

## Avis PPA – Modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi - EPA ORSA

### Paragraphe concerné :

#### AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

Reclassement de la zone EUIs vers la zone UA le long de l'avenue du LUGO

### Remarque n°1 :

Le projet de reclassement permettant le renouvellement en mixité fonctionnelle du quartier du LUGO s'inscrit pleinement dans le projet de mutation porté par l'EPA ORSA au travers de sa prise d'initiative.

En effet, la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA ORSA en date du 23 novembre 2022 a acté :

- 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 ilots nommés « CAVERS » et « FRAZZI » en vue de procéder à leur mutation et de débiter le renouvellement urbain du secteur.

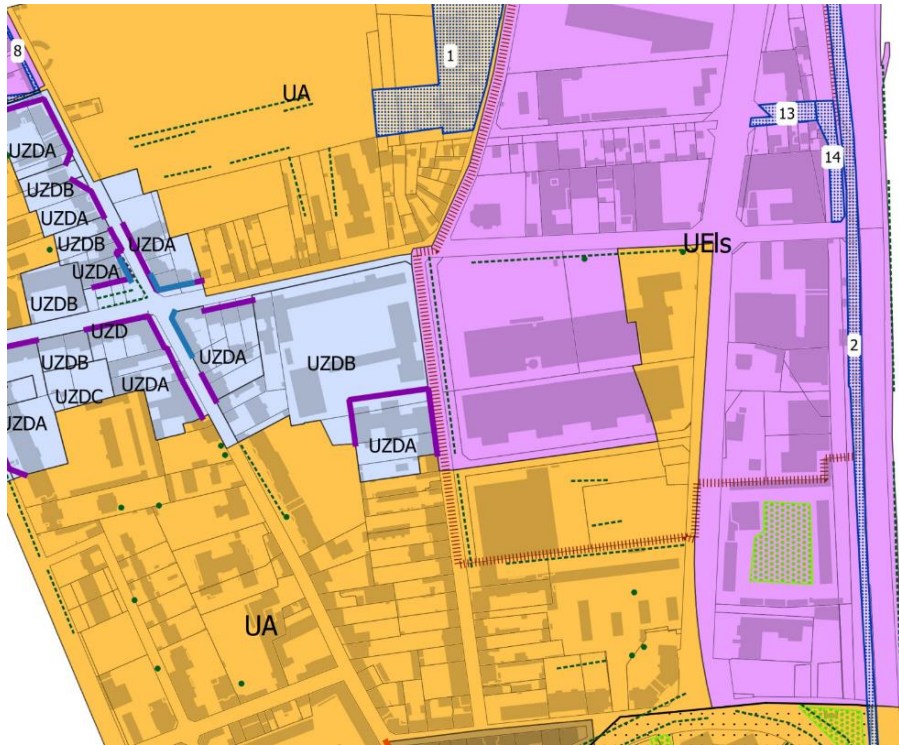
Il apparaît ainsi pertinent d'ouvrir ce secteur à l'extension de la zone UA, au regard de l'arrivée du Tzen et de la valorisation urbaine du secteur.

En ce sens et au titre du projet d'intérêt national porté par l'EPA ORSA, il est demandé d'élargir cette extension de zone UA aux ilots CAVERS ET FRAZZI.

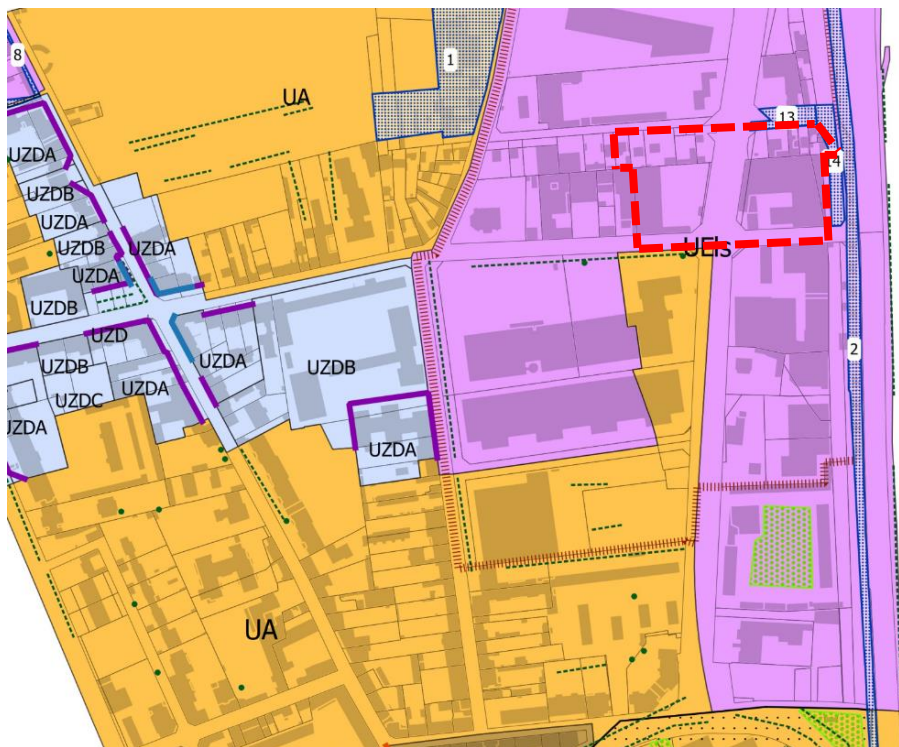
Il est ainsi proposé d'intégrer les parcelles :

D8/D9/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.

Le plan de zonage modifié ci-dessous illustre cette remarque :



Extension de zone UA proposé dans la modification n°7



Extension élargie de zone UA proposé par l'EPA ORSA (en rouge)

## Remarque n°2 :

Le projet de mutation doit permettre d'accueillir une constructibilité adaptée au renouvellement urbain du secteur.

Il est ainsi proposé 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 de zonage et permettant d'inscrire ce secteur dans la mutation urbaine souhaité par la ville.

Il est proposé de modifier ainsi :

### a. ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Règlement zone UA :** La distance comptée horizontalement (L) entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points.

**Proposition règlement zone UAIs :** La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur façade (H) du bâtiment le plus haut :  $L = H/2$ .

### b. ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

**Règlement zone UA :** La distance (L) entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur façade (H) du bâtiment le plus haut :  $L = H$

**Proposition règlement zone UAIs :** 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 :  $L = H'/2$

### c. ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**Règlement zone UA :** L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

**Proposition règlement zone UAIs :** L'emprise au sol des constructions est limitée à 55% de la superficie de l'unité foncière.

### d. ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Règlement zone UA :** La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres. La hauteur façade est fixée à 18 mètres.

**Proposition règlement zone UAIs :** La hauteur maximale est de 28 mètres. La hauteur de la façade maximum est fixée à 25 mètres maximum.

## e. ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

### Règlement zone UA :

- 1 place par tranche de 60 m de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement
- Commerce et activités artisanales de plus de 500 m<sup>2</sup> et moins de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m<sup>2</sup> et moins de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de vente
- Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de vente

### Proposition règlement zone UAls :

- 0,8 places par logement
- 1 place tous les 100 m<sup>2</sup> d'activité

Choisy-le-Roi, le  
Date dans la signature électronique

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
GRAND ORLY SEINE BIEVRE**  
Bâtiment ASKIA – 11 rue Henri Farman  
BP 748 - 94 398 Orly aérogares cedex

**A l'attention de Michel LEPRETRE**

**Direction du Territoire**

**Grand Paris Seine Amont**

Dossier suivi par :

**Théo BOLLENGIER**

Responsable d'opérations

[theo.bollengier](mailto:theo.bollengier)

[@grandparisamenagement.fr](mailto:theo.bollengier@grandparisamenagement.fr)

2023-145 TBO/ MBR

LRAR 2C 129 080 2234 3

Objet : Modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi – Avis PPA de l'EPA ORSA

Monsieur le Président,

Par votre courrier du 31 mars 2023, vous avez sollicité l'avis de l'EPA ORSA sur le PLU de Choisy-le-Roi, arrêté par le conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 23 août 2022.

Vous trouverez joint au présent courrier l'ensemble des remarques formulées par l'EPA ORSA.

Elles portent principalement sur l'extension de la zone UA prévue dans la modification n°7 afin de prendre en compte le projet envisagé sur les îlots Frazzi et Cavers du quartier du Lugo, secteur intégré au périmètre de l'OIN Orly Rungis - Seine Amont.

En vous priant d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

**Frédéric MOULIN**

Directeur Général de l'EPA ORSA

Copie : Monsieur Tonino Panetta, Maire de Choisy-le-Roi