

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
Réf : 24-002313-D

2024-194

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

Créteil, le 18 JUIL. 2024

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

Cher

Monsieur le Président,

Par courrier du 22 avril 2024, vous avez bien voulu me transmettre le projet de modification 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 pris connaissance du fait que ce projet de modification a été retravaillé suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

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, par la création d'une annexe au PLU intégrant la délibération départementale portant sur la création de cet ENS.
- L'introduction de nouvelles dispositions du règlement du PLU pour protéger et encadrer les commerces implantés en rez-de-chaussée.

EPT Grand-Orly Seine Bièvre	
Courrier arrivé le :	
25 JUIL. 2024	
	TRIB. INFO
Président	<input checked="" type="checkbox"/>
Cabinet	<input checked="" type="checkbox"/>
DG	<input checked="" type="checkbox"/>
SG	<input checked="" type="checkbox"/>
DGA RESS	<input type="checkbox"/>
DGA ARCI	<input type="checkbox"/>
DGA DTE	<input checked="" type="checkbox"/>
DGA EPUS	<input type="checkbox"/>
DGA EGSPB	<input type="checkbox"/>
B.S. Autres directions	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>

Les remarques et observations formulées par le Département du Val-de-Marne dans son avis du 5 juin 2023 par rapport à la précédente consultation des Personnes Publiques Associées sur ce projet initial de modification n°7 demeurent applicables (cf. pour rappel en pièce jointe l'avis départemental du 5 juin 2023). Néanmoins, la présente consultation des Personnes Publiques Associées appelle des remarques et observations supplémentaires de la part du Département du Val-de-Marne :

Concernant le reclassement des terrains de la médiathèque en zone UA et la création d'un emplacement réservé, je prends note de la création dudit emplacement au bénéfice de la commune le long de la RD5 à destination d'un équipement public. Je me permets de vous rappeler que tout projet de modification de la voirie départementale devra être présenté et validé par les services départementaux.



Pour tout courrier :
Monsieur le Président du Département du Val-de-Marne
Hôtel du département
Direction de l'Aménagement, de l'Innovation et des Solidarités Territoriales
94054 - Créteil Cedex

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, en complément des remarques formulées dans le précédent avis du Département, je vous informe que l'espace du trottoir de la RD5 appartenant au domaine public routier départemental à extraire du périmètre de l'OAP sera aménagé par le Département à l'occasion de la requalification de la RD5 sud.

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 du reclassement de trois parcelles (AY0086, AY59 et AY60) actuellement zonées UP « Urbaine à destination d'équipements publics » en zone N « Naturelle ». Il conviendra 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.

D'autre part, si le nouveau zonage N proposé est cohérent avec l'Espace Naturel Sensible créé en 2021 par le Département, dans la continuité des remarques et observations formulées dans le précédent avis du Département, je m'interroge quant à la prise en compte du Centre d'animation écologique dont la présence n'est pas évoquée dans le règlement de la zone N, ni dans la traduction réglementaire inscrite dans la notice (p. 5).

La manière dont est envisagée la réglementation des éventuels travaux de réhabilitation ou d'extension de cet équipement interroge au sein d'une zone N dont le centre d'animation concentre l'ensemble des bâtiments. Aussi, je réitère ma suggestion quant à envisager la création d'un sous-zonage avec des règles adaptées à ses activités.

Si cette éventualité était retenue, le périmètre de ce sous-zonage et les règles afférentes seraient à définir avec le Syndicat gestionnaire du Parc Interdépartemental des Sports et le Département du Val-de-Marne.

D'autre part, dans les différents documents, il convient de parler de l'ENS au singulier car il s'agit d'un seul périmètre sis sur les deux communes de Choisy-le-Roi et Villeneuve-Saint-Georges.

Concernant le projet de règlement de la zone N, dans les dispositions du point 3.1 de l'article N2, il conviendrait d'opérer l'ajout suivant : « *Les travaux nécessaires à la préservation, la requalification et la mise en valeur des sites et des paysages.* » Par ailleurs, je souhaite vous rappeler que l'existence dans les dispositions de l'article N-13 de règles relatives aux immeubles collectifs et aux maisons individuelles n'est pas pertinente avec la présence de l'ENS puisque de telles règles pourraient suggérer la possibilité de construire de nouveaux logements dans ce périmètre.

Il en est de même pour les dispositions du point 13.2.1. (obligations de planter) où la règle « *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.* » paraît peu adaptée au caractère de l'ENS, déjà très naturel et avec des plantations d'arbres relativement denses par endroit. Il s'agirait plutôt d'envisager des plantations au regard des enjeux écologiques et paysagers de l'ENS.

Concernant le plan de zonage, je souhaite vous rappeler que 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.

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. »

D'autre part, je vous informe de l'adoption en Conseil Départemental du 24 juin dernier 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,*
- *Préserver 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 5L/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.

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 (SERCOB) :

- *Par courrier : DSEA/SERCOB - Hôtel du département - 94054 Créteil Cedex*
- *Par mail : dsea-sercob@valdemarne.fr*

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

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 CAPITANI