

[illegible]

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE	6
1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE	6
1.2. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU MIS A L'ENQUÊTE.....	6
1.3. DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE	16
1.4. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	16
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	18
2.1. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE.....	18
2.1.1. Composition du dossier d'enquête	18
2.1.2. Documents complémentaires demandés mis à la disposition du commissaire enquêteur et/ou du public durant l'enquête.....	20
2.2. ENTRETEN AVEC LES PERSONNES EN CHARGE DU DOSSIER.....	21
2.3. Visite du secteur de l'OAP.....	22
2.4. PUBLICITE DE L'ENQUÊTE.....	22
2.4.1. Publicité légale	22
2.4.1.1. Avis dans les journaux	22
2.4.1.2. Mise en place de l'affichage légal en mairie	23
2.4.2. Autres formes de publicité	23
2.5. DEROULEMENT DES PERMANENCES.....	23
2.6. REUNION PUBLIQUE.....	23
2.7. CONCERTATION PREALABLE.....	24
2.7.1. Organisation de la concertation préalable	24
2.7.2. Bilan de la concertation.....	25
2.8. PERMANENCES TENUES PAR LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE	26
2.9. FORMALITES DE FIN D'ENQUÊTE	26
2.9.1. Recueil des observations recueillies en fin d'enquête.....	26
2.9.2. Communication des observations recueillies en fin d'enquête	26
2.9.3. Mémoire en réponse.....	27
3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	27
4. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	31
4.1. Avis de la MRAe du 3 juillet 2024.....	31
4.2. Avis du CD 94 du 5 juin 2023.....	33

4.3. Avis du CD 94 du 18 juillet 2024.....	34
4.4. Avis de l'EPA ORSA.....	37
4.5. Avis de VALOPHIS de juillet 2024.....	39
4.6. Avis de VNF du 22 avril 2024.....	40
4.7. Avis de la SADEV 94 du 21 juin 2024.....	40
4.8. Avis de la DRIEAT du 2 septembre 2024.....	41
4.9. Questions de la Commissaire Enquêtrice.....	42
5. AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....	44
5.1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DE MODIFICATION DU PLU	44
5.2. PROJET DE MODIFICATION	44
5.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	45
5.3.1 Désignation de la Commissaire Enquêtrice.....	45
5.3.2. Modalité de l'enquête.....	45
5.3.3. Examen du dossier d'enquête.....	46
5.3.4. Avis des PPA personnes publiques associées	47
5.3.5. Sur le déroulé de l'enquête publique.....	47
5.3.6. Thèmes abordés dans les remarques des habitants, des personnes publiques associées et de la Commissaire Enquêtrice.....	48
5.3.7. Sur la réalisation du projet de modification lui-même.....	48
5.4. CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°7 DU PLU DE COISY-LE-ROI.....	48

LISTE DES PIECES ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du n°2024-900 du 9 janvier 2024 prenant acte des nouvelles modalités de concertation.

Annexe 2 : Bilan de la concertation, approuvé par délibération de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre le 22 mai 2024.

Annexe 3 : Décision n°E24000061/77 en date du 1er août 2024 de la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant Madame Anne-Marie DUQUENNE en qualité de Commissaire Enquêtrice et Madame Marie-José ALBARET-MADARAC en qualité de Commissaire Enquêtrice suppléante pour : « procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi (94 600) ».

Annexe 4 : Arrêté signé par le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, N° A2024-940, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi, publié le 27 août 2024.

Annexe 5 : Affiche d'avis de l'enquête publique sur la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi.

Annexe 6 : Notice de présentation de la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi, de janvier 2024.

Annexe 6 bis : Lexique.

Annexe 7 : Règlement de la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi.

Annexe 8 : OAP « nature en ville ».

Annexe 9 : OAP des « navigateurs cosmonautes » modifié le 22-02-2023.

Annexe 10 : Plan de zonage de la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi.

Annexe 11 : Cahier des emplacements réservés, modifié le 22-02-2023.

Annexe 12 : Inventaire du patrimoine architectural.

Annexe 13 : Avis conforme de la MRAe, concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification n° 7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi (94), après examen au cas par cas.

Annexe 14 : Avis délibéré de la MRAe, sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Choisy-le-Roi (94) à l'occasion de sa modification n° 7.

Annexe 15 : Eléments pour mémoire en réponse à la suite de l'avis APPIF-2024-067 du 03.07.2024 de la MRAe.

Annexe 16 : Avis du Département du Val-de-Marne sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Choisy-le-Roi (94) à l'occasion de sa modification n° 7, du 5 juin 2023.

Annexe 17 : Avis de l'EPAORSA.

Annexe 18 : Avis de la SNCF du 16 mai 2024.

Annexe 19 : Avis de l'Haropa Port.

Annexe 20 : Avis de la chambre d'agriculture d'IDF.

Annexe 21 : Avis de Voie Navigable de France VNF.

Annexe 22 : Avis de la SADEV 94.

Annexe 23 : Avis de la chambre de commerce et d'industrie.

Annexe 24 : Avis de Valophis du 5 juillet 2024.

Annexe 25 : Avis du Département du Val-de-Marne (2) du 18 juillet 2024

Annexe 26 : Avis de la direction régionale interdépartemental de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile de France (DRIEAT).

Annexe 27 : Délibération de la ville sur le bilan de la concertation de la modification numéro 7 du PLU du 22 mai 2024.

Annexe 28 : Délibération de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, n°2024-06-25 3672 du 25 juin 2024 sur le bilan de la concertation concernant la modification n° 7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi.

Annexe 29 : Avis du SIAAP du 14 octobre 2024.

Annexe 30 : Rapport phytosanitaire sur la ZAC des « navigateurs-cosmonautes » de décembre 2020.

Annexe 31 : Courrier du Sedif du 8 octobre 2024

Annexe 32 : Mail du Sedif suite à la visite de la Commissaire Enquêtrice.

Annexe 33 : Annonce de l'enquête publique dans le journal « Le Parisien » du 30 août 2024.

Annexe 34 : Annonce de l'enquête publique dans le journal « Les Echos » du 30 août 2024.

Annexe 35 : Annonce de l'enquête publique dans le journal « Le Parisien » du 17 septembre 2024.

Annexe 36 : Annonce de l'enquête publique dans le journal « Les Echos » du 17 septembre 2024.

Annexe 37 : Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique.

Annexe 38 : Information sur le site internet de la ville.

Annexe 39 : Compte rendu de la réunion publique du 18 septembre 2024.

Annexe 40 : Procès verbal des observations durant l'enquête publique.

Annexe 41 : Mémoire en réponse de la ville.

Annexe 42 : Mail autorisant la Commissaire Enquêtrice à rendre son rapport 8 jours après la réception du mémoire en réponse.

1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Choisy-le-Roi a été approuvé le 10 octobre 2012, puis modifié les 22 mai 2013, 24 septembre 2014, 30 septembre 2015, 16 décembre 2015, 25 février 2020 puis récemment le 18 novembre 2022.

Sur saisine du Conseil municipal, par délibération du 18 mai 2022, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy le Roi, dite n°7, a été prescrite par arrêté du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n°A2022 763 en date du 23 août 2022.

Dans le cadre de cette modification, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour une demande d'avis conforme. La MRAe a rendu son avis, n°MRAe DKIF-2023-047, le 4 mai 2023, en concluant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, en particulier sur les possibilités de densification ouvertes, dans la ZAC Navigateurs Cosmonautes (NPNRU), sur le RD5 et sur des portions des avenues Victor Hugo et du Lugo. Le Conseil municipal de Choisy-le-Roi, au cours de sa séance du 20 juin 2023, a donc demandé à l'organe délibérant de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre de procéder à l'évaluation environnementale.

Ce dernier l'a décidé, par une délibération n°2023-06-27 3253 du 27 juin 2023, et a fixé les nouvelles modalités de la concertation.

Après avoir réalisé cette évaluation, un arrêté du Président de l'EPT n°2024-900 du 9 janvier 2024 prenait acte des nouvelles modalités de concertation. (Annexe 1)

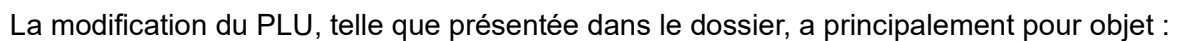
Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre le 22 mai 2024. (Annexe 2)

1.2. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU MIS A L'ENQUETE

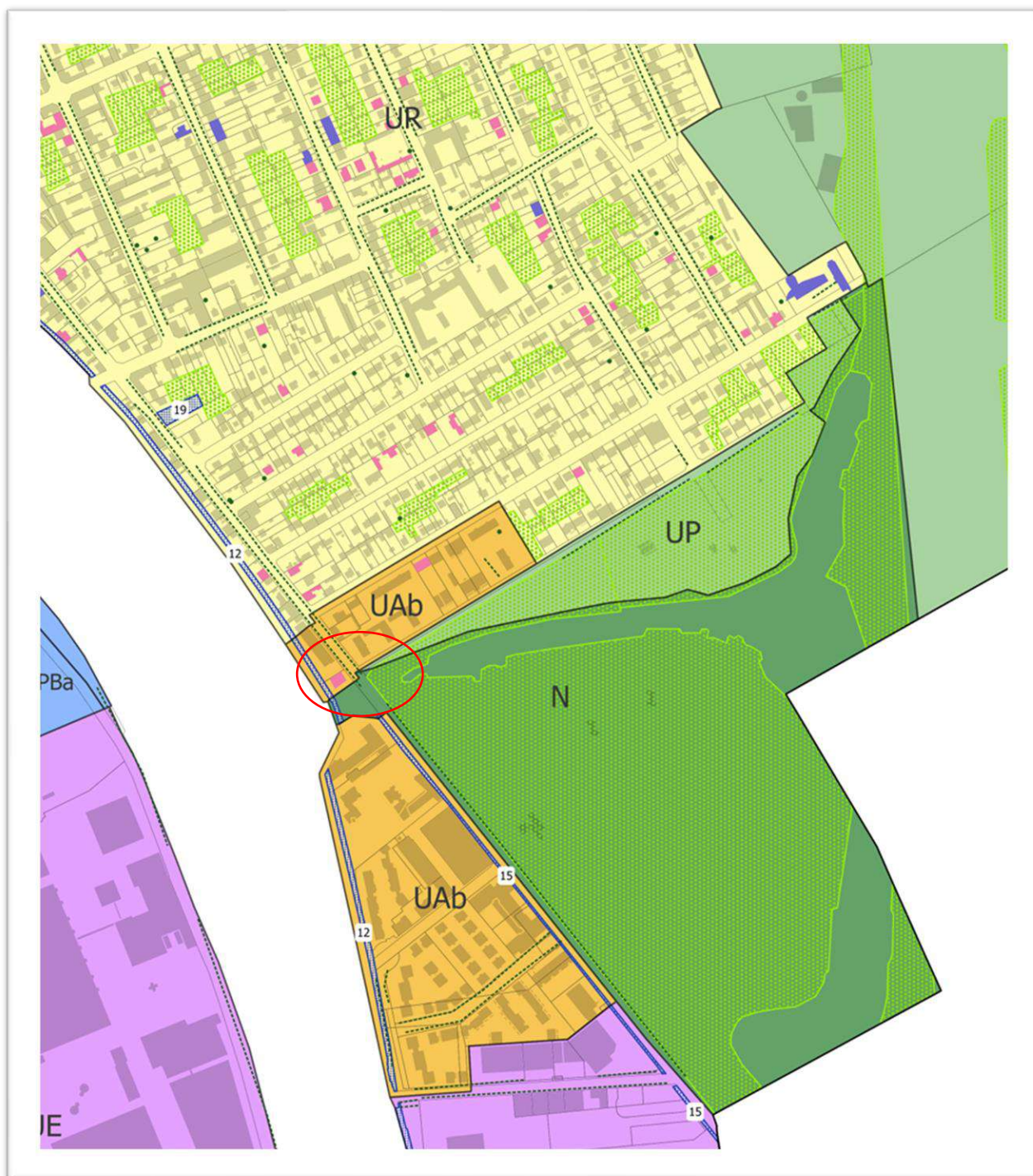
Choisy-le-Roi est une commune française, située dans le département du Val-de-Marne, en région Île-de-France. Traversée par la Seine, elle est à proximité de l'aéroport de Paris-Orly, entourée par ailleurs de Créteil, Vitry-sur-Seine, Thiais et Valenton. Elle compte 46 229 habitants (Insee 2020) et fait partie de l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB), un des douze territoires de la Métropole du Grand Paris (MGP).

D'une superficie de 5,42 km², le territoire est largement urbanisé, mais possède 11,5 % d'espaces naturels agricoles et forestiers (Mos 2012) et 11 % liés au réseau hydrographique. Les axes routiers majeurs qui structurent le territoire sont l'autoroute A86, qui longe le nord de la commune, la route départementale RD86 qui traverse la ville d'Est en Ouest et la RD5 sur la rive gauche de la Seine, orientée Nord-Sud.

La commune est desservie par le RER C, la ligne T9 du tramway et le TVM Est. L'urbanisation s'est développée de manière différenciée sur les deux rives de la Seine. Deux grands projets d'aménagement sont situés rive gauche : d'une part, la requalification du secteur de Lugo, en bordure de l'autoroute A86 et le long de la Seine et d'autre part, le projet « Quartier Sud » inscrit dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), limitrophe à la commune d'Orly, regroupant un ensemble de logements collectifs (les quartiers des Hautes-Bornes, Briand-Pellou et la cité des Navigateurs).



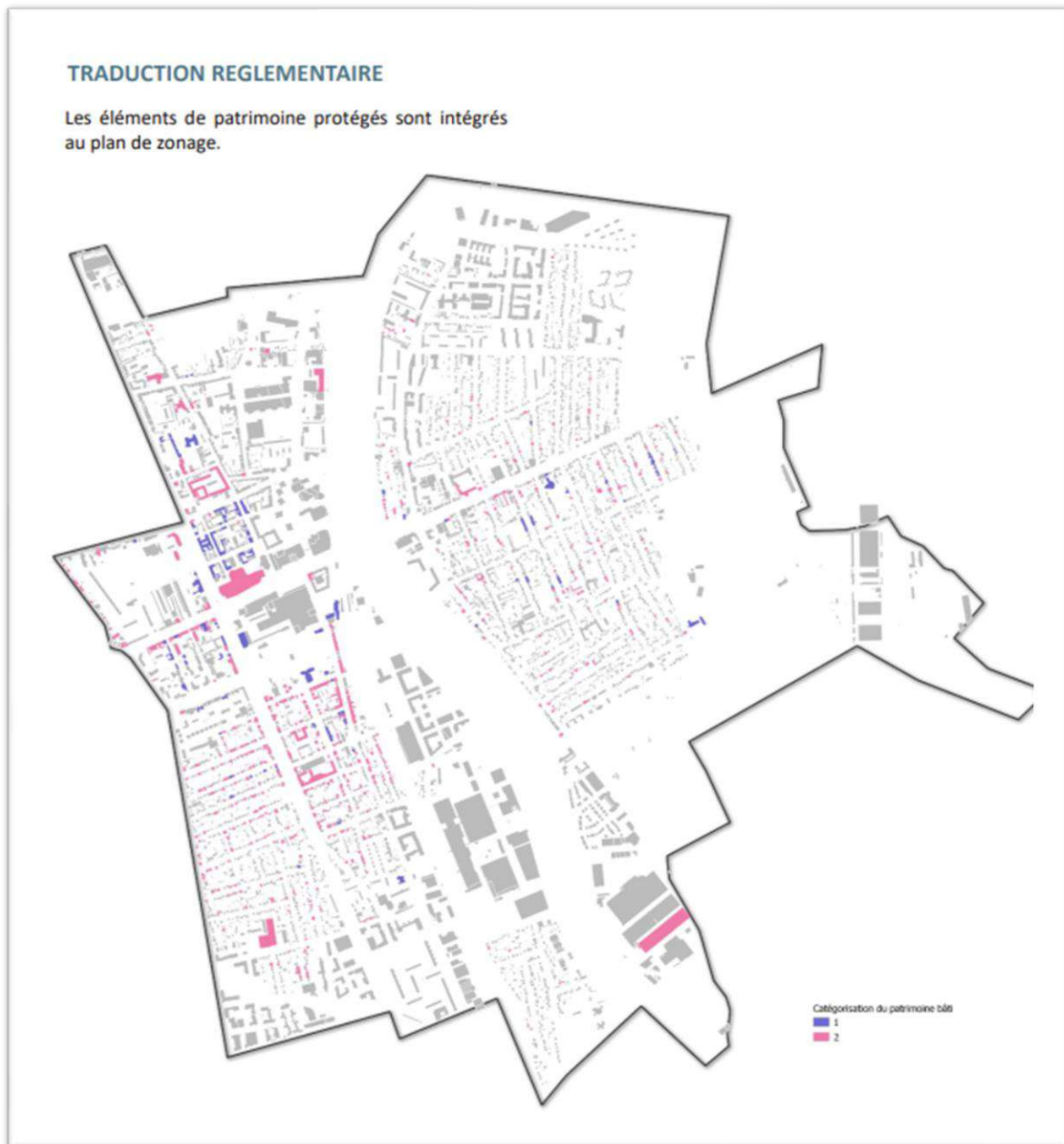
- 7



- ✓ L'identification des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Val de Marne a procédé à un travail de repérage des éléments du patrimoine bâti sur la commune pour l'amélioration de leur protection. Ce travail a abouti au repérage de 570 bâtiments à protéger, dont 374 sont inventoriés à l'aide d'une fiche descriptive, annexée au règlement. Choisy-le-Roi souhaite en effet accompagner la mutation de la ville et permettre le renouvellement de certaines portions urbaines, à condition de bien encadrer ce développement en préservant notamment les éléments de patrimoine qui forgent l'identité

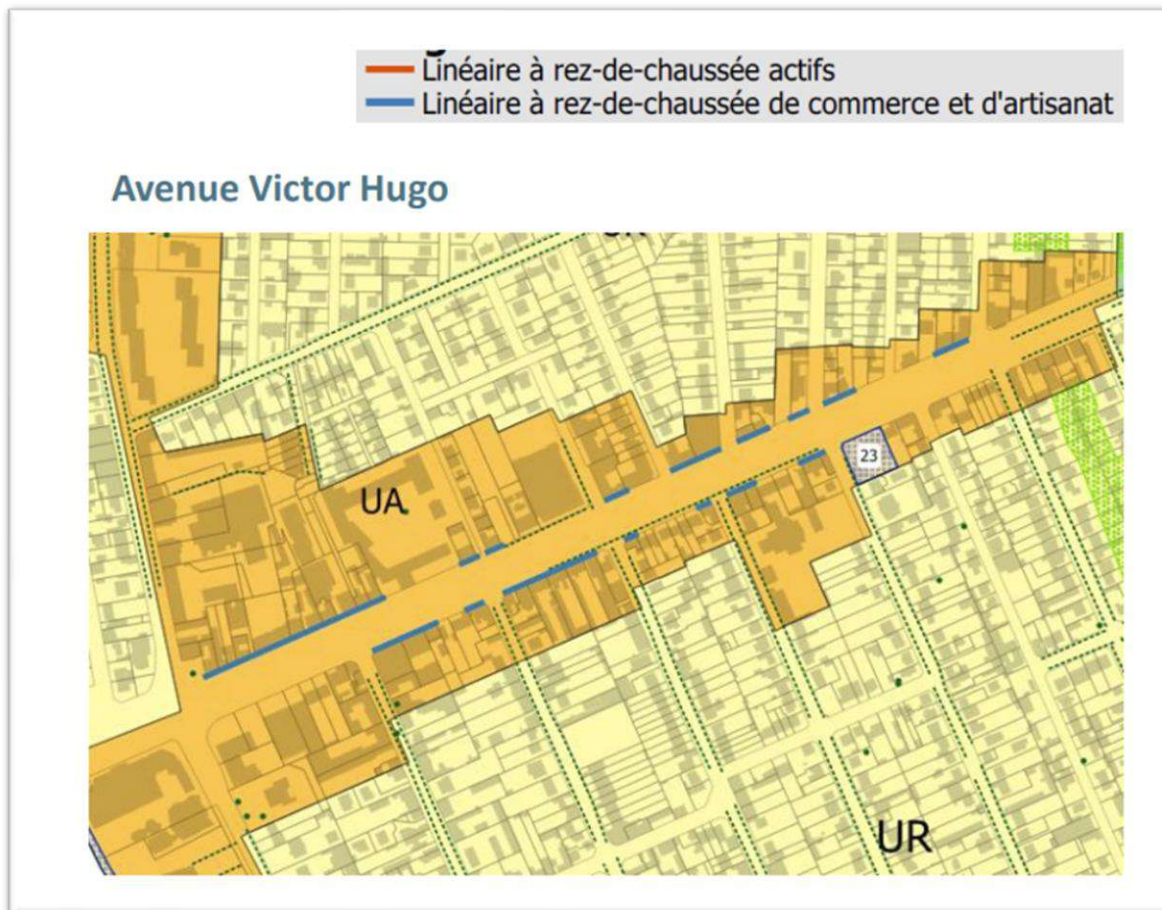
du territoire. C'est à ce titre que la quasi-totalité des bâtiments d'intérêt architectural et particulièrement les pavillons en meulière ont été identifiés.

La modification consiste à indiquer sur le plan de zonage tous les éléments bâtis patrimoniaux, de leur appliquer un dispositif réglementaire renforcé notamment à l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions. Le patrimoine de catégorie 1, identifié comme « remarquable », se traduit par une protection supplémentaire proscrivant la surélévation des bâtiments. Enfin, une règle de transition est également intégrée au règlement afin de préserver l'environnement proche des bâtiments repérés.



- ✓ Le renforcement et l'extension des linéaires de protection des rez-de-chaussée actifs. Une étude sur les commerces et l'activité artisanale a été réalisée par la société SEMAEST. La modification du PLU propose un tracé d'évolution des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat, en l'étendant aux zones UA, UC et UZD, alors qu'initialement, seule la zone UC était concernée. Elle propose également des prescriptions quant à

l'aspect extérieur des constructions pour favoriser l'activité des rez-de-chaussée, leur visibilité, et la qualité visuelle des activités futures.

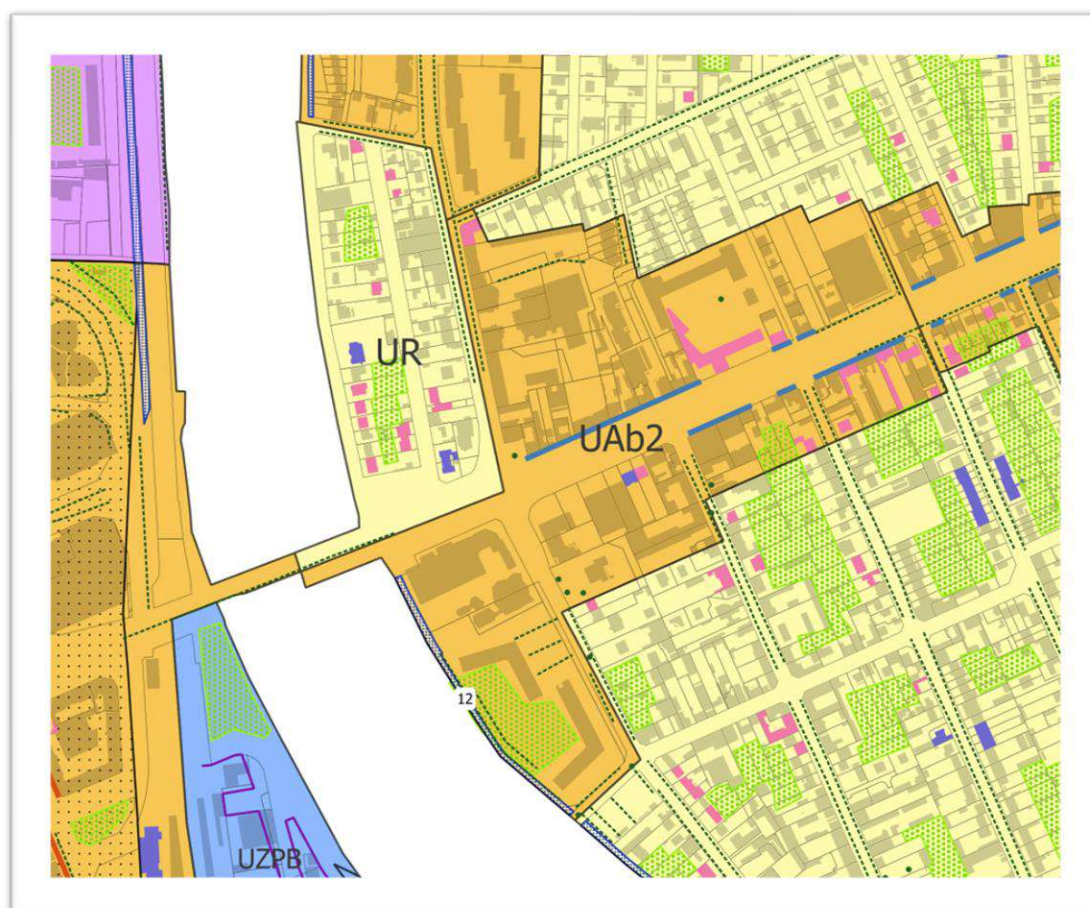
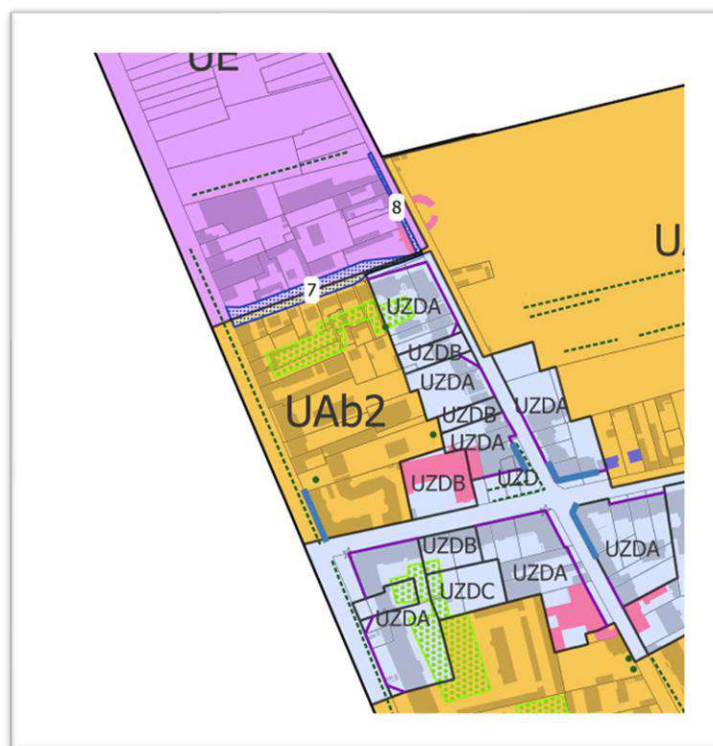


✓ L'évolution réglementaire sur certains secteurs de la commune.

Les abords des principaux axes, avenue Victor Hugo, RD 5 et le Lugo sont ciblés dans le PADD pour une requalification urbaine en lien avec leur desserte en transports en commun en site propre (bus et tramway). Toutefois les réglementations actuelles, notamment concernant les hauteurs, manquent de cohérence entre les différentes zones et nécessitent un meilleur encadrement des transitions de hauteurs et d'implantation des constructions entre les zones à renouveler et les zones pavillonnaires à conserver.

Le projet de modification intègre donc la création de sous-secteurs et un changement ponctuel de zonage, là où un renouvellement de qualité, en lien avec les protections du patrimoine intégrées dans la présente modification, est souhaité, ainsi que la mise en place d'une règle de transition entre certaines zones.

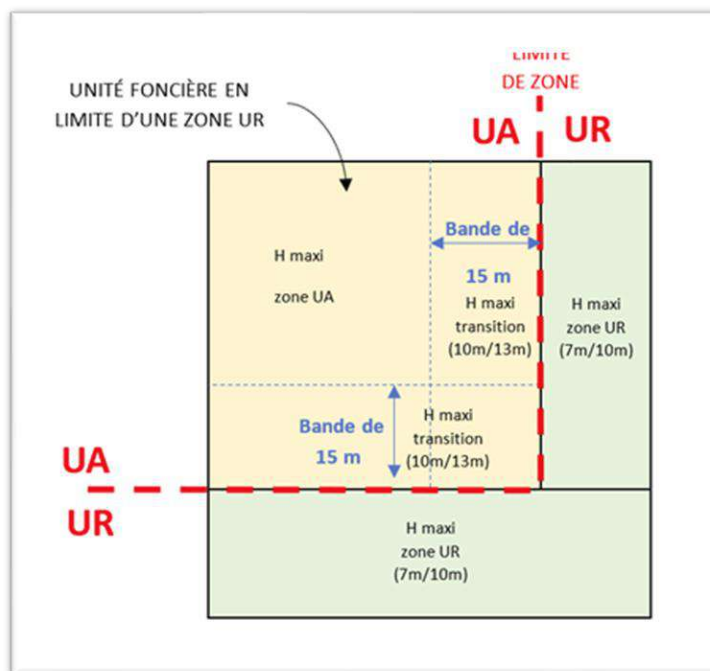
- a) Création d'un sous-secteur UAb2 sur deux zones en renouvellement qui nécessitent une adaptation des articles 9 et 10, relatifs à l'emprise au sol et à la hauteur maximale des constructions. Il s'agit de la portion ouest de l'avenue Victor Hugo, et de l'îlot situé entre l'avenue Stalingrad, et la rue du Docteur Roux.



b) Renforcement de la règle de transition entre les zones UA et UR.

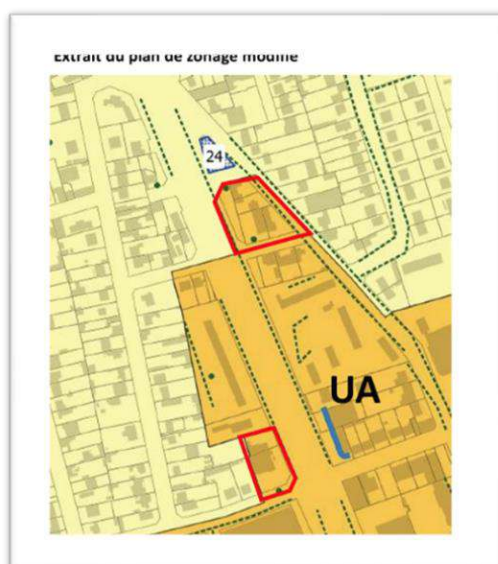
La modification vise à renforcer le dispositif de gestion des transitions en limite séparative entre les zones.

Le schéma de principe est le suivant :



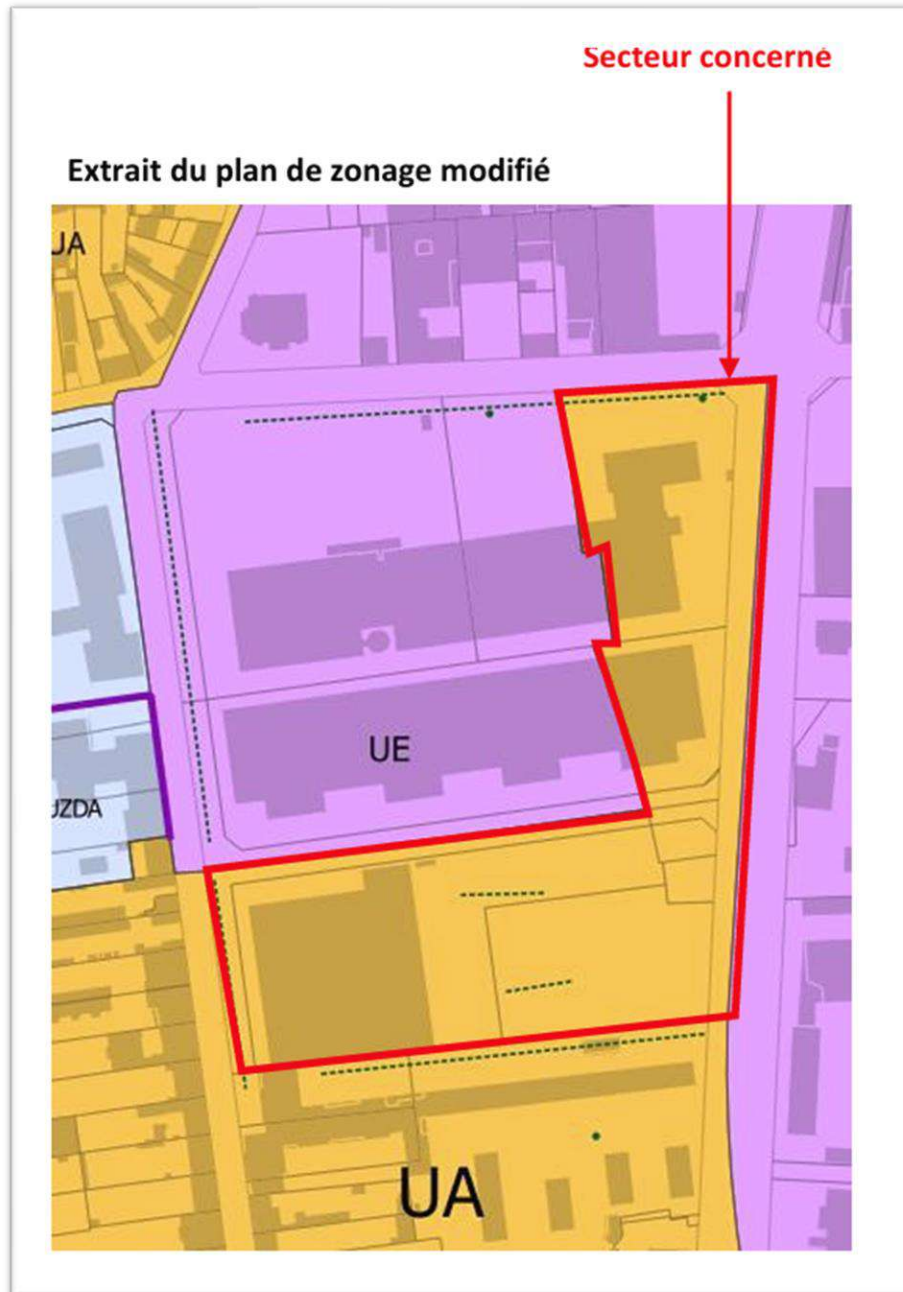
c) Reclassement des terrains de la médiathèque en zone UA (actuellement classée en zone UR) et création d'un emplacement réservé

Les équipements de la médiathèque « Maison pour Tous » sont désuets et seront démolis. Dans le cadre du renouvellement des abords de l'avenue Newburn (RD 5), ces parcelles sont reclassées en zone UA, pour notamment harmoniser les hauteurs le long de l'axe. Selon le même objectif de revalorisation de l'axe, l'ilot situé entre les rues Lamartine, Villa Flaubert, Albert 1er et l'avenue Newburn est reclassé en zone UA. La pointe de la rue est concernée par la création d'un emplacement réservé à destination d'un équipement public.



d) Reclassement de la zone UEIs vers la zone UA le long de l'avenue de Lugo

L'avenue de Lugo est un secteur déqualifié de Choisy-le-Roi, ciblé dans le PADD comme un « secteur de projet pour une « valorisation urbaine ». A ce titre, les parcelles E0013, 14, 46,48, 54 et F0098 comprenant notamment un supermarché et son stationnement de surface seront reclassées de la zone UEIs vers la zone UA.



e) CINASPIC dans la zone d'activité des cosmonautes

Afin d'élargir les CINASPIC à toutes les entreprises d'intérêt collectif, la seconde partie de la phrase les conditionnant aux seules activités ferroviaires ou au projet de tramway est supprimée dans l'article UE-2.

f) Modification du pourcentage minimal de logements sociaux en zone UA

La ville compte actuellement 39 % de logements locatifs sociaux sur son territoire. Afin de favoriser une plus grande mixité sociale en zone UA et viser une part plus importante d'accession à la propriété, l'obligation de réaliser 30 % de logements sociaux dans les opérations de plus de 3 500 m² de surface de plancher ou de plus de 45 logements est supprimée dans le cadre de cette modification du PLU. La suppression de cette obligation permet de revenir aux objectifs de la Loi SRU imposant 25 % de logements sociaux.

g) Adaptation du règlement pour le projet de Technicentre.

Pour permettre la réalisation du projet de Technicentre, en lien avec la commune voisine de Créteil, une harmonisation des hauteurs est nécessaire. La hauteur maximale des constructions en zone UE passera ainsi de 15 à 18 mètres, pour les seules CINASPIC

h) Adaptation des règles de stationnement

Dans le PLU en vigueur, en zones UA, UC, UZP et UR, les hébergements spécifiques : étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...), ne sont pas distinguées des hébergements touristiques. La modification prévoit donc cette distinction.

Par ailleurs, en zones UA, UC, UR et UE, le règlement impose une marge de recul de 6 mètres pour chaque emplacement. L'objectif est d'assouplir cette règle contraignante pour de nombreux projets, en supprimant la marge de retrait obligatoire et en la remplaçant par un schéma de principe illustrant les retraits nécessaires pour le bon accès du stationnement.

i) Renouvellement des parcelles en angle dans le secteur UAf

En zone UAf, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain. Les petites parcelles de moins de 1 000 m² situées en angle de rue sont restreintes dans leur capacité à évoluer. Il est proposé de ne plus réglementer l'emprise au sol.

- ✓ La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et d'un sous-secteur UAs2 sur le secteur de la Zone d'Aménagement Concertée (Zac) des « navigateurs cosmonautes », afin d'ajuster les règles d'occupation et d'utilisation des sols autorisées et d'implantation et de hauteur maximale de construction.

Le quartier des navigateurs-cosmonautes fait l'objet d'un périmètre de ZAC, approuvé en janvier 2021. Cette ZAC vise, dans le cadre du programme NPNRU, la démolition-reconstruction de logements pour ouvrir davantage le quartier sur son environnement, renforcer la polarité autour de la station de tramway, favoriser la mixité sociale et répondre aux enjeux du changement climatique en renouvelant les logements pour une meilleure performance énergétique. Le projet prévoit la démolition de 267 logements et la construction de 490 nouveaux logements, dont 70 logements locatifs sociaux.

Pour permettre l'évolution du quartier en lien avec le projet urbain défini dans le cadre de la ZAC, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est réalisée.



Un sous-secteur UAs2 reprenant le périmètre de l'OAP est également créé dans le règlement.

Ce sous secteur permet d'avoir une hauteur maximale des constructions fixée à 29 mètres et la hauteur façade fixée à 26 m, et d'avoir une distance entre deux constructions non contiguës pouvant être au moins égale à $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 5 mètres minimum.



✓ La charte de la construction neuve est annexée au document du PLU modifié.

1.3. DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Par décision n°E24000061/77, en date du 1er août 2024, la Présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné Madame Anne-Marie DUQUENNE en qualité de Commissaire Enquêtrice et Madame Marie-José ALBARET-MADARAC en qualité de Commissaire Enquêtrice suppléante pour : « procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n° 7 du PLU de la commune de Choisy-le-Roi (94 600) ». (Annexe 3)

1.4. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre a publié, le 27 août 2024, un arrêté N° A2024-940 (Annexe 4) prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi. Cet arrêté indique les modalités de cette enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

L'enquête se déroulera du samedi 14 septembre 2024 au lundi 14 octobre 2024, pendant 31 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête publique relatif à la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, sur lequel le public peut consigner ses observations, seront à disposition, pendant toute la durée de l'enquête en mairie, Place Gabriel Péri à Choisy-le-Roi, aux horaires d'ouverture de la mairie.

En outre, les pièces du dossier pourront être consultées sur le site internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : <https://www.grandorlyseinebievre.fr>

Les observations pourront également être transmises par voie postale à l'adresse suivante :

- Madame la Commissaire Enquêtrice, Mairie de Choisy-le-Roi, Place Gabriel Péri, 94600 Choisy-le-Roi
- Par voie électronique à l'adresse email suivante : enquetepublique.plu7@choisyleroi.fr

Toute contribution reçue après la clôture de l'enquête ne pourra être prise en compte.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente.

Un avis d'ouverture d'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Un affichage du même avis sera réalisé quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à la mairie de Choisy-le-Roi, et sur les panneaux administratifs de la ville. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

L'arrêté sera affiché à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en Mairie de Choisy-le-Roi, quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Ampliation de l'arrêté sera adressée à :

- ✓ Madame La Préfète du Val-de-Marne
- ✓ Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun
- ✓ Monsieur Le maire de Choisy-le-Roi
- ✓ Madame la Commissaire Enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice recevra en mairie de Choisy-le-Roi aux jours et heures suivants :

Date	Jour	Heure	Lieu
14 septembre	Samedi	10h à 12h	Mairie de Choisy-le-Roi
26 septembre	Jeudi	13h30 à 17h30	Mairie de Choisy-le-Roi
14 octobre	Lundi	13h30 à 17h30	Mairie de Choisy-le-Roi

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre est transmis dans les 24 heures à la Commissaire Enquêtrice qui le clôt.

La Commissaire Enquêtrice disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre le dossier, avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions de la Commissaire Enquêtrice sera adressée à la Préfète du Département du Val-de-Marne et tenue à disposition du public pendant un an après

la fin de l'enquête au Service Urbanisme Réglementaire de la Ville ainsi que sur son site internet.

2. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE

2.1.1. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces écrites suivantes :

- ✓ L'Arrêté d'ouverture d'enquête publique N° A2024-940 concernant la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi, publié le 27 août 2024 et signé par le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre. (Annexe 4).
- ✓ L'affiche d'avis d'ouverture d'enquête publique. (Annexe 5).
- ✓ La notice de présentation de la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi, accompagnée d'un lexique. (Annexe 6). (39 pages)
Ce document argumente et illustre les six thématiques de cette modification :
 - La protection des espaces naturels sensibles du parc interdépartemental des sports
 - La protection du patrimoine bâti
 - La protection des rez-de-chaussée actifs
 - Les ajustements réglementaires
 - La création d'OAP
 - La mise en annexe de la charte de la construction neuve
- ✓ La proposition de règlement à la suite de la modification n°7 du PLU. (Annexe 7). (153 pages).
- ✓ La présentation de l'OAP « nature en ville ». (Annexe 8). (12 pages).
Ce document décline les objectifs de cette orientation d'aménagement, à savoir :
 - Renforcer les composantes de trame verte urbaine
 - Améliorer la qualité écologique globale des nouveaux projets
 - Répondre aux enjeux de sobriété/frugalité, bien-être, lutte et résilience face au réchauffement climatique.
- ✓ La présentation de l'OAP sectorielle. (Annexe 9). (6 pages).
Deux secteurs sont concernés : la Fonderie Fine et le quartier des « navigateurs - cosmonautes. »
- ✓ Le plan de zonage modifié. (Annexe 10). (1 page).
- ✓ Le cahier des emplacements réservés modifié. (Annexe 11). (3 pages).
- ✓ L'inventaire du patrimoine. (Annexe 12). (233 pages).
Après une introduction expliquant la typologie des bâtiments classés dans le patrimoine de la ville et l'organisation des fiches descriptives de ces constructions, ces fiches sont présentées et classées par quartier :
 - Choisy nord

- Choisy sud
 - Gondoles nord
 - Gondoles sud.
-
- ✓ L'avis de la MRAe du 4 mai 2023. (Annexe 13). (5 pages).
Cet avis conforme conclue à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale, la modification n° 7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi (94), après examen au cas par cas.
 - ✓ L'avis de la MRAe du 3 juillet 2024. (Annexe 14). (15 pages). Dans ce nouvel avis, la MRAe y émet trois recommandations.
 - ✓ Le mémoire en réponse concernant l'avis de la MRAe du 3 juillet 2024. (Annexe 15). (4 pages).
 - ✓ L'avis du Département du Val-de-Marne du 5 juin 2023. (Annexe 16). (5 pages).
 - ✓ L'avis de l'EPAORSA. (Annexe 17). (5 pages).
 - ✓ L'avis de la SNCF du 16 mai 2024. (Annexe 18). (1 page).
 - ✓ L'avis de l'Haropa Port. (Annexe 19) du 21 mai 2024. (1 page).
 - ✓ L'avis de la chambre d'agriculture d'IDF du 14 juin 2024. (Annexe 20). (1 page).
 - ✓ L'avis de Voie Navigable de France VNF du 13 juin 2024. (Annexe 21). (1 page).
 - ✓ L'avis de la SADEV 94 du 21 juin 2024. (Annexe 22). (2 pages).
 - ✓ L'avis de la chambre de commerce et d'industrie du 26 juin 2024. (Annexe 23). (2 pages).
 - ✓ L'avis de Valophis du 5 juillet 2024. (Annexe 24). (7 pages).
 - ✓ L'avis du Département du Val-de-Marne (2) du 18 juillet 2024. (Annexe 25). (4 pages).
 - ✓ L'avis de la direction régionale interdépartemental de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile de France (DRIEAT) du 2 septembre 2024. (Annexe 26). (2 pages).
 - ✓ Délibération de la ville sur le bilan de la concertation de la modification numéro 7 du PLU du 22 mai 2024. (Annexe 27). (10 pages).
 - ✓ Délibération de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, n°2024-06-25 3672 du 25 juin 2024 sur le bilan de la concertation de la modification n° 7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi. (Annexe 28). (11 pages).

2.1.2. Documents complémentaires demandés et mis à la disposition du commissaire enquêteur et/ou du public durant l'enquête

- a) L'avis du SIAAP du 14 octobre 2024, (Annexe 29), (2 pages), est parvenu pendant l'enquête et a été inclut dans le dossier d'enquête.

b) Pendant l'enquête, la Commissaire Enquêtrice a demandé à prendre contact avec les responsables de Valophis, aménageur de la ZAC des « navigateurs-cosmonautes ». Le 8 octobre 2024, Madame Isabelle Gombrowicz, Directrice des programmes d'aménagement, l'a reçue dans ses bureaux et lui a expliqué l'historique de cette Zac et l'interaction avec l'ANRU, opération de démolition-reconstruction d'une partie de la cité des Cosmonautes.

Elle a commenté le plan de masse de l'opération, en avant projet sommaire, comprenant une série de bâtiments perpendiculaires à la RD5, le long de voies relativement étroites réservées à des circulations douces. Ces bâtiments seront composés de plots, allant de trois niveaux sur rez-de-chaussée à huit niveaux sur rez-de-chaussée.

La Commissaire Enquêtrice a posé des questions sur la hauteur des bâtiments pour lesquels il semble qu'il y ait des contradictions entre la proposition de réglementation et les plans de masse présentés. De même, elle s'est interrogée sur la distance entre les bâtiments projetés et sur la conservation des alignements et des arbres remarquables.

A la question sur le rapport entre la règle autorisant une hauteur de 29 m pour ces bâtiments alors que ces derniers ne comporteront que 8 niveaux d'environ 2,7 m et un rez-de-chaussée pouvant atteindre 3 m, il a été répondu qu'il y aurait peut-être, si la commercialisation le permettait, des services en rez-de-chaussée et une construction en bois pour laquelle la hauteur des niveaux peut atteindre 3 m.

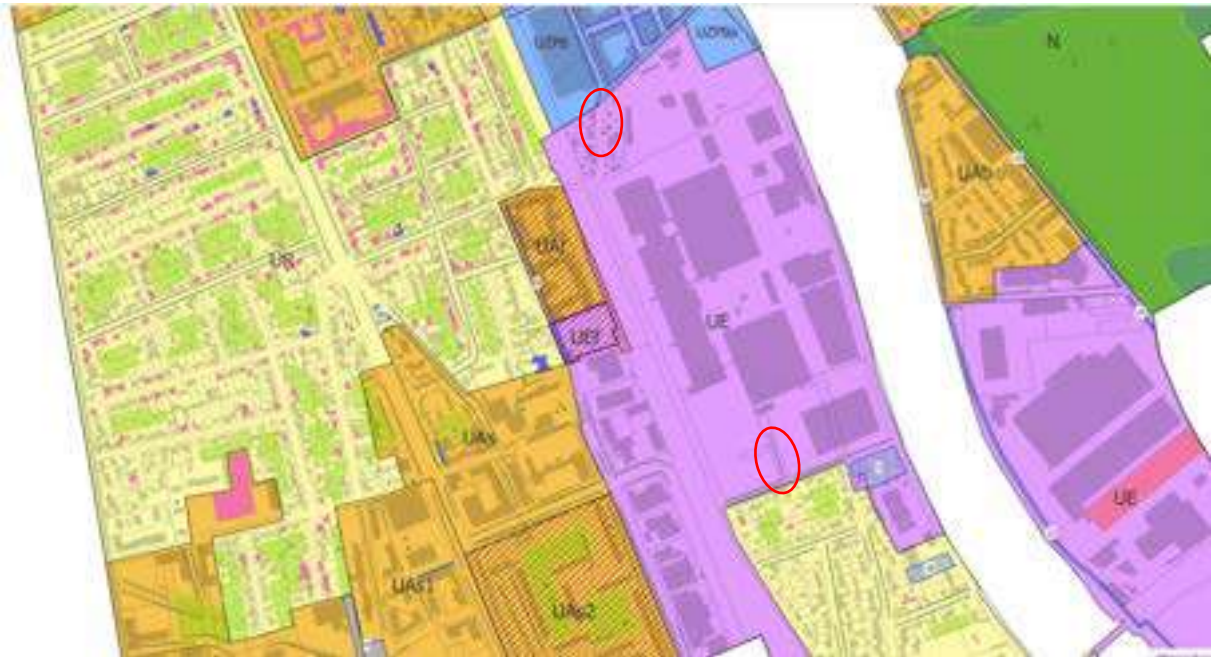
Concernant la distance entre les bâtiments, dont il est demandé qu'elle soit égale au minimum à la hauteur des bâtiments divisée par deux, contrairement à toute les règles de l'ancien PLU qui l'autorisait étant égale à la hauteur des bâtiments sauf en cas de murs aveugles, il a été répondu que le plan de masse avait été décidé ainsi. La Commissaire Enquêtrice a fait remarquer que lorsqu'un bâtiment avait une hauteur de 29 m, pour les bâtiments lui faisant face de cinq niveaux, les appartements des étages inférieurs, distants de 14,5 m, orientés nord-sud ne bénéficiaient que de peu de lumière.

Lors de cette réunion, la discussion a également porté sur les alignements d'arbres protégés et les arbres remarquables, qu'il est indispensable de couper et qui a fait l'objet d'un rapport phytosanitaire. (Annexe 30).

c) Lors de l'enquête, le Directeur Général de la SEDIF, Monsieur Raymond Loiseleur, a demandé à rencontrer la Commissaire Enquêtrice. La réunion a eu lieu le 11 octobre 2024.

Monsieur Loiseleur a exposé l'importance pour le SEDIF de construire à Choisy-le-Roi, un nouveau bâtiment membranaire afin d'améliorer la qualité de l'eau distribuée aux Franciliens. (Annexe 31)

Trois arbres, inscrits comme remarquables dans la modification du PLU n°6, et un alignement d'arbres empêchent d'assurer la mission de modernisation et d'adaptation de ses installations du SEDIF.



Lors de cette modification du PLU, il avait déjà été demandé une dérogation, afin de construire cette usine. Il avait été répondu que cette question serait examinée lors de la modification n°7 du PLU, après une explication précise du besoin et un avis d'expert.

Une visite commune de l'usine s'est tenue le 16/03/2023, en présence du Directeur Général du SEDIF et du Maire de Choisy-le-Roi.

Par ailleurs une étude phytosanitaire de ces arbres a été réalisée et envoyée à la commune.

À la suite de la réunion du 11 octobre 2024, le SEDIF a envoyé à la Commissaire Enquêtrice un résumé des engagements que la société s'apprête à prendre pour remplacer l'alignement d'arbres supprimé dans la propriété afin de construire l'usine. (Annexe 32).

d) La Commissaire Enquêtrice a par ailleurs appelé le Syndicat mixte des sports du Tremblay et de Paris Choisy Val-de-Marne pour les informer de cette nouvelle modification du PLU qui concerne entre autres leur terrain. Le Syndicat n'a pas rappelé la Commissaire Enquêtrice.

e) La Commissaire Enquêtrice a également été appelée par un responsable de l'atelier d'architecture « Yves Lion et associés », Adrien Leclerc, concernant la réglementation dans l'OAP « quartier des navigateurs ».

2.2. ENTRETIEN AVEC LES PERSONNES EN CHARGE DU DOSSIER

Après un premier contact téléphonique, la réception du dossier de présentation par mail, et plusieurs contacts pour définir les jours de permanence, la Commissaire Enquêtrice a été reçue en mairie de Choisy-le-Roi, le 10 septembre 2024, par Monsieur Philippe Witterkerth, Directeur de l'urbanisme opérationnel de la ville, Caroline Mancy, Responsable du service Urbanisme et Foncier et Gwenaëlle Roux, Chargée d'urbanisme réglementaire et opérationnel.

La Commissaire Enquêtrice a pu bénéficier d'une rapide présentation de la modification n°7 de ce PLU :

- ✓ Identification de 570 bâtiments à protéger, dont 374 sont inventoriés à l'aide d'une fiche descriptive.
- ✓ Extension et renforcement des linéaires de protection des rez-de-chaussée actifs déjà en vigueur.
- ✓ Création d'une zone N (naturelle) dans le parc interdépartemental du Parc des sports, représentant une superficie de 18 ha sur la commune.
- ✓ Ajustement réglementaire de certaines zones.
- ✓ Reclassement de médiathèque en zone UA et de la zone UEIs vers la zone UA le long de l'avenue de Lugo.
- ✓ Création d'une OAP dans le secteur des « navigateurs cosmonautes » afin de pouvoir réaliser les programmes de logements prévus dans la ZAC.

Le Directeur de l'urbanisme de la ville a informé la Commissaire Enquêtrice de la tenue d'une réunion publique sur l'inventaire des bâtiments à protéger qui se tiendrait le 18 septembre à 19 heures, salle Le Royal à Choisy-le-Roi.

La Commissaire Enquêtrice a demandé comment l'information avait été diffusée concernant cette réunion publique. Il lui a été répondu que le site internet de la ville s'en chargeait. De même, la Commissaire Enquêtrice a demandé si les propriétaires des 570 bâtiments à protéger étaient prévenus des changements affectant leurs biens. Il lui est répondu que l'information serait faite lors de cette réunion publique.

La Commissaire Enquêtrice regrette qu'il n'y ait pas eu de flyers distribués dans les boîtes aux lettres.

Les échanges ont porté ensuite sur l'enquête elle-même, sur le lieu des permanences à assurer et les diverses modalités de l'arrêté d'organisation de l'enquête, celle-ci devant se dérouler à partir du 14 septembre 2024.

2.3. VISITE DU SECTEUR DE L'OAP

Après sa seconde permanence, le 26 septembre 2024, la Commissaire Enquêtrice a visité le site des navigateurs cosmonautes pour essayer de se rendre compte de la hauteur des futurs bâtiments et de l'évolution du quartier.

2.4. PUBLICITE DE L'ENQUETE

2.4.1. La publicité légale

2.4.1.1. Les avis dans les journaux

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de l'EPT GOSB dans les journaux suivants :

1^{ère} insertion :

- Le 30 août 2024 dans « Le Parisien » Edition 94 (annexe 33)
- Le 30 août 2024 dans « Les Echos » (annexe 34)

Ces insertions étant parues 15 jours avant le début de l'enquête.

2^{ème} insertion :

- Le 17 septembre 2024 dans « Le Parisien » Edition 94 (annexe 35)
- Le 17 septembre 2024 dans « Les Echos » (annexe 36)

Ces insertions étant parues 3 jours après le début de l'enquête.

Copies de l'ensemble de ces insertions figurent en annexe (annexes 33 à 36).

2.4.1.2. La mise en place de l'affichage légal en mairie

Des affiches (annexe 5), reprenant les principales prescriptions de l'arrêté d'organisation de l'enquête du président de l'EPT GOSB ont été apposées à l'entrée de la mairie de Choisy-le-Roi, et sur tous les panneaux administratifs de la ville (certificat d'affichage du Maire annexe 37).

2.4.2. Les autres formes de publicité

Dans le cadre de cette enquête, Il existait également un lien sur les sites Internet de la ville de Choisy-le-Roi et de l'EPT GOSB qui permettait d'accéder au dossier complet de l'enquête, à l'arrêté d'organisation de l'enquête et aux avis des PPA. (Copie d'écran annexe 38)

2.5. DEROULEMENT DES PERMANENCES

Les 3 permanences, prévues par l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, se sont tenues, à la direction de l'urbanisme de la mairie de Choisy-le-Roi, conformément aux dates et heures mentionnées :

Dates	Horaires	Nombre de visites par permanence
Samedi 14 septembre 2024	10 h à 12 h	0
Jeudi 26 septembre 2024	13h30 à 17h30	1
Lundi 14 octobre 2024	13h30 à 17h30	2

Trois personnes se sont déplacées aux permanences, dont une avait déjà envoyé ses observations par l'intermédiaire de l'adresse électronique de l'enquête publique.

2.6. REUNION PUBLIQUE

Cette réunion a été organisée le mercredi 18 septembre à 19h, à la Salle Le Royal 13, avenue Anatole France à Choisy-le-Roi. Elle a rassemblé un peu plus de trente personnes.

Etaient présents pour le compte de la Ville et du CAUE94 : Monsieur Id Elouali, 1er adjoint au maire, Messieurs Baranger, Witterkerth, Mesdames Chevrin, Mattet, Roux, Mancy. (Annexe)

L'objet de cette rencontre était de présenter les constructions identifiées sur le territoire, leurs caractéristiques patrimoniales à pérenniser et leurs niveaux de protection, dans le cadre de l'inventaire du patrimoine bâti.

Après un rappel des objectifs de la modification n° 6 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU), axées essentiellement sur la qualité des espaces verts, le 1er adjoint au maire a rappelé les objectifs de la modification n°7, qui sont plus hétéroclites et où est introduit la création d'un inventaire du patrimoine.

Les questions posées ont porté essentiellement sur le caractère figé ou non de l'inventaire, les pratiques des autres communes, les projets liés à la maison Rouget de l'Isle, la dégradation de certains bâtiments, l'avenir de l'ancien collège le Calypso, l'usine Renault. Plusieurs questions ont porté sur l'information des propriétaires ou des syndic et les contraintes qu'impose le classement, pour vendre les terrains ou réhabiliter les pavillons. (Annexe 39)

2.7. CONCERTATION PREALABLE

2.7.1. Organisation de la concertation préalable

Par arrêté n°A2022_763 du 23 août 2022, le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre a prescrit la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Choisy-le-Roi et a défini les modalités de concertation associée.

Cette procédure avait pour objet de :

- mettre en cohérence les règles du PLU avec le projet NPRU du quartier sud de Choisy le Roi pour la ZAC des Navigateurs-Cosmonautes. Le règlement actuel ne permet pas la constructibilité du projet,
- effectuer des adaptations réglementaires d'articles du PLU pour notamment l'harmonisation de quelques hauteurs des constructions le long des axes (RD5 et avenue Victor Hugo) et pour la valorisation urbaine de quelques bâtiments avenue du Lugo permettant un renouvellement du bâti en mixité fonctionnelle,
- identifier le patrimoine bâti à protéger avec notamment l'enrichissement de la liste existante des bâtiments dits remarquables,
- mettre en cohérence le zonage du PLU avec le classement en Espace Naturel Sensible par le département de la partie choisyenne du parc interdépartemental des sports avec la création d'une annexe au PLU intégrant la délibération départementale portant sur la création d'un ENS,
- introduire de nouvelles dispositions dans l'article 2 du règlement du PLU pour protéger et encadrer les commerces implantés en rez-de-chaussée, ces notions étant manquantes dans le règlement en vigueur.

Les modalités de concertation prévues ont été les suivantes :

- registre d'observations mis à disposition au public au Service Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi,
- organisation d'ateliers de travail sur le volet de la nature en ville,
- informations sur le site de la Ville de Choisy-le-Roi,
- création d'une boîte à idées sous forme d'adresse mail dédiée.

En conséquence, la concertation a pris la forme suivante :

- un affichage dans la Ville et dans les structures municipales,
- la diffusion de flyers,

- un article sur le site internet de la Ville, accompagné de posts sur les réseaux sociaux,
- des articles dans la newsletter hebdomadaire et sur les panneaux lumineux de la Ville,
- une exposition explicative le 10 septembre 2022 lors de la fête de la Ville et des associations,
- une réunion publique le 9 novembre 2022,
- un article dans le bulletin municipal de décembre 2022,
- la mise à disposition d'un registre numérique sur l'adresse mail « modification.plu@choisyleroi.fr »

Dans le cadre de la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a saisi le 4 février 2023 la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour une demande d'avis conforme. La MRAe dans son avis conforme n°MRAe DKIF-2023-047 rendu le 4 mai 2023, a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par délibération n°2023-06 27 3253 du 27 juin 2023, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a décidé de procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi, et a fixé les nouvelles modalités de la concertation par arrêté n°2023-879 du 8/12/2023 :

- un article explicatif dans le bulletin municipal
- une exposition,
- une réunion publique.

En conséquence, la seconde concertation a pris la forme suivante :

- un article explicatif a été publié dans le bulletin municipal de l'édition de mai 2024, distribué le 2 mai 2024,
- une exposition qui explicite le contenu de la modification n°7 est organisée dans le hall d'accueil de la Mairie depuis le 17 avril 2024,
- une réunion publique a été proposée aux Choisyens et organisée le 13 mars 2024 à la Salle Le Royal, dont l'enjeu était de présenter le rôle de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et de l'évaluation environnementale. Il a été présenté les éléments démontrant que l'on intègre les obligations environnementales dans le projet de modification du PLU : renforcement des obligations existantes limitant les incidences négatives majeures (nuisances sonores, pollution atmosphérique, îlots de chaleur urbains), OAP, règlement, renforcement de la nature en ville.

La réalisation d'un questionnaire avec 29 réponses analysées a permis d'orienter la 1ère concertation et la 1ère version de la modification n°7 du PLU. La 1ère version présentée à la MRAe en février 2023 a tenu compte de ces éléments. Les sujets abordés concernaient notamment le patrimoine bâti avec le système de protection proposé par la commune, la hauteur des bâtiments sur la RD 5, l'aspect extérieur des commerces, etc.

Des remarques des Personnes Publiques Associées réceptionnées en mai et juin 2023 permirent également de modifier à la marge le contenu du projet.

Lors de la seconde concertation, les sujets abordés furent davantage sur les règles de stationnement, la réglementation commerciale ou sur le patrimoine bâti et les règles de protections.

2.7.2. Bilan de la concertation

Lors de sa séance du 25 juin 2024, le Conseil de territoire a tiré le bilan de la concertation de la modification n° 7 du plan local d'urbanisme, par délibération n°2024-06-25_3672.

2.8. PERMANENCES TENUES PAR LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Les 3 permanences, prévues par l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, se sont tenues, à la Direction de l'Urbanisme de la mairie de Choisy-le-Roi, conformément aux dates et heures mentionnées :

Dates	Horaires	Nombre de visites par permanence
Samedi 14 septembre 2024	10 h à 12 h	0
Jeudi 26 septembre 2024	13h30 à 17h30	1
Lundi 14 octobre 2024	13h30 à 17h30	2

Trois personnes se sont déplacées aux permanences, dont une avait déjà envoyé ses observations par l'intermédiaire de l'adresse électronique de l'enquête publique.

2.9. FORMALITES DE FIN D'ENQUETE

2.9.1. Recueil des observations recueillies en fin d'enquête

L'enquête s'est terminée comme prévu le 14 octobre 2024 avec une faible présence du public, aux permanences mais plus importante à la réunion publique du 18 septembre.

Quatre observations ont été déposées sur les registres tenus en mairie et deux ont été envoyées par mail. Le SIAAP qui fait partie des personnes publiques associées, a envoyé son avis pendant l'enquête.

Les observations du public ont porté sur :

- ✓ le manque d'informations concernant cette modification du PLU,
- ✓ la qualité des vitrines commerciales,
- ✓ le souhait de voir modifier la liste des bâtiments à préserver, soit en rajoutant des pavillons, soit en enlevant des bâtiments industriels
- ✓ les alignements d'arbres et les arbres remarquables dont le maintien vient parfois en contradiction avec la réglementation sur les alignements sur rue des projets de construction.

2.9.2. Communication des observations recueillies en fin d'enquête

La Commissaire Enquêtrice a eu un rendez-vous avec les services de la ville le 22 octobre 2024, pendant lequel ils ont pu prendre connaissance et se faire préciser les questions contenues dans la synthèse (annexe 40).

La Commissaire Enquêtrice leur a demandé de bien vouloir répondre dans un délai de 15 jours soit avant le 5 novembre 2024, conformément aux textes en vigueur et de signer la première page du procès verbal.

2.9.3. Mémoire en réponse

Le 13 novembre 2024, soit 22 jours après la remise du procès-verbal de synthèse, les services de la Ville ont envoyé à la Commissaire Enquêtrice les éléments de réponse à l'ensemble des avis, observations et questions complémentaires évoquées dans le procès-verbal de synthèse. (Annexes 41). Compte tenu du retard de la Ville dans cet envoi du mémoire en réponse, la Commissaire Enquêtrice a demandé un délai de huit jours pour envoyer son rapport. (Annexe 42).

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observations de Monsieur Yves Peïc du 18 septembre 2024 (registre d'enquête)

En tant qu'habitant concerné par la modification du PLU, habitant au 4-4bis rue Rouget de L'Isle, il regrette de n'avoir jamais été informé au préalable, des modifications proposées.

Réponse de la Ville : une large concertation autour de la modification n°7 du PLU de Choisy-le 7 N° E24000061/77 Tribunal administratif de Melun Roi a été entreprise, et ce, par le biais de 2 phases.

Lors d'une première phase, à la fin de l'année 2022, plusieurs moyens de concertation ont été mis en œuvre :

- ✓ Affichage dans la ville et dans les structures municipales et diffusion de flyers
- ✓ Article sur le site internet de la Ville, accompagné de posts sur les réseaux sociaux de la Ville
- ✓ Article dans la newsletter numérique hebdomadaire de la Ville et information sur les panneaux lumineux de la Ville
- ✓ Stand / exposition relatifs à la modification du PLU lors de la fête de la Ville et des associations, le 10 septembre 2022
- ✓ Réunion publique, le 9 novembre 2022 Article dans le bulletin municipal de décembre 2022
- ✓ Mise à disposition d'un registre numérique à l'adresse mail suivante : modification.plu@choisyleroi.fr

Lors d'une deuxième phase, dans le courant du 1er semestre de l'année 2024, les moyens suivants ont été mis en œuvre :

- ✓ Article dans le bulletin municipal de mai 2024
- ✓ Article sur le site internet de la Ville, affichage en Mairie et dans les structures de la Ville ainsi que des posts sur les réseaux sociaux
- ✓ Réunion publique, le 13 mars 2024
- ✓ Exposition explicitant le contenu de la modification dans le hall de la Mairie du 17 avril au 17 mai 2024
- ✓ Réunion publique le 18 septembre 2024, pour laquelle il a été communiqué en amont dans le bulletin municipal (distribué les 2 et 3 septembre 2024), sur les réseaux sociaux (11 septembre 2024), sur les panneaux lumineux et les points d'affichage de la Mairie et des structures communales (à partir du 2 septembre, jusqu'au 18 septembre 2024)

Appréciations de la Commissaire Enquêtrice : l'information a effectivement été très importante sur cette modification du PLU. Il est cependant dommage que les propriétaires des bâtiments répertoriés comme patrimoine à protéger n'aient pas été prévenus dans la mesure où pour certains, l'état intérieur de construction est peut-être si dégradé, que ce classement va les empêcher de réhabiliter correctement.

Observations de Madame Elodie Castel du 25 septembre 2024 (registre d'enquête)

Cette Choisyenne de longue date constate que de nouveaux restaurants, type fast-food, retirent les vitrines de façade commerciale et implantent leur comptoir de vente directement en limite de trottoir, ce qui engendre de nombreux désagréments. C'est le cas dans la rue Louise Michel qui possède un linéaire de façade commerciale important.

L'article 11 du PLU devrait protéger les linéaires de façade commerciale. Il pourrait être ajouté à cet article que : « lors d'un linéaire de commerce établi, les vitrines devront être continues d'une limite à l'autre du commerce et adaptée à l'architecture du bâtiment.

Réponse de la Ville : la Ville souhaite prendre en compte cette remarque, en ajoutant une disposition dans les articles 11, relatifs à l'aspect extérieur des constructions, du règlement du PLU, indiquant que les façades commerciales devront présenter des façades vitrées continues d'une limite à l'autre du commerce.

Observations de Madame Audigier, du 26 septembre 2024 (registre d'enquête)

Cette personne a bien noté que sa maison au 11 août 1944 avait été inscrite comme devant être protégé, donc ne pouvant pas être démolie.

Cette maison est entourée d'immeuble sur rue de 5 et 7 étages. Mais avec les trois voisins du 11 bis rue du 25 août 1944, situés dans l'impasse, elle souhaite vendre à un promoteur qui est d'accord pour réaliser des logements neufs dans la continuité des immeubles sur rue.

Madame Audigier demande que sa propriété soit retirée de la liste des bâtiments à conserver.

Réponse de la Ville : le classement de la maison en catégorie 2 n'empêche pas une surélévation ou une extension de la maison, dans la limite des règles du PLU. Ceci n'empêche donc pas la réalisation d'un projet de construction qui intégrera la maison.

Appréciations de la Commissaire Enquêtrice : Compte tenu de la configuration des lieux, cela semble extrêmement difficile.

Observations de Paris-Ouest Gestion du 26 septembre 2024 (registres d'enquête et numérique)

La Société Civile Immobilière du 11 à 27 rue du Docteur Roux, propriétaire d'une partie de la parcelle cadastrée section E n 54 sise sur le terrain d'angle du 13/15 rue du Docteur Roux et du 28 avenue de Lugo, est grevée sur la rue du Docteur Roux d'un alignement d'arbres avec un arbre remarquable repéré sur les documents graphiques.

Son projet immobilier se situe en zone UEIs, le long de l'avenue de Lugo qui doit être reclassée en zone UA dans la modification n°7 du PLU.

Or dans la modification du PLU, il y a contradiction entre deux articles :

- l'article UA-6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, qui indique que les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques

- et l'article UA-13 : espaces libres boisés classés, espaces libres et espaces verts protégés, obligation de planter qui indique que :
Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets.

La Société Civile Immobilière demande qu'il soit inscrit dans l'article des dispositions particulières (article UA6.3), le retrait de l'alignement à 5m de l'alignement des arbres.

Réponse de la Ville : la Ville souhaite intégrer une disposition particulière dans les articles 6 du règlement du PLU, selon laquelle, il est permis une implantation en retrait de l'alignement lorsqu'une implantation à l'alignement serait empêchée par la présence d'un arbre remarquable ou d'un alignement d'arbres apparaissant au plan de zonage du PLU.

Observations de Madame Eude-Dürler, du 14 octobre 2024 (registre d'enquête)

Cette personne soutient la démarche de protéger le patrimoine de la commune mais elle ne comprend pas pourquoi le hangar, Avenue de Villeneuve Saint Georges, est classée comme patrimoine. Il lui semble qu'il y a une erreur.

Réponse de la Ville : la Ville partage cet avis, et compte rectifier la protection du bâtiment en ne protégeant que les façades.

Observations de Monsieur Delangue, du 14 octobre 2024 (registre d'enquête)

Cette personne soutient la démarche de protéger le patrimoine de la commune mais se demande pourquoi le pavillon au 84 rue Henri Corvol, qui se trouve dans le parc de la ferme, face à Calypso, n'est pas classé comme élément à conserver. Pourtant cette maison possède un soubassement en meulière, avec des décorations en briques, sur le pourtour de la façade et au-dessus du soubassement.

De même, le pavillon situé à l'angle des rues Mirabeau et Charles, en meulière, n'est pas inscrit comme à conserver.

Réponse de la Ville : le pavillon situé au 84 rue Henri Corvol, propriété de la Ville, présente des soubassements intéressants, mais sa structure ne permet sa conservation en l'état et nécessiterait un coût de réhabilitation trop important pour la Ville. De plus, l'inventaire ayant été travaillé par le CAUE 94, il semble que s'il ne fait pas l'objet d'une protection au titre de l'inventaire, c'est car le CAUE 94 n'a pas estimé que le bien présentait assez d'intérêt pour être protégé. Pour le pavillon situé à l'angle Mirabeau et Charles, seul le pignon à l'alignement de la rue Charles est en meulière, le reste de la maison ne présente pas un intérêt architectural suffisamment riche pour justifier de l'inventorier (pas de céramique, pas de marquise, pas de modénatures, pas de clôture remarquable...).

Appréciations de la Commissaire Enquêtrice : Pour le pavillon au 84 rue Henri Corvol, l'argument du coût de réhabilitation ne peut pas être retenu pour certains propriétaires et pas pour d'autres.

Observations du SEDIF du 8 octobre 2024

Le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France a pour projet d'améliorer et de sécuriser la qualité de l'eau distribuée aux usagers en diminuant considérablement les pollutions émergentes

(micropolluants chimiques, pesticides, métabolites, médicaments, perturbateurs endocriniens) dont les effets sur la santé humaine sont encore mal connus et représentent à moyen et long terme un véritable enjeu de santé publique. Il est propriétaire de l'usine de production d'eau potable dite « Edmond Pépin », située 28 avenue Guynemer.

À l'issue de la modification n° 6 du PLU de Choisy-le-Roi, approuvée le 19 octobre 2022 par le Conseil municipal et le 18 novembre 2022 par le Conseil territorial, trois arbres remarquables et un « alignement d'arbres à protéger » ont été localisés sur la partie du terrain située en zone UE.

L'alignement d'arbres à protéger remet en cause la mise en œuvre d'unités de filtration membranaire haute performance incluant des membranes d'osmose inverse basse pression afin d'améliorer et de sécuriser la qualité de l'eau distribuée et la sécurisation électrique de l'usine, par l'installation d'un nouveau câble RTE de 225 KV touche les 1 des 3 arbres de la rue Guynemer.

Lors de la modification n° 6 du PLU, le SEDIF s'était engagé à réaliser un rapport phytosanitaire qui a été transmis le 3 janvier 2024 au maire de la commune. Ce rapport, réalisé le 12 décembre 2023 par Michel Chavet, expert forestier, conclut que non seulement les arbres en question ne présentent aucun intérêt particulier, mais surtout certains d'entre eux sont dangereux et doivent être supprimés. Il s'ensuit que leur classement en secteur de protection apparaît entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Pour compenser leur suppression, le SEDIF prévoit une insertion paysagère d'envergure en protégeant 50 arbres existants pendant le chantier, en plantant 63 arbres haut sur le site de Choisy-le-Roi, en plantant plusieurs dizaines d'arbres fruitiers en toiture et en renforçant des alignements d'arbres en périphérie de l'usine pour amplifier le filtre visuel naturel des ouvrages vis-à-vis des riverains.

Le SEDIF sollicite :

- ✓ soit la suppression du classement en secteur de protection des arbres et de « l'identification » des arbres,
- ✓ soit la modification des articles UE-13.1.3 et UE-13.1.4 du règlement du PLU en cas de maintien de la protection afin de permettre l'abattage des arbres remarquables ou inclus dans un alignement, dès lors que leur état phytosanitaire le justifie ou que leur suppression est rendue nécessaire pour permettre la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC / EICSP).

Réponse de la Ville : la Ville souhaite prendre en compte cette remarque en intégrant une disposition selon laquelle, l'abattage d'un arbre remarquable ou d'arbres d'alignement peut être justifié par la réalisation d'un CINASPIC. En effet, une modification de PLU ne permet légalement pas le déclassement des arbres et alignements d'arbres protégés. De plus, aux fins de réalisation du projet de nouvelles constructions du SEDIF, il est prévu dans le cadre de l'élaboration du PLUi de l'EPT GOSB que les alignements d'arbres présent sur le foncier de l'usine des eaux ne soient plus répertoriés. Le SEDIF assurant l'approvisionnement en eau potable et la qualité de l'eau pour environ 4 millions de personnes en IDF, la Ville a bien conscience de l'accompagnement nécessaire à la réalisation du projet d'extension de l'usine des eaux, afin d'anticiper les besoins futurs.

Appréciations de la Commissaire Enquêtrice : il paraît extrêmement important que la réalisation de cette usine puisse se faire au plus tôt, sans attendre la mise en œuvre du PLUi.
Avis du SIAAP du 14 octobre 2024

Le SIAAP (Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne) préconise d'insister dans le projet d'aménagement et de développement durable

(PADD), dispositions générales du PLU et dans les articles « Accès Voirie » et/ou « Desserte par les réseaux » du règlement des zones du PLU, sur les points suivants:

- ✓ gestion des eaux de pluies à la parcelle (GEP) avec la mise en œuvre de solutions alternatives ou un système de rétention à la parcelle pour limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau d'assainissement, conformément à l'arrêté du 21/07/2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif .
- ✓ limitation des rejets pluviaux dans son réseau à 1 L/s/ha (litre par seconde et par hectare), conformément à l'article 42 du RSA.

Pour cela, il est nécessaire d'intégrer ces préconisations en matière d'infiltration d'eaux pluviales dans l'étude environnementale.

Le SIAAP rappelle que cet avis ne dispense pas d'une sollicitation ultérieure pour tout projet d'aménagement impliquant nos ouvrages même de façon indirecte et souhaite être destinataire du PLUi en version définitive à la fin de la procédure d'élaboration.

Réponse de la Ville : la Ville rappelle que les articles 4.3.1 des différentes zones du règlement interdisent déjà tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement. Concernant la demande du SIAAP d'être consultée en tant que personne publique associée, la Ville affirme que le SIAAP apparaît dans la liste des personnes publiques associées et consultées dans le cadre de la modification n°7 de son PLU. La Ville propose de faire également remonter cette demande à l'EPT dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi du territoire.

4. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.1. Avis de la MRAe du 3 juillet 2024

La caractérisation du bruit ferroviaire a fait l'objet d'une évolution récente : la loi d'orientation des mobilités (LOM) a introduit en 2019 la prise en compte des pics de bruit ferroviaire et a amené le Conseil national du bruit dans son avis du 7 juin 2021 à définir un certain nombre de recommandations relatives à la caractérisation du bruit ferroviaire, notamment celle de réaliser un comptage pondéré des événements sonores à l'aide d'indicateurs événementiels. L'Autorité environnementale estime en conséquence que pour les projets implantés sur des parcelles exposées au bruit ferroviaire, une caractérisation en indicateur événementiel (Lamax, Nax, etc.) doit systématiquement être menée afin de permettre de définir des mesures d'évitement et de réduction des impacts sanitaires adaptés à la typologie du bruit.

Réponse de la Ville : dans le mémoire en réponse du 26 juillet 2024 : il a été décidé par la commune de ne pas réaliser ce type d'étude dans le cadre de la modification n°7 du PLU mais plutôt de rappeler, dans le règlement, que les porteurs de projets sont tenus de réaliser ce genre d'étude conformément aux attentes de la loi LOM.

Questions de la Commissaire Enquêtrice : dans quel article ce rappel sera-t-il fait ?

Réponse de la Ville : ce rappel sera fait dans l'article 2 des dispositions générales du règlement du PLU relatif à la « portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols ».

L'évaluation environnementale précise que les deux bâtiments situés rue Christophe Colomb sont conservés, rénovés et utilisés comme des écrans anti-bruit vis-à-vis des voies ferrées. Toutefois, la portée de cette mesure semble limitée au regard du front bâti discontinu et de l'écart de hauteur entre les deux immeubles. L'efficacité de cette mesure doit être évaluée.

En outre, le dossier ne garantit pas que ces bâtiments qui serviront de murs anti -bruits ne sont pas des logements ou n'abritent pas des populations sensibles.

Réponse de la Ville dans le mémoire en réponse du 26 juillet 2024 : le rapport d'évaluation environnementale n'évoque pas les bâtiments de logements mais bien les bâtiments tertiaires situés à l'est de la rue Christophe Colomb, qui conservent bien leur vocation tertiaire et permettent ainsi le maintien de cette bande tampon de près de 60m dont le caractère bâti permet de limiter la propagation des ondes sonores. Les bâtiments a priori identifiés par la MRAe sont des bâtiments de logements qui sont exposés sur une seule façade au bruit d'origine ferroviaire et de manière ponctuelle (en lien avec la protection partielle conférée par la bande tertiaire et l'éloignement de plus de 100m de la voie ferrée). Par ailleurs, ces bâtiments bénéficient sur leur façade ouest d'un caractère beaucoup plus calme (45-60dBA contre 60 à 70dBA en façade est).

L'OAP « Nature en ville » (p. 11) comporte plusieurs orientations visant la végétalisation des espaces libres (zones calmes), le retrait des constructions par rapport aux voies bruyantes, ou la mise en place de dispositifs de protection acoustique tels que les buttes végétales ou les clôtures/murs anti -bruit. Ces dispositions s'appliquent à tous « projets à proximité d'une source de bruit importante (grands axes routiers, ferroviaires) ». Pour l'Autorité environnementale, au-delà de ces mesures, le règlement devrait être complété par des dispositions imposant d'adapter la configuration et les caractéristiques du bâti aux conditions de propagation du bruit (par exemple, forme et orientation du bâti).

Réponse de la Ville dans le mémoire en réponse du 26 juillet 2024 : l'OAP peut toutefois être utilement complétée de manière à recommander que l'implantation des constructions nouvelles soit réfléchie au prisme des nuisances sonores et de la qualité de l'air. L'intégration de mesures spécifiques relatives à la qualité de l'air intérieure dans l'OAP sera faite sous la forme de recommandations afin de s'inscrire dans le cadre réglementaire de l'OAP qui doit formuler des recommandations et non des prescriptions.

Pour favoriser le confort acoustique, le règlement du PLU (article 15.4) précise que « l'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain. Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit ».

L'Autorité environnementale constate que la disposition portant sur l'orientation des façades est peu prescriptive, car celle-ci sera mise en œuvre « dans la mesure du possible », ce qui laisse une marge d'incertitude trop importante sur la possibilité de laisser se réaliser des opérations constituées de logements (notamment de petite taille) mono-orientés sur des espaces extérieurs particulièrement bruyants.

Réponse de la Ville : la Ville rappelle que l'encadrement de la qualité des logements se fait par le biais de la Charte Qualité Construction, approuvée le 26 juin 2024 par le Conseil municipal. Cette Charte encadre notamment le taux de logements mono orientés par projet, la répartition des pièces et des espaces extérieurs selon l'orientation de la construction, la répartition des typologies par opération ainsi que les tailles minimales de logements à respecter.

Appréciations de la Commissaire Enquêtrice : La Charte Qualité Construction n'est pas prescriptive. Aussi, dans les zones de bruit serait-il nécessaire d'éviter tout logement mono-orienté vers les zones de bruit. L'expression « dans la mesure du possible » devrait donc être supprimée dans article 15.4 du règlement du PLU.

L'Autorité environnementale recommande de renforcer les mesures d'évitement et de réduction des incidences du projet de modification, en tenant compte de l'impact des formes urbaines et de l'organisation du bâti sur les conditions de dispersion des polluants atmosphériques et de viser le respect des valeurs définies par l'OMS et au-delà desquelles la pollution de l'air a un effet néfaste sur la santé.

Réponse de la Ville dans le mémoire en réponse du 26 juillet 2024 : concernant les valeurs OMS, la problématique de dépassement des valeurs OMS est une problématique commune à l'Île de France en lien direct avec la densité d'habitation et d'infrastructures. L'action la plus efficiente étant la réduction à la source des émissions associées au transport et au résidentiel le PLU a mis en œuvre les mesures de son champ de compétences (encouragement au développement des mobilités douces, possibilité de réaliser l'isolation thermique du bâti, encourager au développement de projets neufs de très haute performance énergétique) mais n'a pas la capacité de garantir l'atteinte des valeurs OMS compte tenu du contexte territorial local.

4.2. Avis du CD 94 du 5 juin 2023

Dans la notice de présentation de l'OAP, page 23, le périmètre de cette dernière inclut le trottoir est de l'avenue de Newburn (RD5). Par souci de cohérence avec le profil de la RD5 et afin de respecter la limite du domaine public, le Département ne souhaite pas que le trottoir soit inclus dans le périmètre de l'OAP.

Réponse de la Ville : la Ville prend en compte cette remarque et va modifier le document graphique de l'OAP afin de ne pas intégrer le trottoir de la RD5 dans le périmètre de l'OAP.

De même, un nouvel axe de circulation apparaîtra dans le nouveau quartier et sera connecté à l'Avenue de Newburn. Dans le cadre de l'interface entre ce nouvel axe et la voirie départementale, tout accès en entrée et sortie depuis ou vers le réseau routier départemental doit faire l'objet d'une concertation avec les services de la Direction de la Voirie et des Mobilités.

Réponse de la Ville : la Ville rappelle que les axes est-ouest circulés initialement prévus dans le cadre de la ZAC des Navigateurs et de l'OAP Navigateurs ont été requalifiés en axe de circulation piétonne. La Ville interpellera l'aménageur afin que celui se rapproche de la Direction de la Voie et des Mobilités du CD94 à ce sujet.

D'autre part, la ville de Choisy-le-Roi s'était engagée à réaliser un inventaire des arbres remarquables sur le patrimoine arboré du Parc Interdépartemental des Sports. Cependant, d'après le plan de zonage transmis, il n'y a pas d'arbres remarquables identifiés sur ce site (cf. extrait de plan ci-après). Or, les alignements de platanes très anciens présents le long de la darse située au nord du centre d'animations écologiques pourraient figurer à ce type d'inventaire.

Réponse de la Ville : la Ville a conscience de l'intérêt d'un tel inventaire, mais une réactualisation de ce dernier n'est pas prévue à ce jour. En revanche, le zonage du parc interdépartemental (zonage N + classement en ENS) induit nécessairement la protection de cet espace (interdiction de construire...). Cependant, l'identification d'arbres remarquables à conserver sur les sites précités pourront être ajoutés lors de la rédaction du PLUi, à l'issue de son enquête publique.

Appréciations de la Commissaire Enquêtrice : l'identification des arbres remarquables dans le Parc Interdépartemental des Sports pourrait être faite dès l'élaboration du PLUi et non lors de l'enquête.

Il est proposé également de créer un sous-secteur de la Zone N pour les jardins familiaux situés sur la parcelle cadastrée n° 22 AX 18 afin d'affirmer le caractère naturel de cet espace et d'assurer dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur urbains une meilleure protection de cet espace de pleine terre planté et situé en zone inondable.

Réponse de la Ville : la Ville ne souhaite pas modifier le zonage des jardins familiaux. En effet, la Ville élabore un projet de ferme urbaine sur ce secteur, et la classification de ces espaces en zone N ne permet pas la réalisation de ce projet.

Par ailleurs, à la page 146, l'article 13 de la zone N comprend des paragraphes concernant les immeubles collectifs et les pavillons. Sachant que la zone Naturelle n'est pas appelée à accueillir ce type de constructions et n'en possède pas, il est recommandé de retirer ces paragraphes du projet de modification.

Réponse de la Ville : la Ville prend en compte cette remarque et modifiera l'article 13 de la zone N en ce sens.

Le règlement pourrait spécifier en introduction de la zone N que les seuls bâtiments de cette zone sont les bâtiments du centre d'animations écologiques du Parc Interdépartemental des Sports. La création d'un secteur particulier (sous-zonage) pourrait également être envisagée pour le centre d'animations écologiques avec des règles adaptées aux équipements du centre, respectueuses de la qualité du site.

Réponse de la Ville : la Ville rappelle le centre d'animation écologique (fermes de Gondoles) n'est pas situé en zone N mais en zone UP du règlement d'urbanisme. La ville prend en compte la demande du département d'évoquer les bâtiments de la ferme des Gondoles comme les seuls bâtiments de cette zone, dans le règlement de la zone UP relative au « caractère ». Concernant la création d'un sous-secteur spécifique, la Ville tient à rappeler que ce secteur fera l'objet d'un zonage spécifique dans le cadre du PLUi.

4.3. Avis du CD 94 du 18 juillet 2024

Concernant le reclassement des terrains de la médiathèque en zone UA et la création d'un emplacement réservé, il est rappelé que tout projet de modification de la voirie départementale devra être présenté et validé par les services départementaux.

Réponse de la Ville : la modification de la zone UA n'a pas vocation à impacter le domaine public, mais seulement les parcelles privées. Tout projet qui toucherait à la voirie départementale sera piloté et validé par les services départementaux.

Concernant la mise en cohérence du zonage du PLU avec le classement en Espace Naturel Sensible par le Département de la partie choisyenne du Parc Interdépartemental des Sports, trois parcelles (AY086, AY59 et AY60) actuellement zonées UP « Urbaine à destination d'équipements publics » sont intégrées à la zone N « Naturelle ». Il convient alors de préciser dans la partie écrite du règlement que ce reclassement ne concerne pas l'avenue de Villeneuve-Saint-Georges (RD138) située en surplomb de ces parcelles.

Réponse de la Ville : la Ville prend en compte cette remarque et intégrera dans le règlement de la zone N, une disposition précisant que la partie de l'avenue Villeneuve-Saint-Georges (RD 138) située en surplomb des parcelles classées en zone N n'est pas comprise dans le périmètre de la zone N.

Il convient de parler de l'ENS au singulier car il s'agit d'un seul périmètre sur deux communes.

Réponse de la Ville : la Ville prend en compte cette remarque et rectifiera le règlement en ce sens.

La prise en compte du Centre d'animation écologique n'est pas évoquée dans le règlement de la zone N, ni dans la traduction réglementaire inscrite dans la notice (p. 5). Le Département suggère la création d'un sous-zonage avec des règles adaptées à ses activités et dont le périmètre et les règles seraient à définir avec le Syndicat gestionnaire du Parc interdépartemental des Sports et le Département du Val-de-Marne.

Réponse de la Ville : idem que pour la réponse à l'avis du CD94 du 5 juin 2023 : concernant la création d'un sous-secteur spécifique, la Ville tient à rappeler que ce secteur fera l'objet d'un zonage spécifique dans le cadre du PLUi.

Il conviendrait dans l'article N2 d'opérer l'ajout suivant : « Les travaux nécessaires à la préservation, la requalification et la mise en valeur des sites et des paysages. »

Réponse de la Ville : la Ville prend en compte cette remarque et intégrera la disposition proposée au sein de l'article N-2 du règlement du PLU.

Il est rappelé que les dispositions de l'article N 13 relatives aux immeubles collectifs et aux maisons individuelles ne sont pas pertinentes avec la présence de l'ENS puisque de telles règles pourraient suggérer la possibilité de construire de nouveaux logements dans ce périmètre.

Réponse de la Ville : idem que pour la réponse à l'avis du CD94 du 5 juin 2023 : La Ville prend en compte cette remarque et modifiera l'article 13 de la zone N en ce sens.

Les dispositions du point 13.2.1.(obligations de planter) et la règle suivante « Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m2 d'espaces libres à adapter à la qualité des sols ».

Réponse de la Ville : la Ville ne comprend pas quelle est la demande d'ajustement faite à l'issue de cette remarque.

Appréciations de la Commissaire Enquêtrice : comme l'indique le CD94, cet article ne semble pas adapter à l'ENS et pourrait être remplacé par « envisager des plantations au regard des enjeux écologiques et paysagers de l'ENS. »

Concernant le plan de zonage, plusieurs platanes très âgés sont présents dans le périmètre de l'ENS, le long de la darse située à proximité de la Seine. Ces arbres pourraient être identifiés comme arbres remarquables ou alignements à protéger.

Réponse de la Ville : la Ville a conscience de l'intérêt d'un tel inventaire, mais ce dernier mérite à ce jour une attention particulière sur sa planification future. Concernant l'alignement situé le long de la Darse, les services techniques proposent de prendre en compte cette remarque dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Concernant l'évaluation environnementale, il conviendrait de corriger en page 16 la phrase suivante : « En revanche, la commune abrite un Espace Naturel Sensible (ENS) au sein du Parc Interdépartemental des Sports. »

Réponse de la Ville : la Ville prend en compte cette remarque et intégrera cette remarque s'il lui est légalement possible de modifier le document envoyé à la MRAe et sur lequel cette dernière a déjà statué.

Le Conseil Départemental du 24 juin 2024 a décidé de la révision du Zonage pluvial départemental qui viendra impacter les dispositions de l'article Ux 4.3 - « Eaux pluviales » relatives audit zonage.

De ce fait, le Département propose la rédaction suivante :

« La politique départementale en matière de gestion des eaux pluviales, à travers le chapitre VI du Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) adopté le 17 octobre 2022 et la refonte du zonage pluvial, préconise le « zéro rejet » pour tout type de pluie, avec au minima l'abattement de la pluie courante de 10 mm en 24 heures.

La refonte du Zonage Pluvial Départemental a comme objectifs de : « Rendre à nouveau perméable l'espace urbain pour rendre les sols vivants et renforcer la trame brune, « Renforcer les continuités écologiques pour préserver voire reconquérir la biodiversité, et favoriser l'adaptation du territoire face aux aléas climatiques », « réserver la ressource en eau en prévenant les pollutions par la réduction des débits rejetés aux milieux naturels. »

La mise en œuvre des différentes techniques favorisant l'évapotranspiration par les plantes et l'infiltration diffuse dans les sols superficiels sont fortement recommandées afin de réduire l'ampleur et la fréquence des inondations et des pollutions du milieu aquatique.

De ce fait, en cas d'impossibilités techniques démontrées, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté à débit limité au réseau d'assainissement départemental après qu'ont été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

Dans le cas où l'impossibilité de gestion à la parcelle des eaux pluviales serait prouvée, le zonage pluvial départemental préconise, sur la commune de Choisy-le-Roi, un rejet d'eaux pluviales au réseau public limité à 2 L/s/ha au maximum sur la rive gauche et à 5SL/s/ha sur la rive droite. Cette valeur de débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales ; les trop- pleins, surverses et by-pass vers le réseau d'assainissement départemental sont interdits.

Ce règlement s'applique à tout projet de construction, de restructuration, d'aménagement, de réaménagement ou de requalification d'un espace public ou privé, même si le projet ne crée pas de surface imperméabilisée supplémentaire.

Réponse de la Ville : le règlement actuel impose déjà une infiltration totale à la parcelle et ne permet pas le rejet dans le réseau d'assainissement public, en cohérence avec le règlement d'assainissement de l'EP GOSB.

Appréciations de la Commissaire Enquêtrice : Il semble quand même important de rappeler la nouvelle réglementation au cas où il y aurait impossibilité de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

Par ailleurs, l'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental doit respecter le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA), adopté par délibération du 17 octobre 2022, disponible sur le site Internet du Département <https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/actions/rsda.pdf>

Tout raccordement (neuf ou réutilisation d'un raccordement existant) sur un ouvrage départemental d'assainissement devra faire l'objet d'une demande de branchement à la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (DSEA) au service Exploitation des Réseaux et Contrôles des Branchements (SERCOP) :

Par courrier : DSEA/SERCOP - Hôtel du département - 94054 Créteil Cedex

Par mail : dsea-sercob@valdemarne.fr

Ce nouveau zonage pluvial départemental se substitue à celui de 2014.

Réponse de la Ville : le service instructeur, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, consulte déjà la DSEA lorsque celle-ci est concernée.

4.4. Avis de l'EPA ORSA

Par délibération du Conseil d'Administration, l'EPA ORSA a acté, en date du 23 novembre 2022 :

- ✓ l'abandon de la prise d'initiative du 14 octobre 2011 portant sur l'ensemble du quartier du LUGO,
- ✓ la nouvelle prise d'initiative sur les îlots nommés « CAVERS » et « FRAZZI » en vue de procéder à leur mutation et de débiter le renouvellement urbain du secteur.

Au titre du projet d'intérêt national l'EPA ORSA demande d'élargir cette extension de zone UA aux îlots CAVERS ET FRAZZI. Il est ainsi proposé d'intégrer les parcelles : D8/D9/D10/D11/D13/D17/D19/D20/D21/D40/D68/D94/D95/D96/D97/D98/D99/D100/D101/D105/D106 -comprenant notamment une entreprise sous bail locatif- au reclassement de la zone Uels vers la zone UA.

Réponse de la Ville : l'élargissement de la zone UA aux parcelles citées, correspondant aux îlots CAVERS / FRAZZI n'est pas compatible avec le PADD du PLU de la Ville. En revanche, cette demande est déjà prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

En termes de zonage, il est demandé que l'extension de la zone UA soit accompagné par la création d'un sous-secteur UAIs propre au renouvellement urbain de la partie concernée par cette modification.

Réponse de la Ville : l'élargissement du zonage n'étant pas pris en compte dans la modification n°7 du PLU, il n'est pas envisagé de créer un sous-secteur. Toutefois, les règles applicables aux îlots CAVERS et FRAZZI dans le cadre du PLUi seront mises en cohérence avec les faisabilités développées par l'EPA ORSA.

Au niveau de la réglementation :

Il est demandé qu'en zone UAIs :

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques la distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur façade (H) du bâtiment le plus haut : $L = H/2$.

Réponse de la Ville : cette demande est intégrée à l'élaboration du PLUi.

La distance entre deux constructions non-contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur façade (H') du bâtiment le plus haut : $L = H'/2$

Réponse de la Ville : cette demande est intégrée à l'élaboration du PLUi.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 55% de la superficie de l'unité foncière au lieu de 40%

Réponse de la Ville : cette demande est intégrée à l'élaboration du PLUi.

La hauteur maximale est de 28 mètres et la hauteur de la façade maximum est fixée à 25 mètres maximum (au lieu de 21 et 18 mètres).

Réponse de la Ville : cette demande est intégrée à l'élaboration du PLUi.

Appréciations de la Commissaire Enquêtrice : il est bien noté que cette demande de modification ne sera pas intégrée à la modification du PLU n°7. Elle sera donc réexaminée ultérieurement. Mais compte tenu de l'environnement du site et de la demande d'un prospect

égal à $L=H/2$, entre deux bâtiments non contigus, cette densification et la hauteur autorisée des bâtiments paraissent devoir être étudiés très précisément.

Que le stationnement soit fixé à 0,8 places par logement et 1 place tous les 100 m² d'activité

Réponse de la Ville : la demande concernant le stationnement alloué aux logements ne convient pas aux objectifs des élus. La Ville souhaite conserver la règle selon laquelle il doit être prévu 1 place par logement. En revanche, la règle de stationnement relative à l'activité n'a pas vocation à être modifiée. La règle en vigueur est la suivante : aucune place obligatoire en deçà de 500 m² de SDP, puis 1 place par 100 m² au-dessus de 500 m² de SDP d'activité.

4.5. Avis de VALOPHIS de juillet 2024

Vu que la programmation et la faisabilité des opérations de construction neuve Valophis ont été bâties au regard des règles s'appliquant précédemment à la secteur UAs de la modification n°6 l'organisme, il est demandé que les règles ou dispositions particulières s'appliquant aux secteurs UAs ou UAs1 s'appliquent également au quartier des Navigateurs, et à sa ZAC, aujourd'hui situé en secteur UAs2.

Réponse de la Ville : il s'agit d'une erreur matérielle que la Ville va corriger dans la version finale de la modification n°7 du PLU.

Pour l'article UA-2.5

Il serait souhaitable de le reformuler ainsi :

« Pour toute opération visant à créer trois logements ou plus (et en cas de transformation de bâti existant, y compris le logement d'origine), 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins trois pièces chacun »

Réponse de la Ville : la Ville ne souhaite pas modifier la rédaction de l'article UA-2.5, la rédaction actuelle lui paraissant assez explicite sur le fait que la notion d'opération vise les constructions neuves et les constructions existantes à partir du moment où l'opération a vocation à proposer au minimum 3 logements à l'achèvement de l'opération.

L'article UA-6 porte sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

La modification n°7 du PLU de Choisy-Le-Roi ayant localisé ce quartier/ZAC des Navigateurs en secteur UAs2, aucune disposition particulière ne s'applique concernant l'implantation des bâtiments, ce qui impliquerait par défaut un alignement de toutes les constructions.

Valophis souhaite que l'article 6.3.2 mentionne pour le secteur UAs2 soit un alignement, soit un retrait de 2 mètres minimum des nouvelles constructions par rapports aux voies et emprises publiques, cette disposition s'appliquant précédemment de façon indistincte au secteur UAs auquel était intégrée la ZAC des Navigateurs.

Réponse de la Ville : il s'agit d'une erreur matérielle que la Ville va corriger dans la version finale de la modification n°7 du PLU.

L'article UA-7 porte sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Valophis demande que soit mentionné le secteur UAs2 à l'article 7.3.2 permettant que la marge d'isolement, « lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 du Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code », soit ramenée à 2,50 mètres minimum, cette disposition s'appliquant précédemment de façon indistincte au secteur UAs auquel était intégrée la ZAC des Navigateurs.

Réponse de la Ville : il s'agit d'une erreur matérielle que la Ville va corriger dans la version finale de la modification n°7 du PLU.

Pour l'article UA-9.3.2 qui porte sur l'emprise au sol des constructions, il est demandé que « l'emprise au sol des constructions [soit] limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière », cette disposition s'appliquant précédemment de façon indistincte au secteur UAs auquel était intégrée la ZAC des Navigateurs.

Réponse de la Ville : il s'agit d'une erreur matérielle que la Ville va corriger dans la version finale de la modification n°7 du PLU.

Pour l'article UA-12.1.4, portant sur le stationnement, la modification n°6 du PLU de Choisy-le-Roi, le quartier/ZAC des Navigateurs était situé en secteur UAs, rendant possible l'application des dispositions particulières de l'article 12.1.4 permettant que les normes des emplacements de stationnement soient, par emplacement, d'une longueur de 5 mètres et d'une largeur de 2,30 mètres. Il est demandé de l'appliquer à la zone UAs2

Réponse de la Ville : il s'agit d'une erreur matérielle que la Ville va corriger dans la version finale de la modification n°7 du PLU.

Concernant l'article UA-12.2.1.2, Valophis souhaiterait une clarification, sur le stationnement pour les surfaces de vente des activités de commerce et d'artisanat à savoir :

- ✓ soit préciser que la règle s'applique cumulativement suivant les tranches de surfaces de vente
- ✓ soit préciser que la règle s'applique pour l'intégralité de la surface de vente

Réponse de la Ville : la Ville ne souhaite pas préciser plus la disposition visée. En effet, le tableau identifiant les besoins en stationnement est à ce jour suffisamment clair sur le fait qu'en fonction de la SDP créée dans une opération, un nombre de places en est déduit.

Concernant les espaces paysagers protégés et en particulier le plan de zonage et les articles UA-9.3.6 et UA-13.1.2, dans la modification n°6, le quartier/ZAC des Navigateurs était situé en secteur UAs, et n'était concerné que par des alignements d'arbres et des arbres remarquables à protéger.

Le plan de zonage de la modification n°7, créant le secteur UAs2 correspondant au quartier/ZAC des Navigateurs, y retranscrit ces alignements d'arbres et arbres remarquables à protéger (ce qui ne peut être l'objet d'une modification), et y apporte deux modifications supplémentaires : l'inscription dans une Orientation d'Aménagement Programmatique (OAP) sur le secteur des Navigateurs- Cosmonautes ; l'ajout d'espaces paysagers à protéger.

L'OAP du secteur des Navigateurs-Cosmonautes créée par la modification n°7 du PLU indique des zones préférentielles de construction qui se superposent de façon contradictoire avec des espaces paysagers protégés introduits dans le plan de zonage de la modification n°7 du PLU;

Réponse de la Ville : les espaces paysagers protégés mentionnés ont été créés par le biais d'une modification antérieure du PLU. Par ailleurs et afin d'être cohérent, il existe une rédaction de l'article 13 selon laquelle les restrictions s'appliquant aux espaces paysagers protégés ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP des Navigateurs.

De plus, l'article UA-9.3.6 dispose que « dans les espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage, (...) les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 5 m² d'emprise au sol par terrain », ce qui, compte tenu de la superposition des constructions étudiées pour certains lots et projetés pour les autres lots avec les espaces paysagers protégés du secteur UAs2, vient en contradiction avec le projet urbain dont le programme est prévu au dossier de réalisation de la ZAC des Navigateurs approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2023.

Réponse de la Ville : la Ville intégrera une disposition particulière selon laquelle l'article UA-9.3.6 ne s'applique pas dans la zone UAs2.

L'article UA-13.1.2 permet de déroger aux règles s'appliquant aux espaces paysagers protégés, puisque c'est seulement « en-dehors du périmètre de l'OAP des Navigateurs » qu'elles s'y appliquent. Cette dérogation indique une volonté de non-application des règles propres aux espaces paysagers protégés.

Il est demandé que, compte tenu de l'AVP des espaces publics de la ZAC des Navigateurs, de l'OAP du secteur des Navigateurs-Cosmonautes, et des dispositions de l'article UA-9.3.6, soient supprimés les espaces paysagers protégés représentés au plan de zonage du secteur UAs2, et que, sous réserve de la suppression de cette représentation au plan de zonage, une mise en conformité soit apportée à l'article UA-13.1.2 en supprimant la mention « En dehors du périmètre de l'OAP des Navigateurs ».

Réponse de la Ville : il n'est juridiquement pas possible pour la Ville de supprimer des espaces paysagers protégés dans le cadre d'une seule modification de PLU (article L. 123-13 du Code de l'urbanisme). Toutefois, la Ville a intégré cette remarque dans l'écriture du PLU futur, dans lequel les arbres remarquables, les alignements d'arbres et les espaces paysagers protégés présents sur le périmètre de la ZAC des Navigateurs ne seront pas repris.

Si la suppression des espaces paysagers protégés représentés du secteur UAs2 du plan de zonage s'avérait complexe, il est demandé que soit alors mentionné à l'article UA-9.3.6 :

« Dans les espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage, (...) les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 5 m² d'emprise au sol par terrain, à l'exception du secteur UAs2, où ces dernières ne sont pas limitées ».

Réponse de la Ville : voir réponse ci-dessus.

4.6. Avis de VNF du 22 avril 2024

Les modifications n'appellent pas d'observation de la part de Voies navigables de France.

En revanche les documents transmis ne faisant pas apparaître les servitudes d'utilité publique de halage en rive gauche de la Seine et de la servitude de marchepied en rive droite. Ces servitudes doivent figurer au PLU en annexe.

Conformément à l'article L.2131-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, les usagers de ces servitudes sont : Voies navigables de France, les pêcheurs et les piétons, qui doivent pouvoir cheminer le long du cours d'eau.

Réponse de la Ville : le plan des servitudes d'utilité publique n'ayant pas été modifié dans le cadre de la présente modification du PLU, ce dernier n'a pas été transmis. Pour autant, le plan des servitudes applicables sur le territoire fait bien apparaître les servitudes de halage et de marchepied.

4.7. Avis de la SADEV 94 du 21 juin 2024

La SADEV 94 note une contradiction entre ce qui est indiqué en matière de stationnement dans la notice de modification page 21 et le règlement en zone UZP.

Réponse de la Ville : il s'agit d'une erreur matérielle que la Ville va rectifier.

Elle note également une contradiction entre l'OAP Nature en ville page 11 qui prévoit un retrait vis-à-vis des voies sources de nuisances sonores (l'avenue Louis Luc pouvant être considérée comme telle-voirie départementale), et le règlement qui impose un alignement Avenue Louis Luc.

Réponse de la Ville : dans un souci de cohérence, la Ville va intégrer une subtilité dans la rédaction de l'OAP (en page 11) selon laquelle la disposition de l'OAP ne s'applique pas en cas de disposition contraire du règlement du PLU.

4.8. Avis de la DRIEAT du 2 septembre 2024

La suppression en « zone UA » de l'obligation de réaliser 30 % de logements sociaux dans les opérations de plus de 3 500 m² de surface de plancher ou créant plus de 45 logements n'apparaît pas pertinente à l'aune des objectifs de reconstitution de l'offre de logements sociaux contractualisés dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Choisy-le-Roi (quartier sud).

En effet, sur les 267 démolitions programmées, il reste à ce jour 63 logements locatifs sociaux à reconstituer sur la commune dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Supprimer cette obligation en « zone UA » rendrait l'exercice de reconstitution d'autant plus difficile au regard des opportunités foncières actuelles et pourrait, a fortiori, mettre en péril la viabilité du calendrier fixé par l'ANRU.

Réponse de la Ville : la Ville compte actuellement 38% de logements sociaux sur son territoire, soit un taux bien au-dessus du seuil réglementaire de la loi SRU. La Ville a toutefois conscience que la reconstitution de l'offre n'est à ce jour pas atteinte. En revanche, les opportunités de développer cette reconstitution sont nombreuses sur le territoire de la Ville, notamment sur les grands axes tels que l'avenue de Lugo. L'adoption du PLUi permettra aux porteurs de projets de développer des opérations de logement qui seront des opportunités en matière de reconstitution de l'offre. Des opérations en cours d'analyse par la Ville, pourront bénéficier de nouvelles règles et d'un nouveau zonage dans le PLUi, leur laissant l'opportunité de développer des programmes de logements. Ces projets à venir seront prioritairement ciblés pour répondre à la demande de la reconstitution de l'offre.

Appréciations de la Commissaire Enquêtrice : cela ne semble pas répondre à la question de la DRIEAT, le PLUi pouvant mettre un certain temps à être adopté. Le calendrier fixé par l'ANRU pourrait être mis à mal. Il serait opportun d'avoir une analyse chiffrée et une planification des projets en cours d'étude pour vérifier la reconstitution de l'offre.

Conformément à l'article R151-5 du code de l'urbanisme, il convient de justifier plus clairement la disposition de l'article 9.3 qui prévoit en « zone UAf » de ne pas réglementer l'emprise au sol maximale des constructions sur les unités foncières de moins de 1 000 m² et situées à l'angle d'au moins deux voies publiques ou emprises publiques, existantes avant la date d'approbation du PLU.

Réponse de la Ville : après analyse, la ville ne souhaite pas conserver cette disposition. Elle sera supprimée.

La notion de « zone de bonne desserte » en transports en commun, évoquée dans le règlement, notamment à l'article UA 12.2., est à clarifier et ces zones devraient être représentées au moyen d'un document graphique.

Réponse de la Ville : la Ville prend en compte cette demande et va préciser que les zones de bonne desserte sont relatives aux zones situées dans les 500 mètres des gares et stations de TCSP. Le document graphique étant annexé au PLU depuis la modification antérieure du

PLU, il n'a pas été annexé de nouveau.

4.9. Questions de la Commissaire Enquêtrice

Jusqu'à maintenant, les hauteurs maximales du PLU en zone UA étaient de 24 m. Il est proposé de leur faire atteindre 29 m pour les constructions et 26 m pour les façades en zone UAs2 qui correspond à l'OAP du quartier des navigateurs. Or dans le dossier de création de cette ZAC (Zone d'aménagement concertée) et dans tous les documents qui ont été réalisés par la suite, les bâtiments neufs n'excèdent pas une hauteur de 8 étages sur rez-de-chaussée, et cela de façon ponctuelle. Or 9 niveaux de logements correspondent au maximum à 25 m, le rez-de-chaussée pouvant être un peu plus haut.

Questions de la Commissaire Enquêtrice : pourquoi alors proposer une hauteur de 29 m en zone UAs2, l'EPA ORSA demandant la même chose ?

Réponse de la Ville : les demandes de l'EPA ORSA concernant le changement de zonage et donc les règles d'implantation, d'emprise et de hauteur ne peuvent pas être intégrées dans le cadre de la modification n°7 au motif que cette intégration des îlots CAVERS et FRAZZI entraînerait une incompatibilité avec les objectifs du PADD. Pour autant, ces demandes ont vocation à être prises en compte dans la rédaction du PLUi futur.

Appréciations de la Commissaire Enquêtrice : comme ci-dessous indiqué par la Ville, pour éviter toutes mauvaises interprétations, il pourrait être rédigé dans le règlement une hauteur maximum de 29 m de construction et 26 m de façade sans pouvoir excéder 9 niveaux.

Jusqu'à maintenant, la distance entre 2 bâtiments pouvait être égale à la hauteur divisée par 2 en zone UA, et cela uniquement par rapport aux limites séparatives ou lorsque le bâtiment déjà construit possédait un mur aveugle ou des jours aux sens de l'article 676 Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code.

La modification numéro 7 du PLU propose que cette règle s'applique en zone UAs2 pour les bâtiments non contigus de l'OAP « Quartier des Navigateurs-Cosmonautes » sans pouvoir être inférieure à 5 mètres minimum.

Or 4 bâtiments sont orientés approximativement nord-sud, avec pour certaines parties d'entre eux, des hauteurs allant jusqu'à 9 étages. En réduisant la distance entre ces bâtiments, de nombreux appartements risquent d'être dans des zones d'ombre permanente.

Questions de la Commissaire Enquêtrice : Ne serait-il pas préférable d'indiquer une hauteur maximale de ces bâtiments (29 m) en rajoutant qu'ils ne peuvent pas dépasser 9 niveaux de manière ponctuelle et que la distance entre ces bâtiments ne peut dépasser $H=L$ avec une dérogation possible de manière très ponctuelle ?

Réponse de la Ville : la Ville souhaite intégrer ces remarques en précisant notamment que la hauteur maximale des constructions est fixée à 29 mètres, ne pouvant excéder 9 niveaux.

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIF AU PROJET DE MODIFICATION N° 7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHOISY-LE-ROI



Enquête publique du samedi 14 septembre 2024 au lundi 14 octobre 2024

AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

5. AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

5.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le PLU de Choisy-le-Roi a été approuvé le 10 octobre 2012, puis modifié les 22 mai 2013, 24 septembre 2014, 30 septembre 2015, 16 décembre 2015, 25 février 2020 et le 18 novembre 2022.

Par délibération du Conseil Municipal du 18 mai 2022 et par l'arrêté du Président de l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre n°A2022 763, en date du 23 août 2022, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy le Roi, dite n°7, est prescrite.

L'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre saisit la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour une demande d'avis conforme. La MRAe rend son avis le 4 mai 2023, en concluant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, en particulier sur les possibilités de densification ouvertes, dans la ZAC Navigateurs Cosmonautes (NPNRU), sur le RD5 et sur des portions des avenues Victor Hugo et du Lugo. Le Conseil Municipal de Choisy-le-Roi demande donc à l'organe délibérant de l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre, au cours de sa séance du 20 juin 2023, de procéder à l'évaluation environnementale.

Après avoir réalisé cette évaluation, un arrêté du Président de l'EPT, n°2024-900 du 9 janvier 2024, prend acte des nouvelles modalités de concertation dont le bilan est approuvé le 22 mai 2024. (Annexes 1 et 2)

5.2. PROJET DE MODIFICATION

La modification du PLU a principalement pour objet :

- ✓ La création d'une zone N (naturelle) dans le parc interdépartemental des sports, représentant une superficie de 18 ha sur la commune.
L'objectif est de prendre en compte le périmètre de la délibération du Conseil Départemental du 12 avril 2021, en ajustant le plan de zonage en conséquence (reclassement de plusieurs parcelles actuellement zonées UP « urbaine à destination d'équipements publics » en zone N « naturelle ») et de classer en zone naturelle une partie de l'Espace Naturel Sensible pour affirmer sa vocation naturelle et le protéger de toute construction.
- ✓ Le classement de 570 bâtiments, considérés comme patrimoine bâti à protéger, dont 374 sont inventoriés à l'aide de fiches descriptives, annexées au règlement. La municipalité de Choisy-le-Roi souhaite accompagner la mutation de la ville et permettre le renouvellement de certaines portions urbaines, en préservant notamment les éléments de patrimoine qui forgent l'identité du territoire.
Le patrimoine de catégorie 1, identifié comme « remarquable », se traduit par une protection proscrivant la surélévation des bâtiments. Une règle de transition est également intégrée au règlement, afin de préserver l'environnement proche des bâtiments repérés.
- ✓ Le renforcement et l'extension des linéaires de protection des rez-de-chaussée actifs, après une étude réalisée par la SEMAEST. La modification du PLU propose un tracé d'évolution des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat, en l'étendant aux zones UA, UC et UZD, alors qu'initialement, seule la zone UC était concernée. Elle propose également des prescriptions quant à l'aspect extérieur des constructions, pour favoriser les activités des rez-de-chaussée, leurs visibilitées, et la qualité visuelle des activités futures.

- ✓ L'évolution réglementaire sur certains secteurs de la commune
 - La création d'un sous-secteur UAb2, sur deux zones en renouvellement qui nécessite une adaptation des articles 9 et 10, relatifs à l'emprise au sol et à la hauteur maximale des constructions (portion ouest de l'avenue Victor Hugo, et de l'îlot situé entre l'avenue Stalingrad, et la rue du Docteur Roux).
 - Le renforcement de la règle de transition entre les zones UA et UR.
 - Le reclassement des terrains de la médiathèque en zone UA (actuellement classée en zone UR) et création d'un emplacement réservé.
 - Le reclassement de la zone UEls vers la zone UA, le long de l'avenue de Lugo
 - Le CINASPIC dans la zone d'activité des « Cosmonautes ».
 - La modification du pourcentage minimal de logements sociaux en zone UA.
 - L'adaptation du règlement pour le projet de Technicentre.
 - L'adaptation des règles de stationnement
 - Le renouvellement des parcelles en angle dans le secteur UAf
- ✓ La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et d'un sous-secteur UAs2 sur le secteur de la zone d'aménagement concertée (Zac) des « navigateurs cosmonautes », afin d'ajuster les règles d'occupation et d'utilisation des sols autorisées et les règles d'implantation et de hauteur maximale de construction.
- ✓ La charte de la construction neuve, annexée au document du PLU modifié.

5.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

5.3.1 Désignation de la Commissaire Enquêtrice

Par décision n°E24000061/77, en date du 1er août 2024, la Présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné Madame Anne-Marie DUQUENNE en qualité de Commissaire Enquêtrice et Madame Marie-José ALBARET-MADARAC en qualité de Commissaire Enquêtrice suppléante pour : « procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n° 7 du PLU de la commune de Choisy-le-Roi (94 600) ». (Annexe 3)

5.3.2. Modalité de l'enquête

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de l'EPT GOSB dans les journaux « Le Parisien » Edition 94 et « Les Echos », Le 30 août 2024 pour la 1ERE insertion soit 15 jours avant le début de l'enquête et le 17 septembre 2024 soit 3 jours après le début de l'enquête. Copies de l'ensemble de ces insertions figurent en annexes 33 à 36.

Les 3 permanences, prévues par l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine-Bièvre, se sont tenues, à la direction de l'urbanisme de la mairie de Choisy-le-Roi, Place Gabriel Péri, conformément aux dates et heures mentionnées :

Date	Jour	Heure	Nombre de visites par permanence
14 septembre	Samedi	10h à 12h	0
26 septembre	Jeudi	13h30 à 17h30	1
14 octobre	Lundi	13h30 à 17h30	2

Trois personnes se sont déplacées aux permanences, dont une avait déjà envoyé ses observations par l'intermédiaire de l'adresse électronique de l'enquête publique.

Une réunion publique a été organisée le mercredi 18 septembre à 19h, à la Salle Le Royal 13, avenue Anatole France à Choisy-le-Roi. Elle a rassemblé un peu plus de trente personnes dont la Commissaire Enquêtrice. L'objet de cette rencontre était de présenter les constructions identifiées sur le territoire comme devant être protégées, leurs caractéristiques patrimoniales à pérenniser et leurs niveaux de protection, dans le cadre de l'inventaire du patrimoine bâti. De nombreuses questions ont été posées auxquelles les élus et l'administration ont répondu.

L'enquête s'est terminée comme prévu le 14 octobre 2024 avec une faible présence du public, mais sans incident notable. Six observations ont été recueillies sur le registre d'enquête mis en place à la mairie, dont deux sont arrivées par mail.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues dans l'arrêté du président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre :

- L'affichage de l'avis d'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune a bien été effectué.
- Le dossier dans sa version numérique était consultable sur les sites de la mairie et de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre. Le public pouvait adresser ses observations par voie électronique, ce qu'il a fait.
- Les deux insertions dans les 2 journaux prévus dans les 15 jours précédant l'enquête et en début d'enquête ont bien été réalisées.

La procédure a donc bien été respectée.

5.3.3. Examen du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces écrites suivantes :

- ✓ L'Arrêté d'ouverture d'enquête publique concernant la modification du PLU (Annexe 4).
- ✓ L'affiche d'avis d'ouverture d'enquête publique. (Annexe 5).
- ✓ La notice de présentation de la modification n° 7 du PLU (Annexe 6).
- ✓ La proposition de règlement à la suite de la modification n°7 du PLU. (Annexe7).
- ✓ La présentation de l'OAP « nature en ville ». (Annexe 8).
- ✓ La présentation de l'OAP sectorielle. (Annexe 9).
- ✓ Le plan de zonage modifié. (Annexe 10).
- ✓ Le cahier des emplacements réservés modifié. (Annexe 11).
- ✓ L'inventaire du patrimoine. (Annexe 12).
- ✓ L'avis de la MRAe du 4 mai 2023. (Annexe 13).

- ✓ L'avis de la MRAe du 3 juillet 2024. (Annexe 14).
- ✓ Le mémoire en réponse concernant l'avis de la MRAe du 3 juillet 2024. (Annexe 15).
- ✓ L'avis du Département du Val-de-Marne du 5 juin 2023. (Annexe 16).
- ✓ L'avis de l'EPAORSA. (Annexe 17).
- ✓ L'avis de la SNCF du 16 mai 2024. (Annexe 18).
- ✓ L'avis de l'Haropa Port. (Annexe 19) du 21 mai 2024.
- ✓ L'avis de la Chambre d'agriculture d'IDF du 14 juin 2024. (Annexe 20).
- ✓ L'avis de Voie Navigable de France VNF du 13 juin 2024. (Annexe 21).
- ✓ L'avis de la SADEV 94 du 21 juin 2024. (Annexe 22).
- ✓ L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 26 juin 2024. (Annexe 23).
- ✓ L'avis de Valophis du 5 juillet 2024. (Annexe 24).
- ✓ L'avis du Département du Val-de-Marne (2) du 18 juillet 2024. (Annexe 25).
- ✓ L'avis de la DRIEAT du 2 septembre 2024. (Annexe 26).
- ✓ La délibération de la ville sur le bilan de la concertation du 22 mai 2024. (Annexe 27).
- ✓ La délibération de l'EPT GOSB du 25 juin 2024 sur le bilan de la concertation (Annexe 28).

Le 14 octobre 2024, l'avis du SIAAP est parvenu en mairie et a été inclus dans le dossier d'enquête.

5.3.4. Avis des PPA personnes publiques associées

Les avis des personnes publiques associées et de la MRAe ont fait l'objet d'une analyse de prise en compte et inclus dans le dossier consultable par le public.

5.3.5. Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue d'une enquête publique, ayant duré 31 jours consécutifs, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites 15 jours avant l'enquête dans 2 journaux paraissant dans le département de Val-de-Marne, département de la modification du PLU de la commune et renouvelées dans deux journaux du même département le premier jour de l'enquête.
- Que le dossier papier relatif à ce projet a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la mairie de Choisy-le-Roi.
- Que ce même dossier était consultable en ligne sur les sites internet de la commune de Choisy-le Roi et de l'EPT GOSB.
- Que les observations ont pu être transmises par voie postale à l'adresse suivante :
 - Madame la Commissaire Enquêtrice, Mairie de Choisy-le-Roi, Place Gabriel Péri, 94600 Choisy-le-Roi
 - Par voie électronique à l'adresse email suivante : enquetepublique.plu7@choisyleroi.fr
- Que les 3 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public, ont été tenues par la Commissaire Enquêtrice.
- Que tous les termes de l'arrêté du président de l'EPT GOSB ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés.
- Que la Commissaire Enquêtrice n'a rapporté aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête.
- Que quatre observations ont été déposées sur le registre papier et que 2 courriels concernant ce projet de révision du PLU ont été recueillis au cours de cette enquête.

L'enquête semble donc s'être parfaitement déroulée même si l'on peut regretter le manque de participation des habitants.

5.3.6. Thèmes abordés dans les remarques des habitants, des personnes publiques associées et de la Commissaire Enquêtrice

- ✓ Création d'une zone N (naturelle) dans le parc interdépartemental des sports.
- ✓ Classement de 570 bâtiments considérés comme patrimoine bâti à protéger.
- ✓ Renforcement et l'extension des linéaires de protection des rez-de-chaussée actifs.
- ✓ Evolutions réglementaires sur certains secteurs de la commune parmi lesquelles :
 - Le reclassement de la zone UEIs vers la zone UA le long de l'avenue de Lugo.
 - La modification du pourcentage minimal de logements sociaux en zone UA.
 - L'adaptation des règles de stationnement.
 - Le renouvellement des parcelles en angle, dans le secteur UAf.
- ✓ Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- ✓ Notion de « zone de bonne desserte ».
- ✓ Arbres remarquables et « d'alignements d'arbres à protéger » pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC / EICSP).
- ✓ Règles d'assainissement.
- ✓ Isolation vis-à-vis du bruit des infrastructure de transport.

5.3.7. Sur la réalisation du projet de modification lui-même

S'agissant de la création d'une zone N (naturelle) dans le parc interdépartemental des sports :

- ✓ Il paraît important de prendre en compte le périmètre défini par le Conseil Départemental en ajustant le plan de zonage en conséquence et en reclassement des parcelles actuellement zonées UP afin de créer une liaison vers la Seine.
- ✓ La ville de Choisy-le-Roi s'est engagée à réaliser un inventaire des arbres remarquables sur le patrimoine arboré du Parc. Elle a conscience de l'intérêt d'un tel inventaire, même si le zonage N et le classement en ENS du parc induit nécessairement la protection de cet espace, en interdisant de construire. Elle pense que cet inventaire pourrait être fait lors de l'enquête publique du PLUI alors que la Commissaire Enquêtrice estime qu'il serait souhaitable qu'il soit fait dès son élaboration.
- ✓ Le Département du Val-de-Marne souhaiterait créer un sous-secteur de la Zone N pour les jardins familiaux afin d'affirmer le caractère naturel de ce parc et assurer, dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur urbains, une meilleure protection de cet espace de pleine terre, planté et situé en zone inondable. La Ville n'y est pas favorable car elle élabore un projet de ferme urbaine sur ce secteur et la classification de ces espaces en zone N ne permettrait pas la réalisation de ce projet.
- ✓ Même si le centre d'animation écologique (fermes de Gondoles) n'est pas situé en zone N mais en zone UP du règlement d'urbanisme, la ville prendra en compte la demande

du département d'évoquer les bâtiments de la ferme des Gondoles comme les seuls bâtiments de cette zone,

Engagement de la Ville :

La ville réalisera un inventaire des arbres remarquables sur le patrimoine arboré du Parc.

La Ville retirera de l'article 13 de la zone N, à la page 146, les paragraphes concernant les immeubles collectifs et les pavillons.

Elle intégrera dans le règlement de la zone N, une disposition précisant que la partie de l'avenue Villeneuve-Saint-Georges (RD 138), située en surplomb des parcelles classées en zone N, n'est pas comprise dans le périmètre de la zone N.

Elle ajoutera dans l'article N2 « Les travaux nécessaires à la préservation, la requalification et la mise en valeur des sites et des paysages. »

Concernant l'évaluation environnementale, elle corrigera page 16 la phrase suivante : « En revanche, la commune abrite un Espace Naturel Sensible (ENS) au sein du Parc Interdépartemental des Sports. » s'il lui est légalement possible de modifier le document envoyé à la MRAe et sur lequel cette dernière a déjà statué.

S'agissant du classement de 570 bâtiments considérés comme patrimoine bâti à protéger, la ville de Choisy-le-Roi souhaite accompagner la mutation de la ville et permettre le renouvellement de certaines portions urbaines en préservant notamment les éléments de patrimoine qui forment l'identité du territoire.

- ✓ La majorité des remarques, inscrites sur le registre d'enquête publique et des questions posées lors de la réunion publique, porte sur ce thème.
- ✓ Des propriétaires regrettent le manque d'information personnalisée (une personne dans le registre d'enquête et 3 interventions lors de la réunion publique).
- ✓ Une propriétaire (une personne dans le registre d'enquête) souhaite vendre son bâtiment afin de réaliser une opération immobilière avec ses voisins.
- ✓ Plusieurs personnes ont évoqué, lors de la réunion publique, le devenir de la maison Rouget de l'Isle, celui du collège Calypso et des bâtiments de l'usine Renault (une personne dans le registre d'enquête).
- ✓ Une personne est venue à la permanence, et a posé des questions sur un bâtiment près de chez lui, qui aurait dû être classé « à préserver » mais qui appartient à la ville qui ne souhaite pas le réhabiliter et sur un autre bâtiment qui aurait pu, lui aussi, être classé.
- ✓ A la question, comment peut-on entretenir les bâtiments qui tombent en ruine, la Ville a répondu que c'est au propriétaire d'entretenir leurs constructions respectives, la ville n'intervenant pas à ce niveau-là.

Engagement de la Ville :

La Ville rectifiera la protection du bâtiment des anciennes usines Renault, Avenue de Villeneuve Saint Georges, en ne protégeant que les façades.

Appréciations de la Commissaire Enquêtrice : Il semblerait opportun que tous les bâtiments méritant d'être classés comme « à protéger » le soit, même ceux appartenant à la Ville et en mauvais état. C'est le cas du pavillon au 84 rue Henri Corvol, l'argument du coût de réhabilitation ne pouvant pas être retenu pour certains propriétaires et pas pour d'autres.

Par ailleurs, l'information a effectivement été très importante sur cette modification du PLU. Il est cependant dommage que les propriétaires des bâtiments répertoriés comme « patrimoine à protéger » n'aient pas été prévenus individuellement, dans la mesure où pour certains, l'état intérieur de construction est peut-être si dégradé que ce classement va les empêcher de réhabiliter correctement. Lors de l'information sur le PLU, il serait opportun de faire un point spécial sur ce thème dans le journal de Choisy-le-Roi.

S'agissant du renforcement et de l'extension des linéaires de protection des rez-de-chaussée actifs, la modification du PLU propose un tracé d'évolution des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat, en l'étendant aux zones UA, UC et UZD, alors qu'initialement, seule la zone UC était concernée. Elle propose également des prescriptions quant à l'aspect extérieur des constructions pour favoriser les activités des rez-de-chaussée, leurs visibilité, et la qualité visuelle des activités futures.

- ✓ Une remarque inscrite au registre d'enquête publique indique regretter que de nouveaux restaurants, type fast-food, retirent les vitrines de façade commerciale et implantent leur comptoir de vente directement en limite de trottoir. La Ville prendra en compte cette remarque, en ajoutant une disposition dans l'article 11.

Engagement de la Ville :

La Ville rectifiera les articles 11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions, du règlement du PLU, en indiquant que les façades commerciales devront présenter des façades vitrées continues d'une limite à l'autre du commerce.

S'agissant de l'évolutions réglementaires sur certains secteurs de la commune, seuls quelques points ont fait l'objet de remarques de la part des personnes publiques associées.

- ✓ **Le reclassement de la zone UELs vers la zone UA le long de l'avenue de Lugo** concerne en particulier un projet immobilier de Paris-Ouest Gestion qui a envoyé un mail à la Ville, lors de l'enquête. Leur terrain est grevé, sur la rue du Docteur Roux, d'un alignement d'arbres avec un arbre remarquable repéré sur les documents graphiques. Or dans la modification du PLU, il y a contradiction entre l'articles UA-6 qui impose une implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et l'article UA-13 qui impose un retrait par rapport à l'alignement d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage. La Ville souhaite intégrer une disposition particulière dans les articles 6 du règlement du PLU, selon laquelle, il est permis une implantation en retrait de l'alignement lorsqu'une implantation à l'alignement serait empêchée par la présence d'un arbre remarquable ou d'un alignement d'arbres apparaissant au plan de zonage du PLU.

L'EPA ORSA demande d'élargir l'extension de zone UA aux îlots CAVERS ET FRAZZI actuellement en zone UELs. Dans le mémoire en réponse, la Ville indique que ce n'est pas compatible avec le PADD du PLU de la Ville. En revanche, cette demande est prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Engagement de la Ville :

La Ville souhaite intégrer une disposition particulière dans les articles 6 du règlement du PLU, selon laquelle, il est permis une implantation en retrait de l'alignement lorsqu'une implantation à l'alignement serait empêchée par la présence d'un arbre remarquable ou d'un alignement d'arbres apparaissant au plan de zonage du PLU.

✓ **La modification du pourcentage minimal de logements sociaux en zone UA.**

La DRIEAT note que la suppression en « zone UA » de l'obligation de réaliser 30 % de logements sociaux dans les opérations de plus de 3 500 m² de surface de plancher ou créant plus de 45 logements n'apparaît pas pertinente à l'aune des objectifs de reconstitution de l'offre de logements sociaux contractualisés dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Choisy-le-Roi (quartier sud). Supprimer cette obligation en « zone UA » rendrait l'exercice de reconstitution d'autant plus difficile au regard des opportunités foncières actuelles et pourrait, a fortiori, mettre en péril la viabilité du calendrier fixé par l'ANRU. La Ville argumente dans son mémoire en réponse mais ne souhaite pas modifier cette suppression qui sera réexaminée lors du PLUI.

Appréciations de la Commissaire Enquêtrice : cela ne semble pas répondre à la question de la DRIEAT, le PLUI pouvant mettre un certain temps à être adopté. Le calendrier fixé par l'ANRU pourrait être mis à mal.

✓ **Le renouvellement des parcelles en angle dans le secteur UAf**

D'après la DRIEAT, il convient de justifier plus clairement la disposition de l'article 9.3 qui prévoit en « zone UAf » de ne pas réglementer l'emprise au sol maximale des constructions sur les unités foncières de moins de 1 000 m² et situées à l'angle d'au moins deux voies publiques ou emprises publiques, existantes avant la date d'approbation du PLU. Après analyse, la ville ne souhaite pas conserver cette disposition. Elle sera supprimée.

Engagement de la Ville :

La ville ne souhaite pas conserver la disposition de l'article 9.3 qui prévoit en « zone UAf » de ne pas réglementer l'emprise au sol maximale des constructions sur les unités foncières de moins de 1 000 m² et situées à l'angle d'au moins deux voies publiques ou emprises publiques, existantes avant la date d'approbation du PLU. Elle sera supprimée.

✓ **L'adaptation des règles de stationnement**

L'EPA ORSA demande qu'en zone UA, le stationnement soit fixé à 0,8 places par logement et 1 place tous les 100 m² d'activité. La Ville souhaite conserver la règle selon laquelle il doit être prévu 1 place par logement. En revanche, la règle de stationnement relative à l'activité n'a pas vocation à être modifiée. La règle en vigueur est la suivante : aucune place obligatoire en deçà de 500 m² de SDP, puis 1 place par 100 m² au-dessus de 500 m² de SDP d'activité.

La SADEV 94 note une contradiction entre ce qui est indiqué en matière de stationnement dans la notice de modification page 21 et le règlement en zone UZP. Il s'agit d'une erreur matérielle que la Ville va rectifier.

Engagement de la Ville : la ville rectifiera la contradiction qui existe entre la notice de modification page 21 et le règlement concernant le stationnement en zone UZP.

S'agissant de la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et d'un sous-secteur UAs2 sur le secteur de la zone d'aménagement concertée (Zac) des « navigateurs cosmonautes », afin d'ajuster les règles d'occupation et d'utilisation des sols autorisées et d'implantation et de hauteur maximale de construction :

- ✓ La MRAe indique que les deux bâtiments, situés rue Christophe Colomb dans l'OAP, sont conservés et utilisés comme des écrans anti-bruit vis-à-vis des voies ferrées. La MRAe demande que l'efficacité de cette mesure soit évaluée car elle semble limitée au regard du front bâti discontinu et de l'écart de hauteur entre les deux immeubles. La Ville répond que ces bâtiments conserveront leur vocation tertiaire et permettront ainsi le maintien de cette bande tampon de près de 60m dont le caractère bâti permet de limiter la propagation des ondes sonores.
- ✓ Le Conseil Départemental du Val-de-Marne note que dans la notice de présentation de l'OAP, page 23, le périmètre de cette dernière inclut le trottoir est de l'avenue de Newburn (RD5). Par souci de cohérence avec le profil de la RD5, le Département ne souhaite pas que le trottoir soit inclus dans le périmètre de l'OAP. La Ville va modifier le document graphique de l'OAP afin de ne pas intégrer le trottoir de la RD5 dans le périmètre de l'OAP.
- ✓ Le Conseil Départemental du Val-de-Marne rappelle que tout accès en entrée et sortie depuis ou vers le réseau routier départemental doit faire l'objet d'une concertation avec les services de la Direction de la Voirie et des Mobilités en particulier pour le nouvel axe de circulation qui devrait être connecté à l'Avenue de Newburn. La Ville rappelle que les axes est-ouest circulés, initialement prévus dans le cadre de la ZAC des Navigateurs et de l'OAP ont été requalifiés en axe de circulation piétonne. La Ville interpellera l'aménageur afin que celui se rapproche de la Direction de la Voie et des Mobilités du CD94 à ce sujet.
- ✓ Valophis demande que les règles ou dispositions particulières s'appliquant aux secteurs UAs ou UAs1 s'appliquent également au quartier des Navigateurs dans l'OAP et à sa ZAC, aujourd'hui situés en secteur UAs2. Pour la Ville, il s'agit d'une erreur matérielle qu'elle corrigera.
- ✓ Valophis souhaite une reformulation de l'article UA-2.5 ainsi : « Pour toute opération visant à créer trois logements ou plus (et en cas de transformation de bâti existant, y compris le logement d'origine), 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins trois pièces chacun ». La Ville ne souhaite pas modifier la rédaction de cet article UA-2.5, la rédaction actuelle lui paraissant assez explicite.
- ✓ Valophis souhaite que l'article 6.3.2 mentionne, pour le secteur UAs2, soit un alignement, soit un retrait de 2 mètres minimum des nouvelles constructions par rapports aux voies et emprises publiques, cette disposition s'appliquant précédemment de façon indistincte au secteur UAs auquel était intégrée la ZAC des Navigateurs. Pour la Ville, il s'agit d'une erreur matérielle qu'elle corrigera.
- ✓ Valophis demande que soit mentionné le secteur UAs2 à l'article 7.3.2, permettant que la marge d'isolement soit ramenée à 2,50 mètres minimum « lorsque la façade de la

construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 du Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code ». Pour la Ville, il s'agit d'une erreur matérielle qu'elle corrigera.

- ✓ Pour l'article UA-9.3.2 qui porte sur l'emprise au sol des constructions, il est demandé que « l'emprise au sol des constructions [soit] limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière ». Pour la Ville, il s'agit d'une erreur matérielle qu'elle corrigera.
- ✓ Pour l'article UA-12.1.4, portant sur le stationnement, Valophis demande l'application des dispositions particulières de l'article 12.1.4, permettant que les normes des emplacements de stationnement soient, par emplacement, d'une longueur de 5 mètres et d'une largeur de 2,30 mètres. Pour la Ville, il s'agit d'une erreur matérielle qu'elle corrigera.
- ✓ Concernant l'article UA-12.2.1.2, Valophis souhaiterait une clarification, sur le stationnement pour les surfaces de vente des activités de commerce et d'artisanat à savoir, soit préciser que la règle s'applique cumulativement suivant les tranches de surfaces de vente, soit préciser que la règle s'applique pour l'intégralité de la surface de vente. La Ville ne souhaite pas préciser plus la disposition visée.
- ✓ L'OAP du secteur des Navigateurs-Cosmonautes, créée par la modification n°7 du PLU, indique des zones préférentielles de construction qui se superposent de façon contradictoire avec des espaces paysagers protégés introduits dans le plan de zonage de la modification n°7 du PLU. La Ville répond que les espaces paysagers protégés mentionnés, ont été créés par le biais d'une modification antérieure du PLU. Aussi, afin d'être cohérent, il existe une rédaction de l'article 13 selon laquelle les restrictions s'appliquant aux espaces paysagers protégés ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP des Navigateurs.
- ✓ L'article UA-9.3.6 dispose que « dans les espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage, (...) les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 5 m² d'emprise au sol par terrain », ce qui, compte tenu de la superposition des constructions étudiées pour certains lots, vient en contradiction avec le projet urbain dont le programme est prévu au dossier de réalisation de la ZAC des Navigateurs, approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2023. La Ville intégrera une disposition particulière selon laquelle l'article UA-9.3.6 ne s'applique pas dans la zone UAs2.
- ✓ Il est demandé que, compte tenu de l'AVP des espaces publics de la ZAC des Navigateurs de l'OAP du secteur des Navigateurs-Cosmonautes, et des dispositions de l'article UA-9.3.6, soient supprimés les espaces paysagers protégés représentés au plan de zonage du secteur UAs2. La ville indique qu'il n'est juridiquement pas possible de supprimer des espaces paysagers protégés dans le cadre d'une seule modification de PLU (article L. 123-13 du Code de l'urbanisme). Toutefois, elle intégrera cette remarque dans le PLUi futur.

Engagement de la Ville :

La Ville va modifier le document graphique afin de ne pas intégrer le trottoir de l'avenue de Newburn RD5 dans le périmètre de l'OAP.

Les règles ou dispositions particulières, s'appliquant aux secteurs UAs ou UAs1, s'appliqueront également au quartier des Navigateurs dans l'OAP, aujourd'hui situé en secteur UAs2, en particulier pour l'article 6.3.2 sur les alignements ou les retraits, l'article 7.3.2 permettant des marges d'isolement par rapport au fond de parcelle, l'article UA-9.3.2 portant sur l'emprise au sol des constructions, l'article UA-12.1.4, portant sur le stationnement, l'article UA-9.3.6 pour

lequel il sera intégré une disposition particulière selon laquelle il ne s'appliquera pas dans la zone UAs2.

Appréciations de la Commissaire Enquêtrice :

Jusqu'à maintenant, les hauteurs maximales du PLU en zone UA étaient de 24 m. Il est proposé de leur faire atteindre 29 m pour les constructions et 26 m pour les façades, en zone UAs2 qui correspond à l'OAP du quartier des navigateurs. Or dans le dossier de création de cette ZAC (Zone d'aménagement concertée) et dans tous les documents qui ont été réalisés par la suite, les bâtiments neufs n'excèdent pas une hauteur de 8 étages sur rez-de-chaussée, et cela de façon ponctuelle. Or 9 niveaux de logements correspondent au maximum à 25 m, le rez-de-chaussée pouvant être un peu plus haut. Par ailleurs, jusqu'à maintenant, la distance entre 2 bâtiments pouvait être égale à la hauteur divisée par 2 en zone UA, et cela uniquement par rapport aux limites séparatives ou lorsque le bâtiment déjà construit possédait un mur aveugle ou des jours de souffrance. Or 2 des 4 bâtiments parallèles de l'OAP, orientés approximativement nord-sud et situés au centre de l'îlot, vont être complètement cachés du soleil, avec des hauteurs de bâtiment de part et d'autre pouvant aller jusqu'à 29 m.

La Commissaire Enquêtrice pense qu'il serait-il préférable d'indiquer une hauteur maximale de ces bâtiments (29 m) en rajoutant qu'ils ne peuvent pas dépasser 9 niveaux, de manière ponctuelle et que la distance entre ces bâtiments ne peut pas dépasser $H=L$ avec une dérogation possible de manière ponctuelle.

Engagement de la Ville : La Ville souhaite intégrer ces remarques en précisant notamment que la hauteur maximale des constructions est fixée à 29 mètres, ne pouvant excéder 9 niveaux.

S'agissant de la notion de « zone de bonne desserte » en transports en commun :

- ✓ La DRIEAT, indique que cette notion, évoquée dans le règlement, est à clarifier, notamment à l'article UA 12.2. et que ces zones devraient être représentées au moyen d'un document graphique.

La Ville précisera que les zones de bonne desserte sont situées dans les 500 mètres des gares et stations de TCSP. Le document graphique étant annexé au PLU depuis la modification antérieure du PLU, il n'a pas été annexé de nouveau.

Engagement de la Ville :

La Ville précisera dans le règlement et les documents graphiques que les zones de bonne desserte sont situées dans les 500 mètres des gares et stations de TCSP.

S'agissant des arbres remarquables et « d'alignements d'arbres à protéger » pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC / EICSP).

- ✓ Le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France a pour projet de construire une nouvelle usine pour améliorer et sécuriser la qualité de l'eau distribuée aux usagers en diminuant considérablement les pollutions émergentes. Pour cela il demande, soit la suppression du classement en secteur de protection des arbres et de « l'identification » des arbres dans sa parcelle, soit la modification des articles UE-13.1.3 et UE-13.1.4 du règlement du PLU en cas de maintien de la protection afin de permettre l'abattage des arbres remarquables ou inclus dans un alignement, dès lors que leur état phytosanitaire le justifie ou que leur suppression est rendue nécessaire pour permettre la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

(CINASPIC / EICSP). La ville souhaite prendre en compte cette remarque en intégrant une disposition selon laquelle, l'abattage d'un arbre remarquable ou d'arbres d'alignement peut être justifié par la réalisation d'un CINASPIC.

Engagement de la Ville intégrera une disposition selon laquelle, l'abattage d'un arbre remarquable ou d'arbres d'alignement peut être justifié par la réalisation d'un CINASPIC.

Appréciations de la Commissaire Enquêtrice : il paraît extrêmement important que la réalisation de cette usine puise se faire au plus tôt, sans attendre la mise en œuvre du PLUI.

S'agissant des règles sur l'assainissement :

- ✓ Le SIAAP (Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne) préconise d'insister dans le PADD et le règlement des zones du PLU, sur la gestion des eaux de pluies à la parcelle, avec la mise en œuvre de solutions alternatives ou un système de rétention à la parcelle, pour limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau d'assainissement, et sur la limitation des rejets pluviaux dans son réseau à 1 L/s/ha (litre par seconde et par hectare). La Ville rappelle que les articles 4.3.1 des différentes zones du règlement interdisent déjà tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
- ✓ Le Conseil Départemental du 24 juin 2024 a décidé de la révision du Zonage pluvial départemental qui viendra impacter les dispositions de l'article Ux 4.3 « Eaux pluviales » relatives audit zonage. De ce fait, il propose la rédaction suivante :
« La politique départementale en matière de gestion des eaux pluviales, à travers le chapitre VI du Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) adopté le 17 octobre 2022 et la refonte du zonage pluvial, préconisent le « zéro rejet » pour tout type de pluie, avec au minima l'abattement de la pluie courante de 10 mm en 24 heures. »
« Dans le cas où l'impossibilité de gestion à la parcelle des eaux pluviales serait prouvée, le zonage pluvial départemental préconise, sur la commune de Choisy-le-Roi, un rejet d'eaux pluviales au réseau public limité à 2 L/s/ha au maximum sur la rive gauche et à 5SL/s/ha sur la rive droite. »
La Ville répond, dans son mémoire en réponse, que le règlement actuel impose déjà une infiltration totale à la parcelle et ne permet pas le rejet dans le réseau d'assainissement public, en cohérence avec le règlement d'assainissement de l'EPT GOSB.

S'agissant de l'isolation vis-à-vis du bruit des infrastructure de transport :

- ✓ La MRAe rappelle que la caractérisation du bruit ferroviaire a fait l'objet récemment de la loi d'orientation des mobilités (LOM) qui a introduit en 2019 la prise en compte des pics de bruit ferroviaire et a amené le conseil national du bruit, dans son avis du 7 juin 2021, à définir un certain nombre de recommandations relatives à la caractérisation du bruit ferroviaire, notamment celle de réaliser un comptage pondéré des événements sonores à l'aide d'indicateurs événementiels. L'Autorité environnementale estime en conséquence que pour les projets implantés sur des parcelles exposées au bruit ferroviaire, une caractérisation en indicateur événementiel (Lamax, Nax, etc.) doit systématiquement être menée, afin de permettre de définir des mesures d'évitement et de réduction des impacts sanitaires adaptés à la typologie du bruit. La Ville a décidé de ne pas réaliser ce type d'étude dans le cadre de la modification n°7 du PLU mais

plutôt de rappeler, dans l'article 2 des dispositions générales du règlement du PLU relatif à la « portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols », que les porteurs de projets sont tenus de réaliser ce genre d'étude, conformément aux attentes de la loi LOM.

- ✓ Pour favoriser le confort acoustique, le règlement du PLU (article 15.4) précise que « l'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain. Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit ».
L'Autorité environnementale constate que la disposition portant sur l'orientation des façades est peu prescriptive, car celle-ci sera mise en œuvre « dans la mesure du possible », ce qui laisse une marge d'incertitude trop importante sur la possibilité de laisser se réaliser des opérations constituées de logements (notamment de petite taille) mono-orientés sur des espaces extérieurs particulièrement bruyants. La Ville rappelle que l'encadrement de la qualité des logements se fait par le biais de la Charte Qualité Construction, approuvée le 26 juin 2024 par le Conseil municipal.
- ✓ L'OAP « Nature en ville » (p. 11) comporte plusieurs orientations visant la végétalisation des espaces libres (zones calmes), le retrait des constructions par rapport aux voies bruyantes, ou la mise en place de dispositifs de protection acoustique tels que les buttes végétales ou les clôtures/murs anti-bruit. Ces dispositions s'appliquent à tous « projets à proximité d'une source de bruit importante (grands axes routiers, ferroviaires) ». Pour l'Autorité environnementale, au-delà de ces mesures, le règlement devrait être complété par des dispositions imposant d'adapter la configuration et les caractéristiques du bâti aux conditions de propagation du bruit (par exemple, forme et orientation du bâti). La Ville recommandera que l'implantation des constructions nouvelles soit réfléchie au prisme des nuisances sonores et de la qualité de l'air.
- ✓ La SADEV note une contradiction entre l'OAP Nature en Ville, page 11, qui prévoit un retrait vis-à-vis des voies sources de nuisances sonores (l'avenue Louis Luc pouvant être considérée comme telle (voirie départementale)), et le règlement qui impose un alignement Avenue Louis Luc. La Ville intégrera, dans la rédaction de l'OAP (page 11) une disposition comme quoi les préconisations ne s'appliquent pas en cas de disposition contraire du règlement du PLU.

Engagement de la Ville rappellera, dans l'article 2 des dispositions générales du règlement du PLU relatif à la « portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols », que les porteurs de projets sont tenus de réaliser ce genre d'étude conformément aux attentes de la loi LOM.

Elle recommandera, dans l'OAP, que l'implantation des constructions nouvelles soit réfléchie au prisme des nuisances sonores et de la qualité de l'air.

Elle intégrera, dans la rédaction de l'OAP Nature en Ville (page 11) une disposition comme quoi les préconisations ne s'appliquent pas en cas de disposition contraire du règlement du PLU.

Appréciations de la Commissaire Enquêtrice : la Charte Qualité Construction n'est pas prescriptive. Aussi, dans les zones de bruit serait-il nécessaire d'éviter tout logement mono-orienté vers les zones de bruit. L'expression « dans la mesure du possible » devrait donc être supprimée dans l'article 15.4 du règlement du PLU.

S'agissant de la servitude de halage :

- ✓ Voies Navigables de France (VNF) s'étonne de ne pas voir apparaître, dans les documents transmis, les servitudes d'utilité publique de halage en rive gauche de la Seine et la servitude de marchepied en rive droite. La Ville répond que le plan des servitudes d'utilité publique, n'ayant pas été modifié dans le cadre de la présente modification du PLU, ce dernier n'a pas été transmis. Pour autant, le plan des servitudes applicables sur le territoire fait bien apparaître les servitudes de halage et de marchepied.

5.4. CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°7 DU PLU DE CHOISY-LE-ROI

En ce qui concerne la procédure, l'enquête s'est déroulée sans incident notable, dans les conditions fixées par l'arrêté d'organisation du président de l'EPT GOSB. Les parutions dans les journaux ainsi que les affichages ont été faits conformément aux conditions et délais fixés par le code de l'environnement. Le public a pu se manifester soit en rencontrant la Commissaire Enquêtrice dans les locaux du Service de l'Urbanisme de la ville de Choisy-le-Roi au 2^{ème} étage du bâtiment de la mairie, soit lors de la réunion publique, soit par voie électronique et sur le registre d'enquête mis à sa disposition en mairie. La Ville et l'EPT GOSB ont répondu de façon détaillée à quasiment l'ensemble des observations ou questions complémentaires de la Commissaire Enquêtrice, dans les 22 jours suivant la réception du procès-verbal de synthèse.

S'agissant des modifications apportées au PLU de Choisy-le-Roi, dans l'attente de la réalisation du PLUI sur le territoire de Grand-Orly Seine-Bièvre, la Commissaire Enquêtrice estime que leurs opportunités sont justifiées, tout particulièrement pour la création d'une zone N dans le parc interdépartemental des sports, pour le classement comme « patrimoine bâti à protéger » de 570 bâtiments, pour le renforcement et l'extension des linéaires de protection des rez-de-chaussée actifs, pour le reclassement de la zone UEIs vers la zone UA le long de l'avenue de Lugo et surtout pour la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la zone d'aménagement concertée (Zac) des « navigateurs cosmonautes », afin de permettre la réalisation de l'opération.

La Commissaire Enquêtrice a bien compris les intentions de la mairie de Choisy-le-Roi et **recommande** pour ces modifications du PLU de :

- ✓ Refaire une information avant la mise en œuvre du PLUI, par exemple dans le journal municipal, sur la démarche de classement des bâtiments à protéger, afin que leurs propriétaires, si leur bien est difficilement réhabilitable comme le pavillon au 84 rue Henri Corvol, puissent éventuellement le faire déclasser.
- ✓ Fournir à la DRIEAT une étude prospective sur la reconstitution de l'offre de logements sociaux, répondant aux objectifs contractualisés dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Choisy-le-Roi (quartier sud) afin d'éviter de mettre en péril la viabilité du calendrier fixé par l'ANRU et cela avant la mise en œuvre du PLUI qui, si l'étude n'était pas concluante, pourrait réintroduire en zone UA l'obligation de réaliser 30 % de logements sociaux dans les opérations de plus de 3 500 m² de surface de plancher ou créant plus de 45 logements.

En conclusion de ces considérations, la Commissaire Enquêtrice **donne un avis favorable** à la modification du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi **avec les 3 réserves suivantes** :

- ✓ En zone UAs2 qui correspond à l'OAP du quartier des « Navigateurs », indiquer une hauteur maximale des bâtiments de 29 m et de 26 m pour les façades en rajoutant que les bâtiments ne peuvent pas dépasser 9 niveaux, et que ces hauteurs ne peuvent être que ponctuelles. De même, la distance entre ces bâtiments ne peut pas dépasser $H=L$ avec des dérogations possibles de manière ponctuelle.
- ✓ L'abattage d'un arbre remarquable ou d'arbres d'alignement pourra être justifié par la réalisation d'un CINASPIC quel que soit la zone du PLU.
- ✓ Dans les zones de bruit, les logements mono-orientés vers ces zones seront interdits.

Le 19 novembre 2024
Anne-Marie DUQUENNE
Commissaire Enquêtrice

