le développement économique du territoire	Qualité des équipements (scolaires) Accessibilité en TC Prix	Location ou accession 70-80 m <sup>2</sup>
<b>Ascension sociale</b>	30-40 ans avec famille Sortie de LLS, parcours résidentiel ascendant	Qualité des équipements (scolaires) Accessibilité en TC	Location (PLS) ou accession sociale 80-90 m <sup>2</sup>
<b>Etudiants</b>		Prix A proximité pôle de formation ou bonne desserte	Location 10-30 m <sup>2</sup>
<b>Personnes âgées</b>	1 ou 2 personnes	Proche des TC et des centres-villes (services)	Accession et location Logements adaptés 30-60 m <sup>2</sup>

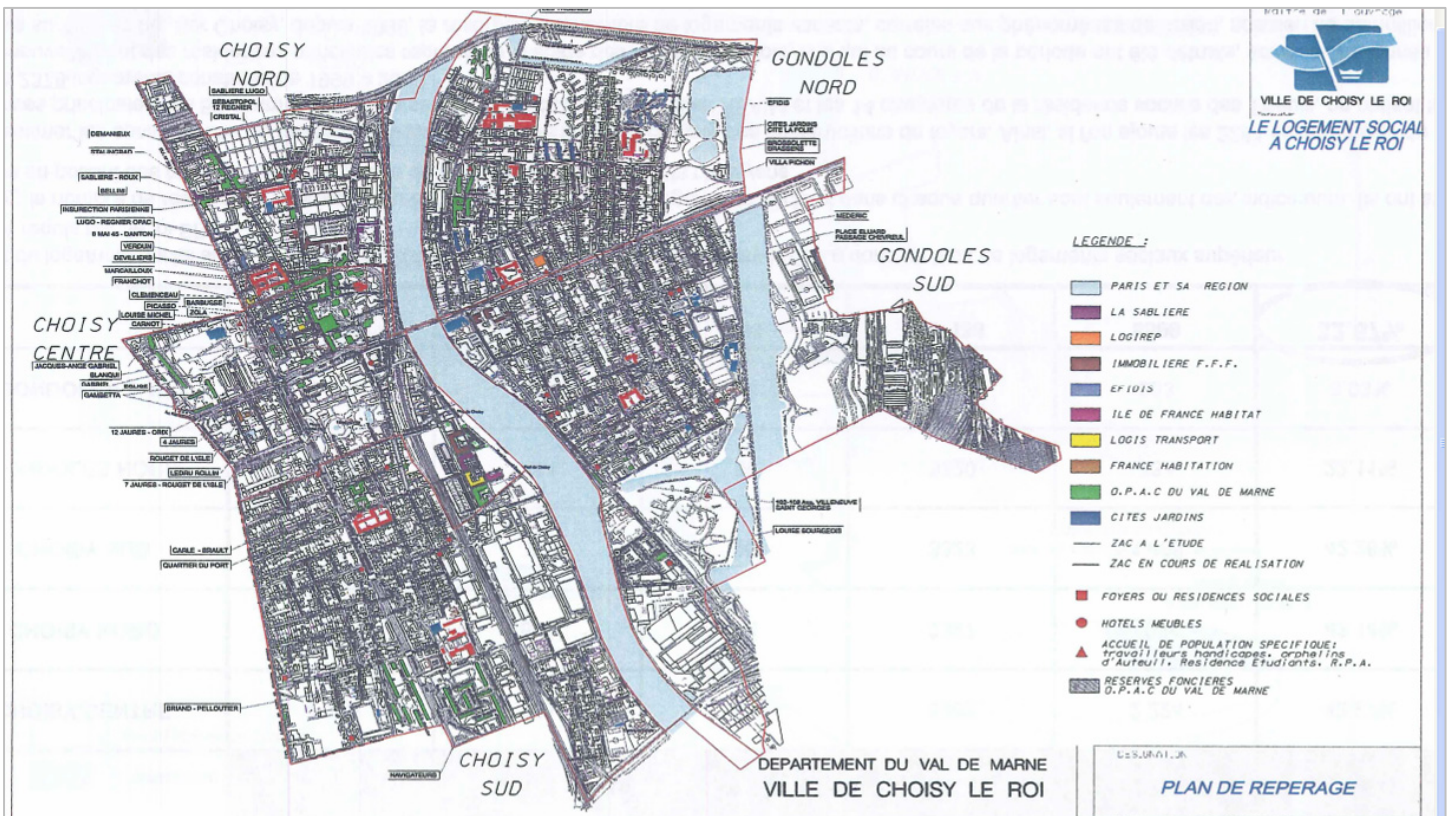
Source : *Projet stratégique directeur de l'OIN ORSA*

Au vu de sa position centrale au sein du périmètre de l'OIN, Choisy-le-Roi a un objectif de production net de 400 logements par an d'ici 2030.

L'objectif de 400 logements qui incombe à la commune doit s'entendre comme une augmentation nette de l'offre : la production doit en fait être plus importante compte tenu des besoins en renouvellement du parc.

Le parc social choisyen va ainsi connaître une restructuration importante dans les prochaines années via le projet ANRU. Le centre-ville est uniquement concerné par des opérations de réhabilitation et résidentialisation. Le Quartier Sud à l'inverse, en particulier le secteur Briand Pelloutier, va connaître un nombre important de démolitions

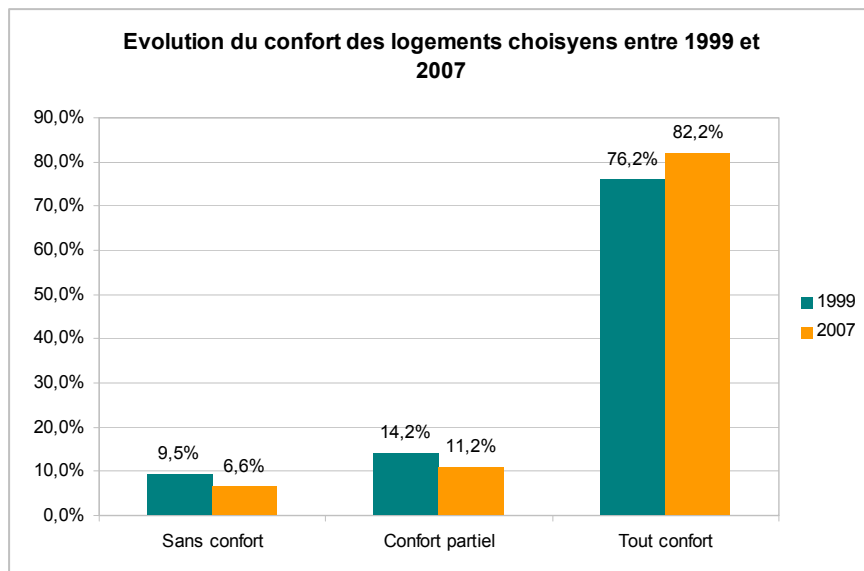
### Répartition du parc social choisyen



Source : Observatoire de l'habitat ; bilan de l'année 2008

#### 4.2.3.1 DES LOGEMENTS PLUS CONFORTABLES ET DONT LA TAILLE S'ADAPTE AUX PROFILS DES MENAGES

Les logements tout confort au sens de FILICOM<sup>16</sup> sont en nette augmentation entre 1999 et 2007, alors qu'en parallèle les autres catégories diminuent : les logements sans confort sont passés de 1567 à 1152 unités, ceux au confort partiel de 2334 à 1968.



Source : FILOCOM

Cette évolution est à mettre en relation avec la production, mais aussi avec le processus de disparition du parc ancien ainsi qu'avec les interventions communales en matière d'habitat ancien et insalubre.

#### Evolution du parc de logements anciens entre 1999 et 2007

	Avant 1948	1949 / 1974	1975 / 1989	1990 / 1999	2000 / 2007	Inconnu	Total
Quantité en 1999	7598	5978	1519	1323			16418
% en 1999	46,3%	36,4%	9,3%	8,1%			100,0%
Quantité en 2007	6520	6207	1532	1486	1414	403	17562
% en 2007	37,1%	35,3%	8,7%	8,5%	8,1%	2,3%	100,0%
Evolution 1999-2007	-1078	229	13	163			1144
Taux d'évolution 1999-2007	-14,2%	3,8%	0,9%	12,3%			7,0%

Source : FILOCOM

<sup>16</sup> Le fichier FILOCOM distingue 3 niveaux de confort :

- Sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC (affecté au logement et non communs)
- Tout confort : baignoire ou douche, WC et chauffage central
- Confort partiel : autres possibilités

L'adaptation du parc au nouveau profil des ménages passe aussi par la taille des logements : même si ces données sont à relativiser (FILOCOM intègre certains logements spécifiques, de petites tailles), on note très clairement que le parc des petits logements est conforté.

#### Evolution du parc choisyen selon la taille des logements

Nombre de pièces	1999		2007		Evolution 1999 - 2007	Part dans l'offre supplémentaire
<b>1 pièce</b>	1855	11,3%	2160	12,3%	305	26,7%
<b>2 pièces</b>	4177	25,4%	4386	25,0%	209	18,3%
<b>3 pièces</b>	5499	33,5%	5712	32,5%	213	18,6%
<b>4 pièces</b>	3550	21,6%	3810	21,7%	260	22,7%
<b>5 pièces</b>	977	6,0%	1081	6,2%	104	9,1%
<b>6 pièces ou plus</b>	360	2,2%	413	2,4%	53	4,6%
<b>Total</b>	16418	100,0%	17562	100,0%	1144	100,0%

Source : FILOCOM

## 4.2.4 LES GRANDS ENJEUX AUXQUELS LA COMMUNE DE CHOISY-LE-ROI EST CONFRONTÉE

### 4.2.4.1 UN PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DES MENAGES ENCORE « POPULAIRE » MAIS EN RAPIDE EVOLUTION

Si l'on a montré précédemment (partie 2.3.1 page 58), son caractère populaire et ouvrier encore largement perceptible, Choisy-le-Roi connaît cependant actuellement des transformations socio-économiques structurelles de nature à bouleverser cette répartition historique. Plusieurs processus sont ainsi à l'œuvre :

- Un accroissement majeur des ménages de cadres et professions intellectuelles supérieures (+33% sur la période intercensitaire) : la commune comptabilise quelques 425 nouveaux ménages correspondant à cette catégorie socioprofessionnelle (CSP), soit une évolution de +33% sur la période, sans commune mesure avec les évolutions observées à l'échelle du département (28,6%) et de la région (24,4%), mais relativement similaire à celle de l'OIN (33,8%). Par ailleurs, sur les 2587 personnes appartenant à cette CSP que compte Choisy-le-Roi, 999 n'étaient pas présentes dans la commune 5 ans auparavant, ce qui montre l'importance de la migration dans l'accroissement de cette CSP
- De même, la commune connaît une augmentation conséquente du nombre de ménages aux professions intermédiaires (+ 13,1%, soit 325 ménages) et employés (+ 13,5%, soit 339 ménages). Là encore cette évolution est plus forte que celles observées dans le département ou la région
- A l'inverse, les évolutions sont caractérisées par une baisse significative des ménages ouvriers (perte de 100 ménages), mais cette fois de manière moins prononcée que sur les territoires de référence

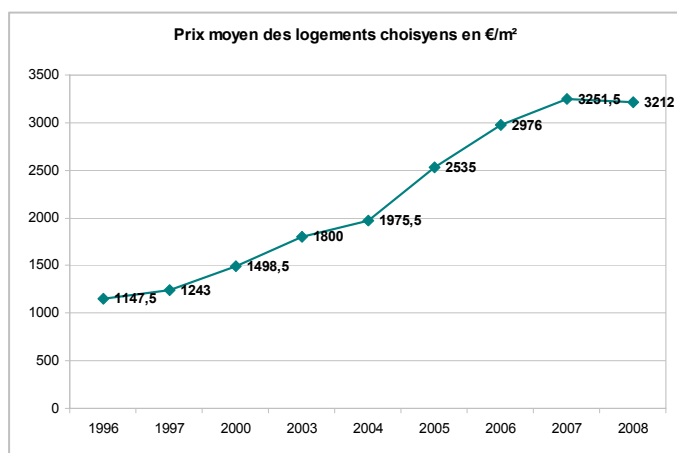
**Evolution de la répartition des ménages choisyens selon la CSP de la personne de référence**

CSP	1999		2006		Evolution 1999 / 2006	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
Agri. expl.	0	0,0%	0	0,0%	0	
Art. Comm. Chefs entr.	540	3,8%	588	3,7%	48	8,8%
Cadres Prof int sup	1288	8,9%	1713	10,9%	425	33,0%
Prof intermédiaires	2484	17,3%	2809	17,9%	325	13,1%
Employés	2512	17,4%	2851	18,1%	339	13,5%
Ouvriers	3012	20,9%	2901	18,5%	-111	-3,7%
Retraités	3708	25,8%	3942	25,1%	234	6,3%
Autres pers sans activité pro	852	5,9%	912	5,8%	60	7,0%
Total	14396	100,0%	15715	100,0%	1319	9,2%

Source : INSEE

La caractère populaire encore marqué de la commune subit donc aujourd'hui une évolution vers un profil de ménages représentatif du centre métropolitain : des CSP plus élevées, des ménages plus jeunes et plus petits.

En parallèle de ces arrivées, une partie de la population quitte le territoire choisyen. S'il est difficile d'appréhender statistiquement les départs, quelques éléments de prix des loyers de marché ou des ventes suffisent à montrer que l'explosion du coût du logement repousse mécaniquement certaines populations modestes plus loin du cœur métropolitain.



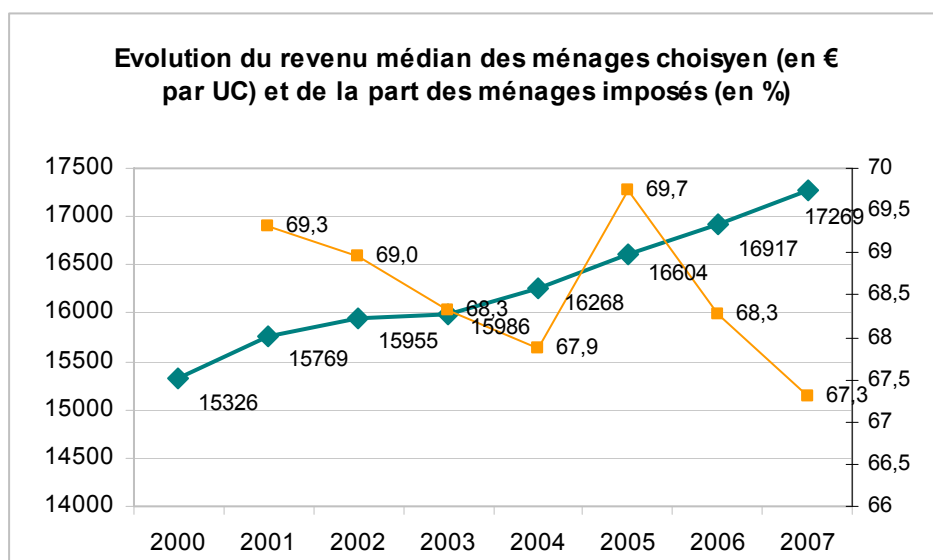
Source : Observatoire de l'habitat de Choisy-le-Roi - Bilan 2008

La source CLAMEUR indique par ailleurs que les loyers de marché moyens s'élevait en 2008 à 16,2 €/m² : ceux-ci se sont accrus de 4,5 % sur cette seule année 2008...

#### 4.2.4.2 VERS UNE ACCENTUATION DES DISPARITES SOCIALES ?

L'évolution des CSP des ménages va de pair avec une augmentation des revenus médians des ménages<sup>17</sup>. Ceux-ci sont en constante augmentation depuis 2000, passant de 15326 €/UC à 17269 €/UC en 2007, un montant qui reste cependant inférieur à celui du Val de Marne (19923 €) ou de l'Île de France (20575 €)

Dans le même temps, malgré un « pic » en 2004 la part des ménages imposés a décru sur la période : l'impôt concernait 69,3% des choisyens en 2001 pour seulement 67,3% en 2007.



Source : INSEE - DGI

#### **17 Avertissement méthodologique sur les indicateurs de revenus des ménages par unité de consommation :**

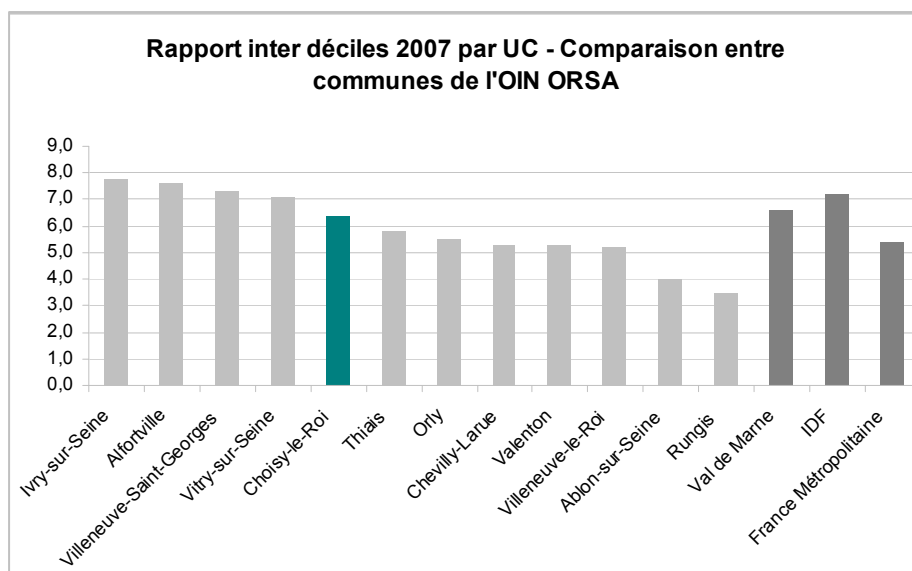
L'appréciation des niveaux de revenus des ménages choisyens est approchée à l'aide des informations sur les revenus des foyers fiscaux fournies par la Direction Générale des Impôts via l'INSEE qui met à disposition des données qualitatives et territorialisées actualisées annuellement.

La notion de ménage recouvre ici le ménage fiscal (différente de celle de l'INSEE) c'est-à-dire un ménage constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans le même logement. Sont exclus de cette exploitation, les ménages de contribuables concernés par un événement de type mariage, décès ou séparation au cours de l'année de référence, les ménages constitués de personnes ne disposant pas de leur indépendance fiscale (essentiellement les étudiants) et les contribuables vivant en collectivités.

Cette source renseigne sur le revenu fiscal qui correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur leur déclaration de revenus, avant tout abattement. Il s'agit d'un **revenu avant redistribution**. Il ne **correspond donc pas au revenu disponible** dans la mesure où il ne tient pas compte des revenus sociaux non déclarés (type prestations familiales, aides au logement, minima sociaux) et des revenus non imposés (type épargnes). Ainsi, le **revenu fiscal n'autorise pas d'interprétation en termes de niveau de vie des ménages**.

Dans une optique de comparaison de territoires et d'évolution, le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est le plus adapté afin de gommer les disparités des structures de ménages. Il correspond au revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent. Ainsi, le premier adulte compte pour une unité de consommation, les autres personnes de 14 ans ou plus pour 0,5 UC et les enfants de moins de 14 ans pour 0,3 UC chacun.

Le risque de disparités sociales est ainsi notable. Le rapport inter-déciles est un indicateur permettant d'appréhender le niveau d'inégalités d'un territoire : il mesure en effet la disparité entre les plus hauts revenus (9<sup>ème</sup> décile<sup>18</sup>) et les plus bas revenus fiscaux des ménages (1<sup>er</sup> décile<sup>19</sup>). Avec en 2007 un rapport inter-déciles par UC de 6,4, Choisy-le-Roi se situe environ, en termes de disparités, au niveau du Val-de-Marne, un niveau plus ou moins « central » au regard des communes de l'OIN, inférieur à celui de l'Île-de-France mais bien supérieur au niveau national.

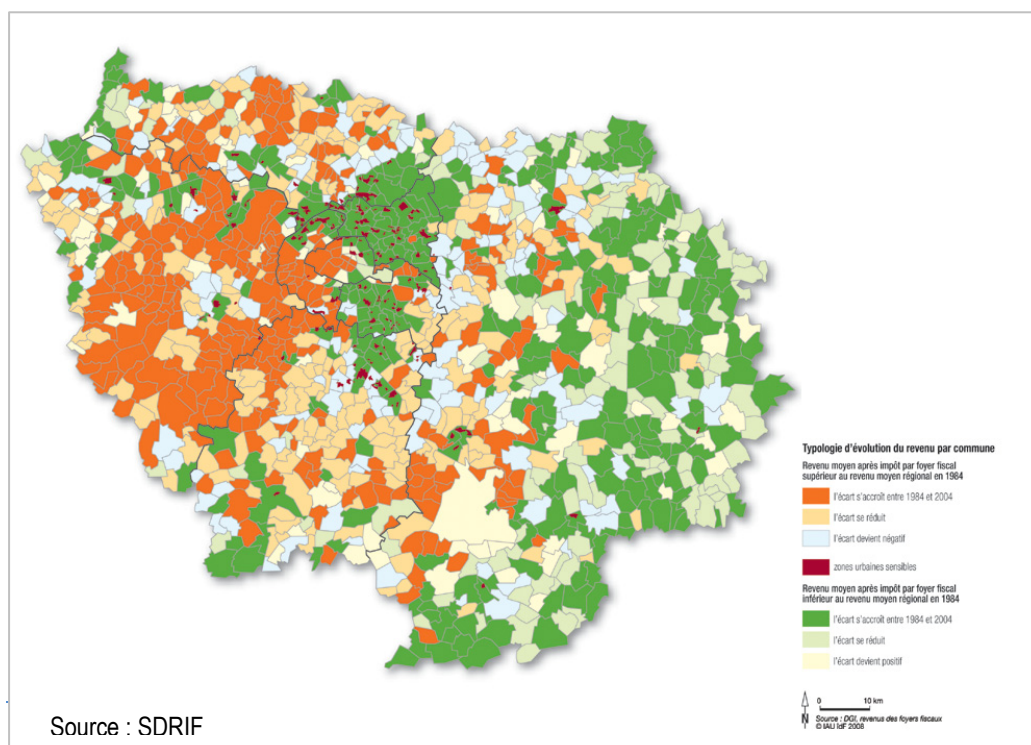


Source : INSEE - DGI

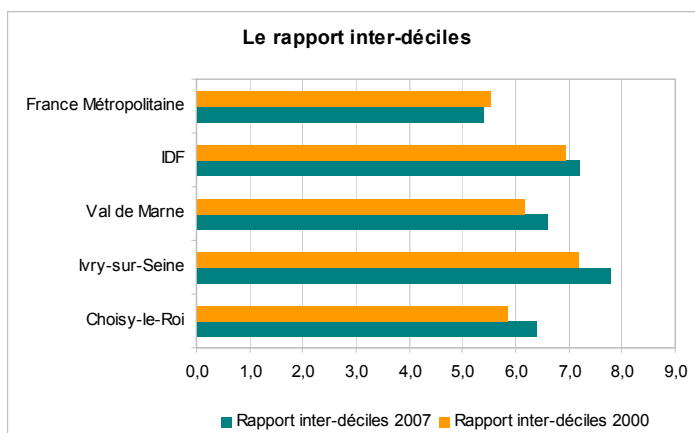
Si le niveau de disparités est loin d'être le plus important du territoire, il doit cependant faire l'objet d'attentions à plusieurs titres :

**- Choisy-le-Roi appartient à un territoire francilien au sein duquel la tendance est à l'accroissement des disparités sociales.**

#### Le creusement des inégalités territoriales (1984-2004)



Cette carte illustre le processus de creusement des inégalités territoriales en cours sur certains territoires franciliens : Choisy-le-Roi ainsi que ses communes voisines, pour beaucoup celles de l'OIN ORSA, avaient ainsi en 1984 des niveaux de revenus moyens après impôt par foyer fiscal inférieurs au revenu moyen régional, et l'écart s'est accru entre 1984 et 2004.



Source : INSEE - DGI

### - Il s'agit de disparités inscrites sur le territoire communal

Un certain nombre d'indicateurs illustrent les tendances ségrégatives à l'œuvre ou potentielles sur certains quartiers.

### Indicateurs sur le parc de logements choisyen en 2007

	Choisy nord	Choisy Centre	Choisy sud	Quartier sud	Gondoles nord	Gondoles sud	Villeneuve-Saint-Georges	Total Choisy-Le-Roi
<b>Structure du parc</b>								
Rés, principales	84,2%	91,1%	90,8%	91,0%	89,1%	89,2%	88,0%	89,3%
Rés, secondaires	1,4%	1,5%	1,4%	0,2%	0,9%	1,7%	1,4%	1,3%
Logs, vacants	14,4%	7,4%	6,9%	8,8%	9,9%	9,1%	10,6%	9,4%
<b>Statuts d'occupation</b>								
Propriétaires occupants	28,6%	29,1%	60,2%	4,5%	50,2%	60,8%	54,6%	40,9%
Locataires HLM	39,4%	47,0%	8,8%	91,0%	26,4%	3,0%	17,4%	33,2%
Locataires privés	30,4%	22,6%	28,4%	1,2%	21,4%	34,6%	26,5%	24,4%
<b>Les types d'habitat</b>								
Individuel	3,2%	2,0%	37,2%	5,3%	22,4%	42,3%	28,6%	17,4%

	Choisy nord	Choisy Centre	Choisy sud	Quartier sud	Gondoles nord	Gondoles sud	Villeneuve-Saint-Georges	Total Choisy-Le-Roi
Collectif	96,8%	98,0%	62,8%	94,7%	77,6%	57,7%	71,4%	82,6%
<b>Taille des logements</b>								
1 pièce	18,5%	12,2%	7,1%	7,7%	14,2%	10,8%	11,0%	12,3%
2 pièces	29,9%	27,3%	24,0%	14,4%	17,5%	30,5%	31,3%	25,0%
3 pièces	31,5%	33,0%	33,7%	37,0%	32,3%	27,3%	32,7%	32,5%
4 pièces	15,7%	21,7%	18,1%	33,8%	27,6%	18,3%	16,8%	21,7%
5 pièces	3,3%	4,1%	11,4%	5,2%	6,0%	7,6%	5,0%	6,2%
6 pièces ou plus	0,6%	1,2%	5,7%	0,1%	1,4%	4,3%	2,3%	2,4%
<b>Ancienneté des logements</b>								
Avant 1948	26,6%	23,0%	68,6%	5,6%	27,2%	70,0%	55,6%	37,1%
1949 / 1974	23,7%	42,3%	17,0%	91,3%	38,8%	17,4%	19,0%	35,3%
1975 / 1989	4,8%	20,2%	2,4%	0,1%	6,4%	0,2%	0,3%	8,7%
1990 / 1999	16,0%	5,7%	4,8%	2,1%	9,5%	2,8%	14,5%	8,5%
2000 / 2007	24,1%	4,8%	0,3%	0,0%	12,7%	0,8%	5,2%	8,1%
Inconnu	4,3%	3,2%	0,0%	0,0%	1,8%	1,2%	0,2%	2,3%
<b>Confort des logements</b>								
Sans confort	7,8%	4,8%	6,7%	0,4%	5,7%	11,6%	12,7%	6,6%
Confort partiel	8,1%	6,1%	21,0%	1,3%	8,9%	22,0%	16,1%	11,2%
Tout confort	84,1%	88,8%	71,8%	98,3%	85,3%	66,4%	71,2%	82,2%
<b>Qualité des logements (classement cadastral)</b>								
Très confortable	0,1%	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Confortable	43,8%	37,1%	19,5%	2,9%	23,7%	20,0%	34,6%	28,5%

	Choisy nord	Choisy Centre	Choisy sud	Quartier sud	Gondoles nord	Gondoles sud	Villeneuve-Saint-Georges	Total Choisy-Le-Roi
Assez confortable	38,0%	47,6%	35,8%	93,5%	50,8%	31,9%	25,0%	45,5%
Ordinaire	6,4%	6,4%	27,2%	2,0%	16,6%	30,4%	15,2%	14,4%
Médiocre	10,6%	8,3%	17,2%	1,0%	8,9%	15,7%	26,3%	11,6%

Source : FILOCOM

### • Les statuts d'occupation

Les disparités en termes de statuts d'occupation ont déjà été mentionnées, avec le Quartier Sud mais aussi Choisy Centre et Choisy Nord qui se démarquent par un fort taux de logements sociaux. Le fichier de la demande locative sociale laisse apparaître que le nombre de demandeurs s'accroît : + 12% entre 2006 et 2007, + 5,2% entre 2007 et 2008. Plus de la moitié des demandes se concentrent sur les secteurs accueillant déjà le plus de logements sociaux : si cette donnée est à relativiser<sup>20</sup>, elle est synonyme de situations socio-économiques difficiles. 75% des demandeurs ont en effet moins de 2000 € de ressources mensuelles, prestations sociales incluses, 27% des ressources inférieures au SMIC mensuel soit 1073 €, prestations sociales incluses. Par ailleurs, la sur occupation représente 59% des motifs des demandeurs logés dans le secteur privé, et 25% des demandeurs sont hébergés, dont 7% sont des jeunes chez leurs parents, qui ne peuvent décohabiter.

A l'inverse, d'autres quartiers se caractérisent par des taux de propriétaires importants : c'est le cas en particulier de Choisy Sud et Gondoles Sud (plus de 60%), ainsi que Villeneuve-Saint-Georges et Gondoles Nord dans une moindre mesure. Le statut de propriétaire est directement corrélé au type d'habitat, puisque ces 4 quartiers affichent des taux de logements individuels bien supérieurs à la moyenne communale (17,4%). Les 3 quartiers accueillant un parc social important ne dépassent pas les 5,3% de logements individuels.

Le statut de propriétaire indique traditionnellement un niveau de ressources plus important : la médiane des revenus fiscaux des ménages choisyens propriétaires était ainsi en 2007 de 23486 €/UC, sans commune mesure avec les 13107 €/UC des ménages locataires.

Le parc locatif privé est quant à lui beaucoup plus équitablement réparti, à l'exception notable du Quartier Sud (1,2%).

<sup>20</sup> Ce fichier intègre la demande interne (les mutations au sein du parc), qui mécaniquement se concentre sur les zones à forte part de logements sociaux. Par ailleurs le processus de relogement en œuvre à Briand-Pelloutier dans le cadre du projet ANRU accentue la demande locative sociale

- **La vacance**

Cet indicateur apprécié avec FILOCOM apparaît largement sur évalué et biaisé, du fait du mode de recueil des données et du traitement des résidences spécifiques<sup>21</sup>. Cette source s'inscrit donc en contradiction avec les données de l'INSEE que nous avons ici préférées. Sans rentrer dans le détail des quantités, il est cependant possible d'identifier des zones de vacance plus importante à Choisy-le-Roi.

La part de logements vacants apparaît être la plus importante à Choisy Nord : si en moyenne les logements sont aujourd'hui récents du fait de la ZAC du Docteur Roux, ce quartier se caractérise historiquement par des logements de petite taille (les plus petits de la ville : 50,2 m<sup>2</sup> en moyenne contre 58 m<sup>2</sup> à l'échelle de la commune) et anciens. La vacance concerne aussi de manière assez aigue le quartier Villeneuve-Saint-Georges.

Certains secteurs se caractérisent à l'inverse par un taux de vacance assez faible, qui peut s'avérer même problématique quant à la fluidité du marché s'il est fortement sur évalué par FILOCOM : c'est la cas de Choisy Centre et Choisy Sud (taux inférieur à 7,5%). Les interventions successives à Choisy Centre ont doté le quartier de logements plutôt récents et confortables (en dehors du quartier Saint-Louis, l'un des plus anciens), ce qui, en plus d'une situation géographique privilégiée, peut expliquer la faible vacance.

- **L'ancienneté des logements**

L'ancienneté des logements est très variable selon les quartiers. C'est à Choisy Sud et Gondoles Sud qu'ils sont les plus anciens : 70% environ datent d'avant 1948. Si l'on y ajoute le secteur Villeneuve-Saint-Georges (56% de logements construits avant 1948), on obtient une typologie assez cohérente de quartiers caractérisés par des logements anciens, abritant une forte part de propriétaires occupants, allant de pair avec un habitat individuel plus marqué que sur le reste de la commune, et au contraire une faible proportion de logements locatifs sociaux.

D'autres quartiers se démarquent par le caractère relativement récent de leur parc de logements. Choisy Nord est ainsi composé de plus de 40% de logements postérieurs à 1990 : la ZAC du Docteur Roux a permis de restructurer et améliorer en partie le parc de logements, mais le caractère historiquement ouvrier, la forte vacance et la faible taille des logements qui persistent laissent à penser que des poches d'insalubrité peuvent encore exister. Les Gondoles Nord sont aussi marquées par une part conséquente de logements récents (plus de 22% postérieurs à 1990). Ce quartier a en effet connu de nombreux programmes immobiliers. Le secteur Villeneuve-Saint-Georges, bien que marqué par un fort taux d'habitat ancien, affiche aussi près de 20% de logements construits après 1990, grâce à la ZAC Paul Eluard et à la construction de la résidence des Gondoles.

---

<sup>21</sup> La part des logements vacants a diminué sur la quasi-totalité des sections cadastrales, à l'exception de celles où ce type de résidences spécifiques est présent

- **La qualité et le confort des logements**

L'hétérogénéité marque aussi ces indicateurs. L'analyse du confort des logements fait état, à l'échelle de la commune, d'un parc sans confort représentant 6,6% de l'ensemble et d'un parc au confort partiel représentant 11,2%<sup>22</sup>. Certains quartiers se distinguent cependant par des niveaux de confort faibles. Choisy Sud affiche ainsi un taux de logements sans confort proche de la moyenne communale mais se distingue par un parc de logements à 21% au confort partiel. Mais ce sont les quartiers Gondoles Sud et Villeneuve-Saint-Georges qui semblent les plus touchés : le premier compte 11,6% de logements sans confort et 22% au confort partiel, tandis que le second affiche 12,7% de logements sans confort et 16,1% au confort partiel. Comme il a déjà été mentionné, ces quartiers se caractérisent aussi par l'ancienneté de leur parc : il y a là plusieurs indicateurs permettant de penser que certaines poches d'insalubrité peuvent persister.

Le classement cadastral est un autre indicateur de la qualité globale du parc, qui établit une classification des logements en fonction de l'impression d'ensemble dégagée<sup>23</sup>. Il vient confirmer les analyses précédentes : si de manière générale on note une part relativement conséquente de logements « médiocres » à l'échelle de la commune, les quartiers Choisy Sud, Gondoles Sud et Villeneuve-Saint-Georges se caractérisent par des taux élevés de logements appartenant à cette catégorie (respectivement 17,2%, 15,7% et 26,3%) ainsi qu'à la catégorie « ordinaire » (respectivement 27,2%, 30,4% et 15,2%). Le critère de confort explique aussi en partie la vacance : à l'échelle de la commune, les logements vacants sont, globalement, plus petits et moins confortables que les résidences principales.

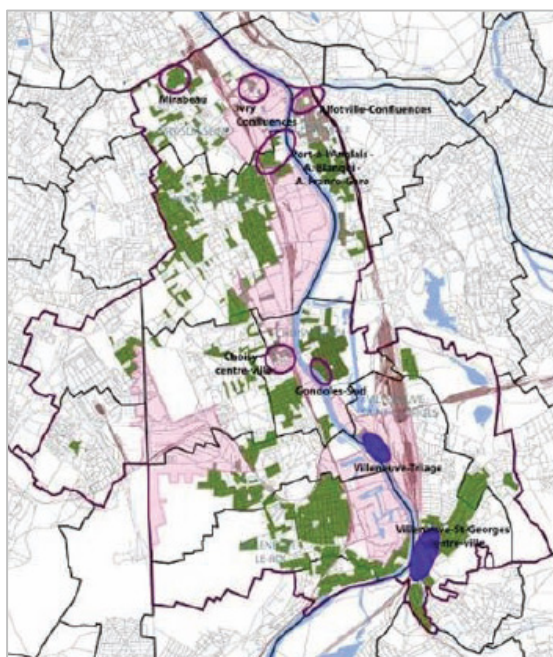
Le projet stratégique directeur de l'OIN ORSA contient à ce titre un axe concernant la lutte contre l'habitat ancien dégradé et indigne. S'il indique que les interventions passées ont permis de résorber les grandes poches concentrées d'habitat dégradé, l'EPA conduit des travaux avec les communes afin d'élaborer une proposition partagée sur les secteurs potentiels d'interventions renforcées. A Choisy-le-Roi, le centre-ville et Gondoles Sud sont concernés par cette intervention, l'intégralité de la ville l'étant au titre d'un PIG environnement-énergie.

---

<sup>22</sup> Les délais d'enregistrement de l'amélioration du confort des logements existants par les services fiscaux provoquent une certaine surestimation des logements sans confort dans FILOCOM

<sup>23</sup> Les critères pris en compte concernent le caractère architectural, la qualité de construction, la distribution du local et son équipement. La nomenclature type comporte 8 catégories réparties comme suit :

- Grand luxe à confortable : 1 à 4
- Assez confortable : 5
- Ordinaire : 6
- Médiocre : 7
- Très médiocre : 8



- Sites d'intervention renforcée :

- Villeneuve-Saint-Georges Centre ville
- Villeneuve-Saint-Georges Triage



- Sites susceptibles de faire l'objet d'une intervention

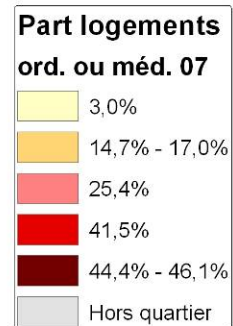
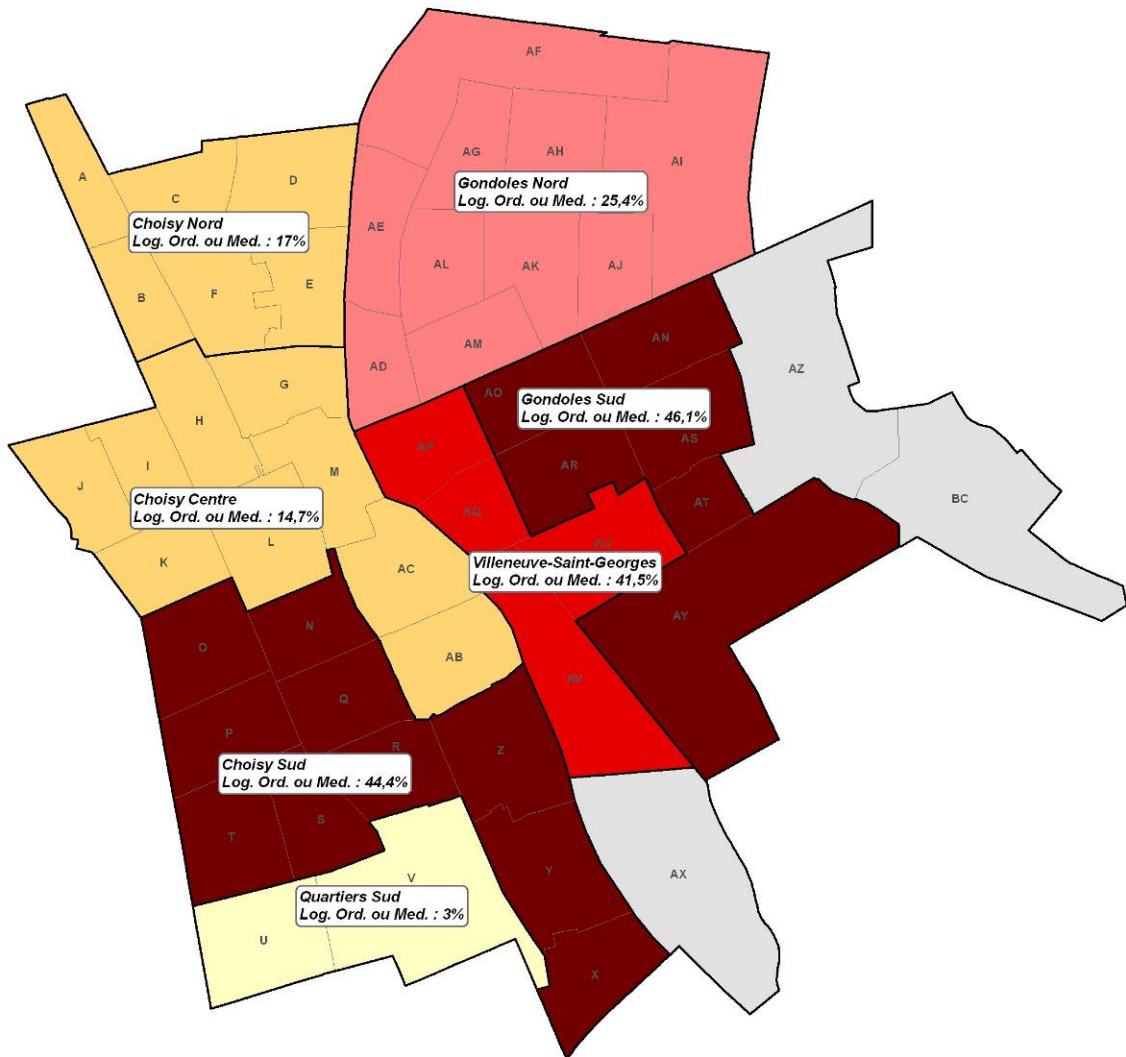
- Ivry-Confluences
- Vitry - Port-à-l'Anglais - Blanqui / A. France / gare
- Choisy Centre ville
- Ivry Mirabeau / Sémard
- Alfortville Confluences



- PIG Environnement-énergie



Source : Projet stratégique directeur de l'OIN ORSA



**Ces disparités sont conditionnées par des critères d'âge, de taille du ménage ou de statuts d'occupation**

L'analyse des revenus fiscaux des ménages selon ces variables met en lumière les inégalités entre les différentes catégories de population.

**Revenus fiscaux des ménages en 2000 et 2007 (€ par UC) selon l'âge du référent fiscal du ménage, la taille et le statut d'occupation**

Indicateurs Age du référent fiscal du ménage	Médiane		1er décile		9 ème décile		Rapport inter-déciles	
	2000	2007	2000	2007	2000	2007	2000	2007
Moins de 30 ans	13848	16549	5129	4978	23482	28768	4,6	5,8
de 30 à 39 ans	14624	16372	4699	4920	25601	31760	5,4	6,5
de 40 à 49 ans	14753	15898	4512	4872	28604	31871	6,3	6,5
de 50 à 59 ans	17034	19265	4439	5322	33310	39259	7,5	7,4
de 60 à 74 ans	16503	18639	5924	6239	31617	37386	5,3	6,0
75 ans et plus	16697	19823	8121	9581	28391	35940	3,5	3,8
<b>Taille du ménage</b>	<i>2000</i>	<i>2007</i>	<i>2000</i>	<i>2007</i>	<i>2000</i>	<i>2007</i>	<i>2000</i>	<i>2007</i>
1 personne	15578	18977	6374	6046	27444	33462	4,3	5,5
2 personnes	18803	21855	7743	9074	33112	40174	4,3	4,4
3 personnes	17385	20074	7040	7118	30803	35967	4,4	5,1
4 personnes	15901	17988	6126	6794	27592	33004	4,5	4,9
5 personnes et plus	8595	9565	2843	3418	20106	23077	7,1	6,8
<b>Statut d'occupation du ménage</b>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>
Locataire	12991	13107	3769	3925	25637	26342	6,8	6,7
Propriétaire	22818	23486	11080	11223	39957	41327	3,6	3,7
<b>Ensemble des ménages</b>	15326	17269	4923	5362	28810	34067	5,9	6,4

Source : INSEE - DGI

La médiane des revenus des ménages de moins de 50 ans est ainsi inférieure à la moyenne communale : au sein de cette population, les 40-49 ans ont la médiane ainsi que le 1<sup>er</sup> décile les plus faibles. Les 50-59 ans apparaissent être une des catégories les plus aisées, mais aussi la plus inégale (rapport inter-déciles de 7,4 contre 6,4 en moyenne communale).

La taille du ménage est aussi un facteur discriminant : si les ménages de 2 personnes apparaissent être les plus aisés (médiane des revenus de 21855 €/UC), les grands ménages (5 personnes et plus) sont de loin les plus défavorisés : la médiane de leurs revenus se situe à 9565 €/UC, soit environ 55% du niveau communal. Il s'agit d'une catégorie aux disparités internes assez importantes (rapport inter-déciles de 6,8).

Les statuts d'occupation révèlent enfin le décalage considérable entre propriétaires et locataires : les premiers affichent une médiane des revenus de 23486 €/UC, les seconds de 13107 €/UC. Les locataires forment par ailleurs un groupe beaucoup moins homogène que les propriétaires (rapport inter-déciles de 6,7 contre 3,7).

Quelques éléments saillants peuvent être relevés quant aux évolutions entre 1999 et 2006 :

- Le revenu médian des propriétaires a augmenté entre 2006 et 2007<sup>24</sup> de plus de 650 € alors que dans le même temps celui des locataires a cru d'à peine plus de 100 € ; l'écart tend ainsi à se creuser entre ces catégories de ménages. Il s'agit d'un écart d'autant plus problématique que le parc privé est aujourd'hui en recul net : ces ménages aux faibles ressources sont ainsi largement logés au sein du parc social, et à la « bipolarisation » du parc de logements semble correspondre une bipolarisation des ressources des ménages.
- L'augmentation du revenu médian apparaît aussi faible pour d'autres catégories de ménages, notamment ceux dont la personne de référence a entre 40 et 49 ans ainsi que les grands ménages (5 ans ou plus)

Ces catégories (grands ménages, 40-49 ans...) correspondent précisément à des ménages dont le nombre a peu augmenté sur le territoire : ces différents éléments confirment que 2 profils de population cohabitent aujourd'hui à Choisy-le-Roi. Une population plutôt modeste, issue du territoire et une population plus aisée nouvellement arrivée dans la commune. En retour, les différents segments du parc de logements assurent un rôle particulier.

#### 4.2.4.3 VERS UNE SPECIALISATION DU PARC DES RESIDENCES PRINCIPALES ?

Différents mouvements marquent l'évolution des statuts d'occupation entre 1999 et 2007. On remarque premièrement que le logement social, avec plus de 900 logements supplémentaires<sup>25</sup>, est largement conforté. C'est aussi le cas des propriétaires occupants pour lesquels la hausse est supérieure à 700 ménages entre les 2 dates. A l'inverse, la parc locatif privé voit sa part initiale de 29,4% se réduire à 24,4%, ce qui représente une perte de plus de 450 logements.

<sup>24</sup> Cette donnée n'était auparavant pas disponible

<sup>25</sup> Ce chiffre inclut les nouveaux logements spécifiques financés en PLUS ou PLS

### Evolution des statuts d'occupation à Choisy-le-Roi

Statuts d'occupation	1999		2007		Evolution 1999-2007	Taux d'évolution 1999-2007
	Nombre	%	Nombre	%		
Propriétaires occupants	5694	39,1%	6419	40,9%	725	12,7%
Locataires HLM	4280	29,4%	5204	33,2%	924	21,6%
Locataires privés	4282	29,4%	3819	24,4%	-463	-10,8%
Autres	315	2,2%	237	1,5%	-78	-24,8%
Total	14571	100,0%	15679	100,0%	1108	7,6%

Source : FILOCOM

Les typologies des logements livrés entre 1999 et 2008, même si ces dates ne correspondent pas, comme cela a déjà été précisé, aux bornes de la période FILOCOM, confirment ces tendances.

### Logements livrés entre 1999 et 2008 à Choisy-le-Roi

Type de logements	Accession	Locatif social	Locatif privé	Total
Nombre	1398	959 <sup>26</sup>	21	2378
%	58,8%	40,3%	0,9%	100%

Source : Observatoire de l'habitat de Choisy-le-Roi - Bilan 2008

Les éléments analysés précédemment permettent de distinguer une spécialisation des différents segments du parc des résidences principales :

#### Le parc en accession

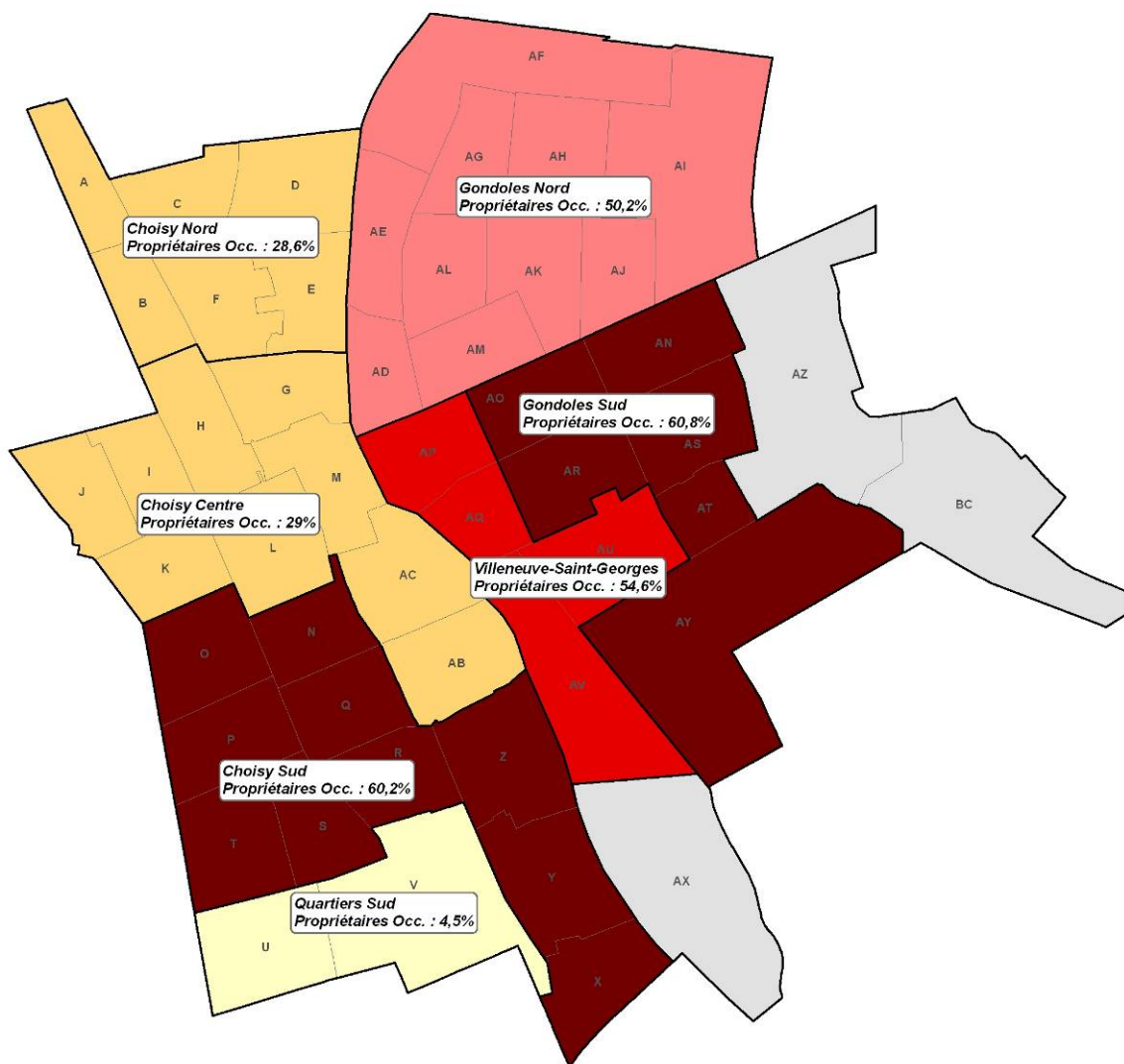
Il semble devenir de plus en plus un parc d'accueil des ménages migrants, plutôt aisés et aux CSP intermédiaires ou supérieures : la progression de l'accession, effective dans les réalisations et programmée, suit en effet le regain d'attractivité que nous avons identifié au vu des nouvelles dynamiques migratoires. L'origine des acquéreurs de biens immobiliers, appartements ou maisons individuelles, montre en effet que la part des choisyens a fortement diminué entre 2006 et 2008.

<sup>26</sup> Dont 323 logements spécifiques : résidences sociales, foyer AFAIM, résidence étudiante et chambres du pôle santé



PLU CHOISY LE ROI

PART DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN 2007

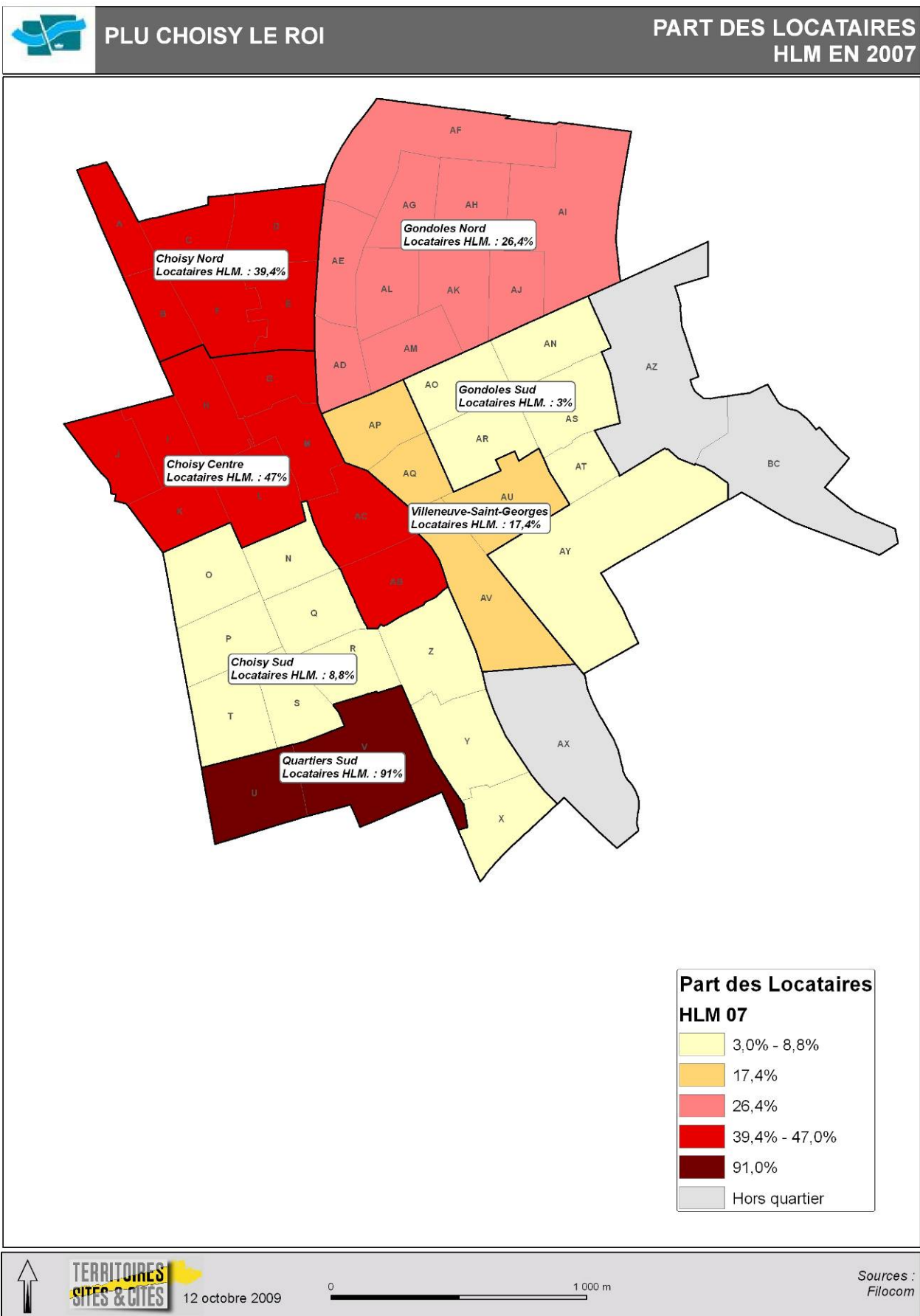


TERRITOIRES  
SITES & CITES

12 octobre 2009

0 1 000 m

Sources :  
Filocom



### Origine des acquéreurs de biens immobiliers choisyens

Territoires	2006	2007	2008
Choisy-le-Roi	36%	32%	28%
Autres	64%	68%	72%

Source : Observatoire de l'habitat de Choisy-le-Roi - Bilan 2008

### Le parc social

A l'inverse, le parc social se spécialise plus significativement dans l'accueil des ménages choisyens plus modestes, habitant déjà le territoire. On note en effet qu'en 2008, moins de 12% des demandeurs n'étaient pas originaires de la commune.

### Origine des demandeurs de logements sociaux

Territoires	2006	2007	2008
Choisy-le-Roi	86,8%	87,0%	88,2%
Autres	13,2%	13,0%	11,8%

Source : Observatoire de l'habitat de Choisy-le-Roi - Bilan 2008

Le parc social joue donc son rôle premier à Choisy-le-Roi, celui de pallier les logiques de marché. Cette bipolarisation se fait cependant par défaut, le segment du parc locatif privé étant quantitativement moins présent et en net recul.

### Le parc locatif privé

La diminution du parc locatif privé est problématique : ce parc est celui qui traditionnellement affiche les taux de rotation les plus importants, accueille les nouveaux arrivants et permet aux jeunes de décohabiter. La réduction de cette offre, en plus de devoir reporter son rôle sur les autres segments, peut altérer de manière générale la fluidité du marché du logement. L'occupation du parc privé est par ailleurs beaucoup plus hétérogène que celle du parc social ou des propriétaires occupants.

On peut relever un véritable paradoxe pouvant nuire à terme à l'attractivité de la commune : alors même qu'elle se dote de ménages ayant un profil proche de celui du cœur métropolitain, son parc de logements présente des caractéristiques s'y opposant relativement. Ce décalage, qui justifie le thème de l'adaptation « partielle » du parc à une nouvelle demande (2.2.3.), se retrouve sur les différents segments du parc des résidences principales :

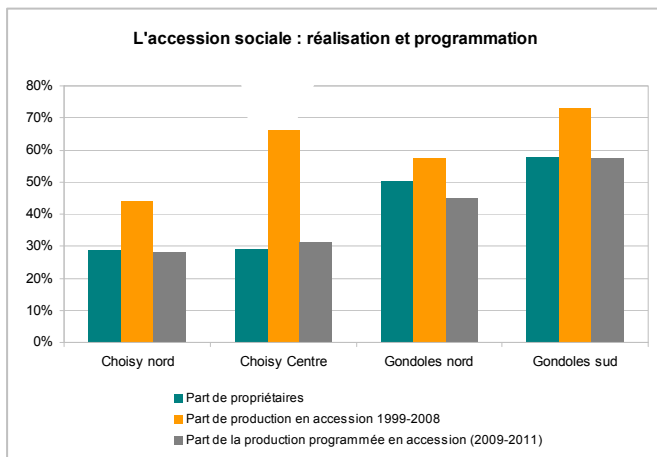
- Le parc privé, typique des centres d'agglomérations car favorisant la mobilité (les proportions sont beaucoup plus importantes à Ivry-sur-Seine ou Paris), est en baisse
- L'accession, au contraire, est confortée
- Le parc social viendrait en quelques sortes compenser ces manques et semble représenter la variable d'ajustement pour la population choisyenne

4.2.4.4 UN ENJEU DE MIXITE AU SEIN DES QUARTIERS CHOISYENS

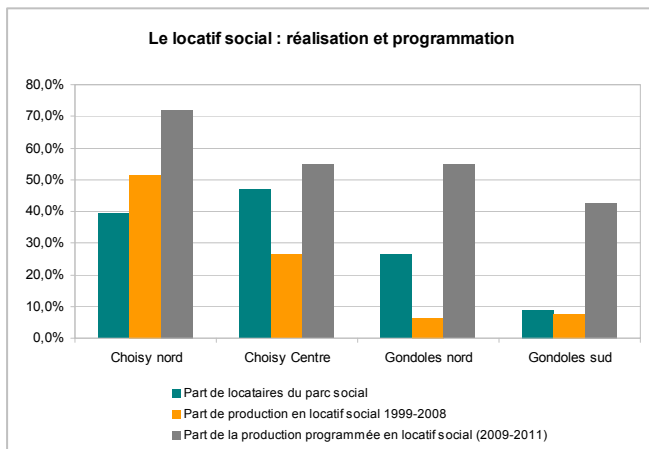
La production 1999-2008 a pour beaucoup confirmé l'existant : celle-ci s'est concentrée autour de l'accession à la propriété et du logement locatif social. La production en locatif privé a été quasi inexistante sur la période (21 logements, soit moins de 1% des constructions) et apparaît aussi, même si plus conséquente, assez peu significative dans la programmation 2009-2011 (82 logements soit 7% de la production).

La production neuve a permis 2 tendances, de travailler pour renforcer la mixité du tissu ou de renforcer les caractéristiques à l'échelle des quartiers<sup>27</sup>. On note ainsi que les quartiers Gondoles Nord et Gondoles Sud, caractérisés par des taux de propriétaires importants, accueillent une part conséquente de leur production en accession : respectivement 57% et 73%.

Par contre, la production sur le quartier Choisy Centre, au taux de propriétaires faible, a permis elle une certaine mixité avec 66% de la production en accession (qui n'est cependant pas confirmée à travers la programmation 2009-2011 : seuls 32% en accession). Choisy Nord a bénéficié d'une production à 44% en accession, mais la programmation 2009-2011 sur ce segment est faible.



Si dans le quartier Choisy 52% de la production l'a été en locatif social, à l'inverse, les logements sociaux ont été presque absents de la production à Gondoles Nord et Gondoles Sud.

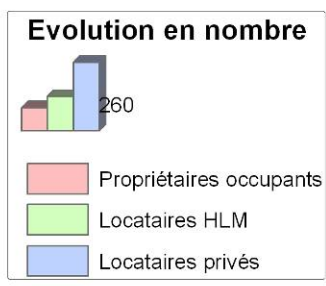
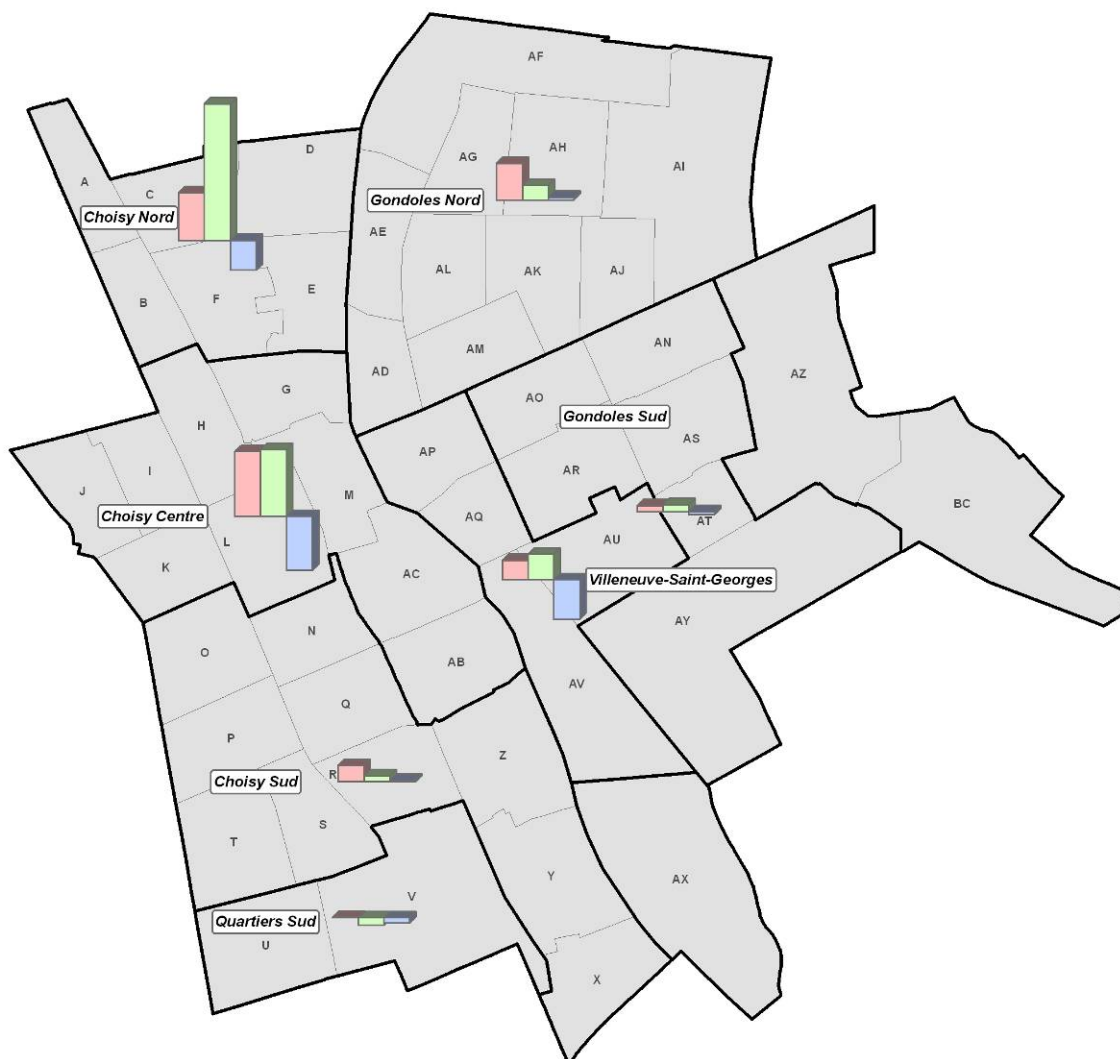


<sup>27</sup> Le quartier Choisy Sud n'est pas représenté compte tenu de la quasi absence de production



PLU CHOISY LE ROI

EVOLUTION DES STATUTS D'OCCUPATION  
DES RÉSIDENCES PRINCIPALES 1999-2007



TERRITOIRES  
SITES & CITES

12 octobre 2009

0 1 000 m

Sources :  
Filocom

## Grandes tendances et enjeux concernant l'habitat et le peuplement de la commune

- **Choisy-le-Roi est aujourd'hui dans une dynamique démographique positive** : la commune a considérablement réduit le déficit de son solde migratoire, qui est devenu positif en 2009 pour la première fois depuis 1960. Sur la période 1999-2009, la commune a gagné 5 064 habitants, la population au 1<sup>er</sup> janvier 2009 étant estimée à 39 400 habitants.
- **Ce gain de population est favorisé par une croissance du parc de logements (+ 1144 entre 1999 et 2006) et une production soutenue** ces dernières années (383 logements livrés en 2006, 425 en 2007 et 538 en 2008) : l'importance des besoins, qui justifie la construction, est caractéristique du « cœur métropolitain », dont Choisy-le-Roi semble à maints égards se rapprocher
- **Ce haut niveau de production ne permettra cependant pas de remplir les objectifs ambitieux affichés par l'Etat et le SDRIF** pour le périmètre de l'OIN Orly-Rungis-Seine Amont : 3 000 logements par an sur ce territoire, **400 pour Choisy-le-Roi**.
- Compte tenu de la croissance démographique et de la production de logements, **la commune gagne logiquement des ménages** (+ 1319 entre 1999 et 2006) : si cette croissance est **en partie liée au phénomène de desserrement** (baisse de la taille moyenne des ménages, à moins de 2,3 en 2006), elle est aussi **portée par les processus migratoires**
- **Les ménages « migrants » ont des profils assez distincts de ceux de la population en place** : les ménages choisyens présentent en effet les caractéristiques de communes populaires, que ce soit en termes de revenus ou de catégories socioprofessionnelles (employés, professions intermédiaires, ouvriers). A l'inverse, on note une **forte augmentation des ménages aux CSP supérieures** (cadres, professions intellectuelles supérieures) et plus aisés. Cette évolution est aussi caractérisée par une **augmentation des petits ménages**, au détriment des structures plus « familiales » (couples avec enfants)
- **Un enjeu important apparaît : la maîtrise des disparités**. Si Choisy-le-Roi n'est pas le territoire le plus inégalitaire de l'OIN ORSA, les disparités socio-économiques augmentent. Elles sont par ailleurs **saillantes entre certaines catégories de population** (propriétaires et locataires, petits et grands ménages) et, surtout, **entre certains quartiers** : les statuts d'occupation révèlent par exemple des quartiers de propriétaires et d'autres où le logement locatif social est prégnant. La production récente a dans une certaine mesure soit confirmé soit pondéré ces tendances, aussi y a-t-il un véritable **enjeu de mixité sociale au sein même des quartiers**.

- **La question de l'adaptation du parc de logements aux nouveaux ménages se pose.** Celle-ci s'effectue partiellement, par l'intermédiaire de plusieurs processus. Pour absorber la forte demande, on note ainsi un **mouvement de transformation des résidences secondaires et logements vacants en résidences principales** (plus de 400 entre 1999 et 2006) ; cette adaptation ne peut cependant être que ponctuelle, car elle risque d'altérer la fluidité globale du marché du logement. Autres mécanismes d'adaptation : **les logements gagnent en confort et une partie de l'habitat ancien disparaît.**
- Cependant, les migrations et l'augmentation des prix immobiliers font peser le **risque de « l'effet de chasse » sur les ménages choisyens modestes.** En réponse, une certaine **spécialisation des différents segments du parc des résidences principales** semblent se dessiner :
  - Le **parc locatif social** semble **accueillir les ménages choisyens modestes**, les décohabitants : il représente ainsi une variable d'ajustement face aux effets de marché
  - Le **parc en accession** au contraire permet de plus en plus **d'accueillir de nouveaux ménages**, précisément ceux ayant un profil plus aisé
  - Si ces 2 segments ont vu leur poids conforté entre 1999 et 2007, le **parc locatif privé est lui en net recul** (24,4% en 2007 contre 29,4% au début de la période) : l'évolution des ménages vers un profil plus proche de celui du cœur métropolitain se fait ainsi en parallèle d'une réduction de l'offre en locatif privé, pourtant typique des centres urbains car offrant une rotation importante et permettant ainsi d'absorber les migrations. Ce processus représente un **danger quant à la fluidité du parc et, plus généralement, quant à l'attractivité de la commune**

#### 4.2.5 L'ENJEU DU MAINTIEN DE LA DIVERSITE ECONOMIQUE ET D'EMPLOI A L'ECHELLE DE LA VILLE

##### L'ENJEU DU DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI.

Le développement de l'emploi et de l'activité économique constitue un enjeu majeur pour Choisy-le-Roi, au regard de plusieurs constats :

- La faiblesse du tissu et du taux d'emploi communal, au regard notamment des villes voisines ;
- Le taux de chômage encore important à la fois au sein de la commune mais aussi à l'échelle du territoire de Seine Amont ;

Le renforcement programmé de l'accessibilité et de la position de carrefour majeur de transport en commun, qu'occupe la commune dans le cœur métropolitain, lui **offre des perspectives nouvelles d'action en faveur du développement économique du territoire de Seine Amont.** La commune de Choisy-le-Roi peut ainsi prétendre, à son échelle, à participer à l'enjeu régional porté par le SDRIF, de rééquilibrage des emplois vers l'Est de la métropole, notamment le long du corridor de renouvellement urbain de la Seine. Elle dispose déjà d'un certain nombre de projets achevés ou programmés, lesquels vont influencer sur l'emploi local. Sur la période 1999/2007, près de 170 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités économiques ont été

autorisés à Choisy-le-Roi. Le bureau représente 46,6% du total, grâce surtout aux importants et récents projets du quartier du Port (comptabilisés en 2007).

### Surfaces de locaux construits entre 1999 et 2007

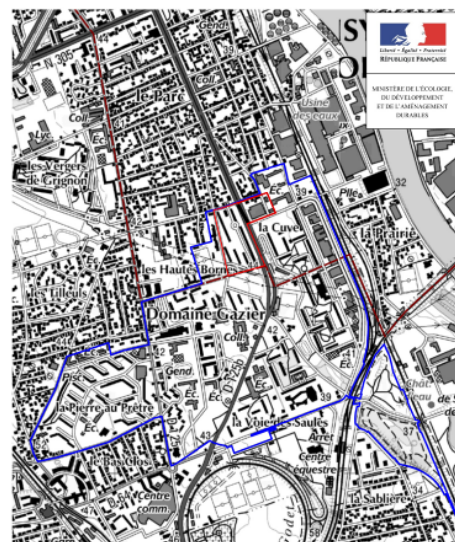
Source : Site Internet SITADEL

Année	Bureaux	Commerces	Industriels	Autres	Total
1999	74	1 557	192	254	2 077
2000	1 598	445	155	6 916	9 144
2001	686	1 055	0	11 604	13 345
2002	3 129	2 127	0	698	5 954
2003	962	966	1 421	1 541	4 890
2004	3 141	480	19 443	2 607	25 671
2005	0	658	760	1 895	3 313
2006	1 650	1 307	15 390	244	18 591
2007	66 456	8 005	2 470	1 796	83 727
Total	77 696	16 600	39 831	27 555	166 712

Les locaux industriels représentent encore près du quart des locaux économiques autorisés sur la ville durant cette période. Ceci atteste bien de la dynamique mixte en terme de typologies d'entreprises en développement à Choisy-le-Roi.

**Un calcul théorique permet ainsi d'estimer (à raison notamment d'un ration de 20 m<sup>2</sup> par emploi de bureau) à environ 3 000 les futurs nouveaux emplois implantés sur la commune dans les toutes prochaines années.**

Par ailleurs, la commune bénéficie de la présence d'une Zone Franche Urbaine (Orly-Choisy), créée en août 2006. L'objectif de ce dispositif est de (re)dynamiser les quartiers les plus en difficultés, en favorisant la création d'entreprises et donc la création d'emplois. Les entreprises qui s'implantent dans la ZFU bénéficient ainsi d'exonérations fiscales et sociales, et ont certaines obligations en contrepartie, notamment embaucher un tiers de leur main d'oeuvre habitant des quartiers Politique de la Ville (Zones Urbaines Sensibles, Zones Franches Urbaines, Contrat Urbain de Cohésion Sociale).



### QUELS POTENTIELS D'ACTIVITES POUR QUELS EMPLOIS ?

Une évolution en profondeur du tissu économique du territoire de Seine Amont est en cours depuis une trentaine d'année. Elle suscite un ensemble de questionnements fondamentaux pour l'avenir de **ce territoire qui est désormais partie prenante du fonctionnement et du développement du cœur de la métropole francilienne**. Ces motifs d'interrogation

concernent **les choix des types d'entreprises souhaitées** et potentiellement intéressées par une implantation sur le territoire, mais **aussi des types d'emplois offerts aux populations résidentes**.

Le développement du tertiaire et surtout la pression immobilière et foncière francilienne engendre un renchérissement des coûts fonciers et immobiliers. Indépendamment d'autres facteurs conjoncturels ou d'évolution des filières économiques aux échelles nationales et européennes, **les implantations des entreprises industrielles, artisanales, voir des métiers de la construction... deviennent difficiles, alors qu'elles sont abondamment pourvoyeuses d'emplois pour les populations résidentes...** La question du maintien **voir de l'offre de solutions foncières et immobilières pour ce type d'entreprises revêt donc un enjeu stratégique pour le territoire de Seine Amont et donc de Choisy-le-Roi**. Il s'agit dans un autre registre de la continuité du rôle « traditionnel » et fondamental du territoire de Seine - Amont en terme d'offre de services indispensables au fonctionnement du cœur métropolitain.

**Le développement tertiaire est indispensable à l'évolution du territoire de Seine Amont et à son positionnement au cœur de l'Île de France.** Dans le cadre du rééquilibrage souhaité de l'emploi à l'échelle régionale et notamment vers l'Est de la métropole, Seine Amont et à son échelle Choisy-le-Roi peuvent et par conséquent se doivent de participer à cet effort d'aménagement du territoire. Les besoins en immobiliers de bureaux révélés par les études de l'ORIE (cf. dans les pages précédentes) pour les 20 prochaines années nécessitent un positionnement des communes pour capter ce développement. La concurrence des territoires voisins (à l'échelle régionale) est vive.

Elle implique d'offrir des espaces pour lesquels des efforts qualitatifs soient réalisés pour créer des conditions d'attractivité suffisantes et compétitives :

- **Accessibilités** multiples et rapides en transport en commun ;
- **Qualité urbaine** (intégrant le bâti, l'espace public, la sécurité...);
- La **mixité des fonctions** pour offrir une animation permanente, c'est-à-dire mixer l'activité économique avec le logement, l'offre d'aménités tels les commerces et services...

Les **Très Petites Entreprises** constituent un gisement majeur d'emplois sur le territoire de Seine Amont et à Choisy-le-Roi, notamment dans certaines filières (**bâtiments, petite logistique...**). Ce tissu d'activités connaît avec la crise économique et la pression immobilière **des difficultés de maintien**. Les conséquences sur l'emploi sont directes alors **qu'une part importante de ces entreprises unipersonnelles est domiciliée dans les quartiers de grands collectifs du centre-ville et des Navigateurs**.

Ces quartiers, qui abritent les populations parmi les plus modestes de la commune, voient donc émerger un **risque d'accroissement des difficultés sociales liées à l'accès à l'emploi** dans les années à venir. Ceci renforce les besoins en matière d'actions d'accompagnement pour l'emploi, de formation, et de facilitation de ces entreprises sur le territoire communal.

## QUELLES PERSPECTIVES SPATIALES POUR QUELLES ACTIVITES ECONOMIQUES A CHOISY-LE-ROI ?

A l'exception du quartier du Port en cours d'achèvement et pour lequel une offre tertiaire a été définie, l'offre foncière est théoriquement restreinte sur Choisy-le-Roi. Toutefois, deux types de réflexions peuvent d'être menées conjointement.

### - Le travail sur le maintien du tissu existant et sur les espaces mutables ou commercialisables à court/moyen terme.

Le maintien et le développement des polarités économiques résidentielles constituent un enjeu majeur pour la qualité de vie des populations (cf. ci-après). Il convient par ailleurs d'envisager **le maintien des espaces d'accueil d'activités existants** (le centre-ville, les Gondoles, avenue de Villeneuve Saint Georges, berges de Seine avec l'usine des eaux, l'imprimerie nationale...). Le **secteur du Val de Seine au Nord/Est** de la commune propose des solutions foncières pour des PME/PMI, de l'artisanat local. Aujourd'hui ce parc d'activités propose 6 lots sur un peu moins de 4 Ha de foncier. Il s'inscrit dans la continuité des espaces d'activités économiques sur Alfortville (ZAC Val de Seine et du Grand Marais). Son accessibilité pourrait être renforcée par le projet de nouvelle liaison Est/Ouest au Nord, entre la RN 305 et la RN 6.

Par contre, deux espaces méritent aujourd'hui des réflexions quant à leur évolution. Le premier concerne le **secteur du Lugo**, qui constitue un lieu phare de réflexion pour le développement économique, du fait :

- De l'amélioration programmée des transports en commun vers Paris (via Vitry et Ivry sur Seine et le long de la RN 305), de la proximité de la desserte du TVM et de la gare RER de Choisy ;
- Du re-développement en cours du secteur des Ardoines à Vitry sur Seine, de la requalification du centre-ville de Choisy-le-Roi dans le cadre de l'ANRU ;
- D'emprises foncières disponibles ou pouvant évoluer.

Le **parc d'activités des Cosmonautes** notamment dans sa partie Nord, qui pose question au regard de l'apparition de friches (2 Ha de terrain sur l'ex-Fonderie fine de précision) et de son contexte très inscrit dans le tissu urbain plutôt résidentiel (cohabitation activité/habitat).

Des **emprises disponibles ou mutables** existent donc sur ces deux sites. Elles offrent des perspectives de **réflexions quant à une évolution globale** vers une nouvelle génération d'espaces d'activités économiques. Elle axée sur un **tissu urbain mixte** facilitant des implantations diversifiées à la fois tertiaires et de locaux d'activités, au sein de véritables quartiers urbains (avec du logement, du commerce, des services public...). Des filières potentiellement porteuses pour Seine Amont pourrait trouver sur ces sites des lieux d'expression (Eco - activités, Image, Biotechnologies - Santé... ?), lesquelles également par le biais de sous-traitances pourrait participer à la création de manière directe et indirecte d'une diversité d'emplois.

## **- Le développement de l'économie résidentielle.**

Le renforcement de la qualité de vie et de l'attractivité économique et résidentielle de la commune de Choisy-le-Roi, implique, de la même manière que sur Seine Amont, le relèvement du niveau d'économie résidentielle (commerces et services de proximité – cf. ci-après).

### **4.3. Des fonctions d'animation résidentielle disparates...**

#### **4.3.1 UN TISSU COMMERCIAL EN DIFFICULTES..., INSUFFISAMMENT STRUCTURE ET EN MANQUE DE QUALITE A L'IMAGE DE LA MAJEURE PARTIE DU TERRITOIRE DE SEINE AMONT**

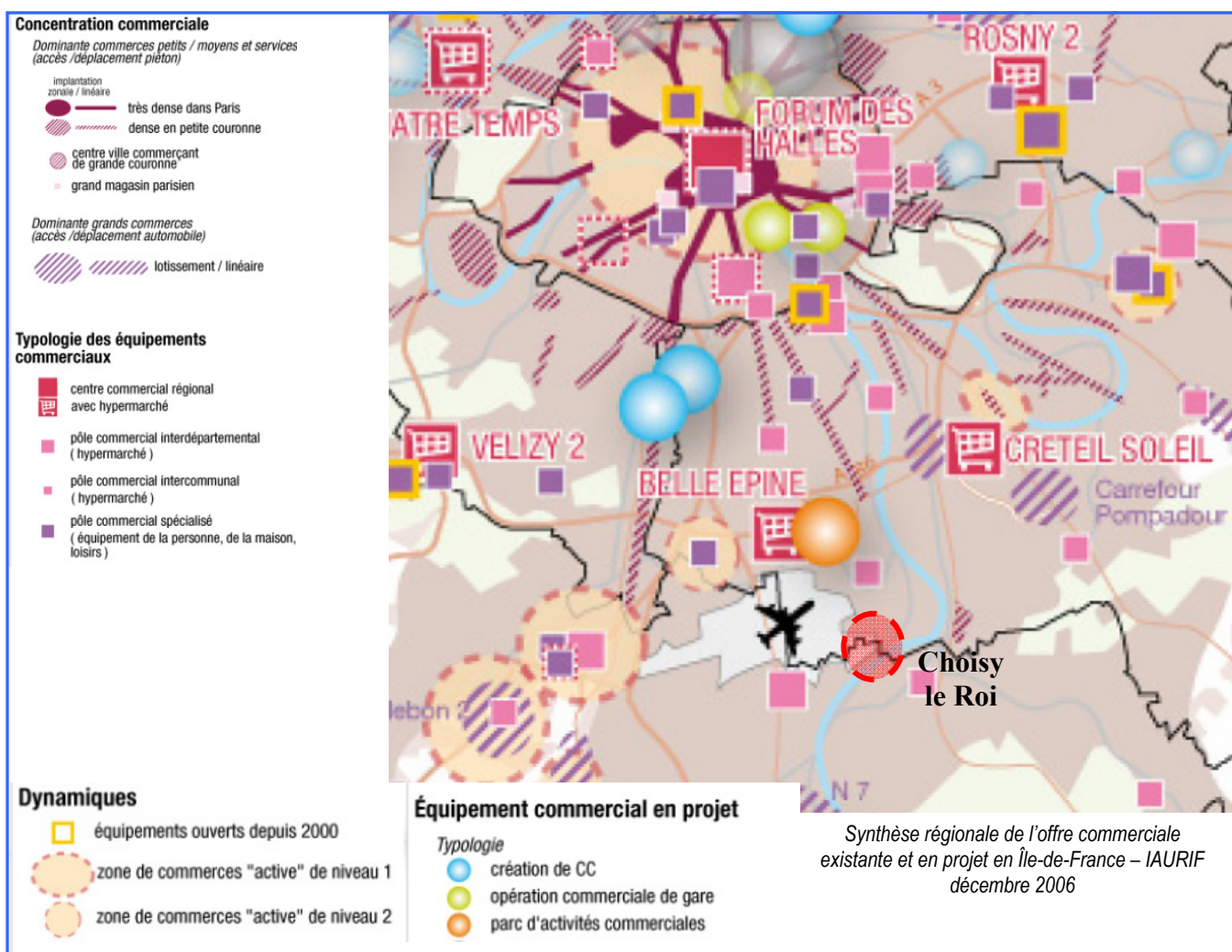
##### **4.3.1.1 UNE COMMUNE DANS L'AIRE D'INFLUENCE DE GRANDS POLES RIVERAINS**

La commune de Choisy-le-Roi s'inscrit dans l'aire d'influence de grands ensembles commerciaux proches. Outre bien entendu la proximité de la ville de Paris, on trouve plus localement **de grands centres qui certes apportent une diversité commerciale aux populations mais concurrencent le commerce choisyien** :

- Belle Epine à Thiais : pôle commercial régional de plus de 140 000 m<sup>2</sup> ;
- Créteil soleil : pôle commercial régional de plus de 120 000 m<sup>2</sup> ;
- Quai d'Ivry : pôle commercial interdépartemental à Ivry sur Seine de plus de 60 000 m<sup>2</sup>.

Ces 3 centres commerciaux associent des grandes surfaces commerciales, avec des enseignes spécialisées dans l'équipement de la personne, équipement de la maison, meuble, électroménager, jardinerie, bricolage, sport, loisirs, culture... On note également la présence d'un pôle spécialisé dans l'équipement de la maison à Vitry sur Seine.

A un degré moindre, notons également la présence des centres commerciaux Leclerc d'Orly et de Vitry sur Seine. La RN 305 présente une certaine continuité d'implantation de commerces le plus souvent d'envergure locale, depuis le boulevard périphérique jusqu'au carrefour Rouget d'Isle à Choisy le Roi.



D'après les études réalisées par les cabinets Cercia et Bérénice au milieu des années 2000, la commune de Choisy-le-Roi possède la **6<sup>ème</sup> densité commerciale du Val de Marne**, avec 15 commerces pour 1 000 habitants (proche de la moyenne de la première couronne francilienne).

On recense ainsi un total de plus de 550 commerces dont plus de 400 dits de détail, totalisant un peu plus de 900 emplois salariés. Le nombre de commerces de détail est quasiment stable (en légère baisse) au cours des dernières années, tout comme la part de commerces alimentaires et les effectifs salariés dans les commerces.

Année	Nombre de commerces de détail	Dont nombre de commerces alimentaires	Effectif salarié
2008	426	59	905
2007	437	65	938
2006	427	58	916
2005	448	59	942

La restauration et l'hôtellerie dominant (119 établissements et près de 200 emplois), principalement composés d'enseignes de restauration rapide. Les supermarchés / superette constituent le second contingent d'emplois commerciaux de détail de la commune (près de 150 emplois salariés pour 9 établissements).

#### 4.3.1.2 UN POLE COMMERCIAL STRUCTURANT, LE CENTRE-VILLE

##### **A. UN CENTRE-VILLE EN DIFFICULTE.**

**Le centre-ville constitue le principal pôle commercial communal.** La trame des commerces y est assez diversifiée. On y recense plus de 180 commerces, auquel il convient d'ajouter le marché, un des principaux d'Ile de France. Il se structure autour de 2 entités plutôt distinctes :

- Le « centre ancien », « le quartier Saint Louis », sur la rive Nord de l'avenue Jean Jaurès, occupant les rez-de-chaussée des immeubles, places et placettes qui structurent le tissu urbain. Environ un tiers des commerces du centre-ville y sont implantés, associant une trame majoritairement de proximité (commerce de bouche, services à la personne...) et des enseignes de biens anomaux (équipement de la personne, parfumerie, photographie...);
- Le centre sur dalle, au Sud de l'avenue Jean Jaurès, qui rassemble la majorité des enseignes, d'une part le long de certaines rues (Anatole France) et principalement au pied des tours de logements dans le centre commercial sur la dalle.

La rue Jean Jaurès constitue une véritable rupture entre les 2 entités qui composent le centre-ville de Choisy le Roi, à peine atténuée par une passerelle. Ce sentiment de coupure est fortement accentué par l'absence d'un réel front urbain animé le long de la rue (des murs continus de parking souterrain...).

**Le « quartier Saint Louis »**, ancien, présente un traitement de qualité, dispose d'un patrimoine bâti et d'espaces publics attractif. Toutefois on constate depuis plusieurs années **une tendance plutôt négative** (fermeture, fonds de commerce à vendre, développement de la restauration rapide...)

**La partie Sud sur la dalle est en difficulté.** L'offre de qualité disparaît, à laquelle se substitue une offre bas de gamme, avec des tendances à la spécialisation communautaire. Les commerces de bouche ont tendance à disparaître, on constate également un accroissement rapide de la restauration rapide... La lecture de l'espace y est difficile, l'espace public et le bâti se déqualifient fortement... L'accès aux parcs de stationnement est par ailleurs peu lisible.

Par ailleurs le niveau de vie des habitants résidant dans le centre-ville est souvent très modeste, ce qui ne favorise pas le maintien d'une offre commerciale de moyenne voir haut de gamme.

**Globalement, le tissu de commerces du centre-ville est en difficulté. La tendance est plutôt à l'évolution vers du commerce d'échelle de centre de quartier, plutôt que vers une offre de l'envergure d'un centre-ville.**

## **B. LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE.**

Le projet de renouvellement urbain du centre-ville, financé par l'ANRU, constitue une opportunité de redynamisation urbaine et commerciale.



**Future perspective depuis l'avenue Jean Jaurès**

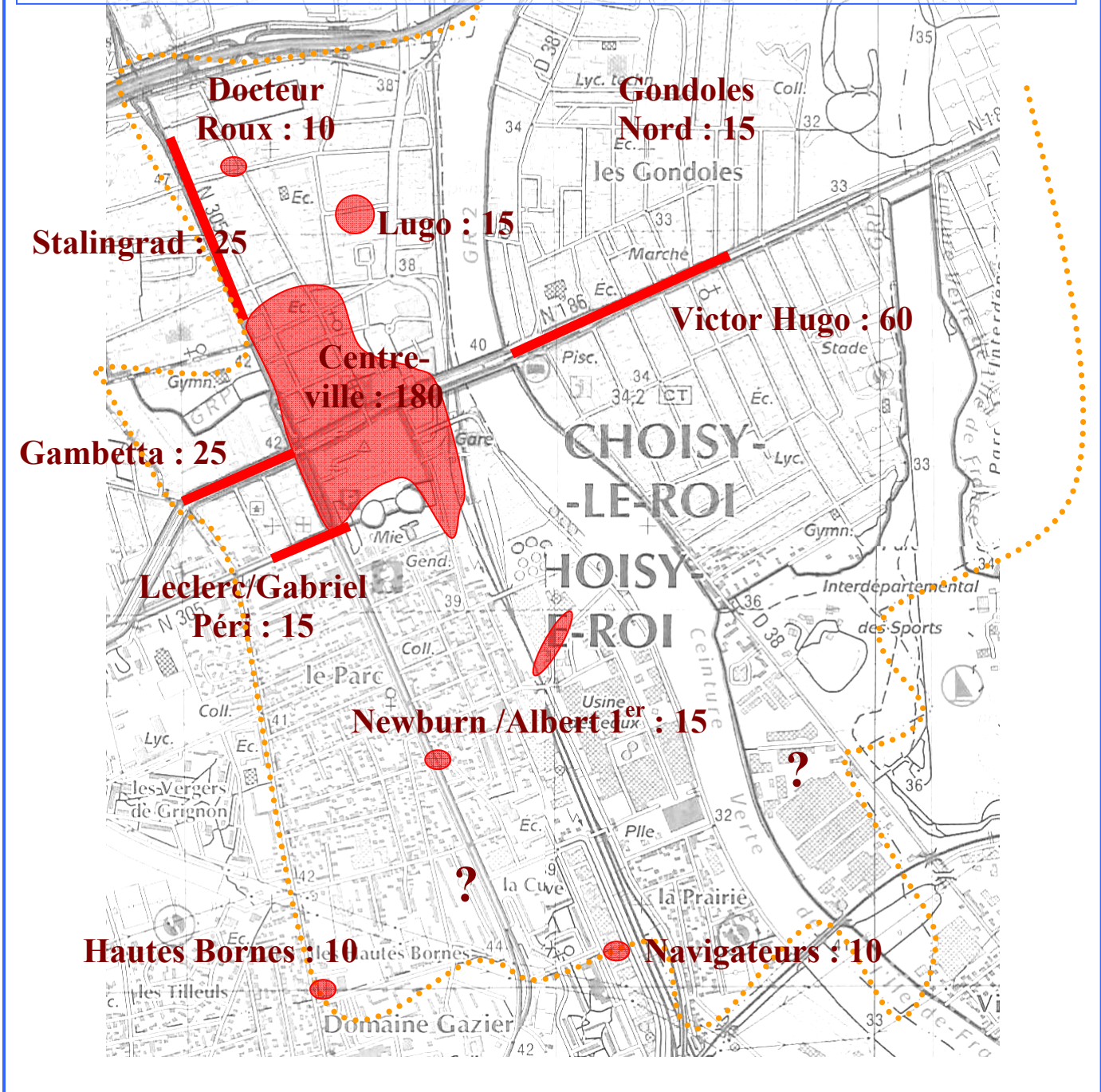
La redynamisation de la dalle commerciale passera par :

- La création de commerces sur la future esplanade Jean Jaurès (à la place de la galerie qui sera démolie) et le long du passage Saint-Louis (à la place d'une partie de la dalle orix).
- La construction d'un escalier monumental et l'installation d'ascenseurs pour les Personnes à Mobilité Réduite, permettant d'accéder à la dalle depuis l'avenue Jean Jaurès et depuis la gare ainsi que la rénovation de l'espace public redynamiseront le commerce de la dalle.
- La réhabilitation et la sécurisation de l'ensemble des parkings du Centre-ville (Choisy-sud, Orix, Marché et Mairie) offriront aux usagers environ 500 places de stationnement.

**Par ailleurs sont envisagées des actions sur l'animation du centre-ville, la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Un périmètre de préemption des fonds commerciaux a déjà été établi. Ce lui-ci s'inscrit globalement dans le programme de développement commercial.**

### PRINCIPAUX POLES ET LINEAIRES DE COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE A CHOISY LE ROI

Source : Fichier SIRENE 2009



#### 4.3.1.3 UN TISSU COMMERCIAL RESTREINT DANS LE SUD DE LA COMMUNE

Le reste du tissu commercial communal est majoritairement implanté le long des principales artères qui irriguent la ville depuis le carrefour Rouget de l'Isle et assurent des connexions avec les communes riveraines.

Les principales polarités commerciales sont donc :

- **Newburn / Albert 1<sup>er</sup>** : Le long de ces rues quelques commerces assurent une offre de proximité pour les quartiers riverains.
- **Gondoles Nord** : Au croisement des rues d'Alfortville et de la folie, quelques commerces assurent une offre de proximité, associé avec quelques unités d'hôtellerie et restauration qui vivent certainement grâce à la proximité de la zone d'activités des Gondoles Nord.
- **Lugo** : Au sein de la zone du Lugo et long de certaines rues se structure une polarité commerciale, fortement marquée par la présence d'une grande surface généraliste.
- **Docteur Roux** : Au sein de l'opération du même nom en cours d'achèvement, le long des rues et des espaces publics, quelques commerces et services apportent une offre de proximité.
- **Hautes Bornes** : A l'extrémité Sud/Ouest de la ville, un petit parc d'activités commerciales se structure en interface avec quelques commerces sur les communes de Thiais et Orly. Le traitement de ce parc d'activités manque de qualité urbaine.
- **Navigateurs** : Au Sud/Est de la ville, en interface avec Orly, plusieurs commerces et services de proximité sont implantés de manière diffuse dans les quartiers de grands ensembles.
- **Victor Hugo** : Une grande partie des rez-de-chaussée des immeubles le long de la rue Victor Hugo sont occupés par des locaux commerciaux ou de services à la personne. Cet axe majeur et structurant pour la ville offre une structure commerciale de proximité pour les quartiers des Gondoles au Nord et au Sud. Cet axe bénéficie du passage d'un bus en site propre. Sur le plan urbain, le tissu est très hétérogène et le traitement de l'espace public rend souvent difficile les relations d'une rive à l'autre de la rue Victor Hugo.
- **Les linéaires des boulevards de Stalingrad et Gambetta, de l'avenue du Général Leclerc** proposent en rez-de-chaussée des immeubles un tissu commercial assez continu, assurant tantôt une offre de proximité, tantôt une offre d'envergure communale (certains services à la population type banques, assurances, restauration...).

Toutefois, si le tissu commercial est important vers le Nord (RN 305) et le long de l'Axe Est - Ouest (RN 186) de part et d'autre du centre-ville, au Sud il devient rapidement très confidentiel, organisé autour de quelques pôles très réduits.

Dans le cadre du projet de requalification des quartiers sud, le développement d'une polarité commerciale (environ 3 000 m<sup>2</sup>) est programmé, s'affichant sur l'avenue de Newburn.

## CONCLUSIONS /ENJEUX / PERSPECTIVES

### *L'ENJEU DU MAINTIEN ET DU REHAUSSEMENT DU COMMERCE DANS LES POLES DE PROXIMITE.*

Une offre qualitative en commerces et services de proximité constitue parmi les fondements de l'attractivité économique et résidentielle.

**La structure des pôles commerciaux de la commune doit être maintenue et confortée**, à partir de la centralité communale majeure du centre-ville et des pôles de quartier. Il convient par ailleurs de la compléter en **en accompagnant les opérations de renouvellement ou de requalification du tissu urbain (notamment autour des stations de transports en commun) par le renforcement de la trame des polarités (Lugo, rue Victor Hugo, quartier du Port, Hautes Bornes et Navigateurs...).**

Des actions réglementaires de protection des cellules ou des locaux commerciaux et artisanaux pourront être définies dans le PLU pour les principaux pôles de la commune.

### *UN IMPERATIF, DEVELOPPER LA CLIENTELE, L'INCITER A CONSOMMER DANS LES COMMERCES DE CHOISY LE ROI.*

Cet enjeu implique un travail sur la constitution d'une clientèle à même de consommer dans les pôles commerciaux (en nombre et en matière de pouvoir d'achat). La qualité déclinante de l'offre commerciale de Choisy-le-Roi et la concurrence exercée par les grands pôles voisins entraînent assurément aujourd'hui **une très forte évasion commerciale des ménages disposant des meilleurs revenus.**

Il convient de recréer **les conditions d'une meilleure fréquentation des commerces par les habitants et de développer le potentiel de clients** dans et à proximité des pôles commerciaux. Ceci implique plusieurs actions :

- Développement de **l'offre de logements pour accueillir une diversité de ménages** en matière de niveaux de revenus ;
- Développement **des activités économiques** pour faciliter l'émergence de certaines catégories commerciales (restauration, commerces de biens anomaux...);

- Amélioration **de la qualité urbaine des pôles et des axes commerciaux** (accessibilité, esthétique, confort d'usage de l'espace public, maintien de linéaires ou de pôles « continus »...);
- Libérer les contraintes d'implantation du petit commerce (normes de stationnement...)

### 4.3.2 UN INTERESSANT TISSU D'EQUIPEMENTS PROXIMITE MAIS INEGALEMENT REPARTI

#### 4.3.2.1 LES EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT QUI AUJOURD'HUI PARVIENNENT ENCORE A REpondre A LA CROISSANCE EN COURS DES EFFECTIFS MAIS LA SITUATION SE TEND A L'HORIZON 2015...

On compte à Choisy le Roi :

- 8 écoles maternelles publiques et 2 écoles maternelles privées (Ecole catholique Saint-André, Ecole Saint Louis)
- 7 écoles élémentaires publiques et 2 écoles élémentaires privées (Ecole Catholique Saint-André, Ecole Saint-Louis)



Ecole maternelle Danielle Casanova



Groupe scolaire Paul Lanqevin



Lycée professionnel Jacques-Brel

**En ce qui concerne les établissements du second degré**, Choisy le Roi compte :

- 3 collèges publiques : les collèges Jules Vallès, Emile Zola et Henri Matisse
- 1 collège privé : collège Saint-André
- 1 lycée général : lycée Jacques Brel,
- 1 lycée professionnel : lycée Jean Macé
- 1 lycée privé : lycée Saint-André
- FIDAT Formation, institution privée

Choisy le Roi propose des lieux de formation continue adulte

- ORT, école technique, institution privée
- Centre pédagogie des métiers de Sécurité
- Association vers la vie éducation des jeunes
- A puissance 2

**Une offre limitée en équipements scolaires de premier degré au regard des besoins futurs**

Etat des lieux de l'accueil des élèves et des capacités d'accueil en 2007-2008 des écoles maternelles publiques

	<b>Ecoles maternelles publiques</b>	<b>Situation de l'accueil des élèves en 2007-2008</b>	<b>Situation des locaux</b>
Choisy Nord	Ecole Marcel-Cachin	228 élèves 8 classes ouvertes 28.5 élèves par classe en moyenne	1 bibliothèque + 1 salle d'accueil+ 1 salle de motricité Capacité totale de l'école 11 classes Capacité « qualitative » de l'école 9 classes
	Ecole Eugénie Cotton	165 élèves 6 classes ouvertes 27.5 élèves par classe en moyenne	2 salles de classes libres + 1 bibliothèque Capacité totale de l'école 9 classes Capacité « qualitative » de l'école 8 classes
	Ecole Auguste Blanqui (Ecole du Centre)	206 élèves 7 classes ouvertes 29.4 élèves par classe en moyenne	1 bibliothèque + 1 salle pour les élèves en difficulté + 1 salle de motricité Capacité totale de l'école 10 classes Capacité « qualitative » de l'école 8 classes
Choisy Sud	Ecole Armand-Noblet (Ecole du Parc)	213 élèves 7 classes ouvertes 30 élèves par classe en moyenne	2 salles de classe libres (extension sur le collège) 1 bibliothèque + 1 accueil Capacité totale de l'école 11 classes Capacité « qualitative » de l'école 10 classes
	Ecole Paul Langevin	266 élèves 11 classes ouvertes 24.2 élèves par classe en moyenne	1 salle de classe est libre + 1 bibliothèque Capacité totale de l'école 13 classes Capacité « qualitative » de l'école 12 classes
Gondoles	Ecole Henri Wallon	174 élèves 6 classes ouvertes 29 élèves par classe en moyenne	1 bibliothèque Capacité totale de l'école : 7 classes Capacité « qualitative » de l'école : 6 classes
	Ecole Danielle-Casanova	207 élèves 7 classes ouvertes 29,6 élèves par classe en moyenne	1 salle de motricité + 1 bibliothèque Capacité totale de l'école : 9 classes Capacité qualitative de l'école : 7 classes
	Ecole Victor-Hugo	196 élèves 7 classes ouvertes 28 élèves par classe en moyenne	1 accueil + 1 bibliothèque + 2 salles de motricité Capacité totale de l'école 11 classes Capacité « qualitative » de l'école 9 classes

Source : Rapport d'Etude de la projection de la population scolaire de la ville de Choisy-le-Roi, 2009

Etat des lieux de l'accueil des élèves et des capacités d'accueil en 2007-2008 des écoles élémentaires publiques

	<b>Ecoles élémentaires publiques</b>	<b>Situation de l'accueil des élèves en 2007-2008</b>	<b>Situation des locaux</b>
Choisy Nord	Ecole Marcel-Cachin	442 élèves 19 classes ouvertes 23.3 élèves par classe en moyenne	2 bibliothèques + 1 salle informatique + 1 salle de réunion + 3 ateliers + 2 salles RASED Capacité totale de l'école 28 classes Capacité « qualitative » de l'école 26 classes
	Ecole Auguste-Blanqui (Ecole du Centre)	269 élèves 11 classes ouvertes 24.5 élèves par classe en moyenne	1 salle de classe est libre + 1 salle informatique Capacité totale de l'école 13 classes Capacité « qualitative » de l'école 12 classes
Choisy Sud	Ecole Armand-Noblet (Ecole du Parc)	328 élèves 12 classes ouvertes 27.3 élèves par classe en moyenne	1 salle de classe est libre + 1 salle informatique + 1 bibliothèque + 1 salle vidéo Capacité totale de l'école 16 classes Capacité « qualitative » de l'école 14 classes
	Ecole Paul Langevin	374 élèves 16 classes ouvertes 23.4 élèves par classe en moyenne	1 bibliothèque + 1 salle informatique + 1 atelier + 1 salle RASED Capacité totale de l'école 20 classes Capacité « qualitative » de l'école 18 classes
Gondoles	Ecole Jean-Macé	286 élèves 11 classes ouvertes 26 élèves par classe en moyenne	2 salles de classe sont libres + 1 salle informatique + 1 bibliothèque + 1 salle de peinture Capacité totale de l'école 16 classes Capacité « qualitative » de l'école 14 classes
	Ecole Victor Hugo	270 élèves 10 classes ouvertes 27 élèves par classe en moyenne	1 salle de classe est libre + 1 bibliothèque + 1 salle informatique Capacité totale de l'école 13 classes Capacité « qualitative » de l'école 11 classes
	Ecole Frederic-Juliot-Curie	245 élèves 10 classes ouvertes 24.5 élèves par classe en moyenne	1 salle de classe est libre + 1 salle informatique+ 4 salles peuvent être créées à partir de la salle polyvalente, de la salle de peinture, de la salle d'adaptation et de deux salles RASED (250m2 au total) Capacité totale de l'école 16 classes Capacité « qualitative » de l'école 14 classes

Source : Rapport d'Etude de la projection de la population scolaire de la ville de Choisy-le-Roi, 2009

- Projection de la population scolaire selon la perspective de population établie autour de 41 000 habitants en 2015 : estimations pour la période 2008-2015

Un rapport<sup>28</sup>, réalisé en 2009, propose une projection de la population scolaire de la ville de Choisy-le-Roi pour la période 2008-2015. Ce rapport se base sur la prévision de 2 437 logements programmés sur la période 2009-2015 et sur une perspective de population établie autour 41 000 habitants en 2015.

Sur les secteurs Choisy Nord et Sud, les conclusions du rapport mettent en évidence des problèmes d'effectifs qui pourraient en revanche être solutionnés en jouant sur plusieurs leviers. Les effectifs scolaires pourraient être accueillis grâce à des changements de carte scolaire (pour l'école Cachin maternelle) et à l'augmentation du nombre d'élèves par classe (pour les écoles primaires Langevin et Noblet). La réouverture du bâtiment Langevin B à partir de la rentrée 2011 permettrait d'accueillir une grande école maternelle si besoin est.

En revanche, le secteur des Gondoles connaîtra davantage de difficultés pour accueillir les élèves, notamment les écoles maternelles (les écoles Casanova et Wallon sont déjà utilisées à pleine capacité). A terme un manque de quatre à sept classes existera selon les hypothèses médiane et haute. Les écoles élémentaires connaîtront moins de difficultés.

- Projection de la population pour une perspective moyenne de 47 500 habitants à l'horizon 2020

Au vu des objectifs du SDRIF de production de 400 logements par an sur Choisy-le-Roi, la commune connaîtrait une croissance démographique de plus de 10 000 habitants à l'horizon 2020. En matière de capacité d'accueil des équipements scolaires la situation deviendrait assurément problématique.

La trame des équipements scolaires devra par conséquent être renforcée, c'est pourquoi une école maternelle de 10 classes est en projet sur le quartier Chantereine. Sa livraison est prévue en septembre 2013 permettant ainsi de répondre aux besoins. L'école Henri Wallon sera alors transformée en crèche.

---

<sup>28</sup> « Projection de la population scolaire de la ville de Choisy le Roi – Estimations pour la période 2008/2015 - Rapport d'étude de mars 2009 – R. Bonnet Université Paris 1

#### 4.3.2.2 UNE INTERESSANTE TRAME D'EQUIPEMENTS CULTURELS A L'ECHELLE DE LA VILLE

##### Les bibliothèques

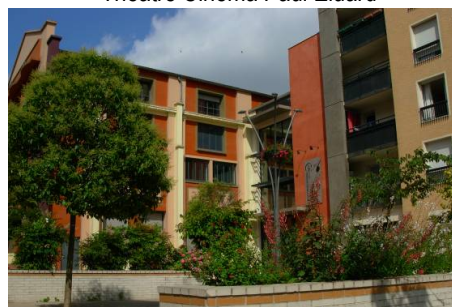
- La bibliothèque Aragon
- La bibliothèque des jeunes Fernand Dupuy
- La bibliothèque des Gondoles
- La bibliothèque des Navigateurs - Maison pour Tous
- Une médiathèque est par ailleurs prévue dans la ZAC du Port, avec une livraison en 2013.



Théâtre Cinéma Paul Eluard

##### Cinémas, théâtres et salles de spectacles

- Le théâtre Cinéma Paul Eluard



Le Conservatoire des Arts

##### Les établissements d'enseignement artistique

- La Maison de la jeunesse
- Le Conservatoire des Arts, officiellement inauguré en 2005. Il accueille l'Ecole municipale de musique et de danse et l'Ecole d'arts plastiques
- L'Ecole municipale d'arts chorégraphique



Espace Langevin

##### Les espaces de diffusion de la culture

- L'espace Langevin, centre à vocation socioculturelle. Il est organisé autour de 3 pôles : insertion sociale, socio-éducatif, artistique et culturel. Il comprend une salle de spectacle de 170 places, une salle polyvalente de 150m<sup>2</sup>, un accueil et un espace d'exposition, une salle de danse équipée, 2 salles de réunion, 2 salles « ludothèque », une salle multimédia, un laboratoire de langue, une salle vidéo, un studio d'enregistrement et une cuisine équipée.

- Les Locomusics (Maison de la jeunesse), récemment rénovés, comptent 3 studios de répétitions dotés de matériel de qualité destinés à tous les choisyens. L'équipe d'animation des Locomusics propose des ateliers d'éveil musical et de pratiques artistiques. Elle propose également un suivi des groupes de musiciens mineurs : accompagnement à la répétition, travail de la scène, écriture et composition, technique d'enregistrement. D'autre part, les Locomusics travaillent en étroite partenariat avec l'espace Langevin, qui offre aux groupes locaux la possibilité de se produire sur scène et d'enregistrer dans des conditions professionnelles.

Choisy le Roi accueille certains événements du festival de musique « festi'Val de Marne » (parc interdépartemental des sport, et théâtre Paul Eluard).

#### 4.3.2.3 LA PETITE ENFANCE

- La Maison des enfants et des parents
- Crèche municipale Jean Effel
- Crèche départementale du Parc
- Crèche départementale Rouget de Lisle
- Crèche départementale des Gondoles
- Crèche départementale de la Paix
- Le multiaccueil, la Maison Capucine
- Le RAM (Relais assistantes maternelles)
- La protection maternelle et infantile,
- Service de protection infantile



Crèche Départementale Rouget de Lisle



Crèche Municipale Jean Effel

#### 4.3.2.4 LES PERSONNES AGEES

- Résidence Pierre Brossolette, Hébergement social pour personnes âgées (75 places)
- Maison de retraite Georges Léger (55 places)
- Centre communal d'action sociale de Choisy le Roi, Résidence Benoît Frachon, Hébergement social pour personnes âgées (64 places)
- Service d'aide à domicile. L'aide à domicile permet de maintenir les personnes âgées pendant le plus long temps possible à leur domicile.

#### 4.3.2.5 SANTE ET AIDE SOCIALE

La commune de Choisy-le-Roi compte plusieurs équipements de santé :

- Le pôle santé Georges Léger :  
Financé par des partenaires privés, publics et associatifs, le Pôle santé regroupe 5 structures médicales en une :
  - le CMS, centre municipal de santé, la clinique de soins de suite (76 lits et 50 chambres individuelles),
  - l'EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)
  - Le SSIAD (service de soins infirmiers à domicile),
  - Le SAMI (service d'accueil médical initial),
  
- Centre Henri-Duchêne (Centre de soins spécialisés),
  
- Centre Hospitalier intercommunal Crete, Hébergement social pour toxicomanes, 34 boulevard Stalingrad
  
- Etablissement Public de Santé Paul Giraud, secteur 94 G10, unité de soins extra et intra hospitalières
- Le centre Médico Psychologique (CMP)
- L'hôpital de jour 94 G 10,
- L'hôpital de nuit 94 G10 CHTN0,
- Centre de soins psychothérapeutique Pierre Blanadet : centre d'accueil et de crise
- CATTP (Centre d'Accueil Thérapeutique à Temps Partiel)
  
- Centre d'action médico-sociale précoce (CAMSP),
  
- Unité de soins du soir (USS) USS



Clinique de soins de suite

Elle compte également plusieurs établissements spécialisés qui renforcent l'armature des structures de santé :

- Centre médico sportif René Rousseau
- Les services Médico Psychologiques spécialisés – enfants, parents
- Centre d'accueil médico-psychologique pour Adolescents (CAMPA),
- Centre médico-psycho-pédagogique (CMPP)

De plus, un Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) est prévu dans le quartier Chanterienne, avec 81 lits et 9 places d'accueil de jour, dont la livraison est prévue fin 2013

Enfin, un centre municipal de santé (CMS) existe sur la commune et permet de faciliter l'accès aux soins.

4.3.2.6 UNE RICHE TRAME D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS, SURTOUT GRACE A LA PRESENCE DU PARC INTERDEPARTEMENTAL, TOUTEFOIS LIMITEE POUR LES EQUIPEMENTS COUVERTS

La commune compte de nombreux équipements sportifs :

- Le Centre sportif René Rousseau : il comprend 1 grand gymnase, 1 petit gymnase, une salle de boxe, 1 salle de judo. Il attire 46 151 utilisateurs / an (fréquentation normale).
- Le Stade Jean Bouin : Il comprend 6 courts de tennis, un mur de tennis, 3 pas de tir à la cible, un stade d'athlétisme, un terrain de basket-ball, 3 terrains de football et un terrain de rugby. Il accueille 96 258 utilisateurs / an.
- La piscine municipale Jean Andrieu : Elle est constituée de 2 bassins, un grand bassin et un petit bassin. Cet équipement mérite d'avoir une réflexion sur son devenir car plusieurs problèmes se posent. Tout d'abord, sa reconstruction temporaire arrive à échéance en 2010. En terme de sécurité et de normes, le bâtiment arrive donc à ses limites. D'autre part, le bâtiment est situé en zone inondable, il n'existe donc pas de possibilité de reconstruction sur site à la vue des contraintes du PPRI et des règles du POS actuelles. Enfin, sa fréquentation est très forte (375 personnes/ jour et 125 633 utilisateurs par an) et ne permet pas d'accueillir l'ensemble des classes d'enfants (suppression des créneaux horaires par manque de places).
- Le Gymnase Léo Lagrange : Il comprend 1 salle de gymnastique sportive, 1 salle multisports. Il s'agit d'un des plus anciens équipements sportifs. Il est très fortement utilisé.
- Le Gymnase Mehy : Il comprend une salle multisports et un équipement de type Plateau EPS/Multisports/city-stades. Il attire 5000 utilisateurs/ an. Le gymnase est dans un état très vétuste qui ne permet pas de continuer la pratique d'activités sportives.
- Le Square Brossolette : Il comprend un terrain de pétanque et un terrain de basket de proximité
- Le Gymnase Joliot Curie : Une salle multisports accueille 10 000 utilisateurs / an
- Le Gymnase Marcel Cachin : une salle multisports. Il est faiblement fréquenté (12 583 utilisateurs/ an)
- Le Gymnase Paul Langevin (une salle multisports)
- Le Stade de la prairie: il attire 6875 utilisateurs/ an
- Le Stade Adelheim : 4 200 utilisateurs / an. Il est peu fréquenté et en mauvais état général.
- Le boulodrome municipal
- Le Parc Maurice Thorez : 1 boulodrome, 1 type plateau EPS, 1 terrain de football
- Espace Mouloudji : salle de danse
- Salle polyvalente Le Royal : 1 salle de danse et 1 salle polyvalente
- L'Espace Langevin : un plateau EPS/ Multisports/ city-stades, 2 salles polyvalentes
- 3 équipements de type plateau EPS/multisports/ city-stades, 2 salles d'Arts Martiaux et 2 salles de sport (Victor Hugo)

- Le Parc interdépartemental des sports : 22 courts de tennis, 23 terrains de football dont 1 mixte hockey sur gazon, 2 terrains de rugby, 2 pistes d'athlétisme, 1 gymnase, 1 pas de tir à l'arc, 2 plans d'eau et 2 bases nautiques (1plaine nord et 1 plaine sud). Le parc interdépartemental constitue donc un pôle important en terme d'accueil d'équipements sportifs. D'autre part, il constitue un lieu de détente et de loisirs grâce aux aires de jeux pour enfants, aires de pique-niques, aire de VTT, un solarium avec une aire de Beach-volley, 2 parcours sportifs et de patins à roulettes, 15km de voies ouvertes à la promenade et plaine de jeux (cerfs volants, ...).

**L'offre en équipements sportifs est satisfaisante sur la commune. Cependant, il convient de souligner qu'elle le doit aux nombreux équipements du Parc interdépartemental des Sports.**

Une étude de la Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse et des Sports de Paris – Ile de France (DRDJSPI) propose des ratios fonciers comme outils indicateurs pour mettre en place une offre complète d'équipements sportifs.

<i>Les ratios fonciers</i>	
- bassins couverts :	0,74/10 000 habitants - emprise au sol : 684 m <sup>2</sup>
- terrains de grands jeux :	1,9/10 000 habitants - emprise au sol : 18 673 m <sup>2</sup>
- salles de pratique collective :	6,7/10 000 habitants - emprise au sol : 3080 m <sup>2</sup>
- équipements extérieurs de proximité :	6 /10 000 habitants - emprise au sol : 3592 m <sup>2</sup>
- 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 m <sup>2</sup>
- 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 m <sup>2</sup>
Soit un total pour 10 000 habitants de 49 237 m <sup>2</sup> .	

**Calcul des ratios à Choisy-le-Roi en 2006, pour une population des résidences principales de 35 600 habitants (INSEE 2006)**

- **Terrains de tennis** (terrains de tennis couvert et extérieurs) : 6 terrains communaux (emprise au sol : 3 888 m<sup>2</sup>) auxquels il faut ajouter les 24 cours extérieur du parc interdépartemental. Le ratio actuel de terrains de tennis est de 8,4/10 000 habitants (à pondérer du fait du caractère intercommunal du parc interdépartemental). La moyenne départementale est de 4,1 et régionale de 5,4 terrains pour 10 000 habitants

Pour les terrains de tennis couverts : 2 terrains (emprise au sol : 1 296 m<sup>2</sup>). Le ratio de terrains de tennis couverts est de 0,56 / 10 000 habitants à Choisy-le-Roi. La moyenne est de 1,02 pour la Région Ile de France.

**L'offre en terrains de tennis est très satisfaisante sur la commune. Toutefois il s'agit d'atténuer ce constat par le fait que la part d'équipements couverts est insuffisante par rapport au ratio proposé par la DRDJSPI.**

- **Bassins de natation couverts** : 2 bassins. Le ratio de bassins de natation couverts est de 0,56/10000 habitants à Choisy-le-Roi. La moyenne départementale est de 0,55/10 000 habitants et de 0,5 pour la région.

**Si l'offre en bassins de natation est similaire à la moyenne départementale et légèrement supérieure à celle régionale, il faut toutefois constater qu'elle est insuffisante par rapport au ratio proposé par la DRDJSPI.**

**Terrains de grands jeux** : 6 terrains de grands jeux (emprise au sol des équipements communaux : 44 887m<sup>2</sup>). Il convient d'ajouter 23 terrains de football et 2 terrains de rugby. Le ratio de terrains de grands jeux pour 10 000 habitants est de 8,7/10 000 habitants.

Le ratio de terrains de grands jeux est de 2,3 / 10 000 habitants dans le Val de Marne et de 3 en moyenne pour la Région Ile de France.

**Si l'offre en terrain de grands jeux est très satisfaisante sur la commune, elle le doit fortement au parc interdépartemental.**

- **Salles de pratique collective** : 19 salles (emprise au sol : 6 853,5 m<sup>2</sup>) auxquelles il convient d'ajouter un gymnase du parc interdépartemental. Le ratio de salles de pratique collective est de 5,6/10 000 habitants. La moyenne départementale est de 4,3 et régionale de 4,5 pour 10 000 habitants.

**Si le ratio communal est supérieur aux moyennes départementales et régionales, il demeure inférieur au ratio de la DRDJSPI.**

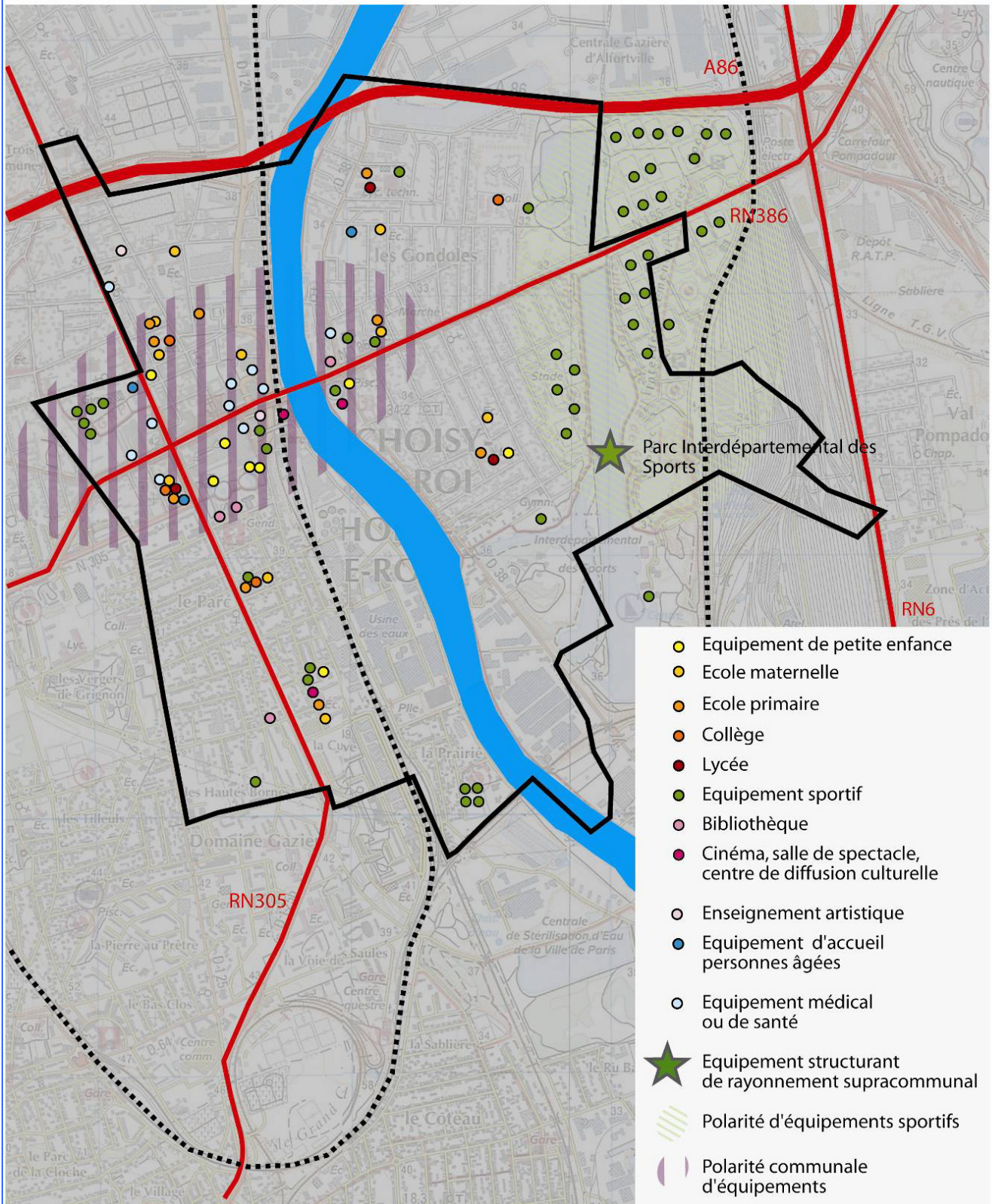
## CONCLUSION

En matière de répartition spatiale, **une centralité majeure émerge en terme de densité d'équipements publics ou d'intérêt collectif : le centre-ville.** Celui-ci d'ailleurs semble s'émanciper de la barrière de la Seine, grâce au pont de Choisy, pour « déborder » en rive droite. Quelques pôles locaux émergent toutefois, principalement structuré par des équipements d'enseignement.

A l'échelle de la commune, on observe toutefois un important déséquilibre entre les 2 rives de la Seine. La rive gauche avec le centre-ville, propose une polarité forte et diversifiée, tandis que la rive droite propose notamment une polarité majeure d'équipements sportifs. **Le parc interdépartemental des sports apparaît comme une centralité majeure au rayonnement supra communal.**

**La commune de Choisy-le-Roi offre aujourd'hui une intéressante trame d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Mais les perspectives déjà actées de construction de logements, celles envisageables dans la continuité des orientations du SDRIF, et la croissance démographique qui s'annonce, laissent présager une situation de plus en plus tendue concernant l'offre d'équipements, dès 2015. La réservation d'emprises foncières pour le développement d'équipements publics apparaît comme une nécessité stratégique pour le développement communal de 10 à 15 prochaines années.**

Les équipements



## 4.4. Une trame urbaine en évolution

### 4.4.1 D'IMPORTANTES LIGNES DE COUPURES

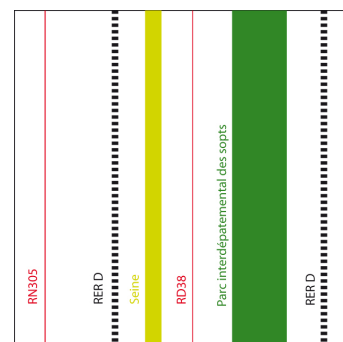
A l'image du territoire de Seine - Amont, la commune de Choisy-le-Roi subit la présence d'importantes lignes de coupures qui perturbent les relations entre quartiers de ville et avec les communes riveraines. Elles sont majoritairement liées aux infrastructures de transport (routières et ferroviaires). La Seine et le Parc Interdépartemental de Sports possèdent la particularité de jouer un double rôle de lien et de coupure.

- Un fractionnement Nord / Sud parallèle au couloir de la Seine : La Seine et le parc interdépartemental des sports, à la fois coupure et traits d'union entre espaces...

En limite haute de la vallée de la Seine, la ligne ferroviaire du RER C à l'Ouest ainsi que la ligne du RER D à l'Est constituent deux coupures majeures Nord / Sud du territoire. La Seine est un élément paysager tout autant qu'un support important du transport fluvial. Elle constitue un potentiel lien paysager, mais son utilisation pour le transport de matériaux et de marchandises prédomine et occulte encore en partie ses autres potentiels.

Le Parc Interdépartemental des sports, dont le périmètre est en partie inclus dans la commune de Choisy-le-Roi constitue une limite à l'urbanisation tout autant qu'un équipement partagé, rassemblant la population des villes limitrophes et même au-delà.

D'un point de vue routier deux grandes radiales s'inscrivent également dans cette logique de fractionnement Nord Sud du territoire de Seine Amont et à l'intérieur de celui-ci, de Choisy : il s'agit de la RN305 ainsi que de la RD38.

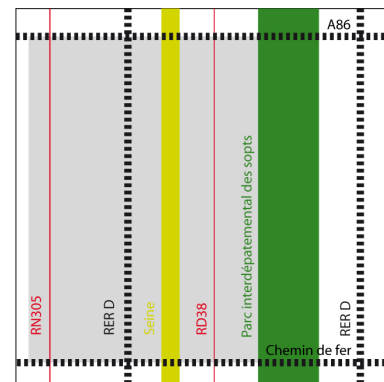


Le territoire est fractionné du Nord au Sud par une série de d'infrastructures qui agissent parfois comme vecteurs de développement, parfois comme barrière stoppant l'urbanisation.

- Deux limites Est/ Ouest s'inscrivant dans le réseau circulaire de desserte de la banlieue parisienne : Les voies ferrées, autoroutes, à un degré moindre les grandes artères de desserte de la ville constituent des lignes de coupures majeures entre quartiers et avec les communes riveraines

La ligne de Chemin de fer au Sud ainsi que l'A86 (ou Francilienne) au Nord constituent également deux limites pour l'urbanisation de Choisy-le-Roi.

La ville est enclose au Nord, au Sud et à l'Est par des limites physiques. L'urbanisation ne s'étend pas au-delà des infrastructures qu'à l'Est (symbolisé en gris sur le diagramme ci-contre). Ceci s'explique par l'emprise modérée de la ligne du RER C. La RN305 est un axe routier important et un axe structurant autour duquel la ville se développe. Sa large emprise permet des aménagements confortant son statut de boulevard urbain.



- Des quartiers enclavés : la Prairie et le bas de l'avenue de Villeneuve Saint Georges...

Deux poches de territoire se retrouvent toutefois enclavées par ces grands axes. Elles sont représentées en jaune pâle sur la carte ci-après. Ces zones (à l'exception du quartier du Port qui est un territoire de grande mixité) sont des zones industrielle (rue de Villeneuve Saint Georges) et pavillonnaire (La prairie) à l'extrême Sud Ouest.

► **Pour la qualité de vie des habitants actuels et futurs, et l'attractivité de la commune, il est fondamental de réduire ces lignes de fractures (nouveaux franchissements, meilleure lisibilité, part des liaisons douces sur l'espace public...)**

#### 4.4.2 UNE MOSAÏQUE DE PAYSAGES URBAINS, DANS LAQUELLE LA TRAME VERTE JOUE UN RÔLE DE LIANT

##### 4.4.2.1 COMPARAISON DU MODE D'OCCUPATION DES SOLS ENTRE 1999 ET 2003

Les évolutions 1999-2003 (à partir de l'exploitation du MOS de l'IAURIF) laissent apparaître une mutation du tissu urbain en cours. Si peu de changements sont observés entre 1999 et 2003, plusieurs secteurs sont en chantier. Les plus importants de ces chantiers sont situés en bord de Seine et concernent la requalification ou la mutation d'activités secondaires dont la présence sur le bord du fleuve était liée à son développement économique historique. Ceci explique la baisse de la surface dévolue à ces activités.

Ces faibles évolutions traduisent une tendance qui s'amorce dès le début des années 2000, celle d'une politique de reconstruction de la ville sur elle-même.

Ces dernières années, la disparition d'activités et l'ancienneté de certaines constructions ont amené la municipalité à engager différentes opérations d'aménagement, en privilégiant la mixité des fonctions urbaines : logements, activités et commerces, transports et déplacements, équipements...

Type d'espace	Nombre d'hectares en 1999	Nombre d'hectares en 2003	Evolution en ha
<b>ESPACE URBAIN CONSTRUIT</b>			
Habitat individuel	150.03	149.41	- 0.62
Habitat collectif	71.3	71.92	- 0.62
Habitat autre	2.03	2.03	-
Activités secondaires	62.06	59.77	- 2.29
Activités tertiaires	1.73	1.73	-
Equipements	31.51	29.53	- 1.98
Transports	63.99	64.09	+ 0.1
Chantiers divers	2.68	8.64	+ 5.96
<b>Total</b>	<b>385.33</b>	<b>387.12</b>	<b>+ 1.79</b>
<b>ESPACE URBAIN NON CONSTRUIT</b>			
Parcs et jardins	64.88	64.18	- 0.7
Sport (espaces ouverts)	20.13	20.2	+ 0.07
Terrain vacant	4.68	5.09	+ 0.41
Eaux	63.21	60.31	- 2.9
Autre rural	5.9	7.21	+ 1.31
<b>Total</b>	<b>158.8</b>	<b>156.99</b>	<b>- 1.81</b>

#### 4.4.2.2 UNE MORPHOLOGIE URBAINE DIFFERENCIEE ENTRE LA RIVE DROITE ET LA RIVE GAUCHE

L'analyse et la définition des typologies urbaines réalisées (à partir du fond cadastral fourni par la commune), offre l'opportunité d'y associer une exploitation des bases de données sur le parc de logements "FILOCOM 2007" (le relevé datant de l'année 2006).

Ainsi pour chaque grande typologie de tissu, "une fiche d'identité urbaine et sociale" a été conçue. Les données sur le parc de logement proposées sont donc approchées à l'aide des données issues du fichier FILOCOM 2007 disponibles à la section cadastrale. Les indicateurs utilisés sont la répartition selon les statuts d'occupation et le classement cadastral. **L'objectif de cette démarche est de donner un profil urbain de chaque typologie** (son rapport à l'espace public, la part d'espaces privatifs, les hauteurs moyennes des bâtiments...) **avec des données d'occupation des logements pour observer les différences et le rôle éventuel de chaque type de tissu en terme de peuplement.**

Deux précisions méthodologiques doivent cependant être apportées dans le sens où le découpage des typologies et celui des sections cadastrales ne coïncident pas forcément tout à fait ce qui peut entraîner certains biais pour quelques données. Par ailleurs, le décalage dans le temps entre le relevé des typologies de tissu et les données FILOCOM (2007) peut biaiser ponctuellement les profils, d'autant plus dans les secteurs où le renouvellement urbain a été important ces dernières années.

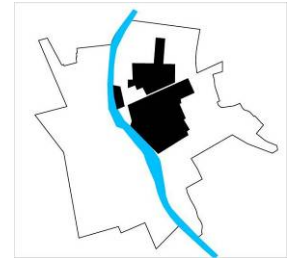
Pour chaque grande typologie de tissu, « une fiche d'identité urbaine et sociale » a été conçue.

Précisions sur les **indicateurs** (fiches ci-après) :

- **espace public ou d'usage collectif** : la part d'espace public ou collectif correspond à la part d'espace foncier de nature publique et privée ouverte à des usages publics. Elle est ici évaluée sur la base d'un carré représentatif du tissu analysé, de 200m X 200m.
- **espace privatif** : la part d'espace privé correspond à la part d'espace foncier de nature privée non ouverte à des usages publics. Elle est ici évaluée sur la base d'un carré représentatif du tissu analysé, de 200m X 200m.
- **coefficient d'emprise au sol** : le CES correspond au rapport (en %) entre la surface au sol du bâti et la surface parcellaire. Il est ici évalué sur la base d'un carré représentatif du tissu analysé, de 200m X 200m.
- **coefficient d'occupation du sol** : le COS correspond au rapport entre la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) bâtie et la surface parcellaire. Il est ici évalué sur la base d'un carré représentatif du tissu analysé, de 200m X 200m. Le nombre d'étages des bâtiments (qui permet d'évaluer la SHON) correspond à une moyenne observée dans le secteur considéré.
- **logements / ha** : le nombre de logements par hectare a été évalué sur la base des fichiers FILOCOM 2007 dont le découpage par planche cadastrale permet un rapprochement avec le découpage typologique ici réalisé.

Compte tenu de l'imprécision des modes d'évaluation, ces valeurs sont données à titre indicatif et pédagogique.

## Localisation

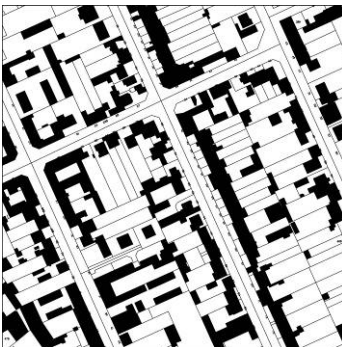


## FORME URBAINE



- Parcellaire : étroit, tracé très régulier perpendiculaire aux rues
- Implantation du bâti : alignement sur rue en limite de la parcelle, et Mitoyenneté.
- Hauteur moyenne : 2 niveaux.
- Gabarit et volumes : homogénéité du bâti malgré la présence de quelques constructions annexes et d'extensions bâties provoquant des imbrications.
- Rapport à l'espace public : limite privé/public franche, marquée par la continuité des constructions et des clôtures.
- Traitement des espaces libres : cours et jardins privatifs en cœur d'îlots, alignement d'arbres sur rue.

## FORME URBAINE



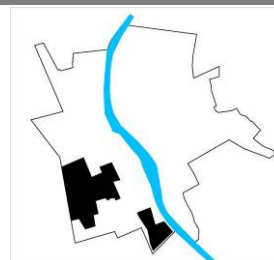
- Espace public ou d'usage collectif : 16%
- Espace privatif : 83,7%
- Coefficient d'emprise au sol : 0.3
- Coefficient d'occupation du sol : 0.89
- Logements/Ha : 44

## FORME URBAINE



- Part de propriétaires occupants: 65,5%
- Part de locataires privés: 31,4%
- Part de locataires HLM: 1.7%
- % de logements de confort partiel et sans confort : 45%

## Localisation



## FORME URBAINE



- Parcellaire : parcelles de tailles différentes et de formes régulières.
- Implantation du bâti : hétérogène, en cœur de la parcelle ou en limite de la parcelle.
- Hauteur moyenne : 3 niveaux
- Gabarit et volumes : hétérogène, imbrication de logement individuels et de logements à usage collectifs.
- Rapport à l'espace public : limite privé/public franche, marquée par la continuité des constructions et des clôtures.
- Traitement des espaces libres : cours et jardins privés plus ou moins présents selon les secteurs, alignement d'arbre sur rue.

## INDICATEURS



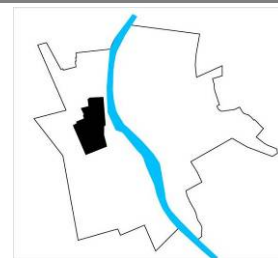
- Espace public ou d'usage collectif : 21%
- Espace privatif : 79%
- Coefficient d'emprise au sol : 0.22
- Coefficient d'occupation du sol : 0.45
- Logements/Ha : 32

## PROFILS SOCIAUX

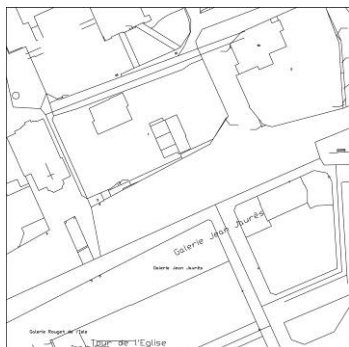


- Part de propriétaires occupants: 76.8%
- Part de locataires privés: 21.4%
- Part de locataires HLM: 1,8%
- % de logements de confort partiel et sans confort : 18%

## Localisation

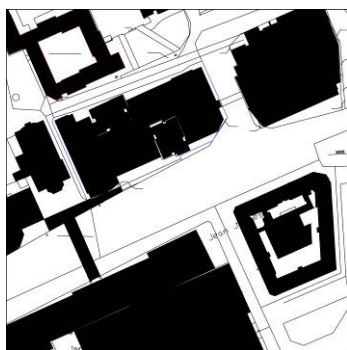


## FORME URBAINE



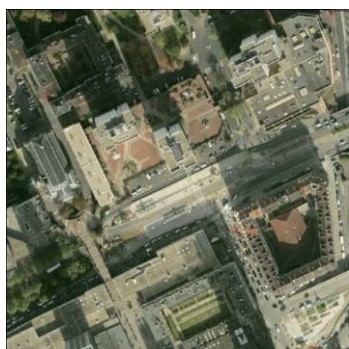
- Parcellaire : parcelles de grande taille et de différentes formes.
- Implantation du bâti : hétérogène soit en alignement soit en retrait par rapport à la rue, épousant les formes des parcelles en dessinant des îlots.
- Hauteur moyenne : 22 niveaux
- Gabarit et volumes : hétérogène, grandes tours et petits immeubles (contact avec le centre ancien et la gare), jeux de volumes complexes et fonctionnement par dalle.
- Rapport à l'espace public : indéfini, difficulté de lecture des limites privé/public, manque de dynamisme de l'espace et d'activités de rue
- Traitement des espaces libres : espace piétonnier de centre-ville, dalle et végétation sur dalle.

## INDICATEURS



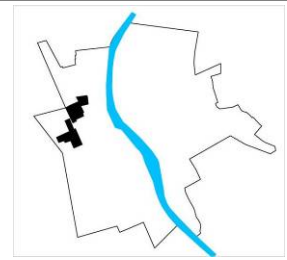
- Espace public ou d'usage collectif : 63%
- Espace privatif : 37%
  
- Coefficient d'emprise au sol : 0.44
- Coefficient d'occupation du sol : 7
  
- Logements/Ha : 101

## PROFILS SOCIAUX

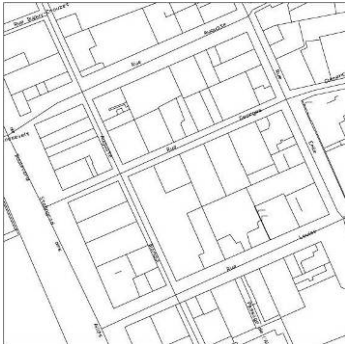


- Part de propriétaires occupants: 37.4%
- Part de locataires privés: 18.4%
- Part de locataires HLM: 42.9%
- % de logements de confort partiel et sans confort : 24%

## Localisation



## FORME URBAINE

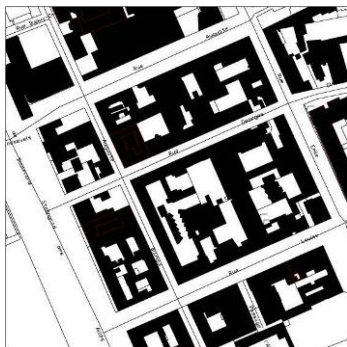


- Parcellaire : petit et régulier
- Implantation du bâti : homogène en front de rue, mitoyenneté, cœurs d'îlots en partie construits (traitement minéral ou végétal des espaces libres)
- Hauteur moyenne : 3 niveaux
- Gabarit et volumes : hétérogène, petits immeubles collectifs et maisons individuelles.
- Rapport à l'espace public : limité privé/ public marquée par les fronts bâtis, intimité des espaces privatifs en cœur d'îlots.
- Traitement des espaces libres : cours minérales ou jardins en cœur d'îlot.

## INDICATEURS

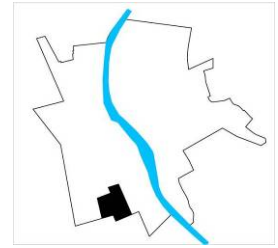
- Espace public ou d'usage collectif : 40%
- Espace privatif : 60%
- Coefficient d'emprise au sol : 0.45
- Coefficient d'occupation du sol : 1.8
- Logements/Ha : 80

## PROFILS SOCIAUX

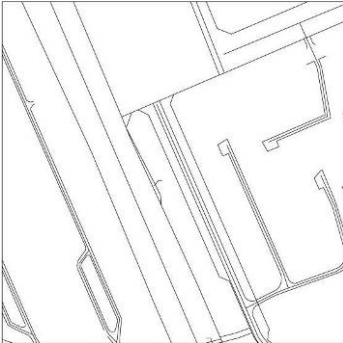


- Part de propriétaires occupants: 27.2%
- Part de locataires privés: 36.0%
- Part de locataires HLM: 35.2%
- % de logements de confort partiel et sans confort : 17%

## Localisation



## FORME URBAINE

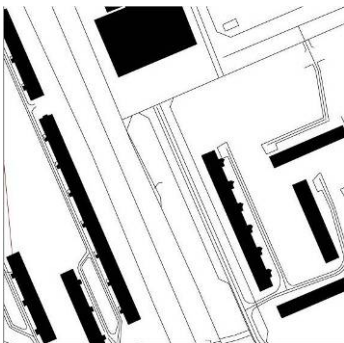


- Parcellaire : grandes parcelles, régulières.
- Implantation du bâti: aérée et linéaire, ordonné sur grands espaces ouverts,
- Hauteur moyenne : 12 niveaux
- Gabarit et volumes : homogène par quartiers, volumétrie simple en barres, toitures terrasses.
- Rapport à l'espace public : espace ouvert au limites floues, difficulté de lecture de la limite public/privé.
- Traitement des espaces libres : mobiliers ponctuels, parking, aires de jeux végétation sur dalle en pieds d'immeubles, cheminement piéton discontinu, manque d'aménagement.

## INDICATEURS

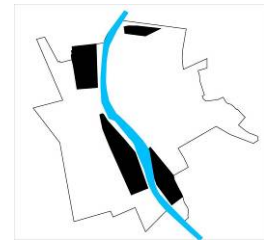
- Espace public ou d'usage collectif : 88%
- Espace privatif : 12%
- Coefficient d'emprise au sol : 0.2
- Coefficient d'occupation du sol : 1.4
- Logements/Ha : 61

## PROFILS SOCIAUX



- Part de propriétaires occupants: 0.00%
- Part de locataires privés: 0.00%
- Part de locataires HLM: 100%
- % de logements de confort partiel et sans confort : 0%

### Localisation



### FORME URBAINE



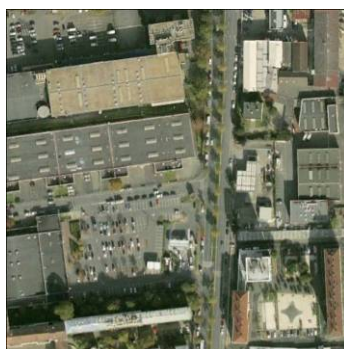
- Parcellaire : grandes parcelles remembrées.
- Implantation du bâti : hétérogène, aléatoire sans îlots
- Hauteur moyenne : 3 niveaux
- Gabarit et volumes : diversité des volumes (logements, entrepôts, commerces, bureaux)
- Rapport à l'espace public : limites privés/public peu lisible
- Traitement des espaces libres : mobilier ponctuel, parking, végétation éparse

### INDICATEURS



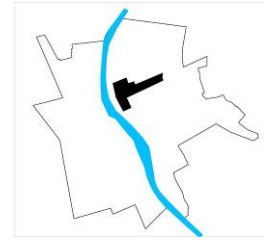
- Espace public ou d'usage collectif : 62% (dont parking supermarché)
- Espace privatif : 38%
- Coefficient d'emprise au sol : 0.4
- Coefficient d'occupation du sol : 1.1
- Logements/Ha : 14

### PROFILS SOCIAUX

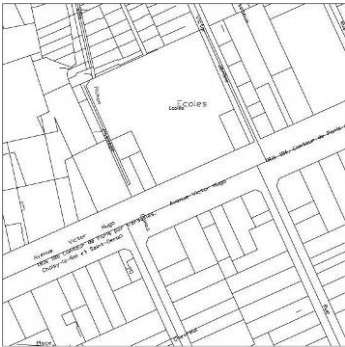


- Part de propriétaires occupants: 10.7%
- Part de locataires privés: 25.2%
- Part de locataires HLM: 53.4%
- % de logements de confort partiel et sans confort : 6%

## Localisation



## FORME URBAINE



- Parcellaire : régulier
- Implantation bâtie : en front de rue, avec des cœurs d'îlots aérés.
- Hauteur moyenne : 3 niveaux
- Gabarit et volumes : hétérogénéité, maison individuelle et petit collectif avec activités commerciales en RDC.
- Rapport à l'espace public : limité public/privé marquée par le front bâtis et structuré par la rue.
- Traitement des espaces libres : cours, et jardin privés, places de stationnement, trottoirs, alignement d'arbre sur rue.

## INDICATEURS



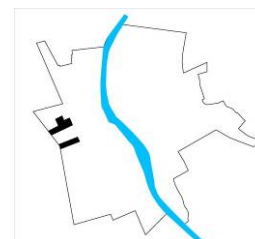
- Espace public ou d'usage collectif : 33 %
- Espace privatif : 67 %
- Coefficient d'emprise au sol : 0.37
- Coefficient d'occupation du sol : 0.74
- Logements/Ha : 56

## PROFILS SOCIAUX

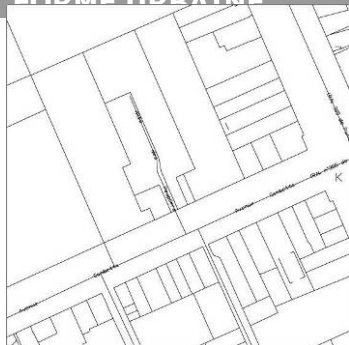


- Part de propriétaires occupants: 42.5%
- Part de locataires privés: 48.1%
- Part de locataires HLM: 8.0%
- % de logements de confort partiel et sans confort : 33%

## Localisation

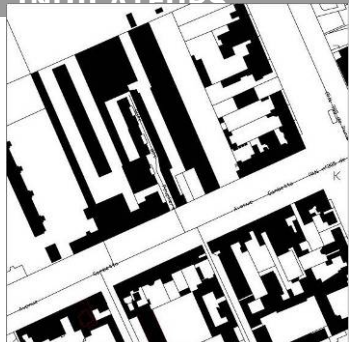


### FORME URBAINNE



- Parcellaire : régulier de différentes tailles.
- Implantation du bâti: structurée et dense, front de rue ou en fond d'îlots.
- Hauteur moyenne : 4 à 9 niveaux
- Gabarit et volumes : diversité de volume et de formes, commerces de proximité sur boulevard, du logement individuel qui vient se greffé aux ensembles collectifs.
- Rapport à l'espace public : limite public/privé franche structurée par le front bâti
- Traitement des espaces libres : trottoirs, places de stationnement, alignement d'arbres, mobilier, verdure sur dalle.

### INDICATEURS



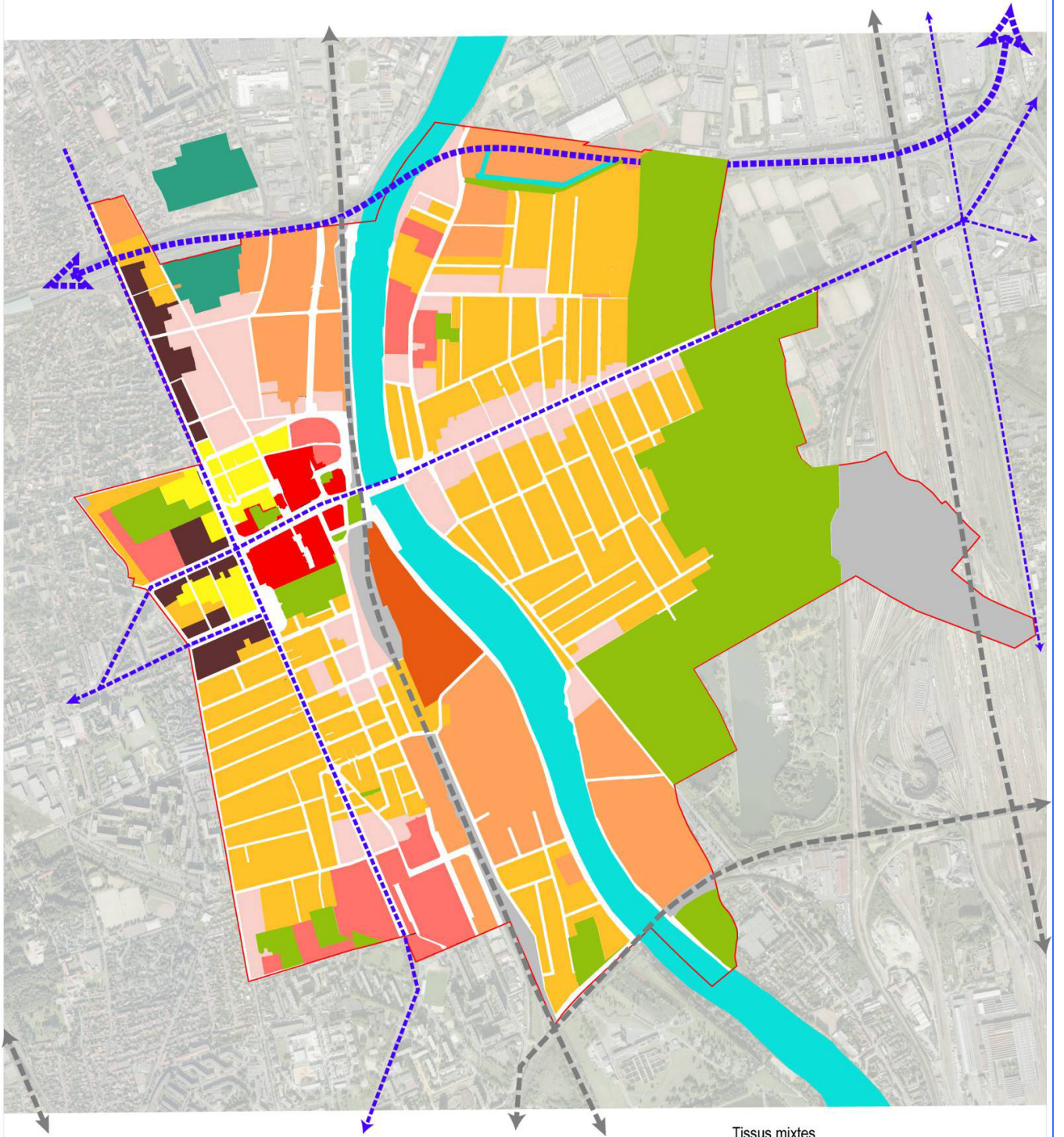
- Espace public ou d'usage collectif : 27%
- Espace privatif : 73%
  
- Coefficient d'emprise au sol : 0.26
- Coefficient d'occupation du sol : 0.80
  
- Logements/Ha : 76

### PROFILS SOCIAUX



- Part de propriétaires occupants: 53.2%
- Part de locataires privés: 25.5%
- Part de locataires HLM: 20.0%
- % de logements de confort partiel et sans confort : 11%

# Typologie urbaines



- maillage viaire (hors infrastructures autoroutières et ferrées)
- infrastructures routières
- infrastructure ferroviaires

- Seine
- espaces verts et sportifs
- cimetières
- Tissu à dominante d'habitat individuel

- Tissus mixtes
- urbanisme de dalles des années 60 à 80
  - contemporain des années 2000 (Zac du port)
  - boulevards urbains
  - grands ensembles (habitat collectif)
  - faubourg
  - centre ancien
  - à dominante d'activités économiques (industrie artisanale)



Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2009 - Source : IGN 2004

0 100 200 500m

## La répartition des typologies urbaines:

L'habitat constitue le premier mode d'occupation du sol. Les espaces verts occupent également une part importante du territoire communal (1/6 du territoire environ), du fait de la présence du Parc Interdépartemental des Sports. La commune qui offrait une part importante de son territoire à l'industrie au 19<sup>ème</sup> et jusqu'à la moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, a donc tendance à devenir davantage mixte avec une mutation de ces activités.

#### Les tissus à dominante d'habitat individuel

L'habitat individuel pavillonnaire occupe la majeure partie du territoire communal (quartiers Gondoles, Prairie et le parc). Il s'organise sous forme d'îlots très réguliers. Les constructions sont généralement en front de rue avec des développements récents en fond de la parcelle. Des clôtures (haies, bois, ferronneries, murs) marquent la séparation public/ privé. Les espaces libres sont composés des jardins, de cours privées. La hauteur moyenne des constructions varie de 6 à 8 mètres et l'emprise au sol de 0,2 à 0,3.

#### Les tissus mixtes:

- *L'urbanisme de dalles du centre (année 60)*

Il regroupe les grands bâtiments du centre ville (centre commercial, bureaux, services, tours de logements...). Il se caractérise par une diversité morphologique et volumétrique et par une difficulté de distinction des limites privés/publics. Les séparations et les clôtures sont inexistantes, les pieds d'immeubles ont donc le statut d'espaces publics et sont aménagés en espaces piétons et de végétation sur dalle. La hauteur des plus grands bâtiments dépasse les 60 mètres et l'emprise au sol est de 0,44.

- *Le tissu ancien du centre ville*

Il représente le cœur historique de la ville et se constitue d'habitat individuel et de petits collectifs. Il est composé de parcelles régulières perpendiculaires, de rues étroites. Son cadre bâti est homogène et s'organise en front de rue avec mitoyenneté. Les cœurs d'îlots sont ouverts (cours minérales et jardins intérieurs). La hauteur moyenne du bâti est d'environ 10 mètres, et l'emprise au sol moyenne de 0,45.

- *Le tissu de boulevards*

L'exemple le plus caractéristique se trouve le long de l'avenue Gambetta. Il se compose essentiellement de logements et d'activités commerciales et de services en rez-de-chaussée, le long de l'avenue. Son tissu initial de a subi un processus de confortement, venant ainsi recréer des alignements bâtis sur les pourtours d'îlots et principalement sur la façade sur rue. Il s'agit d'un mélange entre un tissu de faubourg en alignement sur rue et un tissu de grands ensembles en fond d'îlot. Les espaces libres sont constitués de cours et jardins intérieurs mais aussi parfois d'espaces vides en pieds d'immeubles. La hauteur moyenne des immeubles varie de 4 à 9 niveaux soit entre 10 et 30 mètres et l'emprise au sol de 0,26.

#### Tissus mixte logement bureaux de la ZAC du port

Espace assurant le lien entre la Seine et le centre-ville, cet ancien secteur de friches et d'activités industrielles connaît une reconversion en véritable quartier de ville moderne, avec projets de logements, de bureaux, d'activité, de commerces et d'équipements publics. Il reflète une vraie volonté de mixité, la morphologie urbaine contemporaine avec des formes épurées et simples.

#### Tissu de faubourg

Il est constitué de logements individuels et collectifs et de petits commerces de proximité. Les poches de faubourgs présentent des constructions petites par la taille en front de rue, avec des fonds de parcelles dégagés. La limite public/privé est bien perceptible par la continuité du bâti et par de petits murs des clôtures. Les espaces libres sont constitués de cours, jardins privés. La hauteur moyenne des bâtiments est d'environ 10 m, et l'emprise au sol moyenne de 0,37.

#### Les quartiers de grands ensembles (habitat collectifs)

Il s'agit des grands ensembles de logements collectifs au sud de la ville : quartiers Navigateurs et Briand Pelloutier, et le long de l'avenue d'Alfortville. Les typologies bâties qui les caractérisent restent assez simples : barres de logements à implantation libre sur de grands espaces végétalisés. Les ensembles de collectifs structurent peu le tissu urbain dans la mesure où ils ne déterminent pas d'îlots et ouvrent l'espace. Ils définissent cependant des entités urbaines peu perméables du fait d'un maillage viaire souvent déficient (voies-parkings en cul de sac, espaces publics flous). Le long de l'avenue d'Alfortville, les pieds d'immeubles sont réservés aux copropriétés. On y trouve des aménagements d'aires de jeux, places de parking et quelques espaces de végétation. La hauteur moyenne des immeubles dépasse les 35 mètres dans les quartiers Navigateurs et Briand Pelloutier. Elle atteint au maximum une vingtaine de mètres le long de l'avenue d'Alfortville. L'emprise au sol moyenne des constructions est de 0,2.

#### Les tissus à dominante d'activité économique :

Il s'agit d'un tissu mixte d'industries, d'entrepôts et d'artisanat, que l'on peut retrouver dans le quartier du Lugo, le long de l'avenue de Villeneuve Saint Georges, dans le secteur des Cosmonautes. Les bâtiments sont implantés de manière aléatoire sur un grand espace libre. La frontière entre l'espace public et l'espace privée est matérialisée le plus souvent par une clôture grillagée. Les volumes des bâtis sont divers : entrepôts, hangars de production, bâtiment de bureaux... La hauteur moyenne des immeubles est d'environ une dizaine de 10 mètres et l'emprise au sol de 0,4.

### **Enjeux :**

Les berges de la Seine constituent un espace attractif. Leur requalification doit se poursuivre, permettant la reconquête du fleuve, l'ouverture de la ville sur son fleuve.

La présence d'espaces verts constitue un atout du territoire, à valoriser. Le Parc Interdépartemental excentré à l'Est de la commune doit cependant trouver des liens et relais sur le territoire communal permettant la valorisation de la trame verte.

Le développement d'un front urbain boulevard Jean Jaurès est un axe de rééquilibrage du centre ville sur le territoire. La mutation du tissu initiée dans les quartiers Nord et Sud des Gondoles au profit d'une intensification du tissu et du développement de centralités est à soutenir dans les aménagements publics.

La répartition des espaces publics et privés peut être clarifiée avec des projets d'aménagement urbain, de résidentialisation, et ouvrir les quartiers avec la création de nouvelles rues.

### **Des paysages différenciés d'une rive à l'autre de la Seine :**

La ville de Choisy-le-Roi s'est développée sur la rive gauche, sous la dépendance de Thiais. Sur cette rive gauche à proximité du pont s'est développé le cœur historique. Remanié par l'urbanisme de dalle, le centre de Choisy-le-Roi est un secteur extrêmement diversifié, un palimpseste dans lequel se superposent, se croisent, se jouxtent et parfois s'affrontent les âges successifs de la ville.

La **rive gauche** se structure, à plus grande échelle, à l'image de ce centre. Des **séquences morphologiques bien distinctes se juxtaposent** par époque de construction. La séquence 1 avant le passage sous l'A86 est un tissu de ville mixte à dominante d'activité. La séquence 2, présente à l'Ouest, dans la commune de Thiais, un tissu de petits immeubles de ville anciens et à l'Est, un tissu de boulevard urbain, composé d'immeubles collectifs plus haut à alignements. Le secteur du Lugo le long de la Seine présente quant à lui d'importants potentiels d'évolution/mutation urbaine.

La séquence 3 correspond donc à ce centre hétéroclite. La séquence 4 est un vaste ensemble relativement homogène de lotissements pavillonnaires et la séquence 5 traverse des grands ensembles.

Sur la rive droite au contraire, le type d'urbanisation est davantage homogène. L'urbanisation s'est faite sous forme de d'ensembles pavillonnaires, avec, le long de la RD 38 (avenue d'Alfortville puis avenue de Villeneuve-Saint-Georges), quelques opérations de logements collectifs plus haut. Le long de cet axe et le long de l'avenue Victor Hugo, le tissu est hétérogène et en cours d'évolution de façon décousue. Il tend à se densifier dans ces zones de centralité naissante. Des questions de fond se posent désormais, du fait du trafic de véhicules sur ces axes et du potentiel urbain qu'elles représentent. **Le centre-ville, historiquement développé sur la rive gauche, s'étend-il doucement sur la rive droite ?**

La morphologie des zones denses sur la rive droite et la rive gauche n'est pas la même. Les zones denses de la rive gauche (et particulièrement dans le centre ancien) présentent des façades urbaines la plupart du temps à l'alignement de la rue et

continues. Sur la rive droite, de légers retraits, quelques perspectives et une discontinuité occasionnelle du bâti permettent d'apercevoir les espaces verts privatifs ou collectifs. Il se crée un **équilibre minéral - végétal dans la partie Ouest**.

L'avenue Jean Jaurès et l'autopont de l'avenue Victor Hugo sont des espaces "anti-urbain" au cœur des centralités en pleines transformations.

Au Sud/Est, les territoires entre la ligne de chemin de fer du RER C et le parc interdépartemental des sports sont des zones enclavées.



L'unique pont de Choisy reliant la rive gauche à la droite à hauteur du centre ville



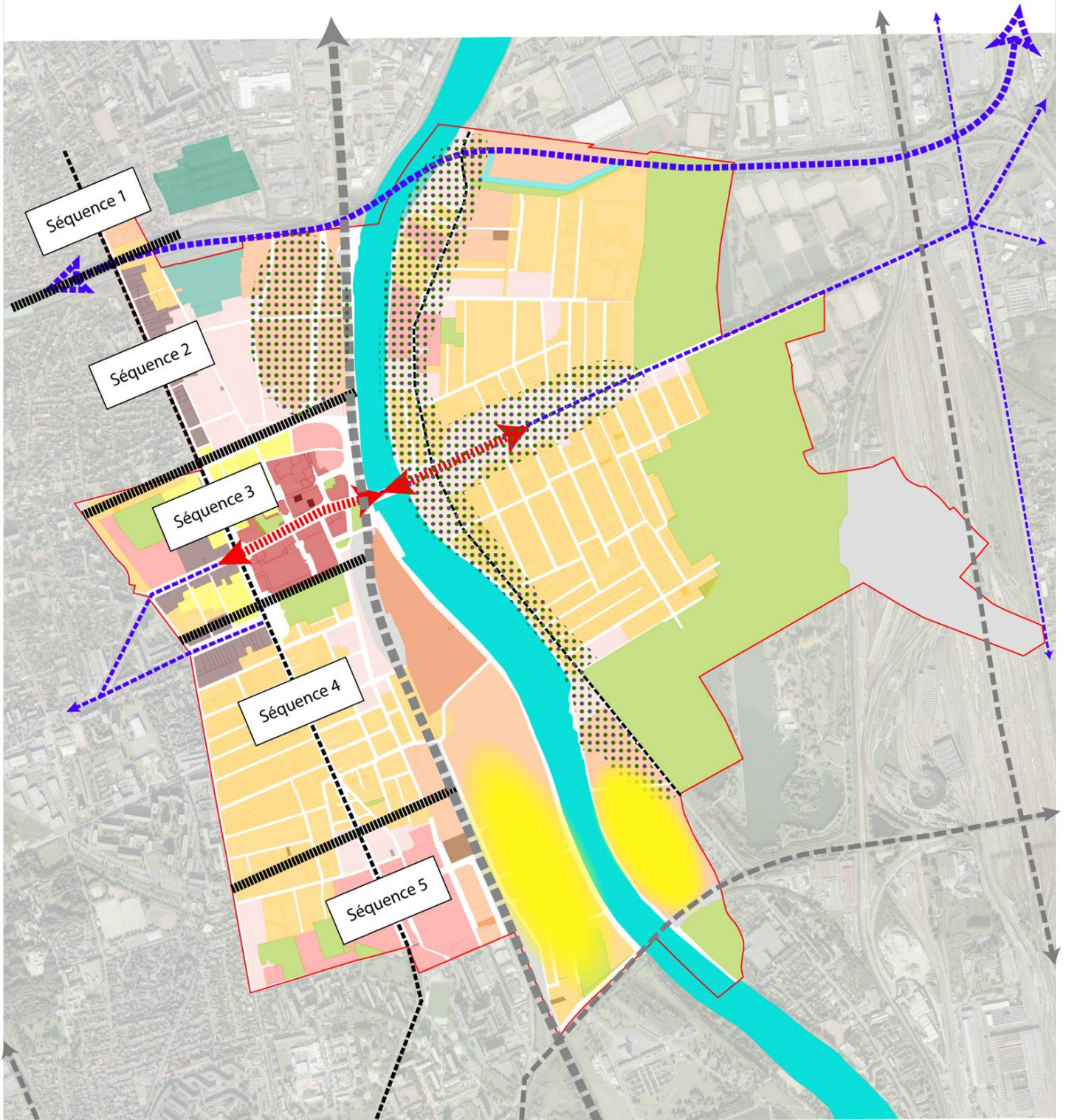
Réseau ferré du RERC depuis la ZAC du port vers le tissu de faubourg du centre



Projet pour l'avenue Jean Jaurès:  
Cabinet d'architecture Richez et associés



# Ruptures, limites, enclaves, évolutions



- maille viaire (hors infrastructures autoroutières et ferrées)
- infrastructures routières
- infrastructure ferroviaires
- Seine
- espaces verts et sportifs
- cimetières
- Tissu à dominante d'habitat individuel

- Tissus mixtes
- urbanisme de dalles des années 60 à 80
  - contemporain des années 2000 (Zac du port)
  - boulevards urbains
  - grands ensembles
  - faubourg
  - centre ancien
  - à dominante d'activités économiques (industrie artisanale)

- axes structurants du tissu
- tronçons routiers anti-urbain
- territoires en cours d'évolution
- territoires enclavés
- séquences paysagères urbaines homogènes



#### 4.4.2.3 LA TRAME VERTE, ELEMENT DE LIAISON URBAINE

##### ► **Une part importante d'espaces verts urbains, mais inégalement réparties.**

Une grande partie du territoire de la ville de Choisy-le-Roi est occupée par des espaces verts. Le ratio est de 1/6. Le parc interdépartemental des sports, d'une superficie totale de 150 Ha. Il occupe à lui seul 86 Ha des 545 Ha de la commune de Choisy-le-Roi. Cela signifie que la répartition des espaces verts sur le territoire communal n'est pas homogène : **la fonction de « loisir vert » est "centralisée" dans le parc interdépartemental des sport.**

Il existe tout de même trois autres parcs urbains. Le parc de la mairie, est un beau parc historique. Il constitue la limite Sud du centre ville avant les quartiers pavillonnaires.

Le parc des Gondoles, situé en bordure du plan d'eau du parc interdépartemental offre 3,5 hectares de cadre champêtre. Il permet notamment la promenade, les pique-niques et la découverte de la ferme qui s'étend sur 0,7 ha. Situé à proximité de la place Rouget-de-Lisle, le parc Maurice Thorez constitue le troisième espace vert d'importance à l'Ouest du centre ville. Ce parc paysager comporte des buttes fleuries des allées arborées et feuillues, des fontaines, des jeux pour enfant et un terrain de sports collectifs



Parc des Gondoles



Parc Maurice Thorez

##### ► **Une riche trame d'alignements plantés le long des rues**

De très nombreuses rues de la ville sont plantées d'un double alignement d'arbres. Il s'agit d'une des caractéristiques majeures du tissu urbain de la commune, participant fortement à l'équilibre minéral – végétal des quartiers résidentiels. Ces alignements s'inscrivent principalement le long des grands axes et dans les quartiers pavillonnaires.

Le quartier Choisy Nord et les deux enclaves Sud comprises entre la ligne de chemin de fer du RER C et le parc interdépartemental des sports en sont, pour partie, dépourvus.

**Ces rues et boulevards plantés constituent le liant de quartiers aux morphologies parfois hétéroclites. Elles assurent un élément d'unité dans des rues aux architectures variées.**

► **Les jardins privés des quartiers pavillonnaires**

Dans les quartiers des Gondes, du Parc ou de la Prairie, les jardins privatifs et les reculs végétalisés des constructions par rapport à la rue, participent pleinement visuellement à la trame verte communale (et intercommunale).

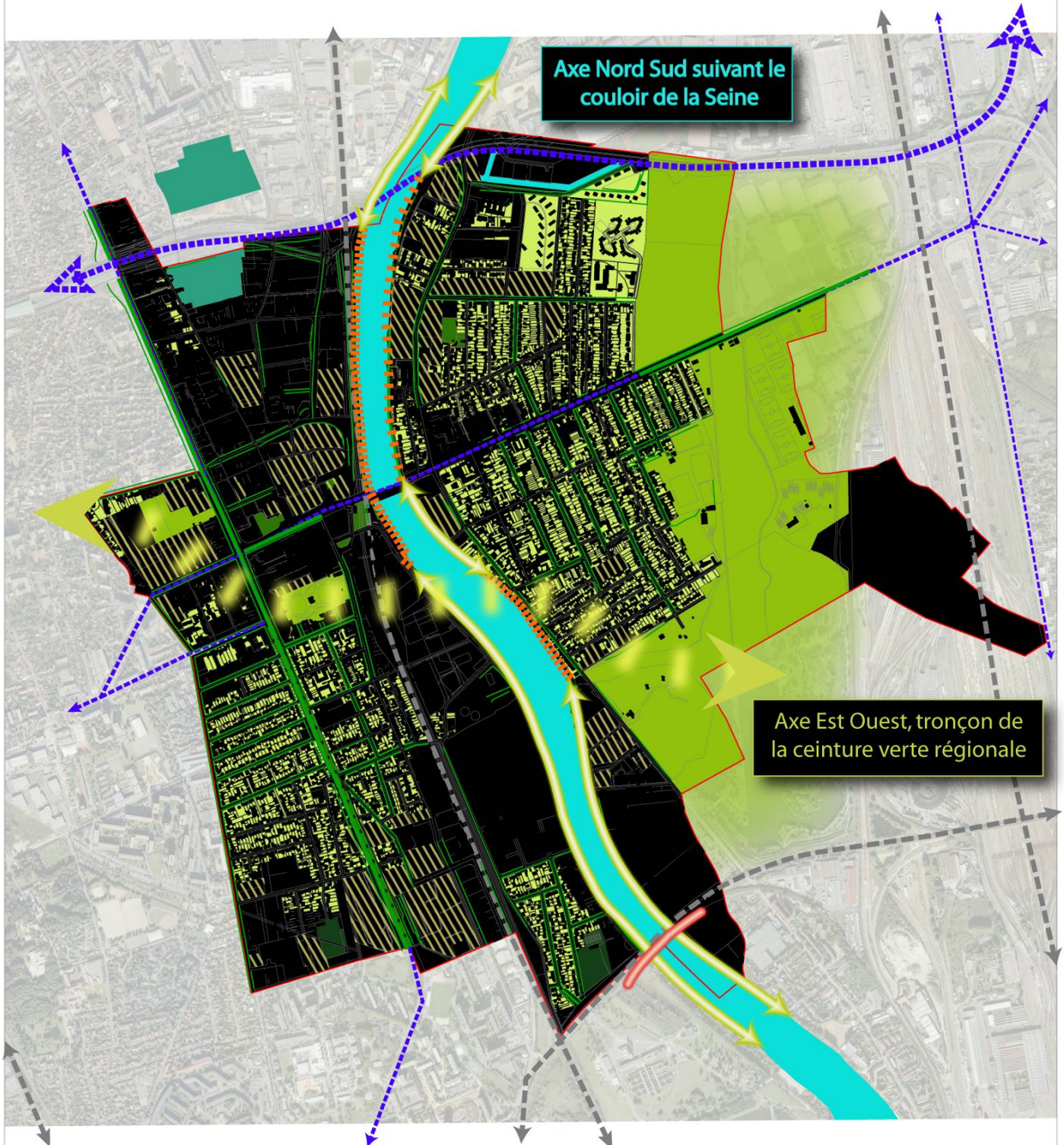
Ils offrent de belles perspectives vers des cœurs d'îlots verts depuis l'espace public. Un travail réglementaire pourrait être fait de façon à préserver ces **perméabilités visuelles valorisantes pour le paysage urbain** (éviter la fermeture des fronts urbains sur rue).

► **Les jardins collectifs des quartiers de grands ensembles**

Leur accessibilité au public permet souvent de découvrir des lieux de qualité au détour des immeubles. Ils abritent de nombreux jeux pour enfants et remplissent pleinement leur rôle de **lieu de détente de proximité**.

► **Les berges de Seine**

L'aménagement du quai des Gondes constitue la première étape réussie d'un aménagement global à réaliser. L'objectif étant de **rendre à la Seine son statut de charnière paysagère de la ville et d'atténuer l'image industrielle de la vallée de seine Amont**.



Axe Nord Sud suivant le couloir de la Seine

Axe Est Ouest, tronçon de la ceinture verte régionale

### Etat actuel

- parcs et espaces verts
- alignement d'arbres
- cimetières
- quartiers d'immeubles collectifs avec jardins de copropriété ou publics
- squares et espaces de jeux de proximité
- terrains de sport

- jardins privés des quartiers pavillonnaires
- Seine
- berges aménagées de la Seine

### Orientations

- Aménagements des bords de Seines à poursuivre ou à créer
- Nouveau franchissement



Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2009 - Source : IGN 2004

0 100 200 500m

#### 4.4.2.4 LIENS ET REPERES, UNE VILLE GARNIE DE SYMBOLES ET DE LIEUX AU POTENTIEL FEDERATEURS...

##### **Les paysages urbains emblématiques**

###### **- Le centre-ville :**

Il s'agit d'un des lieux les plus emblématiques de la commune grâce à la présence, dans un périmètre restreint, d'un ensemble de fonctions, d'équipements ou de symboles fort de Choisy-le-Roi.

Le centre-ville est en premier lieu caractérisé par la hauteur de ses tours et le parc de la mairie. Il constitue un repère visuel fort et majeur en tous points de la ville. Son affichage sur les grands axes de flux d'envergure régionale que sont les RN 305 et RN 186, en fait un point de repère majeur au sein du département. La vétusté de son urbanisme de dalle est aujourd'hui pénalisante pour son image.

Le carrefour Rouget-de-Lisle, croisement des deux principaux axes structurants que sont la RN305 et la RN186, constitue à la fois une coupure majeure et un élément de liens, d'orientation des déplacements, un espace clé du fonctionnement urbain de la ville.

###### **- La gare RER et le quartier du Port :**

La gare constitue un point d'entrée et de sortie emblématique de la ville par les transports en commun. Elle donne aux visiteurs, leur première image du centre ville et de la ville de Choisy-le-Roi.

La requalification du pôle d'échange et des ses espaces publics, associée au renouvellement urbain en cours d'achèvement sur le quartier du Port, permet l'émergence progressive d'une modernité urbaine pour cette porte d'entrée, laquelle s'affiche sur la Seine.

###### **- Le croisement entre les rues Victor Hugo, d'Alfortville et de Villeneuve Saint Georges :**

Centralité naissante, bordée de nombreux équipements publics, d'une trame de commerces de proximité, de logements collectifs, elle condense une animation. Son urbanité est fortement altérée par l'autopont. Ce dernier élément emprunté au vocabulaire routier est contradictoire avec le statut d'avenue centrale de Choisy-le-Roi que la Rue Victor Hugo se doit de développer avec le confortement en cours des transports en commun.

Le Pont de Choisy-le-Roi est le principal élément de liaison entre les deux rives bordées par la Seine.

###### **- Le parc interdépartemental des sports :**

Il constitue un équipement phare d'envergure régionale, un repère. Il est l'un des éléments les plus attractifs de la commune.

###### **- Le centre d'activité Val de Seine au bord du canal :**

Le paysage atypique qu'il constitue (canaux, A 86, parc d'activité intercommunal...), lui confère une symbolique spéciale, intéressante à valoriser.

**- La porte d'entrée communale sous l'A86 :**

Coupure sur toute la limite Nord de la commune, les ponts de l'A86 constituent la limite visuelle perceptible de loin entre les communes de Choisy-le-Roi et Vitry-sur-Seine. Cet espace est aujourd'hui plutôt déqualifiant et mériterait une valorisation (art urbain) dans le cadre notamment de la requalification programmée de la RN 305.

**- Les quartiers Sud :**

Les immeubles de barres des grands ensembles des années 60 des quartiers Sud sont également des éléments repères majeurs dans le paysage, car visibles de loin. Elles se fondent dans la continuité du style de quartiers au Nord Est d'Orly.

**- Les berges de Seine**

Paysage emblématique de la Région Ile de France, la commune de Choisy-le-Roi est traversée du Nord au Sud par la Seine. La particularité de la commune d'être établie sur chaque rive du fleuve, lui confère un potentiel exceptionnel de valorisation de son tissu urbain grâce au fleuve.

Il s'agit notamment de maintenir voire de renforcer les ouvertures visuelles et physiques dans le tissu urbain, depuis ses rives.

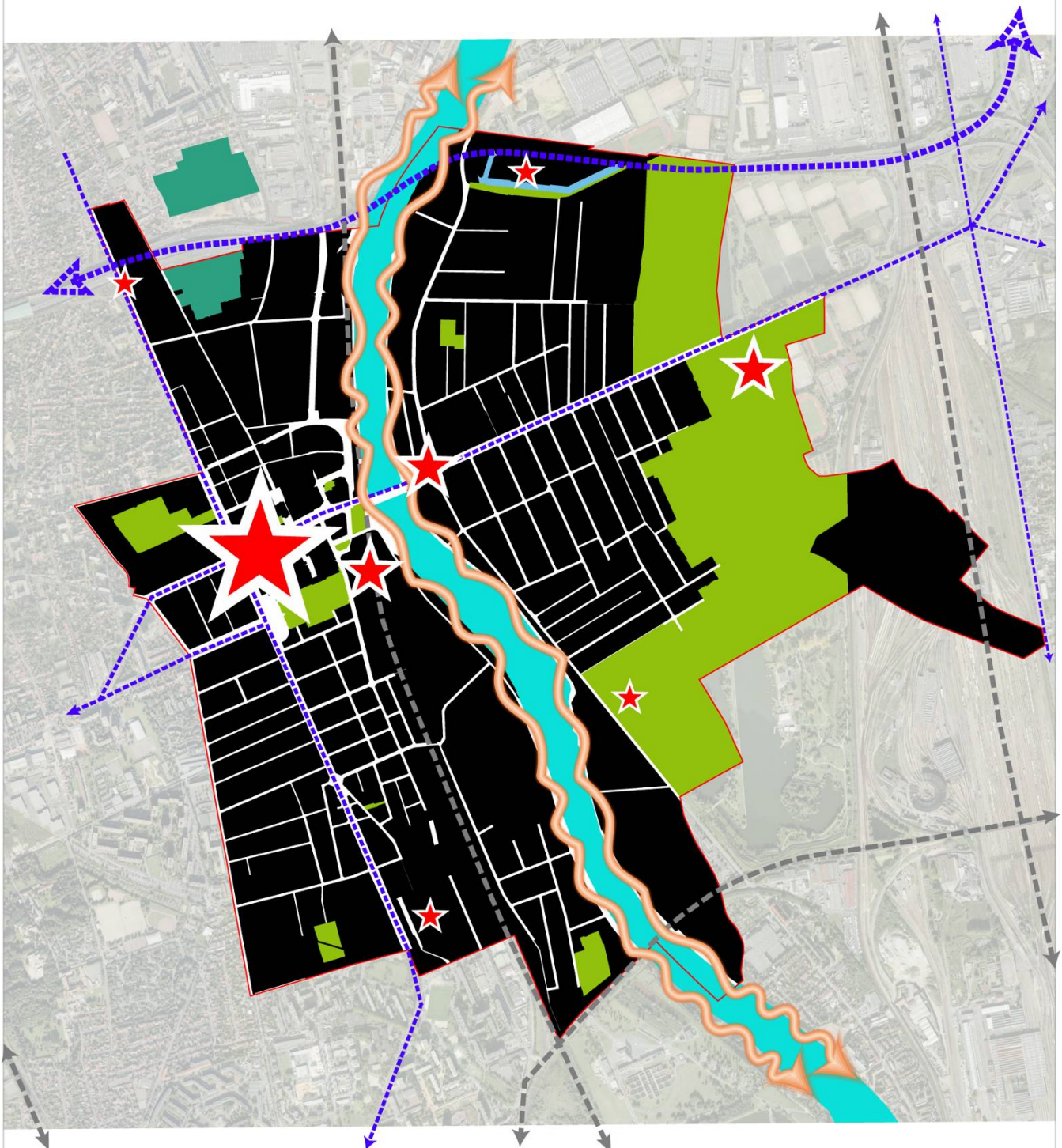


Vues sur le quartier moderne du centre	Autopont de l'avenue Victor Hugo	Gare du RER C
--	----------------------------------	---------------



Carrefour Rouget de Lisle	Pont de Choisy	Zone d'activité Val de seine	Pont de l'A86
---------------------------	----------------	------------------------------	---------------

# Repères dans la ville



- maille viaire (hors infrastructures autoroutières et ferrées)
- espaces verts
- cimetières

- infrastructures routières
- infrastructure ferroviaires
- Seine

- berges de la Seine
- repères dans la ville



Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2009 - Source : IGN 2004



#### 4.4.2.4 DES ESPACES PUBLICS ET COLLECTIFS DE STYLE ET DE PRATIQUES VARIES

La ville de Choisy-le-Roi est structurée d'espaces publics diversifiés liés aux différentes typologies urbaines de ses quartiers. De l'urbanisme de dalle du centre en passant par le parc historique de la mairie, du parc interdépartemental aux espaces publics des grands ensembles collectifs des quartiers sud, les typologies d'espaces publics s'adressent à des publics divers allant de l'habitant du quartier à celui du département et peut-être même à ceux de l'Île-de-France dans le parc interdépartemental des sports.

##### **Attractivité des espaces publics :**

La commune est attractive du point de vue des loisirs sportifs, mais son patrimoine historique et/ou commercial n'est pas encore suffisamment développé et mis en valeur pour assurer le rayonnement de Choisy au-delà de ses limites communales. Le centre-ville reste un lieu de vie choisyen, la dégradation de ses espaces publics attire des commerces et une population plutôt modeste. Le sentiment d'insécurité y est fort.

Les autres centralités majeures repérées (avenue Victor Hugo, avenue d'Alfortville et Quartiers Sud ) ont un rayonnement à l'échelle des quartiers. La fonction de centralité des avenues Victor Hugo et Alfortville est assurée par les équipements qui les bordent, mais le manque de qualité des aménagements des espaces publics en eux même la dessert. Les Quartiers Sud (principalement la ZAC des Navigateurs) offrent des espaces publics intéressants. Cependant, dans la mesure où ils se trouvent relativement cachés à l'intérieur des quartiers d'habitations, ils n'attirent que les habitants des Grands ensembles.

**A l'exception du parc interdépartemental des sports, de la gare du RER C et du parc de la Mairie, la requalification des espaces publics choisyens constitue un enjeu fort pour l'image et l'attractivité de la ville.**



## CENTRE-VILLE

### LE CENTRE COMMERCIAL

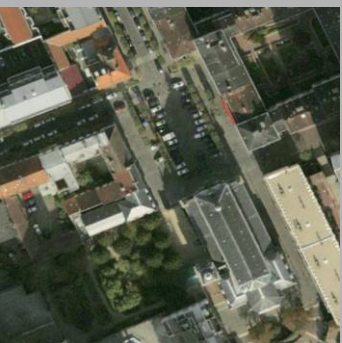


- un pôle commercial au cœur de la ville
- en connexion direct avec la gare RER et le réseau viaire principal (avenue Jean Jaurès, boulevard des Alliés)
- **un urbanisme de dalles vieillissant**
- de nombreux et divers espaces publics peu qualifiés: ils font office de plateforme piétonne dans laquelle il est difficile d'identifier de vrais places urbaines, des lieux de vie et non de transit.
- des bâtiments vétustes
- un sentiment d'insécurité liés à la séparation des voies et donc à la "dilution" de la fréquentation des espaces
- absence d'animation dans les rues
- un point de repère par l'émergence des tours visibles en tous points de la ville

#### Enjeux soulevés:

- traiter la périphérie de la dalle (projet de rénovation du boulevard Jean Jaurès; traitement de la façade du parking sous la dalle)
- rénovation architecturale des tours et de la galerie commerciale
- renforcement des aménagements extérieurs: qualification des lieux (jeux de boules, jeux pour enfants...)

### PLACE DE L'EGLISE



- l'église, un **patrimoine historique** dont la juxtaposition avec la dalle offre des perspectives intéressantes.
- place urbaine très vivante les jours de marché / un parking mettant peu en valeur l'église le reste du temps

#### Enjeux soulevés:

- étude sur le stationnement



## GARE RER – Square du 8 mai 1945



- un belle espace bien entretenu, bien paysager, avec un mobilier plus design
- en centre-ville, à proximité du pont de Choisy-le-Roi: artère viaire principale
- à 10 min de Paris par le RER

## PARC DE LA MAIRIE



- **une trace historique au cœur du centre-ville**
- une juxtaposition surprenante avec l'urbanisme de dalle du centre commercial au Nord
- une ambiance plus fastueuse (présence de bassins, fontaines, parterres de fleurs multicolores) au cœur d'un vaste et superbe parc paysagé qui accueille le pavillon Louis XV, situé dans l'enceinte du parc, vestige de l'époque des Rois.

Enjeux soulevés:

- un patrimoine à conserver et préserver





## LE LONG DE LA RN186

### L'AVENUE VICTOR HUGO

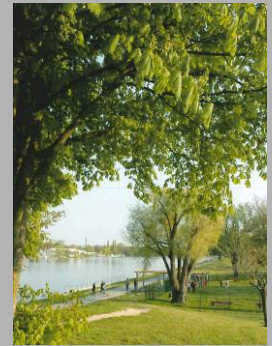
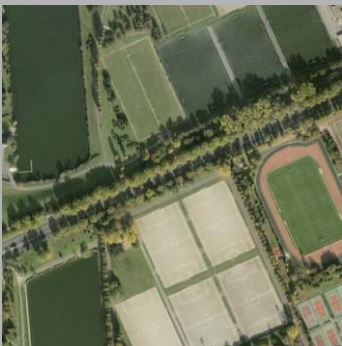


- une artère routière opérant une **rupture à l'intérieur du tissu urbain**
- une condensation d'équipements et de commerces et d'habitats denses signes de l'émergence d'une centralité
- espace qui a pour vocation d'**étirer le centre-ville de la commune depuis la rive gauche vers la rive droite**

Enjeux soulevés:

- étude sur l'intégration de l'autopont et du trafic de la RN186 dans le centre-ville

## LE PARC INTERDEPARTEMENTAL DES SPORTS



- espace vert urbain le plus important sur la commune
- il s'étend sur 150 ha à l'Est du territoire communal
- il comprend : deux plaines sportives (football, tennis, athlétisme, hockey sur gazon, etc.), deux plans d'eau (voile, planche à voile, canoë kayak, aviron, pêche), un parc urbain, une plaine de jeux, des rochers d'escalade, une île aux oiseaux, un centre d'animations écologiques, des allées pour la promenade et des pistes pour VTT sur des buttes paysagères.

Enjeux soulevés:

- problème de **centralisation des espaces verts de la ville au niveau du parc interdépartemental des sports**
- manque d'espaces de loisir de proximité pour les zones d'habitats
- la pratique du parc interdépartementale n'est pas assimilable à celle des petits squares de quartier (avec jeux pour enfants...) qui font défaut dans Choisy-le-Roi
- un équipement de grande valeur à l'intérieur de la banlieue Sud/Est en pleine mutation, passant d'un statut de "zone industrielle" à celui d'"extension du tissu parisien actuel".





## LES GONDOLES

### L'AVENUE D'ALFORTVILLES

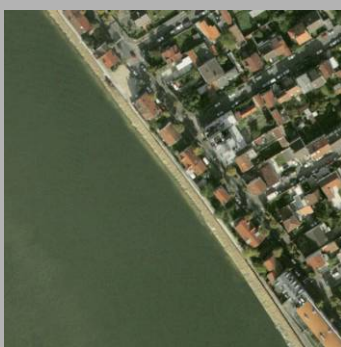


- une avenue bordée d'un tissu mixte comprenant majoritairement des grands ensembles privés. On a depuis la rue quelques perspectives vers de grands cœurs d'îlots verts (cf. image en bas à gauche du tableau)
- une centralité commerciale
- une architecture contemporaine de qualité notamment au niveau des équipements (cf. Lycée technique à gauche)
- des quais de Seine aménagés mais complètement cachés derrière des murs d'enceintes de propriétés

Enjeux soulevés:

- accompagner et soutenir l'**émergence d'une nouvelle centralité**: requalification de l'espace public, contrôle de la qualité architecturale des projets et rénovation des immeubles existants vieillissants
- ménager des perméabilités, des perspectives entre l'avenue d'Alfortville et les rives de Seine pour apporter une dimension paysagère à cette nouvelle centralité.

### LES QAIS DE SEINES



- le quai des Gondoles, à l'intérieur du quartier Sud des Gondoles, constitue un très bel aménagement, mettant en valeur le **patrimoine paysager de la Seine comme charnière verte du centre-ville**.
- tout au Nord des Gondoles Sud, on trouve des venelles plantées assurant la jonction entre l'avenue de Villeneuve-Saint-Georges et la Seine.

Enjeux soulevés:

- l'aménagement du quai des Gondoles est à poursuivre tout au long des rives de Seine à l'Est et à l'Ouest
- le système de venelle existant est à aménager dans la continuité des quais. Création de nouvelles venelles?



## LES QUARTIERS SUD

### LES NAVIGATEURS



- un tissu caractéristique des **grands ensembles des années 60**.
- un bâti haut (plus d'une dizaine d'étages par endroits) produisant de l'ombre sur des espaces publics de qualité
- une utilisation des balcons comme espaces de stockage peu flatteuse pour l'image du quartier
- des espaces publics bien aménagés avec de nombreuses aires de jeux pour les enfants (ce quartier est l'un des mieux pourvus en espaces publics de qualité de la ville)
- un traitement paysager varié (espaces minéraux, espaces verts...) et intéressant

#### Enjeux soulevés:

- diversifier l'offre de logements (ne pas condenser les logements sociaux) afin d'amener plus de mixité sociale
- réglementer l'utilisation des espaces privés extérieurs
- trouver une dialectique dans les quartiers prioritairement réaménagés par le projet ANRU sur le traitement des espaces publics

### LE SECTEUR BRIAND-PELLOUTIER



- un tissu caractéristique des **grands ensembles de la fin des années 50**
- un bâti moins haut que dans la ZAC des Navigateurs (R+4) mais plus vétuste / le problème sera solutionné par le projet ANRU dont le quartier fait l'objet
- une composition initiale ménageant des perspectives intéressantes
- des espaces publics peu qualifiés (sauf le long de l'avenue de Newburn) utilisés comme parking ou plantés d'une végétation peu entretenue et envahissante.
- quelques exemples de privatisation (grillage de clôture) des espaces publics

**Des quartiers pauvres en espaces publics et collectifs:**

Sur la carte ci-contre, la superposition des îlots (en noir) et du réseau viaire en blanc laisse apparaître peu de places. Les espaces publics majeurs sont des équipements de loisirs verts et sportifs ou commerciaux. Ceci laisse peu d'espace pour de petites manifestations du type marché. Par exemple, la place de l'église Saint-Louis est congestionnée les jours de marché.

Dans Choisy Nord Ouest, il n'y a quasiment aucun espace public à l'exception de retraits par rapport à l'alignement rue Hennigsdorf et rue du Docteur Roux.



Rue Hennigsdorf



Rue du Docteur Roux et rue de l'insurrection



Boulevard Stalingrad et rue du docteur roux

Le Lugo ne possède quasiment aucun espace public appropriable. Les grandes étendues ouvertes de la zone sont les parkings des grands centres commerciaux :



Intermarché avenue de Lugo



Supermarché asiatique avenue de Lugo et rue du Docteur Roux

Ces grandes étendues représenteraient un enjeu intéressant de projet paysagé (parking végétalisé ou autre) valorisant les vitrines commerciales de ces enseignes de grande distribution.

Les Gondoles Nord et Sud comme Choisy Nord sont dépourvus de places ou de squares dans lesquels pourrait s'organiser une vie de quartier. La structuration urbaine de ces quartiers risque d'entraîner des modes de vie proches de ceux des « zones dortoirs » dans lesquelles l'investissement des résidents dans la vie communale est minime. Ceci a des conséquences sur les dynamiques commerciales, ainsi que sur le développement culturel et social de la commune.

Ainsi, dans l'espace public comme dans la répartition des typologies urbaines, on voit une ville à visages multiples se dessiner. Voici quelques images de Choisy où une dynamique projectuelle est, ou pourra, être soutenue :

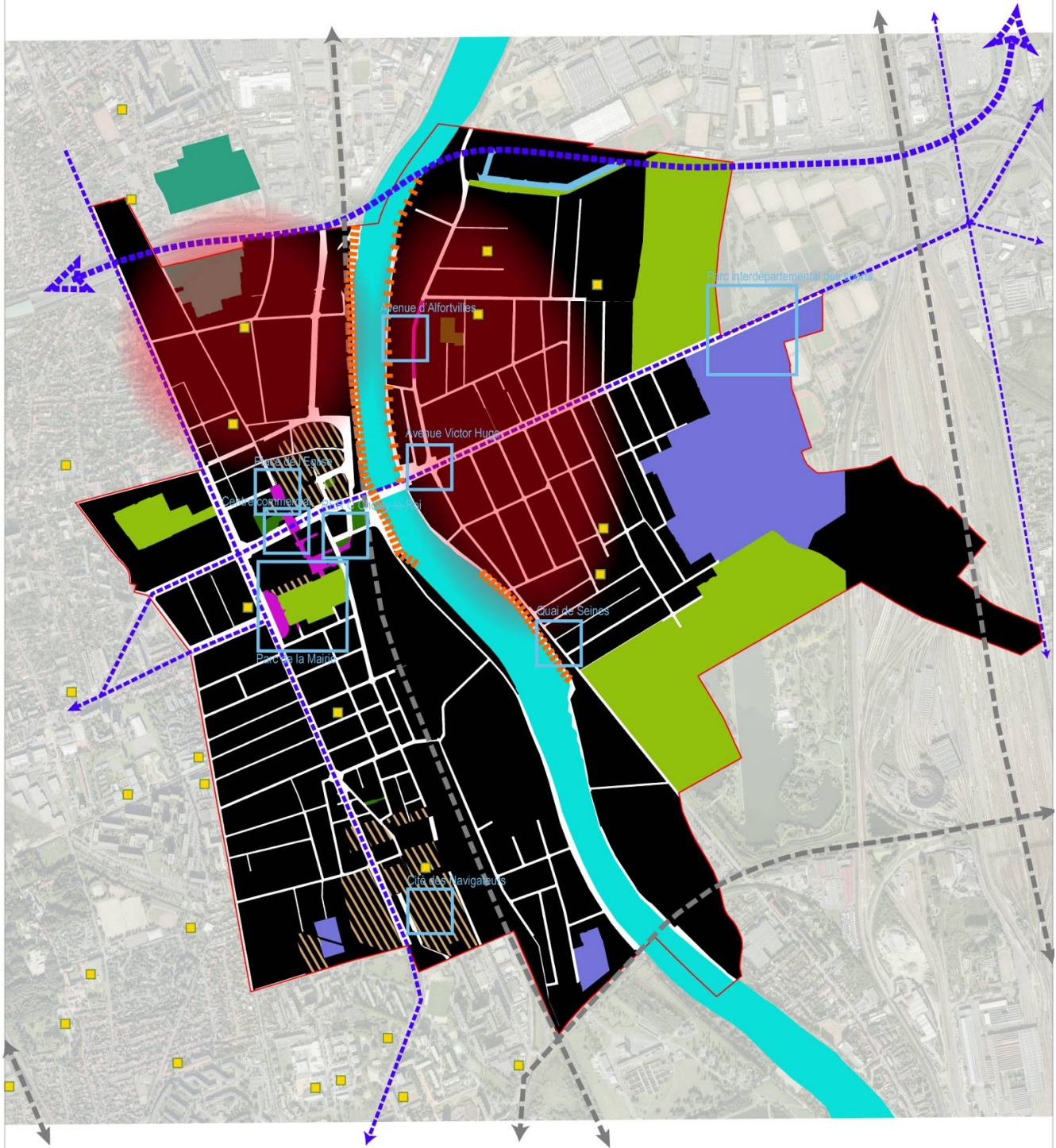
- dans la ville sociale mais détériorée du centre commercial et des quartiers Sud (à l'exception de la ZAC des Navigateurs, en sachant que des projets ANRU sont en cours)





- dans la ville verte et individualisée des quartiers pavillonnaires
- dans la ville étriquée du quartier Choisy Nord Ouest
- dans la ville aux espaces ouverts gâchés du Lugo







Certains projets comme la ZAC du Docteur Roux répondent déjà en partie à ces problématiques. Poursuivre dans cette dynamique projectuelle permettra à la commune de changer le visage de ses espaces publics, influant ainsi sur la sociabilité et l'attractivité de la commune.






## Espaces publics et collectifs: typologies, continuités, ruptures



-  maille viaire (hors infrastructures autoroutières et ferrées)
-  espaces collectifs et verts des grands ensembles d'habitat
-  parcs et espaces verts structurants
-  squares et espaces de jeux de proximité

-  cimetières
-  espaces sportifs ouverts
-  cours des bâtiments d'enseignement
-  parvis, places, linéaires piétons
-  Seine
-  Zones pour lesquelles une réflexion quant au développement d'espaces publics de proximité devrait être engagée

-  berges aménagées de la Seine
-  sélection d'espaces faisant l'objet d'une fiche de détail
-  infrastructure faisant coupure



Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2009 - Source : IGN 2004

0 100 200 500m

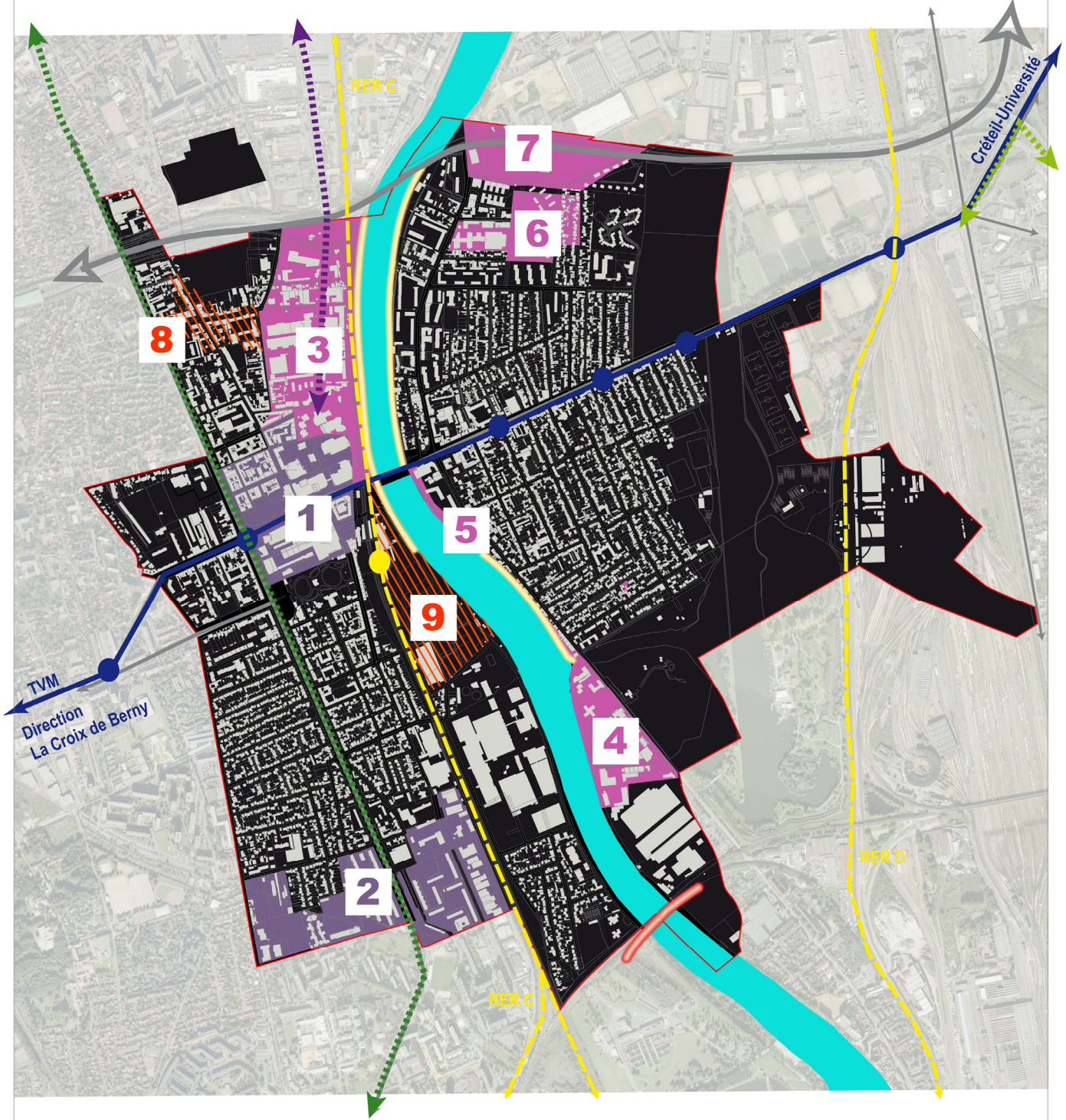
#### **4.4.3 UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT**

Face aux coupures urbaines et morcellement du territoire, la ville de Choisy-le-Roi a besoin de valoriser son territoire en développant une structure urbaine plus cohérente en améliorant son cadre de vie. Avec son tissu urbain hérité en partie de l'ère industrielle et marqué par un habitat assez dense, la ville de Choisy-le-Roi s'investit aujourd'hui au défi de reconstruire la ville sur la ville et de reconquérir les berges de la Seine, principale coupure physique de son territoire.

Ces importants projets de revalorisation du cadre de vie s'inscrivent totalement dans les objectifs du territoire de Seine Amont, qui retient aujourd'hui l'attention particulière de l'État dans la mise en œuvre d'une "opération d'intérêt national". La Ville, de par sa situation centrale, peut y jouer un rôle tout particulier.



# Dynamique de projets et programmation



- bâti existant
- Seine
- berges aménagées de la Seine
- nouveau franchissement
- desserte Ferrée
- gares / stations
- TVM

Projets de Transports en commun

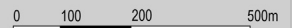
- tramway Pompadour / Sucy Bonneuil
- tramway Porte de Choisy / aéroport d'Orly
- TCSP Bibliothèque François-Mitterrand / Choisy-le-Roi, tracé non définitif

- 1** ANRU Centre ville
- 2** ANRU Quartiers Sud
- 3** Lugo
- 4** Seine et Parc / Morillons
- 5** Av Villeneuve St-Georges
- 6** Chantereine
- 7** Val de Seine

- 8** ZAC du Docteur Roux
- 9** ZAC du Port
- périmètres ANRU
- périmètres de ZAC non achevés
- autre grand secteur en projet



Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2009 - Source : IGN 2004



#### 4.4.3.1 UNE POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

##### ▪ La Dalle du centre-ville

Le projet de renouvellement urbain de Choisy-le-Roi porte à la fois sur des interventions dans le secteur du centre-ville et dans les quartiers sud. La convention partenariale entre l'ANRU, l'Etat, la Ville et l'OPAC du Val-de-Marne a été signée mi-février 2008 après deux années de négociation. Un partenariat fort a également été noué avec la Région Ile-de-France et le Conseil général du Val-de-Marne.

Ainsi, depuis plusieurs années, la Ville de Choisy-le-Roi a engagé une vaste réflexion pour remédier à la cassure provoquée par la dalle résidentielle et commerciale entre les différents lieux qui composent son centre-ville. Le projet de renouvellement urbain de Choisy porte aujourd'hui sur cette partie du centre-ville.

Il s'agit notamment de rendre cet espace accessible et agréable aux piétons. Il ambitionne ainsi de redynamiser le commerce du centre-ville, et prévoit également des réhabilitations de logements.

**L'objectif de ces interventions est de recréer un véritable centre-ville, de relier entre eux les principaux espaces centraux (parc, mairie, cathédrale, gare, marché) et de "retrouver le sol" en remédiant aux cassures provoquées par la dalle.**



Le projet du Centre ville, [www.choisy-le-roi.fr](http://www.choisy-le-roi.fr)

Concrètement le projet se traduit par :

- la **démolition partielle de la dalle (galerie Jean Jaurès)**, remplacée par une esplanade au sol à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue Anatole France. Cette esplanade se placera dans la continuité des espaces urbains sécurisés du pôle intermodal.
- la **création d'un passage vers le square Saint-Louis** depuis l'avenue Jean Jaurès, grâce à une large percée du socle de la dalle Orix. Ainsi désenclavé, le square pourra devenir un véritable espace public de repos ou de jeu pour les enfants.
- l'**ouverture du marché du centre sur l'avenue Jean-Jaurès** va considérablement animer le quartier.

Le projet, outre d'indispensables mises aux normes, prévoit :

- Un ambitieux programme de réhabilitations sur **931 logements sociaux** du centre-ville. La rénovation des logements s'accompagnera d'une amélioration des parties communes, des espaces extérieurs et des parkings en sous-sol.
- Un réaménagement de la circulation entre les îlots afin de faciliter les échanges et désenclaver certaines résidences.

#### ▪ Les quartiers Sud

En agissant globalement sur le logement mais aussi les espaces publics et le commerce, la Ville souhaite également améliorer le cadre de vie de ces quartiers sud, et mieux les relier à la ville. Il s'agit de restructurer en profondeur l'urbanisme de ces quartiers et de créer des liaisons entre ces différents secteurs par un nouvel urbanisme d'îlots et de petits bâtiments.



Le projet des quartiers sud, [www.choisy-le-roi.fr](http://www.choisy-le-roi.fr)

#### ▪ La ZAC du Docteur Roux

La dynamique de restructuration du centre-ville a déjà commencé dans le cadre de la ZAC du Docteur Roux dont le programme est actuellement en cours d'achèvement (créée en 1993, elle sera réalisée entre 1995 et 2012). Le projet permet une diversification de l'offre en logement, une densification du secteur qui se raccroche alors au centre-ville, l'accueil de nouveaux commerces en pied d'immeubles.



SHON globale : 64 000 m<sup>2</sup>  
 Périmètre d'intervention : 5 ha  
 Chiffre d'affaires TTC : 16 102 Ke  
 Coût des travaux VRD HT : 1 235 Ke  
 Participation communale : 137 Ke

### Le programme de l'opération

<b>Logements :</b>	650 logements -> 270 en accession et 380 en locatifs sociaux
<b>Equipement:</b>	Extension du conservatoire de musique
<b>Commerces :</b>	1 100m <sup>2</sup> de SHON en pied d'immeuble
<b>Voirie :</b>	Espaces publics de surface (« place de quartier » ; mail planté, cheminements piétons, stationnement de surface)



**Le nouveau conservatoire de la musique**



**Nouveaux logements (quartier du docteur Roux)**

- **Chantereine (Gondoles-Nord)**

Le programme de l'opération

**Logements :** 320 à 350 logements (dont 175 livrés en 2007)

### **Un quartier en développement**

La libération progressive de terrains détenus par Gaz de France dans ce secteur agréable des Gondoles Nord permet d'y construire de nouveaux logements.

De nouveaux emplois s'implantent aussi à proximité, avec la création du parc d'activités Val de Seine.



**L'usine Gaz de France**, produisant du gaz de charbon, a ouvert à Alfortville en 1951. En 1967, l'activité "gaz de charbon" est arrêtée, la France ayant fait le choix du gaz naturel.

L'usine est démantelée en 1983. Les terrains mitoyens situés à Choisy-le-Roi, autrefois occupés par les habitations des personnels de l'usine, vont trouver une seconde vie en accueillant les maisons de ville et petits immeubles collectifs de Chantereine.



**Ce nouveau quartier Chantereine** bénéficiera à la fois de la tranquillité d'un secteur résidentiel de la ville et de l'animation de l'avenue d'Alfortville.

Pour compléter l'offre commerciale, un supermarché Lidl d'une surface de vente de 800 m<sup>2</sup> a ouvert en juillet 2007 en bordure du parc d'activités Val de Seine.



En parallèle et à proximité, **le lycée professionnel Jacques Brel**, avenue d'Alfortville, a rouvert ses portes en 2005 après trois ans de travaux de restructuration financés par la Région Île de France, dans une architecture remarquable signée Architecture Studio. Cette importante rénovation participe au renouveau du quartier.

4.4.3.2 LA RECONQUETE DU FLEUVE

Lieu privilégié pour l'installation des belles demeures du XVII<sup>ème</sup> siècle, les berges de Seine à Choisy ont ensuite connu une profonde transformation d'usages au XIX<sup>ème</sup> siècle, ère de l'industrialisation, avec de nombreuses activités en première couronne de Paris qui fonctionnaient grâce au transport fluvial. Depuis, la ville s'est détournée de ces rives.

► Ainsi, l'évolution en cours du tissu urbain est marquée par une politique de reconquête des berges, qui autrefois occupait une place centrale dans l'activité communale.

**a) La ZAC du port**

Créer en bord de Seine un quartier équilibré : tel est l'objectif fixé par la Ville à l'aménageur, SADEV 94, et à l'architecte urbaniste Paul Chemetov, pour l'aménagement de ce vaste ensemble de 12,5 hectares. Le Quartier du Port va permettre aux Choisyens de retrouver la Seine et ses berges, au sein d'un nouveau centre urbain mêlant harmonieusement logements, activités et espaces publics.

Le programme de l'opération : un programme mixte pour composer un quartier de ville à part entière

Logements :	850 unités, dont 50 % en accession à la propriété et 50 % en locatif, soit au total 67 000 m <sup>2</sup>
Bureaux :	75 000 m <sup>2</sup>
Activités :	30 000 m <sup>2</sup> dont 10 000 dédiés à l'Imprimerie Nationale
Commerces :	3 600 m <sup>2</sup>
Voirie :	l'artère centrale du quartier du Port sera la future avenue Louis-Luc, en hommage à l'ancien maire de Choisy-le-Roi, qui ira du pont de marchandises à la rue Guynemer, soit plus de 600 m, et reliera ainsi le quartier au centre-ville. Cette avenue largement dimensionnée permettra un stationnement longitudinal et desservira une place belvédère donnant sur la Seine.



Détails:

**L'IMPRIMERIE NATIONALE S'INSTALLE A CHOISY-LE-ROI**

L'Imprimerie Nationale (conçu par l'agence d'architecture Reichen&Robert et Associés) a installé une partie de ses activités à Choisy-le-Roi dans le Quartier du Port. Elle est la première à s'être implantée dans cet ancien site industriel des bords de Seine, objet de l'une des plus importantes opérations d'aménagement urbain actuellement menée dans le Val-de-Marne. Le bâtiment a été inauguré le 17 mai 2005.



**LES LOGEMENTS**

Le Quartier du Port constituera un véritable quartier de ville et de vie grâce à la création de plus de 850 logements.

Situés dans un cadre exceptionnel sur les bords de la Seine, ces appartements, composés à 50 % en locatif social et à 50 % en accession, bénéficient de nombreux espaces verts et commerces de proximité. Sont déjà installés, une boulangerie, un restaurant japonais, une agence immobilière, une banque et une auto-école. Une médiathèque est aussi prévue dans la ZAC du Port avec une livraison en 2013.

Les premiers logements ont été achevés en novembre 2007. Fin 2010, avec l'achèvement d'un nouvel immeuble d'habitations, c'est déjà 650 logements construits.



Photos : Fernando Urquijo



Maison des Arts Plastiques

## LES BUREAUX

**Programme de près de 75 000 m<sup>2</sup> de bureaux en cinq immeubles au pied du RER C, a été conçu par Valode & Pistre et Jacques Ferrier.**

Cinq bâtiments, allant de 7 800 à 23 400 m<sup>2</sup> proposent : une large gamme de services (RIE, crèche..) et disposent chacun de son propre hall et parking. Ces immeubles, aux normes internationales, disposeront de plateaux aux différentes profondeurs et naturellement éclairés, permettant une grande flexibilité d'aménagement.

Démarche haute qualité environnementale : Les architectes ont imaginés les immeubles en privilégiant leur fonctionnement bioclimatique et en choisissant soigneusement les énergies et matériaux utilisés. Ainsi, ils proposeront des prestations et équipements aux standards internationaux, dans une logique de développement durable.

Icade, promoteur – investisseur, réalisera deux immeubles du programme de bureaux (soit 29 200 m<sup>2</sup>) et a également pris une option sur la seconde tranche de cet ensemble soit le développement de 43 800 m<sup>2</sup> supplémentaires.



Aquena



Libeccio



Sirocco



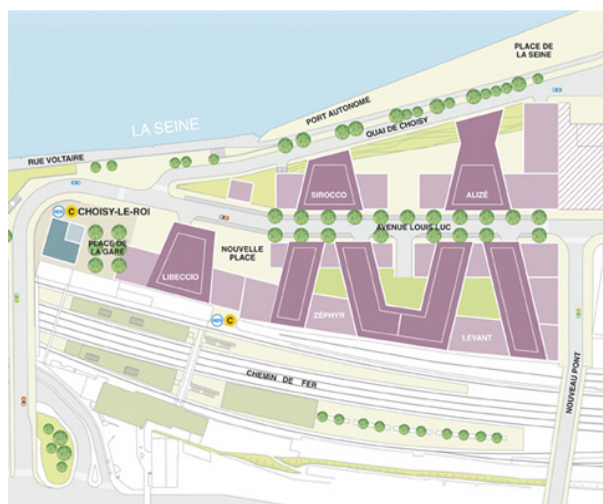
Alizé



Zéphyr



Levant



### **Calendrier :**

La réalisation est échelonnée entre 2005 et 2013, pour un projet dont les premières réflexions datent des années 1990 et qui a conduit à la création d'une zone d'aménagement concerté en 1998. Préalable indispensable à la réalisation, le dépôt de carburant Shell a été démantelé en 2002 et a permis d'éliminer un risque majeur pour l'ensemble du centre-ville. La livraison de l'imprimerie IN Choisy a été effectuée en 2005 et la construction des premiers programmes de logements a commencé en 2006

En 2010, une nouvelle tranche de 110 logements a été lancée (architectes : Paul Chemetov et Gaëtan Engasser). La construction du dernier programme de logements (66 appartements dessinés par Hester & Oyon) a démarré en avril 2011, ainsi que le lancement de la construction de la 1<sup>ère</sup> tranche de bureaux par Icade (soit 29 200 m<sup>2</sup>) et la poursuite de la commercialisation de la 2<sup>ème</sup> tranche de bureaux (soit 43 800 m<sup>2</sup>)



Vues actuelles sur la ZAC

### **b) Seine & Parc (Gondoles Sud)**

Le programme de l'opération

**Logements :** 400 logements (dont la moitié livrés en 2007) petit collectif en accession ou locatif social

### **Un nouveau quartier**

- 37 % de logements sociaux seront également réalisés.
- Réalisation : l'OPAC du Val-de-Marne et un groupement de promoteurs-aménageurs (SARL Domaine des Bords de Seine).
- Reconversion d'une zone d'activités.
- 
- 



## Un aménagement en deux phases

Première phase : livraison en 2007

- ▣ 3,7 ha de terrain, 28 000 m<sup>2</sup> construits
- ▣ 273 logements dont 187 en accession à la propriété, 60 studios en résidence sociale et 26 logements sociaux en petit collectif

Seconde phase : livraison à partir de 2009-2010

- ▣ 1,2 ha de terrain, 10 000 m<sup>2</sup> construits
- ▣ 130 logements dont 67 en accession à la propriété et 63 en collectif social

### c) L'avenue Villeneuve Saint-Georges et les quais de Seine

Entre le pont de Choisy et le nouveau quartier Seine & Parc, sur le quai rive droite de la Seine, le Conseil général du Val-de-Marne aménage les berges créant un lieu de vie et de promenade sur le quai Villeneuve-Saint-Georges permettant de relier le parc interdépartemental.

L'aménagement passe par la création d'un ponton piétonnier, le traitement du chemin de contre halage en voie cyclable, la plantation de végétation de bord d'eau, une consolidation des murs anticrues permettant une protection efficace face au risque d'inondation.

Le programme de l'opération

<b>Espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• retraiter le chemin de contre-halage en voie cyclable</li> <li>• créera au bord de l'eau un ponton piétonnier</li> <li>• éclairage nocturne</li> <li>• promenade haute va permettre un cheminement continu, du quai des Gondoles au parc départemental</li> <li>• végétation de bord d'eau</li> <li>• consolider durablement les murs anti-crues</li> </ul>
------------------------	--

### En chiffres

Longueur : 550 m (1/4 du linéaire des berges Est de la \*Seine)

Largeur du ponton : 2 à 4 m

Durée des travaux : 2 ans

Démarrage : été 2007

Coût estimé : 11 M€



Image : Atelier SLG Paysage.



L'aménagement du Quai des Gondoles état actuel

Les évolutions du tissu urbain sont marquées par une refonte du tissu urbain existant et notamment de l'urbanisation des années 60 et de l'industrialisation du XIX<sup>ème</sup> siècle sur les berges. Ces aménagements vont permettre d'offrir un cadre de vie plus agréable pour les Choisyens en améliorant les liaisons entre les quartiers et en créant davantage de mixité. *Enjeux* : Intégrer les projets à une réflexion globale à l'échelle de la ville.

# ***Plan Local d'Urbanisme***

## ***Ville de Choisy-le-Roi***

### **Rapport de présentation – Explications des choix**



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



## Sommaire

### LES JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

**DURABLE .....227**

**Préambule..... 228**

**I – Un développement urbain équilibré et mixte en cœur de métropole ..... 229**

1.Le renforcement du parc de logements .....229

2.Renforcer le pôle économique au service des habitants et de la vie métropolitaine.....232

3.Un développement au sein de l'ORSA en cœur de métropole .....234

4.Un développement respectueux de l'environnement .....235

**II – Poursuivre l'amélioration de la qualité de cadre de vie de Choisy-le-Roi :  
une ville dynamique et accueillante ..... 237**

1.Conforter l'identité des quartiers et les caractéristiques de la ville .....237

2.Conforter les cœurs de quartier pour créer un réseau de pôles d'animation .....238

3.Renforcer l'espace public .....239

**LES JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT .....241**

**Préambule..... 242**

**Présentation générale des zones ..... 244**

**Les règles communes ..... 246**

**Les dispositions réglementaires par zone ..... 253**

La zone UA Animation Urbaine.....253

La zone UC Centre Ancien .....255

La zone UR, zone résidentielle.....256

La zone UE d'activités économiques .....257

Les zones UZD et UZP .....259

La zone UP .....261

**Les emplacements réservés ..... 262**



## Les justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

# Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'expression d'un projet et d'une politique globale d'aménagement. Véritable armature du projet communal, il constitue le support de la norme et la clé de voûte de sa mise en œuvre.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation explique ainsi les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD procèdent d'un véritable projet d'urbanisme dans ses dimensions spatiales, humaines, sociales, économiques et culturelles.

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD découlent :

- des grandes orientations du SDRIF de 1994 et du projet de SDRIF 2008 ;
- du diagnostic élaboré dans le cadre du rapport de présentation et en particulier des prévisions économiques et démographiques, ainsi que des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services et de l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- d'une réflexion sur le rôle de Choisy-le-Roi dans le développement de la métropole parisienne ;
- enfin des choix opérés par la commune et d'une volonté politique ;

Dans le prolongement des enjeux issus du diagnostic et en déclinant localement les grands principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, 2 grands axes ont été définis dans le PADD de Choisy-le-Roi :

- Axe 1 : « Une ville solidaire et équilibrée au sein du territoire « Orly-Rungis-Seine Amont » (ORSA), en cœur de métropole » : une ville qui par son mode de développement, se base sur les principes fondamentaux d'équilibre et de mixité, s'inscrit en continuité avec les territoires voisins, et participe à la stratégie de développement régional portée par le SDRIF ;
- Axe 2 : « Une ville dynamique, accueillante et attachante : le bien – vivre à Choisy » : une ville qui permet le parcours résidentiel de ses habitants, qui répond aux besoins de ses habitants (commerces, équipements, espaces verts...), qui préserve ses identités urbaines et valorise ses paysages, qui recherche l'amélioration de son cadre de vie.

# I – Un développement urbain équilibré et mixte en cœur de métropole

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la ville de Choisy-le-Roi vise à cadrer son développement à l'horizon 2020. Située à proximité directe de Paris, le territoire s'inscrit dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) « Orly – Rungis – Seine Amont » (ORSA). A ce titre, le développement communal s'est réfléchi par rapport à cette position de nœud majeur d'échanges au sein du territoire ORSA et en tant que porte d'entrée du cœur métropolitain au sud. Choissant de s'inscrire en complémentarité et non en concurrence avec les communes voisines, Choisy-le-Roi souhaite organiser son développement avec le territoire large que représente l'OIN ORSA. C'est pourquoi l'orientation première du PADD affirme la volonté d'une ville « qui s'inscrit dans le cadre du Renouveau Durable du territoire Orly – Rungis – Seine Amont ». Cependant, la ville souhaite aussi accorder un « droit à la centralité » en étant une ville solidaire et équilibrée.

La ville de Choisy-le-Roi a donc construit son projet de ville autour de :

- La mixité et l'équilibre du développement des fonctions
- L'émergence de pôles d'animation urbaine
- Une meilleure utilisation de l'espace public
- Un accroissement de la place des transports doux et en commun.

Ces principes d'organisation urbaine ont guidé Choisy-le-Roi tout au long de l'élaboration de son PLU et notamment du PADD pour s'inscrire son développement dans le cadre du « Renouveau Durable » du territoire ORSA.

## 1. Le renforcement du parc de logements

Le diagnostic a montré qu'après une phase de déclin importante jusqu'aux années 1990, la population choisyenne connaît maintenant un nouvel essor démographique. En effet, Choisy-le-Roi affiche un solde naturel important, qui atteint 1,1 % sur la dernière période, et qui explique donc en partie l'essor démographique de la commune. Quant au solde migratoire, il tend à l'équilibre depuis 1975 : de - 1,9 %, il est passé à - 0,4 % sur la période 1999-2006, et devient légèrement positif pour la période 1999-2009. C'est donc paradoxalement la réduction du déficit migratoire qui permet à Choisy-le-Roi de gagner en population, au vu de la constance du niveau élevé du solde naturel. Cette dynamique positive est largement liée à une croissance du parc de logements. En effet, l'évolution du nombre de logements à Choisy a été faible, voire négatif, sur la période 1975-1990, et a connu une croissance soutenue au cours des deux dernières périodes intercensitaires : + 0,68 % sur 1990-1999 et 0,78 % sur 1999-2006. Cette croissance du parc de logements, rompant avec la faible évolution observée au cours des périodes précédentes, a donc permis la croissance démographique.

Partant de ce constat, différents scénarii d'objectifs de production de logements à l'horizon 2020 ont été proposés, en se basant sur :

- Le Porter à connaissance de l'Etat qui fixait un objectif de croissance nette de 400 logements / an pour Choisy-le-Roi (déclinaison sur la commun de l'objectif de 60 000 logements par an du SDRIF)
- La taille moyenne des ménages qui devrait être comprise entre 2,1 et 2,2 à l'horizon 2020
- L'état du parc : 14 400 résidences principales en 1999 et une estimation de 3660 construction sur la période 1999-2008
- Une programmation de 2 573 logements prévus sur la période 2011-2015, et une disparition d'environ 300 logements dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (sur 600 au total) :

**Logement prévu sur la période 2009-2015**

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

Source : Observatoire de l'habitat, bilan de l'année 2010 – Ville de Choisy-le-Roi

Scénario de logement 1 :

- 3 569 logements construits sur 2010/2020 (dont 570 pour le Lugo et 200 pour le secteur Rondu/Anatole France), soit 357 logements bruts/an
- Nombre de logements estimé en 2020 : environ 20 800 résidences principales (14 400 + 3660 + 2 570 + 570 + 200 – 600) soit environ 296 logements nets en plus par an entre 2010 et 2020.
- Estimation de la population à environ 45 000 habitants.

Scénario de logement 2 :

- 3 749 logements construits sur 2010/2020 (dont en plus scénario 1 : 180 sur les opérations des quartiers Sud) soit 375 logements bruts/an.
- Nombre de logements estimé en 2020 : environ 20 980 résidences principales (20 800 + 180) soit environ 314 logements en plus / an entre 2010 et 2020.
- Estimation de la population à environ 46 000 habitants.

### Scénario de logement 3

- 4 849 logements construits sur 2010/2020 (dont en plus scénario 1 et 2 : 700 avenue Victor Hugo et 400 Avenue de Villeneuve Saint Georges) soit 485 logements bruts/an
- Nombre de logements estimé en 2020 : environ 22 080 résidences principales (20 980 + 1 100) soit environ 424 logements en plus / an entre 2010 et 2020.
- Estimation de la population à environ 48 000 habitants

Le scénario 1, prévoyant 20 800 résidences principales, a été estimé trop faible au regard des volontés de la ville. Il a donc été écarté. Le scénario 3, répondant au-delà des objectifs du PAC, a lui aussi été écarté. La volonté de la ville est de ne pas afficher des objectifs de production qu'elle sait ne pas pouvoir tenir en lien avec la capacité des équipements sur le territoire. La ville de Choisy-le-Roi a donc retenu le scénario 2 pour l'élaboration de son PLU, à savoir la réalisation de 314 logements nets par an sur la période 2010-2020. Cet objectif permet de poursuivre le développement du logement engagé ces dernières années pour ainsi accueillir de nouveaux habitants. Il prend en compte la capacité d'accueil des équipements publics et, dans le cadre de l'ouverture maîtrisée de l'urbanisation suite à la suppression de l'article 5, laisse entendre une production de logements dans le diffus d'environ 20 logements/an.

Ce scénario, en prenant en compte les démolitions et les constructions dans le diffus, tend vers les objectifs de l'Etat, à savoir 400 logements par an.

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

	<b>Projets et opérations programmées</b>	<b>Opérations non programmées - diffus</b>	<b>Total en brut</b>
<b>2010-2015</b>	2799	120	2919 logements soit 486/an
<b>2016-2020</b>	950	80	1030 logements soit 206 /an
<b>2010-2020</b>	3749 logements soit 375 /an	200 soit 20 / an	<b>3949 logements soit 395/ an</b>

Les projets déjà programmés pour la période 2010-2015 se situent dans différents quartiers de la ville : Choisy-centre (quartier du port), Choisy-nord, Choisy-sud, Gondoles nord (Chantereine), Gondoles sud (Seine et Parc)... A ces différents projets s'ajoutent donc ceux du secteur du Lugo et du secteur Anatole France. Avec une telle spatialisation de la production de logements, la ville de Choisy-le-Roi met donc en place un développement équilibré de son territoire, en prévoyant des opérations dans différents quartiers. De plus, cela permet la requalification urbaine des secteurs concernés par une forte proportion de parc privé ancien inconfortable, grâce aux reconstructions et le renouvellement urbain. Enfin, ce projet de ville vise à conserver la caractéristique populaire et la diversité de la population de la commune, en luttant notamment contre les effets ségrégatifs de la métropolisation, qui tend à repousser du cœur de la métropole les personnes aux conditions de ressources les plus faibles. Les projets engagés définissent en effet une production diversifiée, aussi bien en termes de statuts d'occupations qu'en taille de logement.

Le projet de ville vise à inciter la production de logements accessibles aux revenus faibles et modestes dans le diffus, en plus de ceux déjà programmés dans les opérations d'aménagement.

## 2. Renforcer le pôle économique au service des habitants et de la vie 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 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. En effet, sur la période 1990-1999, le recensement fait état d'une baisse de près de 6 % du nombre d'emplois implantés dans la commune tandis qu'entre 1999 et 2006, cette baisse n'est que de - 0,2 %, atteignant 9 984 emplois. La commune héberge ainsi beaucoup plus d'actifs ayant un emploi (plus de 16 300 en 2006) que d'emplois y étant implantés.

De plus, le taux de chômage est assez important (11,6 % en 2006) et la population dispose d'un faible niveau de qualification. Cette dynamique est pour l'instant en opposition avec la majeure partie des communes et de pôles d'emplois en termes de volumes d'emplois.

Le SDRIF s'est fixé un objectif global de 700 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030. Il a identifié la première couronne francilienne comme un réseau de pôles de bureaux à développer et à organiser. Dans le cadre du rééquilibrage de l'emploi, porté par le SDRIF, Choisy-le-Roi souhaite renforcer l'offre d'emplois en agissant sur la diversité pour offrir des solutions aux populations suivant leurs niveaux de formation.

Au regard de la faiblesse du tissu, du taux d'emploi communal par rapport aux villes voisines et du taux de chômage encore important au sein de la commune mais aussi à l'échelle du territoire ORSA, le développement de l'emploi et de l'activité économique constitue donc un enjeu majeur pour Choisy-le-Roi. C'est pourquoi le PADD affirme la volonté de la commune de « rattraper » le développement économique par la création de 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). Ainsi sur le territoire de Choisy-le-Roi, il vise à :

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

Choisy-le-Roi insiste sur la diversification des entreprises. Elle souhaite conforter les filières historiques (maintien des PME-PMI, artisanat, industrie...) et vise également à l'attraction de filières innovantes pour permettre le maintien des activités nécessaires à la vie du cœur métropolitain et offrir des solutions d'emplois aux habitants.

### 2.2 Spatialiser de manière pragmatique le développement économique

Pour assurer le maintien et l'équilibre de chacune de ces entreprises, le PADD envisage une spatialisation de manière pragmatique du développement économique, avec des implantations en fonction des qualités propres de chaque site comme 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 transport en commun (cf. 1.3), participant ainsi à la dynamique du corridor de la Seine. Les activités historiques quant à elles seront plutôt situées sur le Val de Seine, le bas de l'avenue de Villeneuve Saint Georges, le secteur des Navigateurs. L'économie résidentielle, des services à la personne et aux entreprises doit s'appuyer sur les polarités existantes, participant ainsi à l'animation de la ville ainsi qu'à son attractivité. Enfin, la logistique urbaine se localisera principalement sur des sites de connexion directe aux réseaux routiers magistraux, comme l'A86, et sur le site du triage pour bénéficier de la possibilité de ferroutage.

### *2.3 Développer le pôle commerce*

Le PADD envisage le maintien et le développement des linéaires commerciaux ainsi que le confortement du pôle majeur du centre-ville. La réglementation du PLU devra permettre le maintien de ces linéaires. De plus, elle viendra en complet du droit de préemption des baux commerciaux instauré sur le centre-ville par la commune, traduisant sa volonté de préserver le commerce de proximité, par une offre qualitative et quantitative en adéquation avec l'évolution sociodémographique observée et du pouvoir d'achat des ménages.

### *2.4 L'accueil du Haut Débit*

Pour accueillir de nouvelles entreprises, le projet de ville souhaite aussi développer la compétitivité des sites, notamment en œuvrant pour l'accueil du haut débit internet (fibre optique) sur le territoire de la commune. 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.

### *2.5 Accueillir des activités et des filières innovantes*

Le projet de développement souhaite impulser le développement des Eco activités par le déploiement des filières de l'éco – construction et la filière eau valorisées grâce aux techniques nouvelles et innovantes. Par ailleurs, la commune souhaite encourager le développement de la Mécatronique en favorisant le développement d'un réseau d'entreprises dans des activités innovantes. Le PADD vise entre autres à tisser des liens forts entre le monde économique et les établissements de formation.

### *2.6 Accompagner le retour à l'emploi*

L'emploi est un enjeu fort pour la ville de Choisy-le-Roi qui a un taux d'emploi les plus faibles du département. Le développement d'une nouvelle offre par l'implantation d'entreprises innovantes s'accompagne dans le PADD par des projets d'accueil de jeunes entreprises, comme le « Centre de l'Entrepreneuriat », avec en son sein des structures d'aide à la création d'entreprises et au retour à l'emploi.

### 3. Un développement au sein de l'ORSA en cœur de métropole

Au niveau du territoire large, le PADD inscrit le développement de la ville en continuité avec les territoires voisins. Il souhaite en effet participer pleinement à la valorisation du territoire ORSA et accorde donc une place importantes aux liens avec les communes voisines, en complémentarité.

Cette volonté s'affirme au niveau des déplacements, notamment sur la répartition du trafic automobile. En effet, le diagnostic a montré que Choisy-le-Roi constituait un carrefour de flux de personnes et de marchandises, notamment en raison de son pont de franchissement de la Seine. De ce fait, la commune y subit des phénomènes de congestion, voire de saturation. Afin d'impulser un développement plus équilibré sur le long terme, la ville de Choisy-le-Roi s'engage dans de nouveaux projets permettant de rééquilibrer ce trafic.

D'une part, le diagnostic a montré le manque de franchissement de la Seine au sud de Paris. De ce fait, la ville soutient la création de nouveaux franchissements programmés dans le voisinage direct de Choisy : au nord, à Vitry reliant Alfortville et au sud, à Orly. Ces nouvelles traversées, qui sont d'intérêt stratégique à l'échelle régionale, permettront de rapprocher les pôles urbains du Val de Marne entre eux mais aussi avec la ville de Paris. La traversée nord est nécessaire pour envisager un plein développement du secteur Vitry-Ardoines et contribuer à désaturer le pont de Choisy. La traversée sud quant à elle est nécessaire pour désenclaver le secteur sud du territoire dont l'isolement s'aggraverait si le développement du pôle Orly-Rungis n'était pas accompagné de la réalisation de cette infrastructure. Pour les Choisyens, ces nouveaux franchissements auront plusieurs impacts positifs grâce à une meilleure fluidification du trafic : moins de nuisances sonores, meilleure qualité de l'air, moins de congestion routière.... Il s'agit donc d'un enjeu fondamental de qualité de vie pour les habitants de la commune mais aussi pour l'amélioration de l'attractivité économique et résidentielle de la ville.

Toujours dans cette volonté, la ville de Choisy-le-Roi souhaite renforcer le pôle d'échange de transports en commun permettant à la fois de réduire l'utilisation de la voiture mais aussi de stimuler l'attractivité économique et résidentielle de la ville ; en lien avec les territoires voisins aussi bien pour les corridors nord-sud qu'est-ouest. Pour réaliser cette orientation, plusieurs actions sont prévues. D'une part, Choisy-le-Roi souhaite participer de manière accrue au corridor nord/sud de déplacement en transport en commun depuis Paris et le long des berges de Seine par :

- La mise en place du tramway sur la RD5,
- Une amélioration de la qualité du service du RER C et une plus grande fréquence du RER D
- Un projet de transport en commun en site propre (TCSP) qui reliera la « Bibliothèque François Mitterrand » au quartier du Lugo

Les liaisons est-ouest seront aussi renforcées avec le TVM, les lignes de bus 103 et 293 et le TCSP Pompadour – Sucy – Bonneuil, sur le territoire communal. Avec le réseau de transports du Grand Paris, le maillage sera ainsi plus fin entre les gares de Vert de Maisons, Ardoines, Pompadour et Choisy-le-Roi.

Pour compléter l'attractivité de ces espaces, un maillage complet de liaisons douces reliant les transports en commun sera réalisé. Cette charpente de liaisons douces permettra une connexion des différents pôles de vie, que ce soit pour les

déplacements professionnels (meilleurs maillages des pôles de transports) que pour le loisir, avec notamment la redécouverte des cheminements allant vers la Seine et la reconquête de ses berges. Ces actions vont permettre d'assurer un meilleur partage de l'usage de l'espace public, en permettant de diminuer la place de la voiture, et d'encourager le recours aux modes alternatifs que sont le vélo, la marche à pieds et les transports en commun.

## 4. Un développement respectueux de l'environnement

Dans la continuité des politiques mises en place à l'échelle nationale (Grenelle de l'environnement), la ville souhaite poursuivre ses efforts pour orienter le développement vers des modes d'urbanisme durable. La promotion de la qualité environnementale des projets urbains est donc au cœur des préoccupations du PADD qui décline notamment les mesures pour « économiser les ressources et améliorer la maîtrise des consommations énergétiques ».

### 4.1 Economiser les ressources

La ville de Choisy-le-Roi est marquée par d'importantes lignes de coupures, à l'image du territoire Seine-Amont, qui perturbent les relations entre quartiers de ville et avec les communes riveraines. A travers cette mosaïque de paysages urbains, la trame verte joue un rôle de liant qu'il convient de préserver. A ce titre, la commune souhaite agir en faveur de la biodiversité par la protection des espaces verts à la fois publics et privés et en maintenant ou créant des liaisons vertes entre ces espaces qui assurent les continuités écologiques. Mais il est aussi important de rechercher la performance environnementale et l'économie des ressources naturelles grâce à plusieurs actions.

Ainsi, la commune s'engage à :

- Promouvoir une gestion économe et équilibrée de son espace territorial au moyen d'un développement porté par le renouvellement urbain ;
- Gérer de manière optimale la ressource en eau par la poursuite des actions déjà engagées en matières d'assainissement des eaux usées et pluviales (installation de systèmes de récupération des eaux pluviales, incitation à la conception de toitures terrasses végétalisées, obligation d'une proportion d'espaces verts en pleine terre...);
- Poursuivre et améliorer les conditions de collecte et de traitement des déchets ;
- Agir sur la production, la gestion et la distribution de l'énergie, en s'appuyant notamment sur la réduction des consommations d'énergie et sur l'augmentation de la production d'énergies renouvelables. Le projet de ville vise aussi à optimiser les performances énergétiques des bâtiments, que ce soit dans le cadre de nouvelles constructions, d'opérations de réhabilitation, de création et de logements, mais aussi à favoriser les initiatives des particuliers qui souhaitent intégrer des dispositifs ayant recours aux énergies renouvelables ou participant à la biodiversité.

Concernant la gestion alternative des eaux de pluie, il est utile de rappeler certaines dispositions. La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et es ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

#### *4.2 Articuler les fonctions active et résidentielle*

Au-delà des dispositifs techniques, la commune de Choisy-le-Roi inscrit à travers son PADD la volonté d'agir sur la structure même de la ville en intégrant les modes d'urbanisme durable. Il s'agit de rapprocher les fonctions d'animations urbaines (commerces, équipements et services) et les logements, en valorisant le tissu urbain proche des gares et axes structurants, afin de réduire les nécessités de déplacements, d'inciter à l'usage des transports en commun et à la pratique des modes doux et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

#### *4.3 Une démarche partagée avec les habitants en faveur du développement durable*

L'environnement étant l'affaire de tous, le PADD de Choisy-le-Roi veille à impliquer les habitants dans ces démarches environnementales en leur proposant des informations-sensibilisations sur les dispositifs permettant la réduction des consommations énergétiques ; en favorisant les actions individuelles éco-citoyennes ou encore en proposant des partenariats avec les entreprises prenant en compte les prérogatives du développement durable. La ville, qui a déjà initié de telles démarches, souhaite donc poursuivre cette voie à travers son PLU.

## II – Poursuivre l'amélioration de la qualité de cadre de vie de Choisy-le-Roi : une ville dynamique et accueillante

L'axe 2 du PADD identifie trois orientations majeures pour le développement de la ville et le renforcement du « bien vivre » à Choisy : l'ouverture aux quartiers, le renforcement des liens sociaux, le confort des identités urbaines. Les différentes périodes du développement communal produisent aujourd'hui une trame urbaine composée de quartiers aux morphologies diverses et aux identités respectives. Cette richesse en matière de typologies de tissus urbains est un des fondements de l'attractivité résidentielle de Choisy-le-Roi. Cependant, cette diversité crée aussi des ruptures entre les quartiers qu'il convient de résorber.

### 1. Conforter l'identité des quartiers et les caractéristiques de la ville

Les différentes périodes du développement communal produisent aujourd'hui une trame urbaine composée de quartiers aux morphologies diverses et aux identités respectives. L'analyse et la définition des typologies urbaines réalisées dans le cadre du diagnostic a identifié les différents tissus de Choisy-le-Roi, avec notamment les tissus à dominante d'habitat individuel (les quartiers Gondoles, Prairie et le parc), les tissus mixtes (l'urbanisme de dalles du centre des années 1960, le tissu ancien du centre-ville, le tissu de boulevards, et le tissu de la ZAC du port), le tissu de faubourg, les quartiers de grands ensembles (les grands collectifs au sud de la ville) et les tissus à dominante d'activité économique.

Le diagnostic a noté que la morphologie urbaine était différenciée entre la rive droite et la rive gauche. En effet, la ville de Choisy-le-Roi s'est d'abord développée sur la rive gauche, qui en constitue le cœur historique. Remanié par l'urbanisme de dalle, le centre est un secteur extrêmement diversifié. Des séquences morphologiques bien distinctes se juxtaposent par époque de construction. A l'inverse, le type d'urbanisation est davantage homogène sur la rive droite. L'urbanisation s'est faite sous forme d'ensembles pavillonnaires avec ponctuellement quelques opérations de logements collectifs plus hauts.

Ces paysages sont un atout indéniable pour l'attractivité de la ville, qui reflètent les différentes périodes de sa construction, ses évolutions et marquent ainsi son identité. Le PADD montre donc sa volonté de conserver ces différentes typologies, voire de les réinterpréter, pour que chacune des typologies architecturales puissent être perçue de manière qualitative et participe ainsi à la diversité des modes de vie souhaités par les habitants.

A cet égard, le PADD met l'accent sur la valorisation des typologies urbaines en prenant parti pour une évolution du tissu urbain qui intègre les valeurs urbaines des quartiers et valorise leurs identités :

- Mettre en valeur la richesse du patrimoine urbain
- Modeler le paysage urbain des quartiers en tenant compte de leurs caractéristiques
- Valoriser le signal urbain du centre-ville qui annonce Choisy-le-Roi

De plus, les éléments caractéristiques à l'échelle de la ville sont à mettre en valeur : l'eau et la trame verte.

Traversée par la Seine, l'eau joue un rôle important en tant qu'élément fédérateur et attractif. L'histoire de Choisy-le-Roi est d'ailleurs profondément liée à la Seine qui est un acteur de premier plan pour l'organisation du territoire. Elle a influé le développement de l'urbanisation marqué d'une rive à l'autre. Axe essentiel de communication, elle peut à la fois être perçue comme un obstacle, une coupure ou encore un risque. C'est pourquoi le PADD souhaite remodeler ce rapport au fleuve qui est essentiel pour le fonctionnement et l'identité de la ville. D'une part, le projet souhaite rendre à la Seine son statut de « fil conducteur » entre les territoires, par la reconquête des berges, la prise en compte des potentiels de développement des filières économiques en lien avec la Seine... Cette volonté confirme le rapport intime que la ville de Choisy-le-Roi entretient avec le fleuve. D'autre part, le PADD souhaite s'assurer de la prise en compte des risques d'inondation avec l'intégration des dispositifs du PPRI dans le cadre de projets opérationnels.

L'autre élément caractéristique de Choisy-le-Roi est la présence du végétal, qui est un élément de liaison urbaine. Bien qu'inégalement répartis, la ville possède une part importante d'espaces verts urbains (1/6<sup>ème</sup> du territoire), dont le plus grand est le Parc interdépartemental des sports, d'une superficie totale de 150 hectares, mais aussi une riche trame d'alignements d'arbres. A la lisière entre le cœur de l'agglomération et les prémices des espaces ruraux et naturels de la grande couronne francilienne, le PADD souhaite développer la trame verte et bleue qui constitue un des traits identitaires de Choisy, notamment en maintenant une proportion importante d'espaces verts, en développant de nouveaux espaces verts publics, ou encore en façonnant une identité minérale végétalisée dans le centre-ville.

## 2. Conforter les cœurs de quartier pour créer un réseau de pôles d'animation

Ces paysages différenciés de la ville de Choisy-le-Roi sont à la fois un atout qu'il convient de préserver, comme vu précédemment, mais aussi un inconvénient du fait des ruptures qui existent entre les différents quartiers. En ce sens, la trame verte est un élément important de liaisons urbaines. De plus, la ville possède de nombreux liens et repères qui sont autant de symboles et de lieux au potentiel fédérateur. C'est sur ces pôles générateurs de centralité que souhaite s'appuyer le PADD pour mettre en place un « cœur de ville qui s'ouvre aux quartiers », tout en qualifiant les axes structurants et offrir des passerelles entre les quartiers. Le développement et le confortement des pôles générateurs de centralité et d'animation constituent donc un enjeu fondamental pour la qualité du cadre de vie de la population, des salariés et des entreprises.

En premier lieu le centre-ville est un des lieux les plus emblématiques de la commune grâce à la présence d'un ensemble de fonctions, d'équipements et de symboles forts de Choisy. Le diagnostic a aussi noté qu'il constitue un repère visuel fort et majeur en tous points de la ville et du territoire par la hauteur de ses tours et le parc de la mairie. Cependant, la vétusté de son urbanisme de dalle est aujourd'hui pénalisante pour son image. A ce titre, le PADD souhaite renforcer le cœur de ville pour intégrer le développement et le renouvellement du tissu urbain grâce à la combinaison de différentes actions (opérations ANRU, intégration du quartier du port, de la partie sud du Lugo, le développement d'une offre résidentielle de qualité et diversifiée, le confortement des fonctions d'animations...).

Mais le centre-ville ne doit pas être l'unique pôle d'animation de la ville, les pôles des quartiers doivent aussi être valorisés et développés, en s'appuyant notamment sur ceux existants (Docteur roux, Gondoles nord...) et par la création de nouveaux pôles (quartiers Chantereine,...)

Ces nouveaux pôles générateurs de centralité et d'animation doivent être mis en réseau pour ne pas accentuer les ruptures entre les différents quartiers de la ville. Il s'agit pour cela de requalifier les axes majeurs de la ville qui, bien que participant activement à sa bonne accessibilité, ont un impact négatif sur le maillage viaire. Ils quadrillent la ville en différentes séquences et sont porteurs de nuisances aussi bien en termes de qualité de l'air, de bruit, que de qualité du cadre de vie. En outre, le partage de l'espace public s'effectue en faveur de l'automobile, l'espace accueillant les piétons étant assez restreint le long de la majeure partie des rues de la ville et notamment des axes majeurs.

Le PADD propose ainsi plusieurs orientations visant à renforcer l'accessibilité du territoire, particulièrement en faveur des transports en commun et mode doux, et permettant d'améliorer les liens entre les quartiers. A l'inverse, les transports motorisés, considérés comme en partie responsable de l'émission de gaz à effet de serre et d'éléments nocifs pour la santé, sont moins encouragés.

Cette orientation, à mettre en lien avec les orientations concernant les transports au sein du territoire ORSA (cf. I.3) se traduit par une requalification des axes structurants de la ville qui présentent aujourd'hui un caractère trop routier au détriment des autres modes. Cette orientation concerne notamment la RD5, RD86, RD38, la rue du Lugo et la rue Anatole France. Une attention particulière sera également portée aux abords des grandes infrastructures ferrées et routières.

La requalification de ces voiries s'accompagnera d'une requalification et de la valorisation du tissu urbain le long de ces principales artères, en lien notamment avec le pôle multimodal. Ce choix qui est fait permettra à la fois d'inciter à l'usage des transports en commun pour les déplacements et de rapprocher les fonctions d'animation urbaine (commerces, services) et les logements pour réduire les nécessités de déplacements, et donc favoriser la réduction de la consommation des énergies carbonées (issues des véhicules particuliers).

### 3. Renforcer l'espace public

Le diagnostic a montré que Choisy-le-Roi est une ville à visages multiples concernant l'espace public. En effet, la ville est structurée d'espaces publics diversifiés liés aux différentes typologies urbaines de ses quartiers. La commune est attractive du point de vue des loisirs sportifs, avec le parc interdépartemental des sports, mais son patrimoine historique et/ou commercial n'est pas encore suffisamment développé et mis en valeur pour assurer le rayonnement de Choisy au-delà de ses limites communales. Le centre-ville reste un lieu de vie choisyen, tout comme les autres centralités majeures qui n'ont un rayonnement qu'à l'échelle des quartiers. Le manque de qualité des aménagements des espaces publics en eux-mêmes les desserts souvent, comme l'avenue Victor Hugo ou d'Alfortville. Les quartiers sud quant à eux offrent des espaces publics intéressants mais ils se trouvent relativement cachés à l'intérieur des quartiers d'habitations. L'amélioration de la qualité du cadre de vie des habitants nécessite de compléter la trame des espaces publics en favorisant leur ouverture et en créant des respirations dans le tissu.

Partant de ce constat, la ville s'engage à travers son PADD à conforter la trame d'espaces de convivialité qui constituent des respirations indispensables à la qualité de vie urbaine en tant que lieux d'échanges et de rencontre.

Dans l'ensemble des quartiers, il s'agira d'une part d'intervenir sur la configuration de l'espace public, plus particulièrement par le développement des modes alternatifs. Il s'agit de favoriser les modes doux de déplacement au lieu du tout-voiture afin de limiter les nuisances sur les secteurs de polarités et sur les grands axes, favorisant ainsi la qualité de vie sur des axes apaisés et sécurisés. Cette orientation passe également par un renforcement de l'accessibilité et l'amélioration des liens inter-quartiers, en traitant de manière qualitative les principaux carrefours de la ville et en envisageant le développement de zone 30 ou de zones de rencontre. Enfin, il s'agit de mettre l'accent sur l'élément fédérateur que représente l'eau, en redécouvrant les vues et les cheminements piétons vers la Seine, en ouvrant la ville sur elle avec la reconquête des berges de Seine ou encore en développant le transport fluvial entre les deux rives de la commune.

D'autre part, le renforcement de l'espace public s'accompagne d'un renforcement de la trame d'espaces de convivialité qui dessinent les contours de ces espaces d'animation et qui sont de véritables facteurs d'attractivité pour les habitants, actifs et visiteurs. Pour cela, le PADD souhaite protéger et mettre en valeur les espaces publics existants, avec notamment la requalification de la dalle du centre-ville, du square Saint Louis... Mais aussi conforter la trame en accompagnement des dynamiques de requalification urbaine : dans le secteur Gondoles nord en lien avec l'avenue d'Alforville, 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... Ces actions permettront de valoriser et développer les espaces de convivialité qui sont des repères et des éléments de respiration indispensables.

Cet objectif de renforcer l'attractivité des espaces publics s'accompagne à travers le PADD dans une politique globale de maîtrise du stationnement en surface et sur voirie, en lien avec la proximité de nœud de transports, et de l'offre en ouvrage, tant public que privé.

A cet effet, le règlement du PLU intégrera des règles liées au stationnement différenciées selon les fonctions urbaines et la situation géographique des projets.

## Les justifications du zonage et du règlement

## Préambule

L'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme énonce que « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

Les documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme, qui couvrent l'intégralité du territoire communal, sont donc établis en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La définition des zones est indissociable de l'écriture du règlement. Constitutives du volet réglementaire du PLU, elles doivent contribuer à atteindre les objectifs du PADD. Ainsi, elles accompagnent l'évolution de la ville, garantissant la qualité résidentielle accompagnée d'espaces publics d'animation, tendant vers une excellence environnementale. Ces préoccupations forment le socle de l'élaboration des documents réglementaires.

Conformément à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus pour établir le règlement. Ces choix sont fondés sur les objectifs du PADD que le règlement et la délimitation des zones doivent mettre en œuvre de manière cohérente. C'est tout l'objet de cette partie du rapport de présentation qui va expliquer les choix retenus d'une part pour l'élaboration du plan de zonage et d'autre part pour établir le règlement.

<b>Traduction règlementaire des objectifs du PADD</b>		
<b>Axe 1 : Une ville solidaire et équilibrée au sein du territoire « Orly – Rungis – Seine Amont » en cœur de métropole</b>	<b>Une ville qui s’inscrit dans le cadre du Renouveau Durable du territoire « Orly – Rungis – Seine Amont »</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre le parcours résidentiel des habitants par l’obligation de création de grands logements et logements locatifs sociaux pour certaines opérations</li> <li>▪ Emplacements réservés</li> <li>▪ Favoriser la création de box pour le tri sélectif et de locaux pour les vélos</li> <li>▪ Dérogation de la hauteur pour les panneaux solaires, adaptation de la règle des saillies sur façade pour faciliter l’isolation extérieure</li> </ul>
	<b>Un territoire « Orly – Rungis – Seine Amont » qui s’engage à qualifier la porte d’entrée sud du cœur métropolitain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emplacements réservés</li> <li>▪ Dispositions particulières pour le stationnement à proximité des transports en commun</li> <li>▪ Règles de densification et de diversification urbaine autour des stations de transport en commun</li> </ul>
	<b>Une ville qui accorde un droit à la centralité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier les linéaires commerciaux à protéger et à créer</li> <li>▪ Zone UE pour les fonctions industrielles, zone AU mixte</li> <li>▪ Développer les possibilités de constructions par renouvellement, densification et diversification du tissu existant</li> <li>▪ Imposer une proportion de logements sociaux et de logements d’une certaine taille</li> </ul>
<b>Axe 2 : Une ville dynamique, accueillante et attachante : le bien-vivre à Choisy</b>	<b>Un cœur de ville qui s’ouvre aux quartiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assouplissement des règles pour les CINASPIC</li> <li>▪ Emplacements réservés</li> <li>▪ L’organisation de zones valorisant les pôles existants</li> <li>▪ Confortement des fonctions d’animation du centre</li> <li>▪ Règles de densification et de diversification urbaine</li> </ul>
	<b>Des lieux qui portent des valeurs et assurent des liens sociaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assouplissement des règles pour les CINASPIC pour créer des lieux d’animation de proximité</li> <li>▪ Emplacements réservés</li> <li>▪ Règles de stationnements favorables aux modes doux</li> </ul>
	<b>Des couleurs et des profils qui façonnent des identités urbaines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emplacements réservés</li> <li>▪ Aspects extérieurs des constructions</li> <li>▪ Obligations de plantés</li> <li>▪ Intégration des règles du PPRI</li> <li>▪ Prise en compte des potentiels de développement des filières économiques en lien avec la Seine dans la zone UE</li> </ul>

## Présentation générale des zones

Afin de répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les anciennes règles et zones du POS ont été redéfinies au sein du PLU. Les changements survenus visent à permettre un développement territorial de qualité afin d'améliorer le cadre de vie et l'attractivité de la commune, dans un objectif de préservation de l'environnement. La délimitation de ces zones traduit les orientations du PADD, et se fonde notamment sur les caractéristiques géographiques et urbaines des identités du territoire communal, notamment la typologie du bâti, ainsi que la prise en compte des vocations dominantes de certains sites ou quartiers. En effet, les différentes périodes du développement communal produisent aujourd'hui une trame urbaine composée de quartiers aux morphologies diverses et aux identités respectives que le règlement s'efforce de protéger. Le PADD met aussi l'accent sur la valorisation des typologies urbaines en prenant parti pour une évolution du tissu qui intègre les valeurs urbaines des quartiers tout en permettant une liberté de réinterprétation de chacune des typologies urbaines. Ainsi, les zones du POS sont retranscrites au sein du PLU en de nouvelles zones comportant une réglementation différente :

- La zone *UA zone urbaine Habitat collectif continu* devient la **zone UC** Centre ancien.
- La zone *UB zone urbaine Habitat collectif discontinu* devient la **zone UA** zone d'animation urbaine comprenant des secteurs avec des règles spécifiques : UAa (secteur sud Parc de la Mairie) ; UAb et UAb1 (opérations d'ensemble ou grands axes tels que avenue Victor Hugo ou avenue d'Alfortville) ; UAc pour le centre-ville et le secteur UAs pour les quartiers sud avec un sous-secteur UAs1 pour le quartier Briand Pelloutier.
- Les zones *UC zone pavillonnaire* et *UE zone urbaine habitat individuel* deviennent la **zone UR** zone résidentielle, et son secteur URc pour le quartier Chantereine.
- Les zones *UG zone mixte, habitat et activités*, et *UF zone d'activités industrielles et tertiaires* deviennent la **zone d'activité UE** comprenant des secteurs : UEa à proximité de l'A86 côté Vitry; UEIn, quartier du Lugo nord et UEIs, quartier du Lugo sud. Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global est aussi institué dans cette zone, sur le secteur de la Fonderie Fine.
- La zone *UN Zone naturelle* devient la **zone UP**, zone de parc urbain et sportif.
- Enfin, deux périmètres de ZAC ont été transposés pour conserver les règles les concernant, afin de poursuivre un développement cohérent dans ces secteurs :
  - La ZAC du Docteur Roux devient la **zone UZD**
  - La ZAC du Port devient la **zone UZP**.

Le nouveau plan de zonage identifie aussi les espaces verts protégés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme.

La « pierre angulaire du projet urbain » est de poursuivre le développement de la ville sur les principes fondamentaux d'équilibre et de mixité, de s'inscrire en continuité avec les territoires voisins, et de participer à la stratégie de développement régionale portée par le SDRIF et l'opération d'intérêt nationale Orly – Rungis – Seine Amont. Le projet souhaite aussi permettre le parcours résidentiel de ses habitants, répondre à leurs besoins, préserver ses identités urbaines et valoriser ses paysages afin d'améliorer son cadre de vie. Le territoire se caractérise notamment par son positionnement exceptionnel à proximité de la majeure partie des grandes polarités (économiques, équipements, recherche...) franciliennes, avec une accessibilité facilitée via le transport en commun, et sa diversité et qualité patrimoniale.

Cette évolution équilibrée définie par le PADD, permettant d'une part de se développer sereinement au sein du territoire ORSA en offrant un parcours résidentiel à la population et d'autre part de préserver la qualité du cadre de vie des habitants, en valorisant notamment les identités de la ville et en renforçant l'animation de ses quartiers, est réalisé par le plan de zonage, entre renouvellement urbain, préservation de l'identité, développement de l'économie et préservation des espaces verts.

Les règles applicables dans le cadre du PLU ont été examinées selon les deux niveaux suivants :

- Les règles, principes ou définitions, applicables dans presque toutes les zones du PLU
- Les règles propres à chaque zone et secteur.

## Les règles communes

### *Les occupations et utilisation des sols*

L'article 1 des règlements de zones précise les occupations et utilisations du sol interdites. Toute occupation et utilisation du sol qui ne serait pas interdite est de facto autorisée, sauf à être soumise à des conditions particulières à l'article 2. Présentant certaines différences d'une zone à l'autre, certaines occupations et utilisations sont interdites sur l'ensemble des zones compte tenu des nuisances qu'elles occasionnent. Sont notamment interdits les établissements à usage d'activité agricole ou forestière, l'ouverture et l'extension de carrière, les camping et autres habitations légères, les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation, ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sauf à correspondre à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (à l'exception de la zone UE).

Ces deux articles permettent aussi la mixité des fonctions actives et résidentielles. Souhaitant renforcer son rôle de pôle économique au service des habitants et de la dynamique métropolitaine, ces articles répondent à la volonté du PADD tout en permettant un développement en harmonie avec le renforcement de l'économie de proximité au service des salariés et des habitants d'une part, et l'équilibre avec le développement de l'offre résidentielle d'autre part. L'écriture des articles 1 et 2 répond à ces enjeux en autorisant divers types d'occupations et d'utilisation du sol, tout en ayant des restrictions qui conduisent à interdire ou à soumettre à des « conditions particulières » certaines installations découlent de la volonté de concilier l'accueil d'activités avec la qualité du cadre de vie et de trouver un équilibre entre activités et habitat.

### *Les règles relatives aux accès*

L'article 3 précise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. Elles sont communes à toutes les zones. Elles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et la destination de la construction envisagée, être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures d'y avoir libre accès et circulation et d'assurer la sécurité des piétons et des cyclistes.

### *Les règles relatives aux raccordements aux réseaux*

Elles sont communes à toutes les zones. L'article 4 précise les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article vise à protéger la ressource en eau par une meilleure gestion de l'eau et de l'assainissement. Au travers du PLU, la ville s'engage à gérer de manière optimale la ressource en eau, en poursuivant les actions déjà engagées en matière d'assainissement des eaux usées et pluviales. Concernant les eaux pluviales, l'enjeu est de limiter les rejets au réseau public d'assainissement et de gérer leur débit d'arrivée dans ce réseau. Le principe général

est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle, notamment grâce aux obligations de planter de l'article 13 de chaque zone. L'objectif est donc non seulement de contribuer au verdissement de la ville, mais aussi d'améliorer le taux d'infiltration des eaux pluviales sur site. Enfin, en cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, l'article 4 fixe un débit maximum de 5 litres/seconde/hectare pour mieux gérer l'arrivée des eaux de ruissellement dans le réseau public. Le règlement impose aussi aux constructions comportant plus de 3 logements, aux commerces, ou encore aux activités, d'avoir des locaux de stockage des déchets, devant être suffisamment dimensionnés.

### *Les règles relatives à la superficie minimale des terrains constructibles*

Les règles de l'article 5 ont été supprimées dans le PLU. En effet, ces règles s'opposaient à une utilisation optimale des sols encore disponibles et au renouvellement des tissus urbains, qui est une des volontés du projet de la ville visant à satisfaire aux besoins de la population communale.

### *Les règles d'implantation des constructions*

L'article 6 fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le règlement définit cette implantation en fonction des formes urbaines spécifiques à chaque secteur soit à l'alignement soit en retrait. Le règlement tient compte à la fois des implantations existantes et de la forme urbaine projetée pour définir une forme urbaine spécifique à chaque secteur. En cas de recul, leur largeur est imposée. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant le règlement indique que l'autorité compétente pourra imposer une implantation différente lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie.

Afin de faciliter l'utilisation de dispositifs d'isolation thermique et/ou phonique extérieure des façades des constructions existantes, des dispositions particulières sont prévues en autorisant une épaisseur de 30 cm supplémentaires. De plus, pour les aménagements ou les constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies peuvent être autorisées sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul.

L'article 7 fixe l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, soit à l'alignement soit en recul. Pour les mêmes raisons qu'à l'article 6, des dispositions particulières ont été édictées dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique et d'aménagement ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite. Le règlement autorise parfois des constructions sur les limites de fond de parcelles, à certaines conditions, afin de pouvoir construire un nouvel espace en fond de jardin.

L'article 8 fixe l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Les règles qu'il édicte permettent d'assurer l'éclairage et l'ensoleillement nécessaires des constructions. La distance minimale est fixée en fonction de la hauteur des bâtiments, il s'agit d'un prospect calculé au cas par cas, en prenant en compte la hauteur de la construction la plus élevée.

## *L'emprise au sol*

L'article 9 fixe l'emprise au sol des constructions, c'est-à-dire la partie du terrain que le bâtiment va pouvoir occuper. Cette emprise varie selon les différentes zones permettant de conserver les caractéristiques des quartiers urbains, suivant que le tissu urbain soit plus ou moins aéré, ou au contraire prévoit une emprise au sol plus forte que dans l'ancien POS afin de densifier la zone. Des dispositions particulières sont prévues pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Les bonifications sont valables dans le respect des autres règles du PLU.

## *La hauteur des constructions*

L'article 10 précise la hauteur maximale des constructions et des bâtiments. Combiné aux articles 6 et 7, l'article 10 définit la forme urbaine et la morphologie des constructions. Elles diffèrent selon les zones, et selon que l'on souhaite ou non maintenir, créer ou modeler la forme urbaine existante. La hauteur est une caractéristique visible importante de la forme d'un quartier, celles existantes ont donc majoritairement été conservées dans le PLU afin de préserver les différentes identités de la ville. Ces règles ont été fixées en fonction de la hauteur moyenne du bâti existant sur chaque zone, voire secteurs, permettant de conserver un aspect homogène des bâtis. Cette volonté explique par exemple les différentes règles de hauteurs dans les secteurs de UA, notamment dans le secteur UAb et son sous-secteur où la hauteur maximale a été abaissée par rapport à la règle générale pour conserver l'esprit du quartier.

Les hauteurs sont définies en hauteur maximale ou absolue se mesurant à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment, non comptés certains ouvrages indispensables et de faible emprise. La hauteur façade est parfois fixée et correspond à la hauteur à l'égout du toit et correspond le plus souvent à une différence de 3 m avec la hauteur maximale. Des schémas explicatifs situés dans le lexique du règlement expriment la hauteur comprise pour le calcul de la hauteur façade.

## *L'aspect des constructions*

Un corpus réglementaire a été défini à l'article 11 pour encadrer l'aspect extérieur des constructions et des clôtures tout en laissant une certaine liberté pour créer des architectures innovantes, dans la mesure où elle s'insère en harmonie avec l'existant. Concernant les aspects extérieurs, des prescriptions ont été définies visant notamment à assurer une correcte intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain. Le règlement insiste sur la bonne intégration des constructions à leur environnement, notamment à l'harmonie des paysages et de l'architecture locale. Ainsi, il est imposé que les matériaux de façade soient choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Des règles précises encadrent les clôtures qui sont un élément essentiel de distinction entre espace public et privé. De plus, pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront obligatoirement être constituées d'un dispositif à claire-voie pour ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue ou créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue.

## *Le stationnement*

L'article 12 précise les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. Les règles de stationnement sont définies en fonction de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. Elles diffèrent donc pour les habitations, bureaux, commerces, activités, et hébergement hôteliers ou encore les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Ces nouvelles règles en matière de stationnement permettent de rationaliser l'espace public. Le nombre de places auparavant imposées qui était en fonction du type de logement est désormais rationalisé par une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON pour l'habitat. Ces places doivent être réalisées en dehors des voies publiques et des espaces verts pour permettre aux piétons de se réappropriier l'espace public. Il n'est par ailleurs pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension soit de 30 m<sup>2</sup> maximum et qu'elle ne crée pas de logements supplémentaires. Pour les commerces et activités artisanales de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, aucune norme n'est fixée, dans un double objectif : faciliter l'émergence de ce type d'établissements pour permettre de conforter l'économie résidentielle mais aussi inciter les habitants à utiliser des modes doux pour se rendre dans les commerces de proximité. Pour les commerces et activités artisanales de plus de 500 m<sup>2</sup>, des règles dégressives sont appliquées en fonction de la surface de vente. Toutefois, afin de favoriser l'utilisation des transports en commun, ce nombre de places de stationnement pourra être réduit de 50 % pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat situées dans un périmètre de réduction des obligations de places de stationnement figurant au plan de zonage, périmètre autour de la gare. Enfin, la norme concernant les bureaux est d'une place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON, afin de réduire l'incitation à l'usage de l'automobile pour se rendre sur son lieu de travail.

Pour les CINASPIC, le nombre de places et leur localisation seront définis au cas par cas, en fonction des spécificités de chaque établissement au moment de la demande d'autorisation et en fonction des possibilités de stationnement à proximité.

Afin d'inciter à l'usage des deux roues, 1 m<sup>2</sup> de surface de stationnement minimum par logement est imposé, avec un local couvert de 20 m<sup>2</sup> minimum à partir de 25 logements. Pour les bureaux, 0,5 m<sup>2</sup> de surface de stationnement doivent être réservés aux 2 roues par 100 m<sup>2</sup> de SHON, afin d'inciter leur utilisation. Ces espaces devront être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.

## *Les espaces libres*

L'article 13 fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, à savoir la surface constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement et à la desserte. Afin de garantir une qualité paysagère, de préserver la biodiversité, de garantir la qualité de vie des habitants, d'offrir un cadre vert et de limiter les phénomènes de ruissellement des eaux, l'article 13 impose un pourcentage de surfaces plantées minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour calculer cette surface totale plantée, le règlement différencie les espaces de pleine terre, les espaces végétalisés et les murs végétalisés auxquels sont appliqués différents coefficients :

- Les surfaces de pleine terre (Spt) : coefficient 1
- Les espaces végétalisés caractérisée par une épaisseur de substrat d'au moins 15 cm (Svi) : coefficient 0,5
- Les murs végétalisés (Smv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée s'exprime donc par la formule suivante :  $Spt + (Svi \times 0,5) + (Smv \times 0,2)$ . L'application de pourcentages différents ainsi que la pondération du calcul permet d'une part de ne pas empêcher la densification dans certaines zones tout en conservant dans les autres un réel équilibre entre le bâti et le végétal, tout en proposant d'autre part des formes végétales diversifiées tel que les toitures végétalisées.

### *Les possibilités maximales d'occupation des sols*

L'article 14 fixe le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) qui limite la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur chaque unité foncière. Différents COS sont appliqués selon les zones, permettant à la fois de préserver des tissus urbains aérés et de créer la ville intense. A noter que lors de la délibération du 15 novembre 2006, le Conseil Municipal a autorisé un dépassement de COS de 20 % sur tout le territoire communal pour la construction de logements locatifs aidés afin de répondre aux nouveaux besoins de logements générés par les phénomènes de décohabitation, de desserrement des ménages, de vieillissement de la population et de dégradation du parc existant.

### *Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)*

Des règles particulières sont définies pour les CINASPIC. En effet, l'animation d'un territoire dépend également de son offre en équipements publics. Bien que déjà doté d'une offre d'équipements publics, le PADD propose de la compléter. Pour répondre à cet objectif, le règlement dispense les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de certaines règles. Ce « privilège » en faveur des CINASPIC facilite leur implantation et leur évolution dans un contexte de rareté du foncier, surtout pour les équipements nécessitant d'importants espaces non bâtis et non végétalisés comme un terrain de sports. Par exemple, l'emprise au sol n'est pas limitée à l'article UA-9 pour les CINASPIC. L'obligation de planter ne s'applique pas non plus. De plus, les équipements liées à un usage sportif, de loisirs ou éducatif trouveront dans la zone UP des règles particulièrement adaptées à leurs développements tout en conservant le caractère végétal de ce parc. Ces règles spécifiques visent donc à ne pas rajouter de contrainte supplémentaire qui grèverait la faisabilité de ces installations là où elles sont pourtant nécessaires, au plus près des besoins de la population.

### *Mesures incitatives pour la performance énergétique du bâti*

Le PLU souhaite aussi agir sur la performance du bâti. D'une part, les articles 6 et 7 des règlements de zones permettent l'isolation par l'extérieur des bâtiments pour minimiser les déperditions thermiques. D'autre part, en plus de recommander l'utilisation d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, le règlement octroie des droits à construire supplémentaires en lien avec la performance énergétique des bâtiments. Les constructions neuves souhaitant

bénéficier de cette bonification devront avoir une consommation inférieure à 40 kWh/m<sup>2</sup>/an. De plus, une bonification peut être accordée aux constructions existantes pour des travaux permettant de satisfaire à des critères de performance énergétique élevée ou alimentée par des équipements de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

### *Mesures incitatives pour les commerces et l'animation des quartiers*

Afin de permettre le développement des activités artisanales et des commerces de proximité indispensables à la vie des quartiers, différentes mesures sont prises pour restructurer et animer le tissu commercial choisyen. Tout d'abord, un périmètre de droit de préemption sur les baux commerciaux a déjà été mis en place par la délibération du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> octobre 2008. Le plan de zonage poursuit cette volonté en facilitant l'émergence et le maintien des commerces et de l'artisanat par l'identification d'un linéaire de protection du commerce et de l'artisanat. La création de ce linéaire de protection dans le centre ancien va permettre une implantation lisible des commerces et services, qui vont être préservés et mis en avant par l'article 1 du règlement. Le long de ces linéaires, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat existantes en rez-de-chaussée en une autre destination est interdite. L'article 1 tend aussi à favoriser ces commerces de proximité en n'autorisant le changement de destination de surfaces existantes en rez-de-chaussée seulement dans le cas où la destination projetée est commerciale ou artisanale. Il s'agit donc de développer des lieux d'animation et un tissu commercial diversifié en centre-ville. L'article 12 facilite par ailleurs l'implantation de ces commerces car un périmètre de réduction des obligations de places de stationnement a été instauré au plan de zonage permettant de réduire de 50 % le nombre de places de stationnement normalement imposé. Cette faculté permet en plus de réduire la place de la voiture dans le centre-ville et donc de développer l'animation et les modes doux. Enfin, concernant l'économie résidentielle, le projet de ville souhaite animer l'ensemble des quartiers de la ville pour créer des pôles secondaires d'animation. A ce titre, le règlement permet de développer les commerces et services de proximité dans tous les quartiers de la ville, en prévoyant une mixité des occupations et utilisation des sols aux articles 1 et 2.

### *Mesures en faveur des espaces verts*

Le traitement des zones urbaines, par l'étalement du tissu urbain, va permettre de créer une continuité biologique qui se traduit de plusieurs manières dans le règlement. Tout d'abord, le plan de zonage identifie des espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5, 7°. Les constructions y sont aussi interdites, seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des installations de loisirs de types aires de jeux, bancs, kiosques, aires de stationnement pour vélos... ou encore accueillir des installations temporaires (cirques...). De plus, les arbres existants dans ces espaces verts sont aussi protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé. Ces espaces verts participent activement à la trame verte de la ville et sont essentiels aux liens entre les quartiers. Enfin, l'article 13 du règlement de zone permet de renforcer cette présence du végétal en imposant des obligations de planter.

### *Mesures en faveur des modes doux*

Pour favoriser les modes doux de déplacement en lieu et place du « tout voiture », le renforcement de l'accessibilité et l'amélioration des liens inter-quartiers sont aussi nécessaires. Les articles 1 et 2 ainsi que l'identification d'un linéaire de protection du commerce participent à cet objectif en créant une trame de commerces de proximité au sein des quartiers mais aussi l'identification d'espaces verts protégés. Par la protection de ces espaces verts, alliés à des obligations de planter imposées par l'article 13 du règlement, va se mettre en place des axes « apaisés » permettant de pérenniser l'attractivité résidentielle et des pôles de vie. Cette « charpente » de liaisons douces va permettre d'assurer la qualité et le confort des cheminements entre les différents pôles de la ville, gares, équipements publics, parcs... Grâce à ces actions pour densifier, animer, réduire la place de la voiture et verdir la ville, le PLU va permettre un rééquilibrage du partage de l'espace public en faveur des déplacements doux, couplée à d'autres actions de la commune (réaménagements des principaux carrefours de la ville, mise en place de nouvelles passerelles au-dessus de la Seine...) permettant de reconfigurer l'espace public en créant des espaces de convivialité et ainsi d'améliorer les liens inter-quartiers. Ces liens seront aussi bien sur renforcer vers le centre-ville mais aussi entre les autres quartiers entre eux, où vont apparaître de nouvelles polarités.

### *La prise en compte des risques*

Dans les périmètres concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne, approuvé le 12 novembre 2007, et afin de prendre en compte les risques, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 1 doivent respecter les dispositions et règles particulières applicables aux zones sur lesquelles l'existence d'un risque est connue. Ces dispositions s'imposent aux occupations et utilisations du sol en plus de celles relatives au secteur d'urbanisme dans lequel elles se trouvent. Les constructions ne sont autorisées qu'à la condition et selon les modalités définies dans le règlement du PPRI.

## Les dispositions réglementaires par zone

### La zone UA Animation Urbaine

Cette zone constitue l'espace central de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité de la ville : équipements publics, activités, logements... La zone UA constitue un enjeu primordial pour le développement de la ville. Il est essentiel de renforcer sa dynamique de pôle de centralité et d'animation de la ville.

Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites afin de préserver les identités spécifiques à chaque secteur :

- Les secteurs UAa, UAb et son sous-secteur UAb1 à l'est de la Seine, dans lesquels des règles différenciées vont s'appliquer afin de conserver les typologies de bâtis existants dans ces quartiers. Ces secteurs correspondent à des axes structurants de la ville nécessitant une requalification et revalorisation avec un développement urbain équilibré. La volonté de la ville est ici d'étendre la centralité de la ville et de renforcer ces axes.
- Le secteur UAc qui correspond au centre-ville en renouvellement urbain dans lequel la ville de Choisy-le-Roi a engagé une vaste réflexion pour remédier à la cassure provoquée par la dalle résidentielle et commerciale entre les différents lieux qui composent son centre-ville. L'objectif est de recréer un véritable centre-ville reliant entre eux les principaux espaces centraux et de « retrouver » le sol pour supprimer la fracture engendrée par la dalle.
- Le secteur UAs et son sous-secteur UAs1 (Quartier Briand Pelloutier) qui correspond aux quartiers sud caractérisés par un tissu de grands ensembles collectifs. La ville souhaite ici améliorer le cadre de vie de ces quartiers sud et mieux les relier à la ville. Ils jouent un rôle particulièrement important qu'il convient de valoriser et de requalifier, et ainsi de développer un réel pôle d'animation secondaire.

Les objectifs de cette zone sont donc de conforter le tissu urbain, et de l'intensifier, avec une valorisation des commerces de proximité et la construction de logements diversifiés. Cette volonté d'animation et d'intensification se traduit particulièrement dans le secteur UAc, afin de promouvoir l'utilisation de modes alternatifs à la voiture en densifiant le pôle-gare permettant aussi de répondre aux besoins en logements.

### *Explications des règles principales*

Pour animer cette zone, les articles 1 et 2 autorisent une mixité de fonctions actives et résidentielle : logements, commerces, services... Concernant plus particulièrement le logement, le règlement va imposer des normes minimales aux opérations de constructions permettant d'offrir à chacun un parcours résidentiel adapté. Ces règles répondent à la volonté du PADD d'axer l'effort de construction sur une diversification du parc. Cette orientation suppose une répartition équilibrée en termes de statuts d'occupation et de taille des logements sur l'ensemble des quartiers de la ville et des actions d'accompagnement

permettant aux jeunes, aux primo-accédants, aux familles... de trouver leur logement. L'article 2 impose donc deux types d'obligations en ce sens :

- Les grands logements sont mis en avant en imposant à toute opération de plus de 1 600 m<sup>2</sup> ou plus de 20 logements de réserver au moins 66 % de sa SHON aux logements de trois pièces et plus d'une superficie minimale de 60 m<sup>2</sup> dans les zones UA et UC.
- A partir de plus de 3 500 m<sup>2</sup> de SHON ou plus de 45 logements, les opérations devront réserver au moins 30 % des logements aux logements locatifs sociaux dans la zone UA. Le parc locatif social, qui représente 33,2 %, est bien présent dans la ville et joue un rôle important que le projet souhaite conserver.

Les articles 6 à 8 relatifs à l'implantation des constructions tiennent compte du tissu urbain existant, et la règle générale est la construction en front urbain à l'alignement. Par rapport aux voies et emprises publiques, le principe est l'édification des constructions à l'alignement des voies publiques et privées, pour conserver le front bâti de la zone. Toutefois, l'alignement sur une construction voisine est possible dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant. L'implantation des constructions sur les limites séparatives de propriété reste possible dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement. Au-delà, l'implantation doit se faire en retrait en respectant une distance  $L=H/2^1$  sans pouvoir être inférieure à 5 m (2,5 m en cas de mur aveugle). Le règlement prévoit une disposition particulière concernant les constructions annexes n'excédant pas 2,50 m pour l'habitation (3,50 m pour le commerce) ni 20 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute : la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives et de fond de parcelles, permettant ainsi de créer un espace supplémentaire en fond de parcelle.

L'emprise au sol est limitée à 60 % de l'unité foncière, comme au POS. Cependant, le règlement dispose aussi que cette emprise au sol pourra atteindre 72 % de la superficie du terrain dans le cas de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

La hauteur maximale autorisée est fixée à 21 m et 18 m hauteur façade. Cependant, pour respecter l'existant, des hauteurs différentes sont fixées sur certains secteurs :

- En UAb et UAb1, la hauteur façade est fixée à 12 m et la hauteur maximale à 15 m ;
- En UAs et UAs1, la hauteur façade est fixée à 21 m et la hauteur maximale à 24 m ;
- Sur les voies Leclerc, Gambetta, du 8 mai 1945, Lugo, A. France, Picasso, Newburn et République, la hauteur maximale est fixée à 24 m
- Sur les voies Stalingrad et Jaurès dans le secteur UAc, la hauteur maximale est fixée à 27 m.

Le pourcentage d'espaces plantés doit être de 20% minimum. En UAs, ce pourcentage est de 30%, tandis qu'en UAc il est réduit à 10%.

Les Coefficients d'Emprise au Sol (COS) existant dans le POS sont majoritairement repris au PLU : le COS est fixé à 1,50 sur l'ensemble de la zone. Toutefois, pour respecter le POS, le COS est réduit en UAa et UAb1 à 1,20 ; et à 1,10 en UAs. Par contre, dans le secteur UAc qui correspond au centre-ville en renouvellement urbain, situé à proximité de la gare de Choisy-le-Roi, aucun coefficient d'occupation des sols n'est imposé, pour permettre la réalisation des opérations de

<sup>1</sup>  $L=H/2$  signifie que la marge de retrait est égale à la hauteur du bâtiment divisée par 2

renouvellement dans ce secteur où le COS est déjà largement dépassé et répondre ainsi à la volonté du PADD de renforcer le pôle centre. De même, aucun COS n'est fixé dans le sous-secteur UAs1 ainsi que pour les CINASPIC.

## La zone UC Centre Ancien

Cette zone représente le cœur historique de la ville, constituée d'habitat individuel et de petits collectifs. Il est composé de parcelles régulières perpendiculaires et de rues étroites. Son cadre bâti est homogène et s'organise en front de rue avec mitoyenneté. Les cœurs d'îlots sont ouverts avec des cours minérales et des jardins intérieurs. Le « quartier Saint Louis » présente un traitement de qualité et dispose d'espaces publics attractifs, qu'il convient de préserver. L'écriture du règlement a tenu compte de la morphologie du centre ancien historique, du gabarit et de l'ordonnement des bâtiments par rapport aux voies. Beaucoup de commerces y sont implantés, occupant les rez-de-chaussée des immeubles, places et placettes qui structurent le tissu urbain.

### *Explications des règles principales*

A l'instar de la zone UA, la zone du centre ancien a vocation à accueillir une pluralité de fonctions. Les commerces et activités artisanales y sont particulièrement renforcés par l'identification d'un linéaire de protection interdisant les changements de destination lorsqu'ils sont existants en rez-de-chaussée et favorisant leur implantation à l'article 1. L'article 2 favorise aussi l'implantation de logements de grandes tailles en imposant, tout comme dans la zone UA, que les opérations de plus de 1 600 m<sup>2</sup> de SHON de logement ou de plus 20 logements réservent au moins 66 % de la SHON de l'opération globale aux logements de trois pièces et plus d'une superficie minimale de 60 m<sup>2</sup>.

Les articles 6 à 8 reprennent majoritairement les caractéristiques du tissu urbain. Le gabarit d'îlot doit être respecté et les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Pour préserver les cœurs d'îlots tout en permettant une certaine « épaisseur » des constructions, une bande de 20 m de profondeur est définie dans laquelle les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales. Au-delà de cette bande, les constructions doivent impérativement s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, en respectant une distance  $L=H/2$  sans pouvoir être inférieure à 5 m (2,5 m en cas de mur aveugle). Sur une même propriété, un prospect est imposé : les constructions doivent s'implanter avec une distance d'au moins 6 m, à l'exception des annexes d'une hauteur inférieure à 2,5 m et d'une SHOB maximale de 20 m<sup>2</sup>, pour lesquelles cette distance est ramenée à 4 m.

Les droits à construire résultants des articles 9 et 14 offrent des possibilités plus étendues que dans la zone UA. En effet, l'emprise au sol des constructions n'est que très peu limitée dans la zone UC puisqu'elle s'élève à 70 % de la superficie du terrain, plus que dans l'ancien POS, afin de densifier ce quartier. De même, un COS de 2,00 est fixé afin d'assurer une gestion économe de l'espace.

La hauteur maximale des constructions est quant à elle réduite par rapport à la zone UA afin de conserver les caractéristiques du centre-ancien : la hauteur maximale est fixée à 16 m et la hauteur façade à 13 m.

Enfin, les espaces libres, qui doivent être plantés et traités en espaces verts paysages ou jardin, doivent représentés au minimum 20 % de la superficie totale de l'unité foncière, à l'exception des CINASPIC.

## La zone UR Zone résidentielle

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par des ensembles résidentiels constitués de logements pavillonnaires et de petits collectifs. L'habitat individuel pavillonnaire occupe la majeure partie du territoire. Il s'organise sous forme d'îlots très réguliers. Les constructions sont généralement en front de rue avec des développements récents en fond de parcelle. Des clôtures marquent la séparation publique – privé. Les espaces libres sont composés de jardins, de cours privées. Afin de préserver les spécificités de ces quartiers résidentielles tout en leur permettant d'évoluer dans le respect d'une nouvelle réglementation, ils ont été réunis au sein de la zone UR.

Elle comprend un secteur à l'intérieur duquel des règles différentes sont prescrites : le secteur URc qui correspond au quartier Chantereine dans lequel existe un périmètre de programme d'aménagement d'ensemble (PAE). La libération progressive de terrains dans ce secteur des Gondoles nord permet d'y construire de nouveaux logements. De nouveaux emplois s'implantent aussi à proximité avec la création du parc d'activités Val de Seine. Ce nouveau quartier Chantereine bénéficiera à la fois de la tranquillité d'un secteur résidentiel de la ville et de l'animation de l'avenue d'Alfortville.

### *Explications des règles principales*

Zone à fonction majoritaire d'habitat, le commerce de proximité est aussi autorisé en tant que fonction essentielle à la vie de chaque quartier. Une grande majorité d'occupations au sol y est autorisée à l'exception de celles qui ne sont pas compatibles avec la vocation de la zone : les dépôts et entrepôts, camping, carrières, dépôts de véhicule, les industries et activités qui ne correspondent pas à un besoin strictement nécessaire à la vie courante des habitants....

L'implantation des constructions, caractérisée par un équilibre entre espaces bâtis et espaces libres, est particulièrement caractéristique de la zone. L'article 6 du règlement de zone fait donc perdurer cette imbrication en fixant un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement, permettant de créer une respiration de l'espace dans les rues. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété fixée dans le POS reste d'actualité dans le PLU : dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ; au-delà, le retrait est obligatoire. Ce retrait reste identique au POS avec L=H mais un minimum de 8 m est cette fois imposé. Cette distance peut toutefois être réduite en cas de mur aveugle. De plus, une nouvelle disposition sur l'implantation des constructions offre désormais la possibilité de construire en fond de jardin un espace n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de SHOB ni 2,50 m de hauteur pour l'habitation et 3,50 m pour le commerce ou l'artisanat. Cette règle permet aux résidents de faire évoluer leur parcelle, pour créer une petite extension par exemple, mais de manière limitée pour conserver un tissu résidentiel de qualité.

Les possibilités d'occupations du sol résultant des articles 9 et 14 permettent de limiter la place du bâti pour conserver la proportion d'espaces libres. Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,5 pour conserver le tissu urbain existant composé de maisons individuelles, tout en offrant des exceptions aux petites parcelles (pour les terrains inférieurs à 300 m<sup>2</sup>, la SHON est limitée à 150 m<sup>2</sup>). Si l'emprise au sol a été largement augmentée dans une bande de 20 m à compter de l'alignement pour permettre une certaine densification de ces quartiers, elle a toutefois été limitée à 10 % au-delà de cette bande, pour conserver l'équilibre entre végétal et bâti. L'emprise au sol diffère dans le secteur URc où elle est fixée à 40 % de l'unité foncière. Afin de préserver la proportion d'espaces libres, l'article 13 impose une obligation de surfaces totales plantées d'au minimum 30 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces libres de respirations vertes vont permettre à cette zone d'évoluer tout en conservant un pourcentage d'espaces verts. L'article 13 permet donc de préserver l'équilibre entre bâti et végétal caractéristique de cette zone résidentielle.

Enfin, la hauteur des constructions a été limitée à 10 m et la hauteur façade à 7 m afin de respecter les immeubles existant. Dans le secteur URc, la hauteur est fixée à 12 m et la hauteur façade à 9 m permettant de créer une transition douce entre les zones UA et UE et le quartier résidentiel dans ce nouveau secteur.

## La zone UE Activités économiques

Cette zone couvre la partie du territoire communal affectée essentiellement à l'accueil d'activités économiques. Elle est fondée sur les zones d'activités économiques actuelles et sur les sites potentiels nouveaux. Il s'agit d'un tissu mixte d'industries, d'entrepôts et d'artisanat que l'on retrouve dans différents quartiers de la ville. La vocation de cette zone est de favoriser le maintien et le développement des activités économiques afin de renforcer le rôle de Choisy-le-Roi au sein du territoire ORSA et au service de la dynamique métropolitaine. L'accueil d'entreprises diversifiées est important pour le renouveau économique du territoire et les règles de cette zone ont été adaptées pour que chacune trouve le site idéal pour implanter son entreprise. Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- le secteur UEa, qui correspond à la porte d'entrée communale sous l'A86. Coupure sur toute la limite nord de la commune, les ponts de l'A86 constituent une limite visuelle perceptible de loin entre les communes de Choisy-le-Roi et Vitry-sur-Seine.
- le secteur UEIn (Quartier Lugo nord) et le secteur UEIs (Quartier Lugo sud) qui correspondent au quartier du Lugo nord et sud.

### *Explications des règles principales*

Les constructions à usage d'habitation y sont interdites, à l'exception du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.

L'implantation des constructions doit obligatoirement se faire en recul par rapport aux voies et emprises publiques, ne pouvant être inférieur à 5 m, à l'exception des CINASPIC. Par contre, l'implantation par rapport aux limites séparatives est

libre. Elle peut se faire sur les limites ou en retrait. Dans ce cas, l'implantation est fonction de la hauteur de la construction. Pour assurer une certaine qualité de vie aux utilisateurs occupant ces bâtiments, une distance d'au moins 6 m est aussi imposée entre les différentes constructions s'implantant sur une même propriété.

L'emprise au sol des constructions n'est que peu limitée, l'article 9 la fixant à 60 % de l'unité foncière, et s'élevant même jusqu'à 75 % de l'unité foncière dans le secteur UEIn.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m. Cependant, pour permettre une gestion économe de l'espace, elle est plus élevée dans certains secteurs :

- 24 m dans le secteur UEa
- 37 m dans le secteur UEIn
- 21 m dans le secteur UEIs.

Enfin, pour garantir une certaine qualité de vie dans ces zones économiques, l'article 13 impose que la surface totale plantée représente au minimum 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Des Coefficients d'Occupations des Sols différenciés sont applicables, en fonction de la morphologie des différentes zones économiques de la ville et de leurs potentiels futurs, notamment par leur localisation stratégique au sein de l'ORSA. Ainsi, le COS varie de 1,50 (principe général) à 3,10 dans le secteur UEIn.

### *Justification de l'instauration d'un périmètre d'étude*

Le rapport de présentation justifie l'institution de secteurs où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites, en application de l'article L. 123-2, a) du Code de l'urbanisme. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut en effet « instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés [...] ».

Choisy-le-Roi, depuis 1999, est en une forte croissance. La ville souhaite poursuivre ce rythme dans les années à venir afin d'accueillir 46 000 habitants en 2020, tout en favorisant le maintien et le développement d'activités. Pour se faire, la ville conduit une dizaine de projets dont le renouvellement de l'îlot de la Fonderie Fine.

Le secteur de la Fonderie Fine est situé au sud de Choisy-le-Roi, entre l'avenue Anatole France et Rondou. Ce secteur est une position charnière entre une centralité émergente et une centralité en cours de confortation : à proximité du nouveau quartier du port, en continuité de l'ANRU des quartiers sud et à l'intérieur de la ZAC des Cosmonautes. Le projet du secteur représente donc une extension de la nouvelle centralité mixte du quartier du port et une amorce des quartiers sud. De plus, ce site bénéficie d'une localisation préférentielle : le croisement de l'avenue Anatole France et de l'avenue Rondou est un carrefour important de flux entre les quartiers. L'avenue Anatole France relie le centre-ville de Choisy au quartier Sud. Cet

axe de desserte interquartiers pourrait prendre de l'importance par l'arrivée d'un TCSP. Le pont sur l'Avenue Rondu et le Quai de Choisy sont les seules traversées viaires de la voie ferrée au sud et jouent un rôle essentiel pour l'accessibilité des quartiers est de la voie ferrée. De plus, le site est situé à proximité du RER C. Cependant, ce site supporte de fortes nuisances sonores liées aux voies ferrées. Enfin, étant donné les anciennes occupations industrielles du site, il est possible que ce dernier soit pollué. Des études complémentaires seront nécessaires pour le confirmer.

Du fait de l'importance de ce site, situé à la pointe du périmètre d'extension de la centralité inscrite dans le PADD, le PLU instaure un « périmètre d'étude » sur cette zone afin d'éviter qu'un projet vienne empêcher l'aménagement cohérent de cet espace stratégique au sein de l'OIN ORSA. Dans l'attente d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> SHON ne seront pas autorisées dans ce périmètre d'étude.

## Les zones UZD et UZP

Ces deux zones correspondent à des quartiers couverts par des périmètres de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui ne sont pas achevés et qui ont donc été repris dans le PLU afin de conserver les règles d'aménagement qui leurs sont propres pour un développement harmonieux. Ces zones font l'objet de règlements graphiques spécifiques, reprenant les Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) applicables. La volonté est bien de faire perdurer l'homogénéité de ces opérations.

### *Explications des règles principales*

#### □ La zone UZD

La zone UZD reprend le périmètre de la ZAC du Docteur Roux qui a engagé dès les années 1990 la dynamique de restructuration du centre-ville dont le programme est actuellement en cours d'achèvement. Comme dans le PAZ, la zone est divisée en 3 secteurs. Cette décomposition est maintenue afin d'encadrer la constructibilité des sols selon la localisation et la destination de la construction, dans la continuité du projet de ZAC en cours de réalisation :

- Le secteur URD<sub>A</sub>, principalement affecté aux logements, équipements, commerces et services... offrant une mixité de fonction
- Le secteur UZD<sub>B</sub> concernant les parcelles sur lesquelles les constructions existantes peuvent être conservées
- Le secteur UZD<sub>C</sub> affecté aux constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles.

Le règlement de la zone reprend le règlement de la ZAC. Le projet permet une diversification de l'offre en logement, une densification du secteur qui se « raccroche » alors au centre-ville, et l'accueil de nouveaux commerces en pieds. Les articles 1 et 2 autorisent donc une mixité de fonctions : habitat, équipements publics, services, bureaux, commerces... à l'exception du secteur URD<sub>C</sub> où seules sont autorisées les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles. Les articles 6 à 8 relatifs à l'implantation des constructions organisent des règles différentes selon les secteurs, donc certaines sont indiquées sur le document graphique « dispositions réglementaires applicables à la zone UZD ». Ces règles ont été établies en tenant compte de l'orientation, de la topographie des lieux et des constructions existantes, mais surtout de la

morphologie souhaité pour ce nouveau quartier. Un alignement impératif par rapport aux voies et emprises publiques est parfois imposé afin d'aérer le tissu urbain. L'article 9 offre une emprise au sol de 60 % de l'assiette foncière, pouvant être portée à 100 % en rez-de-chaussée dans le secteur UZD<sub>A</sub> en cas de construction de commerces, d'activités, de parking ou de CINASPIC. Les hauteurs maximales des constructions, indiquées au document graphique de la zone UZD, varient d'une hauteur absolue de 18 m avec une hauteur façade 15 m, et une hauteur maximale de 21 m, avec une hauteur façade fixée à 18 m. Ces hauteurs reprennent la morphologie du quartier. Les espaces libres doivent représenter au moins 30 % de l'unité foncière, afin d'affirmer la présence du végétal dans ce quartier. Enfin, la constructibilité de la zone est déterminée par secteurs et figure à l'article 14 du règlement.

## □ La zone UZP

La zone UZP correspond quant à elle à la ZAC du Port qui a été créée en bord de Seine avec pour objectif la réalisation d'un quartier équilibré. Ce nouveau quartier va permettre aux choisyens de retrouver la Seine et ses berges au sein d'un nouveau centre urbain mêlant logements, activités et espaces publics. Cette zone correspond à une zone mixte composant un quartier de ville à part entière mais intégralement relié au centre-ville. Comme dans le PAZ, la zone est divisée en 3 secteurs. Cette décomposition est maintenue afin de mettre en place une continuité du projet de ZAC en cours de réalisation. Les articles 1 et 2 définissent des occupations et utilisations du sol différentes selon les secteurs. Le secteur UZP<sub>A</sub> est destiné aux logements mais peut être accompagnés de locaux destinés aux commerces, services, équipements hôteliers et publics. Le secteur UZP<sub>B</sub> quant à lui est principalement destiné aux activités économiques industrielles, artisanale, tertiaire en général, commerciales, de services et aux équipements hôteliers. Il comprend un sous-secteur UZP<sub>BA</sub> destiné exclusivement à recevoir les installations liées à l'extension de l'activité de production d'eau potable. Enfin, le secteur UZP<sub>P</sub> correspond au domaine public fluvial destiné à recevoir les installations portuaires liées à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises et les installations à vocation de loisirs et d'agrément se rattachant au fleuve et les établissements de restauration. La volonté de cette zone est donc d'accueillir une mixité de fonctions, à la fois habitat et emploi, ainsi que les commerces de proximité nécessaires à la vie de tout quartier, sans oublier les loisirs et la ballade, en lien avec la présence de la Seine.

L'implantation des constructions imposée aux articles 6 à 8 ainsi que sur le document graphique « dispositions réglementaires applicables à la zone UZP » peut être soit imposé à l'alignement des voies et emprises publiques, ou offre la possibilité d'un retrait. L'article 7 laisse quant à lui libre l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, pouvant être implantées sur ces limites ou en retrait. Dans ce dernier cas, la marge imposée est fonction de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 m. De même, les constructions doivent respecter un certain prospect lorsqu'elles sont implantées sur une même propriété.

L'emprise au sol des constructions ainsi que la hauteur maximale sont indiquées sur le document graphique relatif à la zone et tiennent compte du PPRI. Enfin, dans le secteur UZP<sub>A</sub>, à vocation majoritaire d'habitation, l'article 13 impose une surface totale plantée d'au minimum 20 % de la superficie totale de l'unité foncière, afin d'offrir un cadre agréable aux habitants du quartier.

## La zone UP

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par le parc urbain et des terrains de sport. Elle comprend le parc interdépartemental des sports qui constitue un équipement phare d'envergure régionale, un repère. C'est aussi l'espace vert urbain le plus important sur la commune : il s'étend sur 150 ha à l'est du territoire communal et centralise la fonction de « loisir vert ». L'objectif de cette zone est de préserver cet espace vert majeur tout en permettant le développement d'activités en lien avec le site.

### *Explications des règles principales*

Le règlement de la zone y proscrit toute urbanisation, hormis les aménagements compatibles ou contribuant à la mise en valeur du cadre naturel et du paysage. Les articles 1 et 2 autorisent donc limitativement certaines constructions, tels que les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages, les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer, les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées, les locaux de maintenance ou encore les CINASPIC liées à un usage sportif, de loisirs ou éducatif. Les constructions à usage d'habitat y sont autorisées, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour des questions de sécurité, d'entretien ou de détection.

Les différents articles du règlement vont assurer la préservation du cadre vert de cette zone, avec des droits à construire réduits ainsi que l'instauration de retrait permettant de préserver des espaces libres entre les constructions, pour y réaliser notamment des espaces verts assurant la qualité paysagère, celle du cadre de vie des habitats et participant au maintien de la biodiversité.

A ce titre, les articles 6 à 8 imposent des reculs obligatoires entre les constructions. Un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement du domaine public est obligatoire. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux autres, l'article 7 impose un recul qui est fonction de la hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieur à 4 m. Sur une même propriété, une distance d'au moins 6 m est exigée entre deux constructions non contiguës.

L'emprise au sol des constructions est limitée, l'article 9 la fixant à 30 % de la superficie de l'unité foncière. A contrario, au moins 50 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et planté. Cette règle ne s'applique néanmoins pas aux CINASPIC qui nécessitent parfois d'importants espaces non bâtis et non végétalisés comme un terrain de sports.

La hauteur des constructions n'est pas non plus réglementée, afin d'offrir une certaine liberté dans la forme des constructions et installations qui peuvent s'implanter dans le parc.

## Les emplacements réservés

Pour mener à bien les différentes politiques du PLU, la commune utilise les outils proposés par le Code de l'urbanisme. Ainsi, des emplacements réservés figurent au plan de zonage général, détaillés dans le Cahier des emplacements réservés. Ces servitudes ont été institués à différents titres : aménagement du réseau viaire, création de logements sociaux ou pour la réalisation d'équipements.

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m <sup>2</sup>
1	Extension du cimetière	Commune	5 546
2	Création d'une sixième voie RER C	Réseau Ferré de France	6 180
3	Extension CTM	Commune	2 693
4	Aménagement d'une voie pour la desserte du secteur d'aménagement des Hautes Bornes	Commune	2 615
5	Extension Parc de la mairie	Commune	2 516
6	Création d'une voirie	Commune	3 415
7	Elargissement RD 5, avenue de Stalingrad et boulevard des Alliés	Syndicat des Transports d'Ile-de-France	3 836
8	Elargissement du passage Bertrand	Commune	1 175
9	Elargissement Rues Constant Coquelin, Demanieux et Insurrection parisienne	Commune	124
10	Elargissement avenue Anatole France	Commune	453
11	Elargissement avenue Charles Jules Vaillant	Commune	641
12	Prolongement de la rue des Pâquerettes	Commune	2 178
13	Elargissement du quai des Gondoles et pompadour	Commune	12 020
14	Elargissement de la rue de l'Épinette	Commune	571
15	Elargissement de la rue Fauler	Commune	802
16	Elargissement de l'avenue de Villeneuve St Georges	Commune	987
17	Prolongement de la rue des Liserons	Commune	982
18	Aménagement du square Brossolette	Commune	726
19	Extension de l'école Casanova	Commune	1 551
20	Création de locaux pour stockage	Commune	1 431
21	Extension du centre de loisirs	Commune	2 255
22	Création de logements sociaux	Commune	1 460

# ***Plan Local d'Urbanisme***

## ***Ville de Choisy-le-Roi***

### **Rapport de présentation – Les incidences des orientations du PLU sur l'environnement**



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

## Sommaire

Préambule.....	266
Les incidences du PLU sur la consommation d'espace.....	268
Les incidences du PLU sur les milieux naturels.....	269
Les incidences du PLU en matière de ressources naturelles et de nuisances ....	270
La qualité de l'air.....	270
La qualité de l'eau.....	271
Les nuisances sonores .....	272
Les déchets .....	273
Les incidences du PLU en matière de risques.....	274
Les risques naturels .....	274
Les risques technologiques.....	274
Les incidences du PLU sur le cadre de vie et la santé.....	276



## Préambule

Le diagnostic du rapport de présentation a permis de dégager les principaux enjeux d'aménagement du territoire, ainsi que les caractéristiques environnementales de la commune. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit lui un ensemble d'orientations générales et de prescriptions qui traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus. Il est indéniable que les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences sur l'environnement de la ville. Selon les dispositions de l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme : « Le rapport de présentation [...] évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. [...] ».

A noter que le PLU de Choisy-le-Roi n'est pas concerné par le renforcement des exigences relatives au contenu des évaluations suite à la transposition en droit interne de la directive européenne 2001/42/CE par l'ordonnance du 3 juin 2004 en ce qu'il ne répond pas aux conditions suivantes de l'article L. 121-10 du Code de l'urbanisme. Il ne fait donc pas l'objet d'une évaluation environnementale renforcée.

Ainsi, dans ce volet du rapport de présentation et en prenant pour base l'analyse de l'état initial de l'environnement, seront successivement étudiées :

- Les incidences du PLU sur la consommation d'espace,
- Les incidences du PLU sur les milieux naturels,
- Les incidences du PLU en matière de ressources naturelles et de nuisances,
- Les incidences du PLU en matière de risques
- Les incidences du PLU sur le cadre de vie et la santé.



## Les incidences du PLU sur la consommation d'espace

L'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement » dite Grenelle 2 précise que « le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Depuis 20 ans, la démographie de la Ville de Choisy-le-Roi est en constante augmentation, notamment sur la période 1999-2006. Avec 36 198 habitants en 2006, cette dynamique est liée à l'accroissement du solde naturel et à l'augmentation des capacités de logement qui a permis l'accueil des nouveaux arrivants. Les perspectives d'évolution se situent dans une moyenne annuelle de construction de logements, entre 2010 et 2020, d'environ 320 unités, l'objectif étant de conserver le caractère populaire et la diversité de la population en poursuivant le développement du logement. Par cet objectif, le projet de ville va permettre de maintenir un rythme de construction adapté à la satisfaction des besoins de la population communale et la participation de la commune à l'effort régional de construction tout en luttant contre les effets ségrégatifs de la métropolisation avec la nécessité d'une gestion économe du foncier et de préservations des espaces naturels. Le contexte de rareté du foncier explique que le PLU tende vers une gestion optimale et maîtrisée du foncier sur les espaces urbanisés tout en renforçant l'environnement végétal indispensable à la qualité de vie de ses habitants. Cette volonté d'une gestion maîtrisée de l'espace est ainsi rendue possible grâce à un règlement adapté pour chaque zone.

La superficie des zones urbanisées n'a pratiquement pas évolué entre 1999 (385,33 hectares) et 2003 (387,12 ha). 1,81 % des espaces urbains non construits le sont devenus en 2003, qui s'explique par les nombreux chantiers entrepris par la ville, actant bien la volonté inscrite dans le PADD d'une gestion maîtrisée de l'espace. Cette orientation du PADD se traduit par un développement communal qui se fera par renouvellement urbain du tissu existant et densification. Afin de ne pas consommer d'espaces non construits tout en apportant une réponse à la satisfaction des besoins socio-économiques (logements, commerces...).

Le PLU de Choisy-le-Roi souhaite donc favoriser la densité urbaine dans les secteurs de forte attractivité et s'engage dans le renouvellement urbain des tissus constitués, tout en préservant et renforçant sa trame végétal grâce à la zone du parc d'une superficie de 150 hectares et les espaces verts protégés.

## Les incidences du PLU sur les milieux naturels

Choisy-le-Roi bénéficie d'une part importante d'espaces verts urbains pour une commune située en cœur de métropole parisien. En effet, les espaces verts représentant environ 89 hectares (pour une superficie totale de 544, soit un ratio de 1/6) dont la majeure partie est occupée par le parc interdépartemental des sports. La répartition des espaces verts sur le territoire communal n'est donc pas homogène, la fonction de loisirs vert est centralisée dans le parc. Mais les autres parcs urbains jouent aussi un rôle particulièrement important dans la ville, permettant de dessiner les contours d'une trame verte, reliés par une riche trame d'alignements d'arbres plantés le long des rues. En réponse aux enjeux définis dans l'état des lieux communal, le projet de Choisy-le-Roi met en avant la nécessaire préservation du patrimoine végétal. Ces milieux font l'objet de mesures de protection diverses :

- Le zonage spécifique du parc interdépartemental des sports limitant les possibilités de constructions
- Poursuivre l'amélioration de la proportion d'espaces verts au sein de la commune par un classement au titre de l'article L. 123-1-5. 7° du Code de l'urbanisme.

Plus largement, le PADD insiste sur la nécessaire préservation de l'équilibre entre le bâti et le végétal sur l'ensemble de la ville. Le règlement impose donc des obligations de planter, notamment dans les quartiers résidentiels dont l'identité a été dessinée par cet équilibre.

Ces différentes orientations du PLU vont dans le sens d'une pérennisation, voire d'un renforcement du végétal, ce qui est tout à fait favorable au maintien de la biodiversité dans la région. Elles vont dans le sens des préconisations du SDRIF en matière d'espaces naturels visant à la préservation de trames et de coupures vertes à l'échelle de l'Île-de-France pour un maintien assuré de la variété des espèces animales et végétales. De plus, les niches de biodiversité dans les quartiers vont pour voir être conservées voire renforcées grâce aux squares, espaces verts publics et un traitement spécifique des rues (plantations d'alignement d'arbres...).

La valorisation de la trame bleue est aussi fortement engagée dans le projet de ville. Choisy-le-Roi a en effet un rapport à l'eau particulier du fait de la présence de la Seine qui a toujours influencé son urbanisation. En plus de la reconquête des berges, la création de nouveaux cheminements piétons vers la Seine va permettre d'ouvrir la ville sur la Seine. Les projets en cours et le règlement vont permettre de rendre son statut fédérateur à la Seine, fil conducteur entre les territoires, avec notamment la qualification des sites industriels, la prise en compte des potentiels de développement des filières économiques en lien avec la Seine ou l'intégration de la gestion de l'eau dans la conception des aménagements.

Ces objectifs affichés de préservation des espaces naturels sont accompagnés d'objectifs de valorisation concourant à une meilleure prise en compte de l'environnement par la population en encourageant les démarches des habitants ou des entreprises, tels que la promotion d'actions de sensibilisation – information ou le développement de partenariats avec les entreprises prenant en compte les prérogatives du développement durable comme la mise en place de Plan de Déplacement Entreprise.

# Les incidences du PLU en matière de ressources naturelles et de nuisances

## La qualité de l'air

Au terme de l'état initial de l'environnement, les principales sources de pollution atmosphérique à Choisy-le-Roi sont dues à la circulation routière. En effet, même si les objectifs de qualité de l'air fixés par décret sont remplis, le territoire ne bénéficie pas d'une excellente qualité de l'air en tant que carrefour de flux de personnes et de marchandises. Les pollutions concernent l'A86, la RN186, la RN305, la RD38 et la RD52. Dans le cadre du PLU, le PADD affiche clairement la volonté d'améliorer les transports et les déplacements à l'échelle du territoire Orly – Rungis – Seine Amont et de développer les liens entre les quartiers afin de participer à la réduction de ces émissions. A ce titre, des actions sont mises en œuvre à travers le PLU sur différents axes. Par la promotion d'un urbanisme de proximité et des déplacements doux, couplée à une maîtrise de l'automobile et une meilleure répartition du trafic automobile, le projet de ville aura un impact très positif sur la qualité de l'air. Cette réduction de la part automobile pour réduire les gaz à effet de serre passe par plusieurs actions au sein du projet de ville.

A l'échelle large, le projet de ville souhaite d'une part mieux répartir le trafic automobile et des poids lourds pour impulser un développement équilibré sur le long terme. A ce titre, la création de nouveaux franchissements de Seine est indispensable. D'intérêts stratégiques à l'échelle régionale, la création de ces franchissements permettra le rapprochement des pôles urbains. Cette orientation est couplée avec la volonté de renforcer le pôle d'échange en commun, aussi bien en participant de manière accrue au corridor nord-sud de transports en commun depuis Paris et le long des berges de Seine que le renforcement des liaisons est-ouest. En répartissant de manière rationnelle le trafic automobile tout en développant les réseaux et dessertes de transports en commun, le projet de ville se donne les moyens d'améliorer la qualité de l'air.

D'autre part, il s'agit de valoriser la trame des commerces et services de proximité nécessaires à la vie quotidienne par l'identification d'un linéaire de protection du commerce, pour lequel le règlement fixe des règles favorables. Le PADD souhaite aussi améliorer les liens entre quartiers, par la requalification des axes structurant de façon optimale pour l'ensemble des modes doux de déplacements (piétons, vélos, transports en commun...) ; mais aussi par la mise en place d'axes « apaisés » pour atténuer les nuisances générées par la saturation des principales voies de circulation. De plus, une charpente de liaisons douces doit être développée à l'échelle de la ville pour permettre une connexion de tout le quartier entre eux afin de relier les pôles de villes. Enfin, le PADD souhaite utiliser la gestion du stationnement comme vecteur de rationalisation de l'utilisation de l'automobile. En rapprochant les fonctions d'animation urbaine et de logements, et en favorisant l'utilisation des modes doux de transports, le projet de ville aura donc un impact très positif sur la qualité de l'air.

Le projet de ville n'en oublie pas les autres sources de pollution de l'air que sont les bâtiments. Le tissu urbain est à l'origine d'une grande part des émissions de gaz à effet de serre, issus notamment du chauffage. Ainsi, il est rappelé que l'utilisation des énergies renouvelables est privilégiée pour l'approvisionnement énergétique. De plus, le règlement permet l'isolation par l'extérieur des bâtiments afin de minimiser les déperditions thermiques, ainsi que la mise en place de toitures végétalisées, intéressantes pour l'équilibre thermique du bâti. Enfin, le règlement octroie des droits à construire supplémentaires en lien avec la performance énergétique des bâtiments ou l'équipement de dispositifs d'énergie renouvelables.

Enfin, la présence de masses végétales par des obligations de planter contribue par ailleurs à réduire les poussières et certaines matières polluantes liées au trafic routier ou à certaines activités industrielles.

Les actions mises en œuvre par le PLU visent donc une amélioration de la qualité de l'air.

## La qualité de l'eau

Le projet de ville s'inscrit dans une gestion optimale de la ressource en eau par des actions en matière d'assainissement des eaux usées et pluviales. Toute construction doit être raccordée, sauf impossibilité technique, au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Dans tous les cas, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif. Concernant les eaux résiduaires des activités, l'évacuation des eaux usées liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement.

Pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les rejets au réseau public d'assainissement, le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle, notamment grâce aux obligations de planter de l'article 13 de chaque zone. Enfin, en cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, le règlement fixe un débit maximum de 5 litres/seconde/hectare pour mieux gérer l'arrivée des eaux de ruissellement dans le réseau public.

L'augmentation de la surface d'espaces verts urbain contribuent aussi à absorber l'eau de pluie, permettent de réduire les volumes d'eaux de ruissellements et de limiter les dommages occasionnés par des inondations. Parallèlement, cette présence végétale permet de limiter la pollution des eaux de surface et le lessivage des revêtements de sol minéraux chargés en polluants.

Cette réflexion sur la quantité et la qualité des eaux de rejet et la gestion des eaux pluviales, en préconisant la récupération des eaux pluviales à la parcelle, a donc une incidence positive sur la qualité de l'eau, permettant en même temps la réduction du risque de ruissellement lié à l'engorgement des canalisations en cas de forte pluie.

Concernant la gestion alternative des eaux de pluie, il est utile de rappeler certaines dispositions. La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable,

des ouvrages de prélèvement, puits et forages et es ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

## Les nuisances sonores

Les nuisances sonores résultent principalement des transports terrestres. La réglementation française relative à la lutte contre le bruit impose notamment une isolation renforcée près des zones affectées par les transports bruyants. L'accès aux niveaux sonores via le PLU notamment, informe le citoyen sur les nuisances auxquelles il s'expose en choisissant par exemple son lieu d'habitation. Certaines infrastructures routières et ferroviaires font l'objet d'un classement par arrêtés préfectoraux n°2002-06, 2002-07 et 2002-08 du 3 janvier 2002 au regard des nuisances qu'elles engendrent sur le tissu urbain en termes de bruit. Le plan ne prévoit pas de restriction d'urbanisme à proximité des axes bruyants dans la mesure où les rives de ces axes sont déjà bâties. Cependant, conformément à la loi de lutte contre le bruit, les arrêtés préfectoraux qui classent les axes bruyants et définissent les secteurs concernés par l'isolement acoustique des constructions, permettent de réduire l'impact des nuisances sonores, en imposant des normes d'isolation phoniques aux constructions.

Le projet de ville décline aussi des dispositions permettant de réduire les désagréments liés aux nuisances sonores liés à l'automobile par plusieurs actions. Le projet va permettre de créer des axes « apaisés », notamment par le traitement de manière qualitative les principaux carrefours de la ville. L'objectif de réduction de l'utilisation de la voiture participe aussi à cette réduction des nuisances. D'une part, le développement des déplacements doux par la construction d'une charpente de liaisons douces contribuent à réduire le bruit et la pollution de l'air, tout en permettant de relier entre elles les centralités urbaines et les espaces verts. D'autre part, le projet de ville de Choisy-le-Roi souhaite faciliter la mobilité des personnes en mutualisant le transport par l'incitation et l'accompagnement des entreprises à mettre en place des Plans de Déplacement des Entreprises (PDE) ou encore en favorisant les actions individuelles éco-citoyenne pour limiter l'usage de la voiture. Il s'agira de favoriser de manière générale les modes de déplacements non polluants et silencieux.

Le PLU met donc en place des mesures visant à réduire le trafic automobile et à éviter aux habitants de subir les désagréments de cette principale nuisance sonore.

## Les déchets

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Val-de-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 mars 2000. La ville est adhérente au SIEVD, le Syndicat Intercommunal pour l'Incinération et la Valorisation des Déchets qui regroupe 10 communs. Dans le cadre du contrat « Terres Villes » et du programme de durée d'éco emballage, le SIEVD a construit une usine de tri des déchets valorisable qui a été mise en service en février 2002 et la collecte sélective a été mise en place la même année à Choisy-le-Roi. La ville souhaite poursuivre et améliorer les conditions de la collecte et du traitement des déchets par plusieurs actions, notamment la mise à disposition de composteurs pour recycler les déchets de jardin et de cuisine, le tri des papiers dans les services municipaux, la sensibilisation des habitants... De plus, les dispositions du PLU favorisent cette orientation en obligeant la création de locaux de stockage de tous les déchets. Le PLU prend ainsi en compte les contraintes liées aux déchets en favorisant la collecte sélective, le recyclage et la valorisation des déchets.

# Les incidences du PLU en matière de risques

## Les risques naturels

Choisy-le-Roi est soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne, approuvé le 12 novembre 2007 et impose des règles d'urbanisme en zone inondable. L'est du territoire communal depuis la Seine est concerné par ce risque d'inondation. La carte des aléas met en évidence un risque important car la zone de submersion est en majeure partie supérieure à 2 m sur la partie concernée. L'intégration de ce risque au projet de ville est donc important. A ce titre, le PADD prévoit que les dispositifs de gestion des risques doivent être intégrés dans le cadre des projets opérationnels. Le règlement prend aussi en compte la problématique de l'inondation en intégrant les règles de construction et d'aménagement du PPRI. De même, les clôtures des terrains situés en zone inondable ne doivent pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue ni créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue.

Par l'intégration des règles du PPRI, le PLU a donc une incidence positive sur le risque d'inondation.

## Les risques technologiques

La commune de Choisy-le-Roi est concernée par une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) classée SEVESO II, seuil bas, située sur la commune de Vitry-sur-Seine. Cet établissement génère principalement sur le territoire communal une zone exposée à des effets irréversibles sans contrainte particulière d'aménagement et une zone exposée à des effets indirects par bris de vitre où doivent être prescrites des dispositions imposant aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression. Mais une conversion du site est actuellement en cours répondant ainsi à une démarche de développement durable et de réduction de l'impact du site, situé en zone urbanisée, sur son environnement. La classification SEVESO II ne sera alors plus justifiée avec le transfert des activités. Par ailleurs, on compte 218 ICP sur le territoire communal mais aucune de ces installations classées ne nécessite la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit par la loi n° 2003-6999 du 30 Juillet 2003.

La commune est concernée par le transport de matières dangereuses par la route. Le réseau SNCF qui borde le site est concerné par le transport de ces substances acheminées sur le tronçon « Paris Austerlitz – Juvisy » du réseau SNCF Paris-Rive Gauche. Cette desserte est très peu importante puisqu'elle concerne pour l'essentiel l'approvisionnement interne en fioul de la SNCF. Il n'existe donc pas de réglementation de maîtrise de l'urbanisation le long des itinéraires de transports de matières dangereuses.

La commune est aussi concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses (gaz et hydrocarbures) réglementées par l'arrêté du 4 août 2006. Ces canalisations entraînent des contraintes en matière d'urbanisme pour les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et les immeubles de grande hauteur (IGH). A proximité de ces canalisations sont créés des zones de restrictions en matière de développement de l'urbanisation (zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH ou d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes / zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension existent) et une zone justifiant vigilance et information (zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme).

De plus, les dispositions du PLU règlement certaines activités sur l'ensemble du territoire communal :

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Dans les zones à destination principale d'habitat, sont interdits les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation ;
- Dans les zones à destination principale d'habitat, les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles ne sont autorisés que s'ils sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif ;

Le PLU ne générera pas de risque technologique et limite de nouvelles pollutions en interdisant les constructions de certaines destinations.

## Les incidences du PLU sur le cadre de vie et la santé

La question de cadre de vie et de la santé des habitants est un sujet transversal déjà abordé dans les différents thèmes des paragraphes précédent. Les orientations du PLU sont globalement positives pour la qualité de vie à Choisy-le-Roi ainsi que pour la préservation des éléments de paysage caractéristiques.

Le projet de ville met notamment l'accent sur la préservation et le développement de la trame verte communale par la mise en valeur des espaces verts urbains (jardins privés, alignements plantés, parcs, jardins des grands ensembles collectifs), ainsi que la mise en valeur de la ville sur la Seine, sur les déplacements doux ou l'usage des transports en commun, présentent de nombreuses incidences positives sur le bien-être de l'individu et sa santé. La présence de végétation en milieu urbain assure un contact de l'homme avec la nature sous ses formes les plus diverses et lui garantit un espace de vie plus sain et moins oppressant à l'échelle de villes et de banlieues de plus en plus peuplées. La plantation d'arbres dans les rues, la préservation des jardins privés, la requalification des berges de la Seine... luttent efficacement contre les réchauffements localisés des surfaces imperméabilisées, contre le vent, le bruit et la sécheresse localisée.

La végétation a aussi impact esthétique positif sur le milieu urbain et la perception que l'on peut en avoir. Les vues vers la Seine vont être développées à travers le projet de ville. De plus, le plan de zonage repère les espaces verts protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. Les différentes typologies des quartiers qui fondent leurs identités ont été conservés et préservés à travers le zonage et le règlement. L'identification et la protection de ces différents éléments permettent d'assurer un cadre de vie préservé aux habitations de Choisy-le-Roi

Les mesures mises en œuvre par le PLU visent par ailleurs à améliorer la qualité de l'air en réduisant les émissions de carbone par la volonté de favoriser la qualité d'isolation des immeubles et le recours aux énergies renouvelables dans l'habitat, ainsi que par la volonté de réduire les déplacements automobiles et d'inciter à l'usage de modes alternatifs. De plus, les végétaux, outre l'ombre qu'ils apportent, augmentent le taux d'humidité de l'air, rafraichissent l'atmosphère par évapotranspiration et participent aussi à une meilleure qualité de l'air. De même, comme on a pu le voir, de nombreuses actions sont mises en place à travers le PLU afin de protéger les ressources en eau.

Le PLU intègre également règles relatives au Plan de Prévention du Risque Inondation afin de lutter contre ce risque.

Le PLU, relayé par les textes réglementaires, propose ainsi des mesures visant à limiter et encadrer les risques pour la santé de ses concitoyens.