

Direction de l'Aménagement, de l'Innovation
et des Solidarités Territoriales
Service Aménagement
Affaire suivie par Antoine MANGEOT
courriel : antoine.mangeot@valdemarne.fr
tél. : 01 49 56 53 75
DAIST / SAME - 2023/080

Monsieur Michel LEPRETRE
Président
Etablissement Public Territorial
Grand Orly Seine Bièvre
Bâtiment ASKIA
11, rue Henri Farman
BP748
94398 Orly Aéroport Cedex

Créteil, le **5 JUIN 2023**

OBJET : Avis du Département sur le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi



Monsieur le Président,

Par courrier du 31 mars 2023, vous avez bien voulu me transmettre le projet de modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Choisy-le-Roi pour avis et je vous en remercie.

J'ai bien noté les principaux objectifs du présent projet de modification du PLU annoncés dans ledit courrier à savoir :

- La mise en cohérence des règles du PLU avec le projet NPRU du quartier sud de Choisy-le-Roi pour la ZAC des Navigateurs-Cosmonautes.
- Les adaptations réglementaires d'articles du PLU avec notamment l'harmonisation de quelques hauteurs des constructions le long de l'axe de la RD5.
- La création d'une « charte de la construction neuve » intégrée aux annexes du règlement du PLU.
- L'identification du patrimoine bâti à protéger avec notamment l'enrichissement de la liste existante des bâtiments dits remarquables.
- 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 avec la création d'une annexe au PLU intégrant la délibération départementale portant sur la création d'un ENS.

- L'introduction de nouvelles dispositions du règlement du PLU pour protéger et encadrer les commerces implantés en rez-de-chaussée.

Concernant la mise en cohérence des règles du PLU avec le projet NPRU du quartier sud de Choisy-le-Roi pour la ZAC des Navigateurs-Cosmonautes, je prends note de la création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans ce secteur pour permettre l'évolution du quartier.

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.

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 et de manière plus générale, je vous 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.

Concernant l'évolution du règlement du Plan Local d'Urbanisme, il est noté que cet aspect de la modification pourra permettre l'évolution des équipements départementaux grâce au bénéfice, en tant que constructions à usage des services publics et/ou d'intérêt collectif, de règles particulières l'emportant sur les règles générales des zones où ils sont implantés (zones UA et UR).

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, je prends note de l'intégration par la présente modification du PLU de la création d'une zone N correspondant au périmètre ENS mis en place par le Département en 2021. Le Département se félicite de la prise en compte de cette demande qui permet d'affirmer le caractère naturel et inconstructible de ce lieu remarquable. Ce classement permet également d'être en cohérence avec la partie de l'ENS située sur Villeneuve-Saint-Georges, elle-même déjà classée en zone N.

Par ailleurs, je note que dans le cadre du futur PLUi, une extension de la zone N pourrait être envisagée par la suite sur tout ou partie du parc de Choisy-le-Roi, ce qui irait dans le sens d'une meilleure protection de cet espace.

D'autre part, je m'interroge sur l'engagement par la ville de Choisy-le-Roi d'un inventaire des arbres remarquables sur le patrimoine arboré du Parc Interdépartemental des Sports. En effet, 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.



Je vous propose 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.

Concernant les documents transmis, je me permets de formuler les remarques suivantes :

Notice de présentation

Au premier alinéa de la page 3 - « La protection des espaces naturels sensibles du Parc Interdépartemental des Sports - à la place de la phrase « *Création d'une zone « N » naturelle pour la classification des espaces naturels sensibles du Parc interdépartemental des sports* », je vous propose d'indiquer « *Création d'une zone « N » naturelle suite à la classification en espace naturel sensible du Parc Interdépartemental des Sports (parties Choisy et Villeneuve-Saint-Georges).* » ou bien

« Création d'une zone « N » naturelle pour la **protection du caractère naturel du Parc Interdépartemental des Sports, classé en espace naturel sensible en 2021** ».

Règlement

Pour la zone N, page 139 sur le caractère de la zone, je vous propose de reprendre la même remarque de formulation que dans la page 3 de la notice de présentation.

De plus, je souhaite attirer votre attention sur le fait qu'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, je vous recommande de retirer ces paragraphes du projet de modification car cela amène l'idée qu'il pourrait y en avoir.

Le règlement pourrait ainsi 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.

Concernant les autres objectifs de la modification simplifiée du PLU de Choisy-le-Roi, après analyse par les services concernés, je vous informe qu'ils n'appellent pas de remarques particulières du Département.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces remarques et vous prie de bien vouloir me transmettre, sous format numérique, la modification du PLU dès que celle-ci aura été approuvée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes salutations distinguées.

Bien à toi,

**Le Président du Département
du Val-de-Marne**


Olivier CAPITANIO