

Bilan de la concertation
Modification n°7
PLU de Choisy-le-Roi

Introduction

Sur saisine du Conseil Municipal, par sa 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.

Cette procédure a 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.

Dans le cadre de la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a saisi 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. Dans son avis, l'autorité environnementale souligna particulièrement des points qui constituaient les objectifs spécifiques de l'évaluation devant être menée. Il s'agissait des possibilités de densification ouvertes, dans la ZAC Navigateurs Cosmonautes (NPNRU), sur le RD5 (notamment avenue Newburn et boulevard de Stalingrad), puis sur des portions des avenues Victor Hugo et du Lugo. Cet avis rendait cette fois obligatoire une nouvelle procédure de consultation, dont les modalités devaient être définies par l'organe délibérant de l'EPT. Dans ce contexte, le Conseil Municipal, au cours de sa séance du 20 juin 2023, a demandé à l'organe délibérant de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre :

- Décidé de procéder à l'évaluation environnementale de la procédure de modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi :

Il est précisé que cette évaluation environnementale poursuivait notamment l'objectif d'analyser les effets du projet de modification sur l'exposition des populations aux pollutions et nuisances du trafic routier, en particulier dans la ZAC Navigateurs Cosmonautes (NPNRU), sur la RD5 (notamment avenue Newburn et boulevard de Stalingrad), puis sur des portions des avenues Victor Hugo et du Lugo.

Tenant compte de la demande de la commune, le conseil territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre a, par une délibération n°2023-06-27_3253 du 27 juin 2023, décidé de procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi, et fixé les nouvelles modalités de la concertation dont le dossier comprendrait désormais l'évaluation environnementale et tiendrait compte de l'avis conforme de la MRAE. Un arrêté du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du n°2023-879 du 8 décembre 2023 prenait acte des nouvelles modalités de concertation

Les modalités de la concertation

Dans un premier temps, le Conseil municipal, par sa délibération du 18 mai 2022, a décidé que l'évaluation environnementale, avec le projet de modification, ferait l'objet des modalités de concertation suivante : un article explicatif dans le bulletin municipal, une exposition et une réunion publique proposées au choisyens.

Dans un second temps, pour tenir compte de l'ajout du dossier d'évaluation environnementale au dossier de modification du PLU, la commune et l'EPT ont donc, en parallèle de l'instruction de l'évaluation à la MRAE, à nouveau soumis le projet de modification du PLU à la concertation selon les mêmes modalités proposées par le conseil municipal et approuvées par le conseil territorial.

La mise en œuvre de la première concertation

Dans un premier temps, dans son arrêté du 23 août 2022, le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre décidait de soumettre le projet de modification du PLU à une concertation préalable alors que cette concertation n'était que facultative. Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L.103-3 du code de l'urbanisme, le Président de l'EPT fixait, par arrêté, les objectifs et les modalités de la concertation.

Une campagne d'affichage commença dans la ville et dans les structures municipales avec une diffusion de flyers en complément de l'affiche avec des précisions supplémentaires sur les modalités de concertation. Un article sur le site internet annonça la concertation, accompagné des posts sur les réseaux sociaux, des articles dans la newsletter hebdomadaire et sur les panneaux lumineux dans la ville.

Il y eut d'abord la réalisation d'une exposition explicative le 10 septembre 2022 à la fête de la ville et des associations. Ce stand d'information et d'expression a été animé par le service Urbanisme de la Ville de Choisy avec une présentation du projet et un questionnaire pour recueillir les suggestions. Vingt-neuf réponses furent analysées.

Le mercredi 9 novembre à la Salle Le Royal, une réunion publique s'est tenue en présence de Monsieur le Maire, Tonino Panetta et des élus pour échanger sur le projet de modification n°7 du PLU de la Ville. Enfin dans le bulletin municipal de décembre 2022, un article a explicité le projet.

En parallèle et pendant toute la concertation des permanences furent organisées pour recueillir les avis et suggestions des habitants sur le projet de modification du PLU après intégration de leurs souhaits issus de la concertation menée fin 2022. Un registre fut mis à disposition pour les éventuelles observations et remarques. Pour exprimer ces idées et se prononcer sur les premiers axes de travail, les citoyens pouvaient envoyer un mail à « modification.plu@choisyleroi.fr »

La mise en œuvre de la seconde concertation

Il est important de noter que suite aux remarques de la MRAE, le 4 mai 2023, le dossier de modification initial n°7 du PLU a très peu évolué. Les modalités de la nouvelle concertation de la modification n°7 ont donc été les suivantes :

Accusé de réception en préfecture 094-219400223-20240524-DEL-24-057-DE Date de télétransmission : 24/05/2024 Date de réception préfecture : 24/05/2024

- 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. L'enjeu a été la présentation du 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 prise en compte de la concertation

La réalisation d'un questionnaire avec 29 réponses analysées a permis d'orienter la 1^{ère} concertation et la 1^{ère} version de la modification n°7 du PLU. La 1^{ère} 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 règlementation commerciale ou sur le patrimoine bâti et les règles de protections.

Conclusion

En vertu de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, il convient désormais pour le conseil territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre d'arrêter le bilan de cette concertation afin de préparer les phases suivantes de notification du projet de modification aux personnes publiques associées puis d'enquête publique.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de prendre acte du bilan de la concertation de la modification n°7 du plan local d'urbanisme de Choisy le Roi, d'inviter le conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à arrêter le bilan de la concertation et à mettre à l'enquête publique la modification n°7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi.

Exemples de modalités de concertation

Questionnaire de la première concertation



1. Quel(s) type(s) de bâtiment(s) vous semble-t-il important de protéger à Choisy-le-Roi ?

2. Citez 3 bâtiments à protéger que vous connaissez à Choisy-le-Roi :

3. Quels sont les critères qui vous semblent les plus importants dans les nouveaux projets immobiliers ?

- Les matériaux.....
- La hauteur.....
- La qualité des logements.....
- Les parties communes.....

4. Avez-vous des attentes quant à l'aspect extérieur des commerces à Choisy-le-Roi (vitrines, façades) ?

5. Comment trouvez-vous la hauteur des bâtiments le long de la RD 5 ?



Flyer pour la concertation



Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20240524-DEL-24-057-DE
Date de télétransmission : 24/05/2024
Date de réception préfecture : 24/05/2024

Article internet invitation réunion publique

Réunion publique sur la modification du PLU le 13 mars à 19h (Salle Le Royal – 13 av. Anatole France, Choisy-le-Roi)

Le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Choisy-le-Roi, prescrit par délibération du Conseil Municipal le 18 mai 2022, sera présenté lors d'une nouvelle réunion publique le 13 mars prochain.

Faisant suite à la modification n°6 ayant considérablement renforcé la prise en compte de la nature en ville et les protections des espaces de végétation, le projet de modification n°7 du PLU prévoit principalement le renforcement des protections patrimoniales et le renouvellement urbain du quartier des Navigateurs-Cosmonautes. Plus en détail, la modification du PLU intervient sur les points suivants :

- Le repérage de plus de 500 bâtiments à caractère patrimonial pour les protéger de la démolition et instaurer une protection de leur façade et ornements. Ce repérage participe notamment à préserver les quartiers pavillonnaires et les maisons meulières.
- Le renouvellement urbain du quartier des Navigateurs-Cosmonautes en permettant son réaménagement dans le cadre d'une ZAC.
- Le classement en zone naturelle d'une partie du parc interdépartemental des Sports pour garantir sa préservation.
- L'extension de la protection des rez-de-chaussée commerciaux et/ou actifs en rendant impossible le changement de destination vers du logement le long de certaines rues dynamiques.
- La mise en place de mesures incitatives pour renforcer les polarités commerçantes et d'activités sur des secteurs stratégiques (avenue Victor Hugo et RD5)

La réunion publique se tiendra le 13 mars 2024 à la salle Le Royal. L'accès est ouvert à tous et sans réservation.