

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°7**

VILLE DE CHOISY-LE-ROI

NOTICE DE PRESENTATION

Janvier 2024



SOMMAIRE

- INTRODUCTION

- 1. LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS SENSIBLES DU PARC INTERDEPARTEMENTAL DES SPORTS

- 2. LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

- 3. LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE ACTIFS

- 4. AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

- 5. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR DES NAVIGATEURS COSMONAUTES

- 6. MISE EN ANNEXE DE LA CHARTE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

INTRODUCTION

OBJET DE LA MODIFICATION

Par délibération n°22.056 en date du 18 mai 2022, le Conseil Municipal de Choisy-le-Roi a prescrit la procédure de modification n°7 de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette nouvelle modification a pour objectifs de permettre la réalisation du projet de rénovation urbaine de la ZAC des navigateurs et la création de logements tout en renforçant les exigences du PLU concernant la qualité de la construction neuve et la protection du patrimoine bâti et de l'environnement de la commune de Choisy-le-Roi. En ce sens, le projet intègre les modifications suivantes :

- **La protection des espaces naturels sensibles du Parc Interdépartemental des Sports**

Création d'une zone « N » naturelle pour la classification des Espaces Naturels Sensibles du Parc Interdépartemental des Sports.

- **La protection du patrimoine bâti**

Identification au plan de zonage des éléments de patrimoine repérés ; intégration de fiches descriptives et de la liste des éléments de patrimoine repérés par le CAUE en annexe du règlement et ajustement de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions.

- **La protection des rez-de-chaussée actifs**

Renforcement des linéaires de protection des rez-de-chaussée « actifs » le long d'axes ciblés et ajustement des articles 1 « précisant les destinations autorisées » et 11 « relatif aux constructions neuves ».

- **Ajustements réglementaires**

La protection des éléments de patrimoine et la volonté de protéger les zones pavillonnaires induisent des ajustements réglementaires spécifiques tels que le renforcement de la règle de transition entre la zone UA et la zone UR, ainsi que la création d'une règle de transition spécifique aux abords des bâtiments patrimoniaux.

Afin de permettre le renouvellement urbain qualitatif des abords des axes principaux et d'harmoniser les hauteurs, la zone UA est étendue à certains secteurs et une zone UAb2 est créée.

- **La mise en cohérence des règles du PLU avec le projet NPNRU pour la ZAC des Navigateurs**

Permettre la réalisation du projet de ZAC des Navigateurs via la création d'une nouvelle

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), et l'ajustement du règlement.

- **Autres ajustements mineurs**

Mise en annexe de la Charte de la construction neuve.

Le rappel des risques de retrait et gonflement des argiles

CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le Code l'urbanisme, aux articles L 153-31 et L153-36, prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si celle-ci n'entraîne pas :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification du PLU n'entraînant aucun des trois effets précédemment cités, la procédure de modification de droit commun est retenue.

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS SENSIBLES DU PARC INTERDÉPARTEMENTAL DES SPORTS

CONTEXTE

Dans le cadre de son schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles approuvé le 10 février 2020, **le département du Val de Marne s'est donné pour objectif et ambition de renforcer la protection des espaces naturels sensibles** dans leurs diversités et de conforter leur maillage.

Par délibération départementale du 12 avril 2021, **le département a ainsi délibéré favorablement sur le périmètre de l'ENS du parc interdépartemental des sports de Choisy-le-Roi et Villeneuve-Saint-Georges** dans sa partie naturelle située au sud.

Partie Naturelle du parc interdépartemental des sports

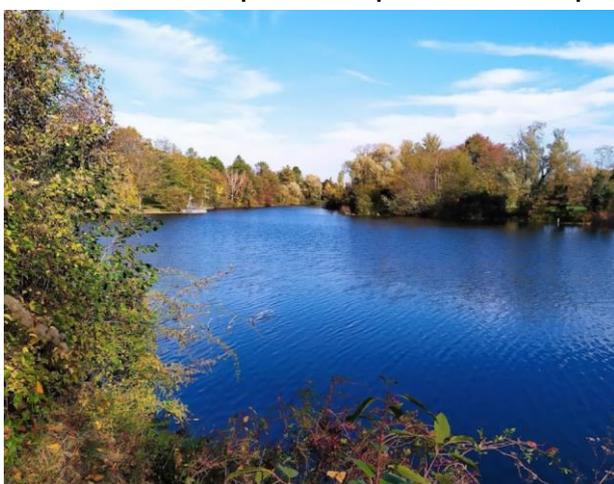


Photo : Google Maps - 2020

LE PERIMETRE

Un périmètre de 32 hectares est délimité sur les communes de Choisy-le-Roi et Villeneuve-Saint-Georges en collaboration entre le conseil départemental et le syndicat mixte de gestion du parc. A Choisy-le-Roi, le périmètre concerne environ 18 hectares.

Ce périmètre s'appuie sur les principaux atouts écologiques du site dans la partie sud du parc et intègre les éléments suivants :

- Des milieux très préservés tels que la darse, proche de la Seine ;
- L'île aux oiseaux, inaccessible au public ;
- Des milieux intermédiaires de type parc paysager avec pelouses et plantations d'arbres ;
- Le Centre d'Animation Ecologique, dont l'activité est notamment la sensibilisation auprès des écoles.

Périmètre de l'ENS tel qu'approuvé dans la délibération du conseil départemental du 12 avril 2021



 **Périmètre ENS**
SUPERFICIE 320 579 m2 (32Ha)

Source : Département du Val de Marne – 25-01-2021

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS SENSIBLES DU PARC INTERDÉPARTEMENTAL DES SPORTS

OBJET ET JUSTIFICATIONS

Le projet de modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi comprend l'objectif de **prendre en compte le périmètre de la délibération du Conseil Départemental en ajustant le plan de zonage en conséquence.**

Il s'agit de **reclasser les parcelles concernées (AY0086, AV59 et AV60) actuellement zonées UP « urbaine à destination d'équipements publics » en zone N « naturelle ».**

Il est fait le choix de se conformer au périmètre tel que défini par le Conseil Départemental. Un élargissement de la zone N à l'ensemble ou une partie du parc de Choisy pourra être étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Grand Orly Seine Bièvre qui sera approuvé en 2025.

Le règlement du PLU de Choisy-le-Roi en vigueur ne disposant pas de zone naturelle, cette nouvelle zone sera créée et intégrée au règlement de PLU.

La classification en zone naturelle de l'Espace Naturel Sensible permettra d'affirmer la vocation naturelle du site et de la protéger de toute construction via la **création d'une zone « N » appliquant une règle d'inconstructibilité stricte.**

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

ARTICLE N-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

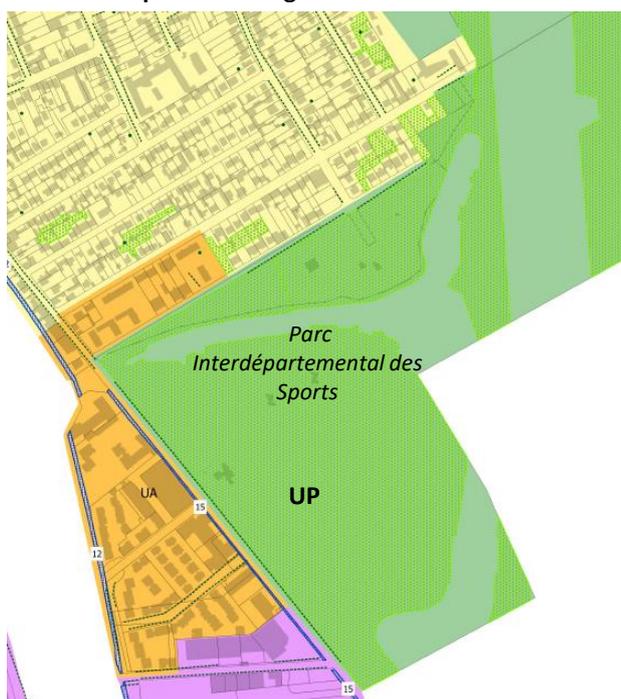
1. *Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.*

ARTICLE N-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

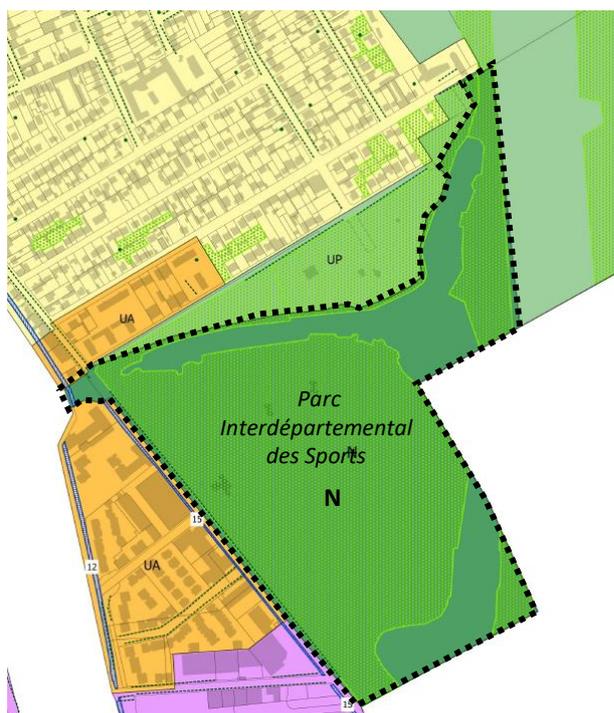
1. *Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages ;*
2. *Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer ;*
3. *Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnée tels ceux de balisage, de signalétique, etc.*
4. *Les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.*
5. *La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.*

L'ensemble du règlement est disponible dans le dossier de modification.

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



L'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE BATI

CONTEXTE

Le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Val de Marne a procédé à un travail de repérage des éléments de patrimoine bâti sur la commune de Choisy-le-Roi pour l'amélioration de leur protection. Ce travail a abouti au **repérage de 570 bâtiments à protéger, identifiés dans une liste, dont 374 sont inventoriés à l'aide d'une fiche descriptive.**

OBJET ET JUSTIFICATIONS

Choisy-le-Roi souhaite 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 meulière ont été identifiés.**

L'objet de la modification consiste en **l'identification** sur le plan de zonage, de tous les éléments bâtis patrimoniaux, et leur **protection réglementaire**. **La liste du patrimoine repéré et des fiches descriptives** sont mises en annexe du règlement. **L'écriture de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, est ajusté** sur l'ensemble des zones concernées.

Les **fiches descriptives précisent pour chacun des bâtiments inventoriés** : le lieu, la typologie de la

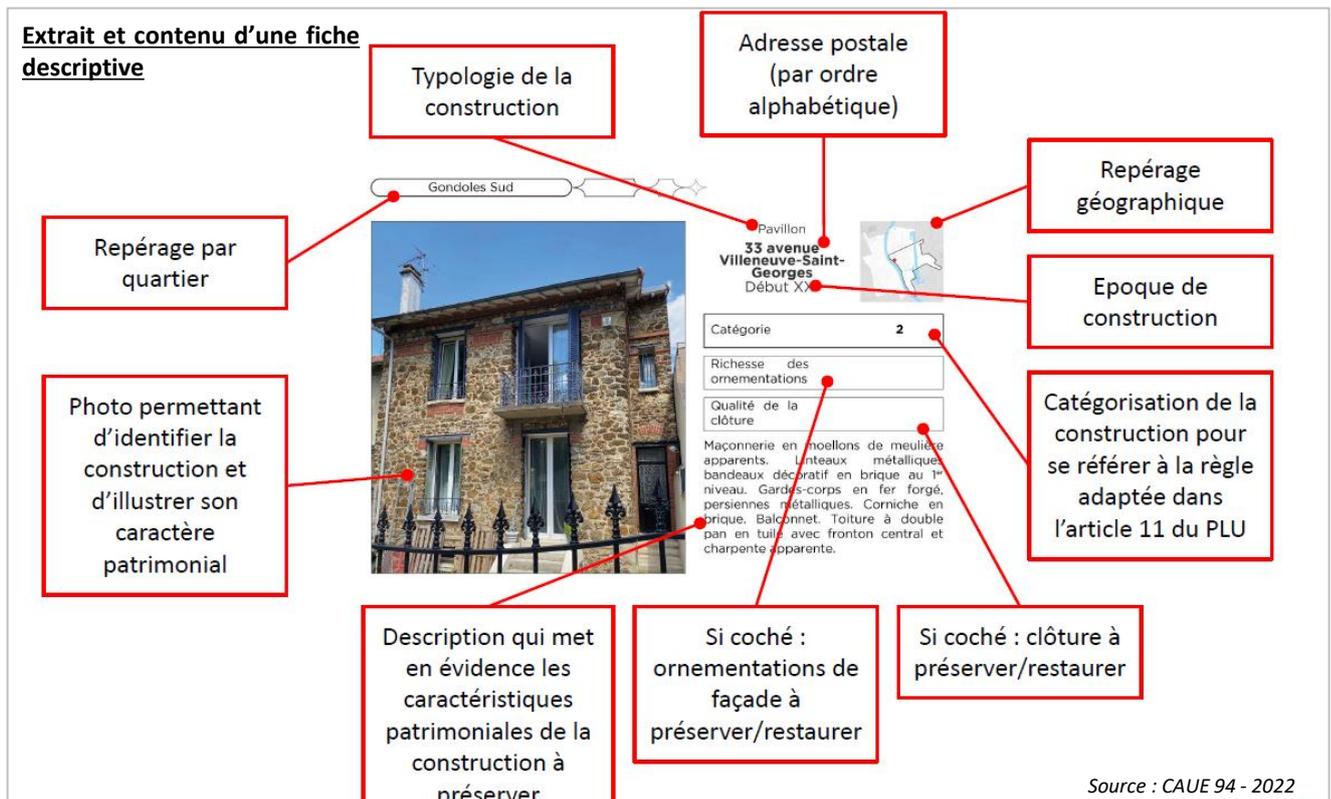
construction et son époque, une photographie, une description des caractéristiques patrimoniales à préserver et le niveau de protection.

L'identification du patrimoine bâti est établie selon deux niveaux de protection :

- Le patrimoine « remarquable » (catégorie 1)
- Le patrimoine « intéressant » (catégorie 2)

L'identification du patrimoine s'accompagne d'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.

Afin de préserver l'environnement proche du patrimoine repéré, une règle de transition est également intégrée.



L'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE BATI

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions est amendé de prescriptions dans toutes les zones « U » à l'exception de la zone « UP », quant à la préservation du patrimoine repéré.

Article 11.4.

L'article 11.4. est créé pour préciser les dispositions relatives au patrimoine bâti protégé.

1. Dispositions relatives au patrimoine bâti protégé (art. L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme)

Le plan de zonage identifie des bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme du PLU parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la commune ou d'un quartier, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le règlement recense en annexe, par quartier et par adresse, ces identifications patrimoniales.

La protection intègre uniquement les éléments de patrimoine identifiés annexés à la date d'approbation du présent règlement modifié (le 14/02/2022 à vérifier). Les extensions et annexes réalisées a posteriori de cette identification patrimoniale ne sont pas incluses dans la protection.

Les travaux, y compris portant sur la rénovation énergétique et thermique de ces constructions, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales de ladite construction.

L'inventaire recense ces constructions en deux catégories.

1. Pour le patrimoine « remarquable » (catégorie 1)

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite ;
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés. Lorsque repérés comme tels dans la fiche ;
- Les surélévations sont interdites ;
- Les extensions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine qui n'exclut pas les architectures contemporaines ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires ;
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux d'apparence analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. Les percements en toiture sont interdits ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine ;

2. Pour le patrimoine « intéressant » (catégorie 2)

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite ;
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés. Lorsque repérés comme tels dans la fiche ;
- Les extensions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine qui n'exclut pas les architectures contemporaines ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires ;
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux d'apparence analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. Les percements en toiture sont interdits ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Article 11.2. Clôtures sur rue

L'article 11 est complété pour assurer la préservation de la qualité architecturale des clôtures

Dispositions particulières relatives au patrimoine protégé :

- Ne pas recouvrir, enduire ni peindre les matériaux de clôture massifs existants : pierre meulière, pierre calcaire, pierre de taille, brique pleine.
- Les clôtures en fer forgé doivent être conservées, restaurées ou restituées.

L'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE BATI

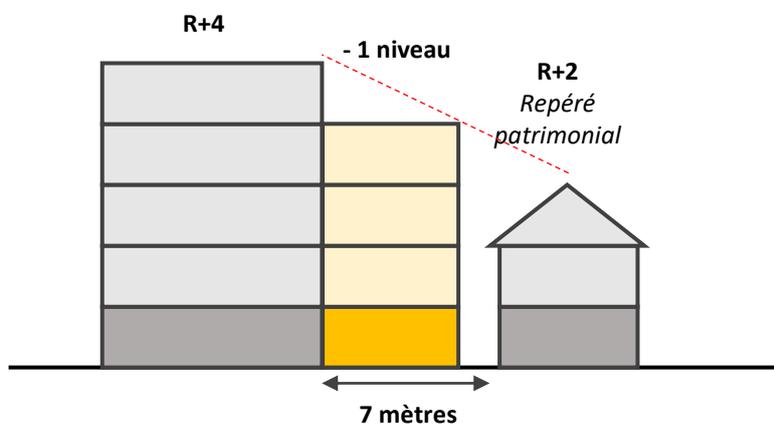
TRADUCTION REGLEMENTAIRE

L'article 7, relatif à l'implantation entre les constructions est ajusté pour intégrer une règle d'épannelage des hauteurs autour des éléments de patrimoine identifiés pour assurer une bonne insertion des éventuelles nouvelles constructions à leurs abords. La disposition particulière est ajoutée :

- **Article 7 :**

Dispositions particulières : *En limite séparative d'un élément de patrimoine repéré au plan de zonage, les nouvelles constructions ne pourront pas excéder un étage supplémentaire sur une distance de 7 mètres par rapport à la limite séparative du bâti patrimonial protégé.*

Règle d'épannelage entre les constructions le long d'une voirie



TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Afin de renforcer la protection des quartiers pavillonnaires, la surface de pleine terre est relevée de 30 à 40 % en zone UR.

Surfaces de pleine terre minimum

La surface de pleine terre doit être au minimum de ~~30%~~ **40%** de la superficie totale de l'unité foncière. Cette surface de pleine terre pourra s'accompagner d'une végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 30 cm.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE BATI

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les éléments de patrimoine protégés sont intégrés au plan de zonage.



LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE ACTIFS

CONTEXTE

La commune de Choisy-le-Roi souhaite **étendre et renforcer les linéaires de protection des rez-de-chaussée actifs** déjà en vigueur.

En ce sens, **une étude spécifique a été réalisée par la société SEMAEST**. Cette étude des commerces et de l'activité artisanale propose un tracé d'évolution des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat.

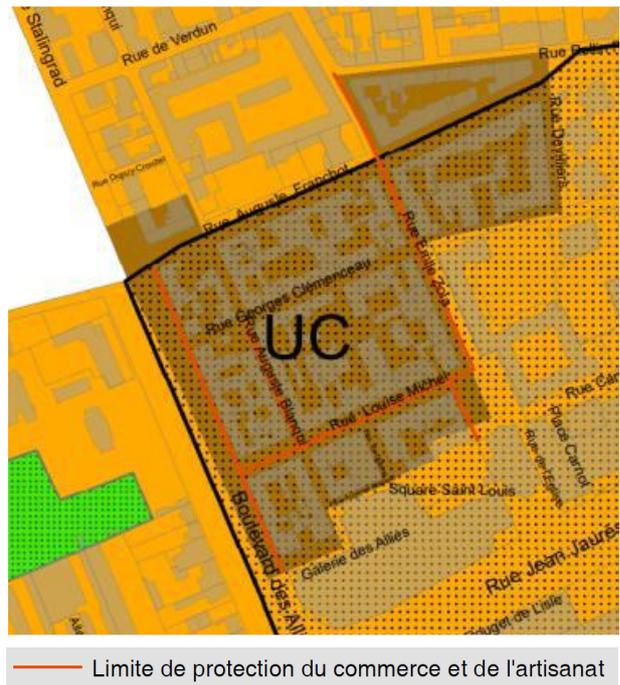
JUSTIFICATIONS

Toujours avec l'ambition de préserver ce qui fait la richesse et le caractère de Choisy-le-Roi, le renforcement et l'extension des linéaires de protection des rez-de-chaussée actifs pérenniseront la vocation d'activités le long des secteurs identifiés.

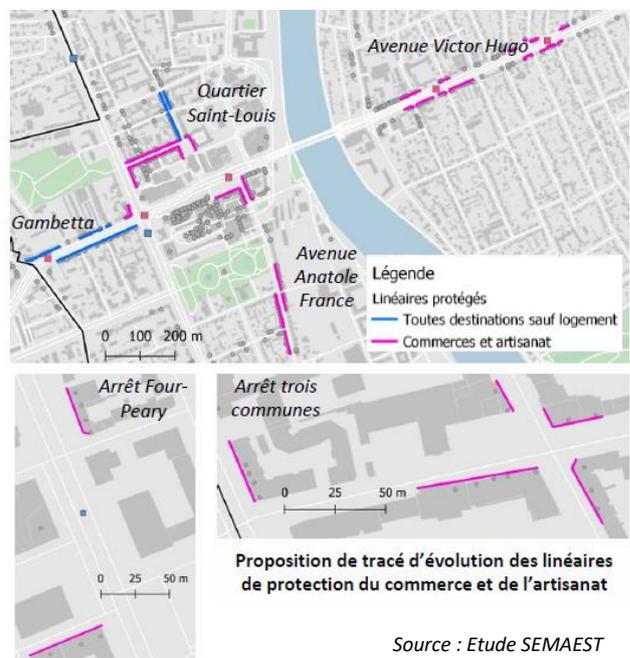
Dans un contexte dynamique de renouvellement urbain, il apparaît essentiel de préserver l'activité commerciale et artisanale en rez-de-chaussée pour imposer une mixité fonctionnelle aux nouveaux développements immobiliers. Cette volonté s'inscrit également dans une logique de services et commerces de proximité, afin de favoriser les modes de déplacements doux, de quartier, favorables à la limitation des nuisances et à la réduction des pollutions.

De plus, la protection ne se limite pas à un repérage de linéaires mais intègre 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.

Extrait du plan de zonage avant modification

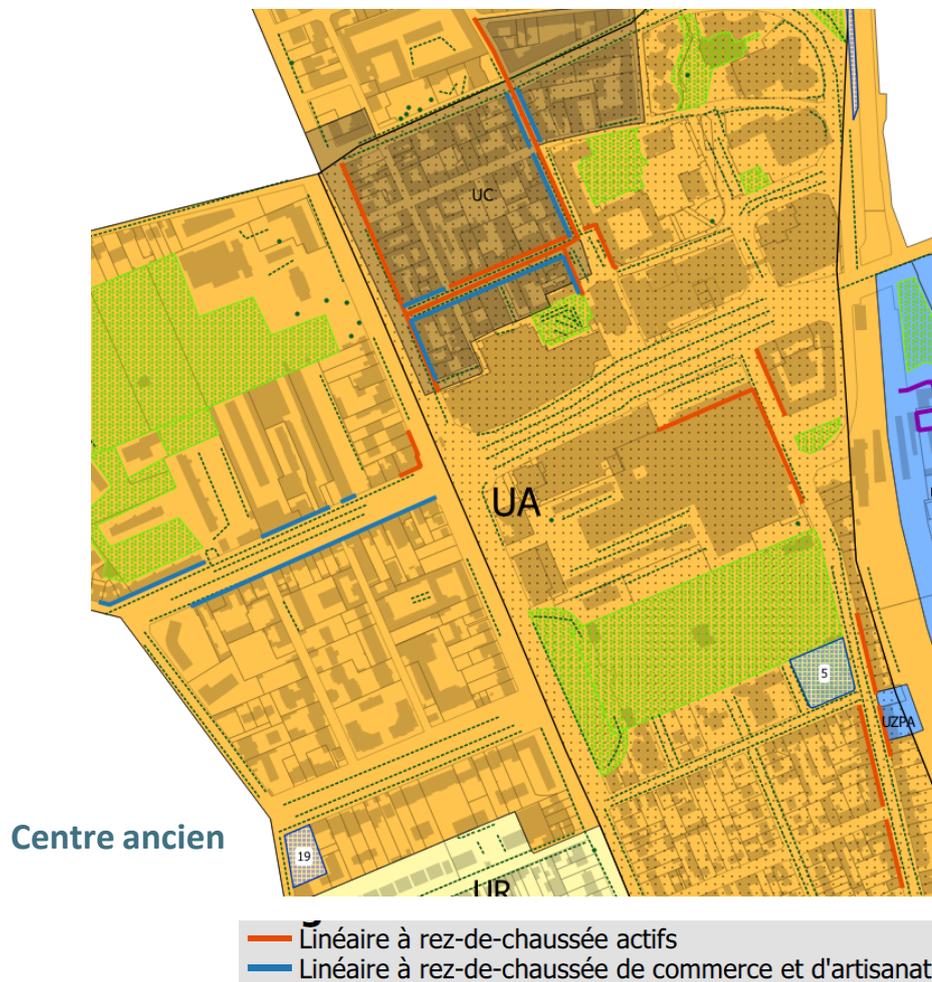


Extrait de l'étude SAMAEST

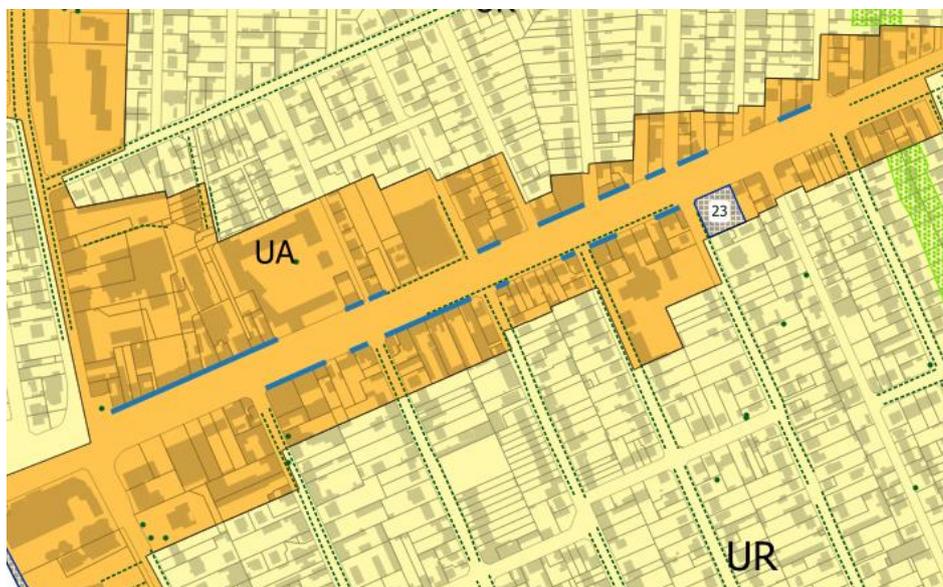


LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE ACTIFS

Extrait du plan de zonage après modification

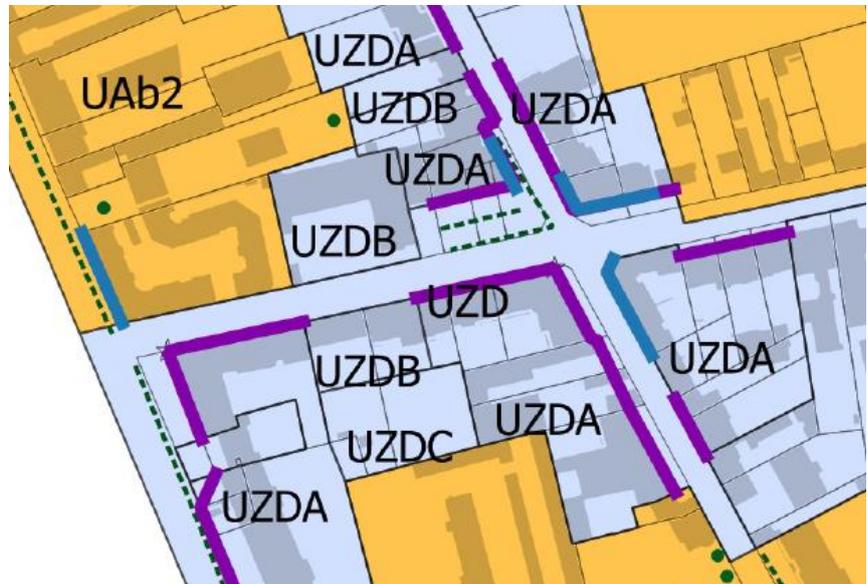


Avenue Victor Hugo



LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE ACTIFS

Extrait du plan de zonage après modification



Croisement des rues du Docteur Roux et Demanieux

Abords de la station de tramway Four - Peary



TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le règlement écrit est modifié à hauteur de l'article 1 relatif aux occupations et utilisations des sols interdites, dans l'ensemble des zones concernées par les linéaires protégés soit les zones UA, UC et UZD. Initialement, seule la zone UC était concernée par une protection des linéaires commerciaux.

Suite à la modification, deux types de linéaires protégés seront identifiés :

1. Les rez-de-chaussée protégés permettant l'ensemble des destinations tolérées à l'article 1, à l'exception du logement.
2. Les rez-de-chaussée protégés à vocation de commerce ou artisanale.

Article 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Avant modification

~~1.8. Le changement de destination des surfaces affectées au commerce ou à l'artisanat existantes en rez-de-chaussée, sur les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat repérées sur le plan de zonage. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~

~~1.9. Le changement de destination des surfaces non affectées au commerce ou à l'artisanat existantes en rez-de-chaussée, sur les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat repérées sur le plan de zonage, dans la mesure où la destination projetée n'est pas commerciale ou artisanale. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~

Après modification

1.8. Dans les linéaires identifiés sur le plan de zonage comme « rez-de-chaussée actifs commerce et artisanat » au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée vers des destinations autres que commerce, artisanat.

1.9. Dans les linéaires identifiés sur le plan de zonage comme « rez-de-chaussée actifs » au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée vers du logement.

LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE ACTIFS

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

L'article 11.1 concernant l'aspect extérieur des constructions est complété dans les zones UA, UC et UZD avec les mentions suivantes :

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Le long des linéaires de rez-de-chaussée actifs identifiés sur le règlement graphique, la hauteur minimale sous dalle du rez-de-chaussée actif est de 3,60 mètres.
- Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti existant, les constructions nouvelles doivent intégrer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut, une façade d'un seul tenant ne pourra pas excéder un linéaire de 14 mètres à tous les niveaux : du rez-de-chaussée aux combles ou attique.
- Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec les dimensions et la composition de la façade dans laquelle elles s'intègrent, sans masquer les éléments décoratifs architecturaux.
- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la façade et doivent être adaptés à l'architecture de la construction.
- Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti.
- Sauf impossibilité d'ordre technique ou architectural, les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie. Les dispositifs de protection doivent en outre privilégier une transparence visuelle maximale.
- L'occupation des rez-de-chaussée par des locaux techniques ou de stockage est interdite en façade le long de l'avenue Victor Hugo et de la Départementale 5.
- Le rez-de-chaussée de la construction doit comporter a minima autant de vides (ouvertures) que de pleins pour garantir sa transparence.

AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

CONTEXTE

La commune de Choisy-le-Roi s'inscrit dans un contexte urbain dynamique et est de plus en plus sollicitée par les promoteurs. Ce dynamisme est l'opportunité pour la ville de se renouveler et de renforcer la qualité de son logement, mais ce développement doit être encadré.

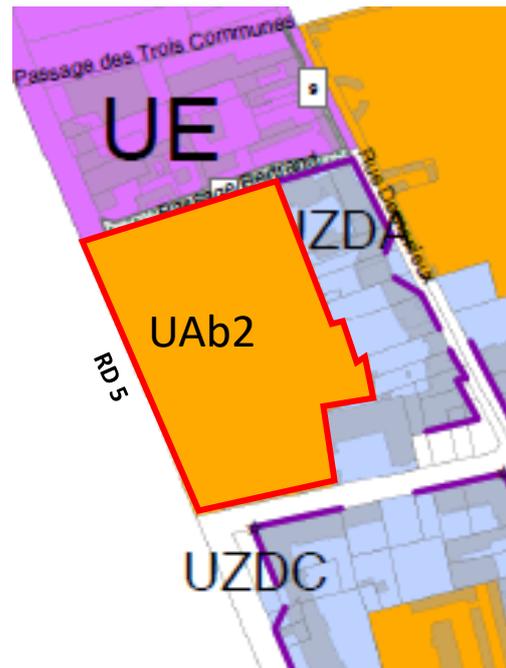
Les abords des principaux axes, avenue Victor Hugo, RD 5 et De Lugo sont ciblés dans le PADD pour une requalification urbaine en lien avec leur desserte en transports en commun en site propre (bus et tramway).

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.

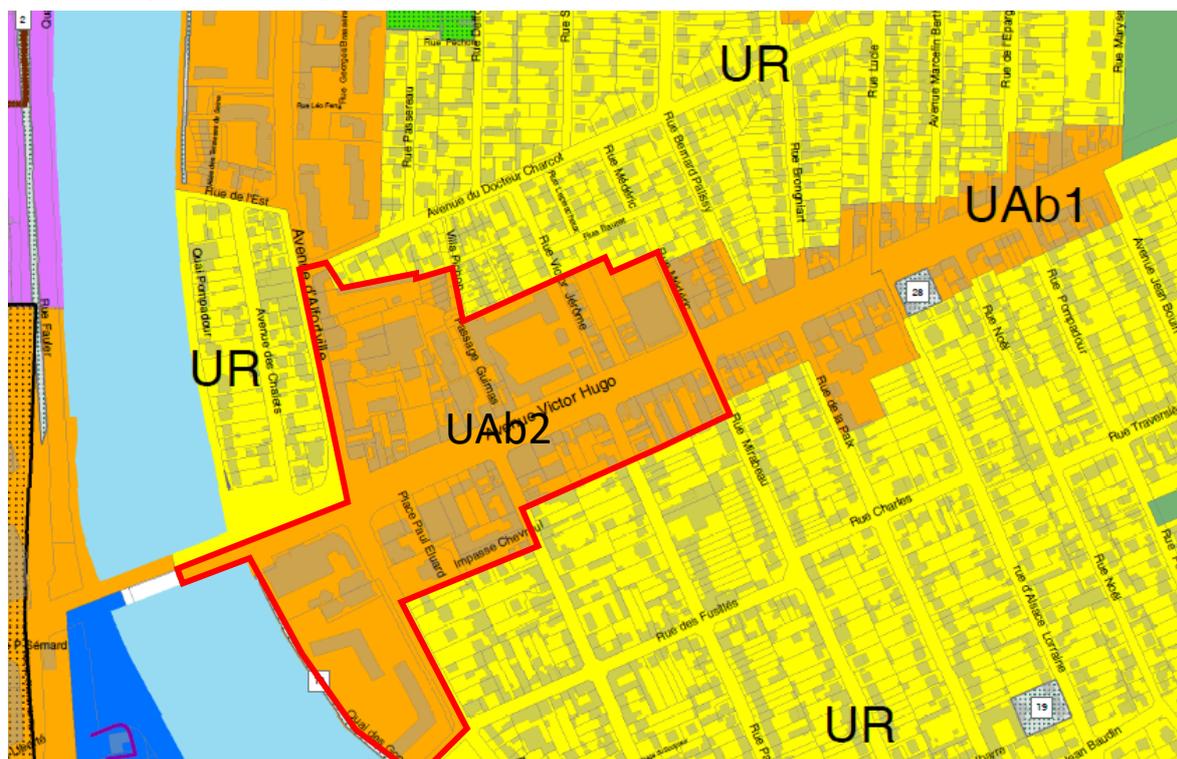
Le projet de modification intègre donc la création de sous-secteurs et un changement ponctuel de zonage là où un renouvellement de qualité, en lien avec les protections du patrimoine intégrées dans la présente modification, est souhaité ainsi que la mise en place d'une règle de transition entre les zones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

CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UAb2

Deux secteurs en renouvellement nécessitent une adaptation des articles 9 relatif à l'emprise au sol et 10 relatif à la hauteur maximale des constructions. Il s'agit de la portion ouest de l'avenue Victor Hugo, et de l'ilot situé entre l'avenue Stalingrad, et la rue du Docteur Roux.



Extrait du plan de zonage modifié



AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS

Afin de favoriser l'implantation de rez-de-chaussée actifs sur les secteurs en mutation, l'article 9 de la zone UAb2 est modifié pour porter l'emprise au sol maximale de 40 à 50 % à la condition de comprendre un rez-de-chaussée actif.

La part de pleine terre reste inchangée à 30 % minimum.

Il s'agit de favoriser la mixité de fonction dans les quartiers, pour maintenir et développer les services et commerces de proximité.

L'article 9.3.6 restreignant l'emprise au sol à 20 % dans le cadre de parcelles issues d'une division depuis moins de 10 ans est supprimé.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

9.3. Dispositions particulières

9.3.1. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC), l'emprise au sol n'est pas limitée.

9.3.2. Dans le secteur UAf, UAs et UAs1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.3.3. Dans le secteur UAb2, lorsque le rez-de-chaussée comprend une activité, l'emprise au sol des constructions est portée à 50 %.

9.3.4. Dans le secteur UAf, le taux d'emprise au sol des constructions peut être supérieur, dans la limite de 70 %, dès lors que le pourcentage des surfaces de pleine terre définies à l'article 13 est augmenté proportionnellement dans un rapport de 2 pour 1, à partir de 60% (+1% d'emprise au sol = +2% de surfaces de pleine terre).

9.3.5. Dans les espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage, l'extension des constructions existantes ou les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 5m² d'emprise au sol par terrain.

~~9.3.6. Pour les parcelles issues d'une division de moins de 10 ans, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du lot divisé.~~

Le règlement actuel de la zone UAb concernant les hauteurs maximales n'est pas cohérent avec l'existant sur l'ensemble de la portion de l'avenue Victor Hugo. Actuellement fixée à 15 mètres, la hauteur maximale des constructions ne permet pas une harmonisation des hauteurs sur la portion Ouest de l'Avenue où le tissu urbain est largement dominé par des immeubles collectifs de hauteur plus importante.

Dans le souci d'harmoniser la hauteur des constructions le long de cet axe et de permettre le renouvellement de l'avenue, l'article 10 est modifié pour fixer la hauteur maximale des nouvelles constructions à 24 mètres, et 21 mètres en façade.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Dispositions relatives au secteur UAb et son sous-secteur UAb1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres et la hauteur façade est fixée à 12 mètres.

10.3.2. Dispositions relatives au sous-secteur UAb2 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres et la hauteur façade est fixée à 21 mètres.

10.3.3. Dispositions relatives au secteur UAs et son sous-secteur UAs1 : La hauteur maximale

AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

RENFORCEMENT DE LA REGLE DE TRANSITION ENTRE LES ZONES UA ET UR

OBJET ET JUSTIFICATIONS

Le PLU de Choisy-le-Roi souhaite poursuivre ses efforts de protection des éléments participant à l'identité de la commune. En ce sens, la protection des secteurs pavillonnaires est essentielle.

La modification vise à renforcer le dispositif de gestion des transitions en limite séparative entre les zones UA (mixtes) et UR (pavillonnaires).

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

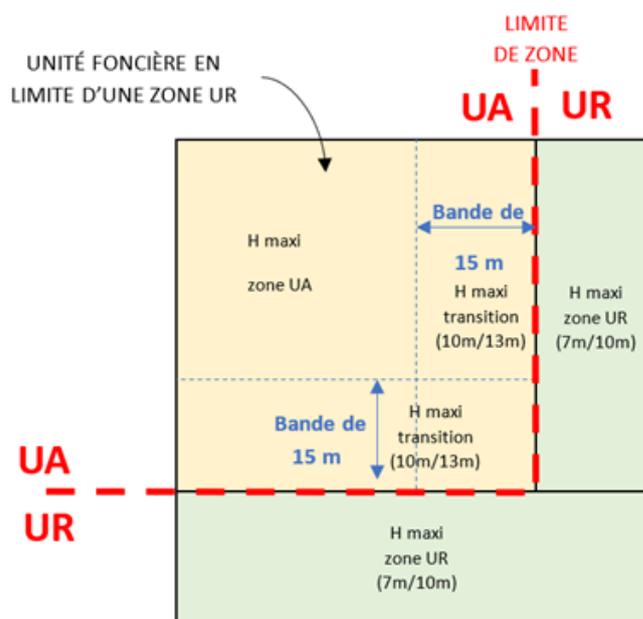
7.1.3 Les façades des constructions implantées sur limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : sans fenêtres, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

7.1.4 A l'exception de la catégorie « autres équipements recevant du public », l'implantation des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics est libre

7.5.6. Dans le cas où les limites séparatives de l'unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement correspondent à une limite de zone UR, la marge d'isolement est fixée à 8 mètres minimum au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte.

10.3.9. Dans le cas où les limites séparatives de l'unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement correspondent à une limite de zone UR, et afin d'assurer des transitions paysagères, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m à l'égout du toit et 13 m au faitage, à l'intérieur d'une bande d'une profondeur de 15 mètres mesurée par rapport aux limites séparatives.

Schéma de principe :



AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

RECLASSEMENT DES TERRAINS DE LA MÉDIATHÈQUE EN ZONE UA ET CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ

OBJET ET JUSTIFICATIONS

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'îlot situé entre les rues Lamartine, Ville Flaubert, Albert 1^{er} 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.

Parcelles concernées par l'emplacement réservé



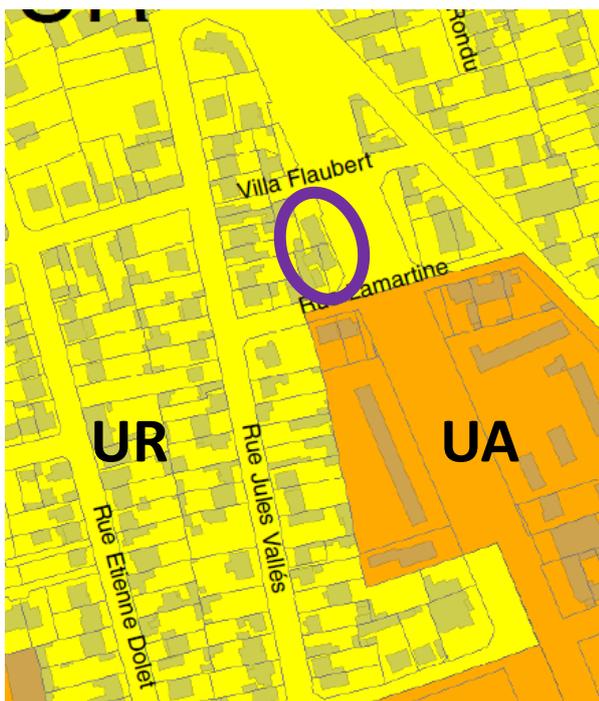
Médiathèque



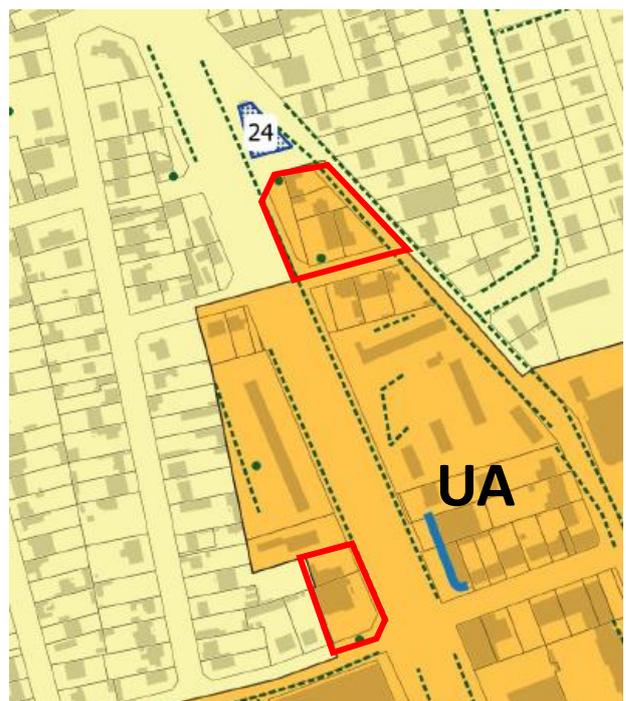
Ilot Newburn/Lamartine/Albert 1er



Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié



IL Y AVAIT ÉGALEMENT LA STATION SERVICE À INCLURE EN UA ?

AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

RECLASSEMENT DE LA ZONE UEIS VERS LA ZONE UA LE LONG DE L'AVENUE DE LUGO

OBJET ET JUSTIFICATIONS

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 ».

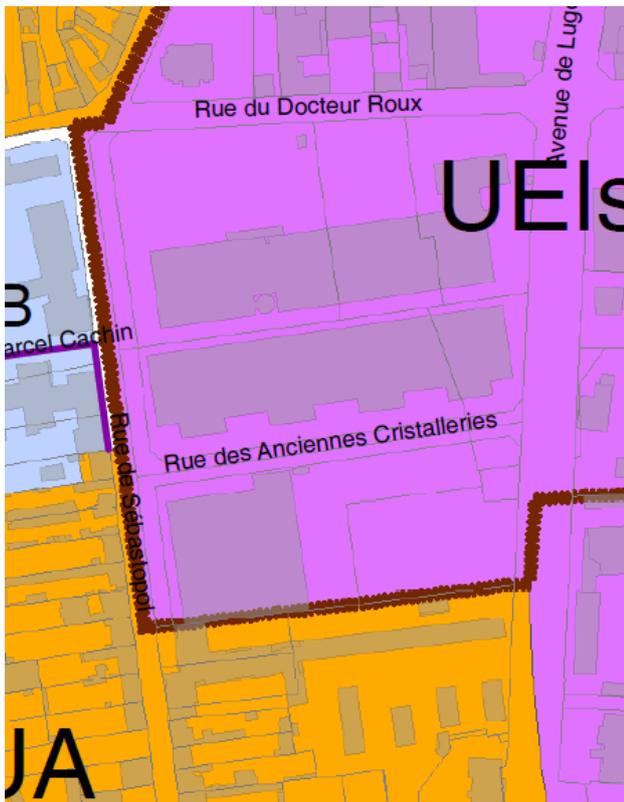
A ce titre, les parcelles E0013, 14, 46,48, 54 et F0098 comprenant notamment un supermarché et son stationnement de surface seront reclassées de la zone UEIS vers la zone UA.

L'objectif est de permettre le renouvellement en mixité fonctionnelle de cette portion de l'avenue de Lugo.

Avenue de Lugo (Intermarché)

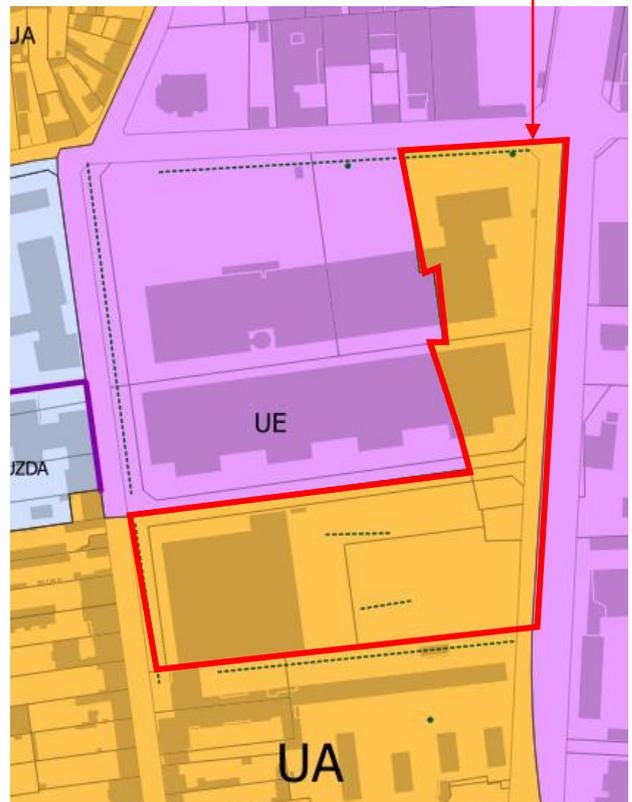


Extrait du plan de zonage en vigueur



Secteur concerné

Extrait du plan de zonage modifié



AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

CINASPIC DANS LA ZONE D'ACTIVITES DES COSMONAUTES

CONTEXTE

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.

ARTICLE UE-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.9. Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. ~~afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire ou au projet de tramway T9 Paris –Orly ville.~~

POURCENTAGE MINIMAL DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ZONE UA

CONTEXTE

La ville compte actuellement 39 % de logements locatifs sociaux sur son territoire, bien au-delà du seuil de 25 % imposé par la Loi SRU.

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.

Les secteurs UAC et UAs et les secteurs concernés par une ZAC n'étaient pas soumis à cette obligation.

La suppression de cette obligation permet de revenir aux objectifs de la Loi SRU imposant 25 % de logements sociaux.

disposition ne s'applique pas aux résidences sociales et spécifiques.

~~2.6. Les opérations de plus de 3 500 m² de surface de plancher de logement ou de plus de 45 logements, dans la mesure où au moins 30 % des logements de l'opération globale sont réservés aux logements locatifs sociaux. Cette disposition n'est pas applicable dans les secteurs UAc et UAs, ni dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC);~~

2.7. La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie depuis moins de 10 ans à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de

AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

PERMETTRE LE PROJET DE TECHNICENTRE

CONTEXTE

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.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

10.2. Hauteur maximale des constructions

10.2.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

10.2.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.

ADAPTER LES REGLES DE STATIONNEMENT EN ZONES UA, UC, UZP ET UR

CONTEXTE

Dans le PLU en vigueur, 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.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

En zone UZP seulement :

| | |
|---|--|
| Hébergement hôtelier touristique | 1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 150 chambres. |
|---|--|

En zone UA, UC, UZP et UR seulement :

| | |
|--|---|
| Hébergements spécifiques (étudiants, structures à vocation sociale : personnes âgées, foyers divers, etc.) | 1 place pour 3 chambres, en dehors des zones de bonne desserte. |
| Hébergements hôteliers touristiques | 1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 150 chambres. |



AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT DES PARCELLES EN ANGLE DANS LE SECTEUR UAF

CONTEXTE

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

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

En zone UAf, article 9.3 :

9.3.5. Dans le secteur UAf, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée sur les unités foncières existantes avant la date d'approbation du PLU, de moins de 1000 m² et situées à l'angle d'au moins deux voies publique ou emprises publiques.

CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

CONTEXTE

La modification n°7 est également l'occasion de corriger les erreurs matérielles repérées. Essentiellement sémantiques, leur correction permettra une meilleure compréhension du règlement écrit du PLU.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Art 4.3.2 de toutes les zones : ~~dés~~ « **dès** que possible »
- Art 7.3.2 de toutes les zones : ~~aux~~ « **au** sens de l'article »
- Art 10.1.4 de toutes les zones : ~~connu~~ « le niveau des plus hautes eaux **connues** »
- Art 11 (clôture en limite séparative) de toutes les zones : ~~inférieure~~ « est **inférieur** »
- Art 11.1.1 de toutes les zones : ~~aménagés et entretenus~~ « de nature doivent être **aménagées et entretenues** »
- Art 12.3.2 de toutes les zones : de ~~de~~ « le dispositif **de** stationnement vélo »
- En zone UR, Art 8.2.1 : en ~~en~~ « que la partie **en** surélévation »
- En zone UR, Art 9.3.1 : ~~compte~~ « à **compter** de la voie ou sur la limite »
- En zone UR, Art 11.1.2 : mot manquant « un aspect **convenable** »

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR DES NAVIGATEURS COSMONAUTES

CONTEXTE

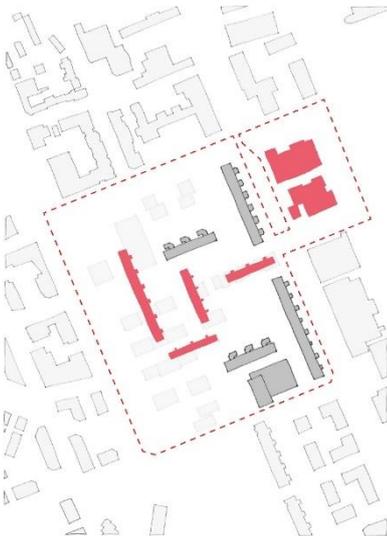
Le quartier des Navigateurs-Cosmonautes fait l'objet d'un périmètre de ZAC approuvé en janvier 2021 (REF : 2021.0118-E03 A).

La 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 Four/Peary, favoriser la mixité sociale et répondre aux enjeux du changement climatique en renouvelant les logements pour une meilleure performance énergétique.

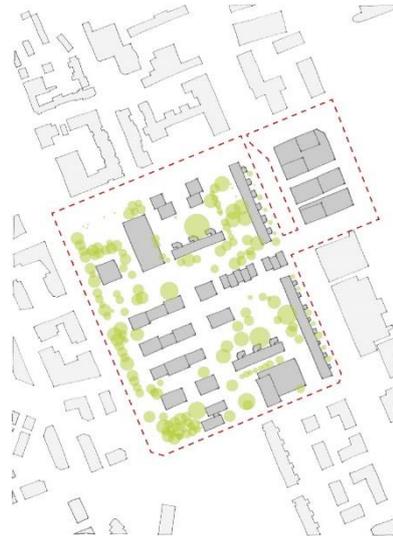
La programmation du projet prévoit la démolition de 267 logements et la construction de 490 nouveaux logements, dont 70 logements locatifs sociaux.

Orientations du projet dans le cadre de la ZAC

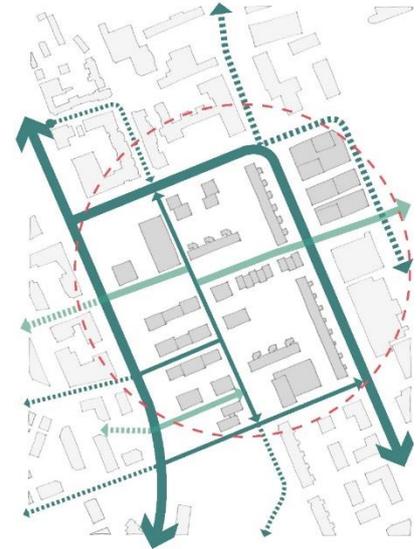
Bâti conservé/ déconstruit



Préserver l'héritage végétal du site



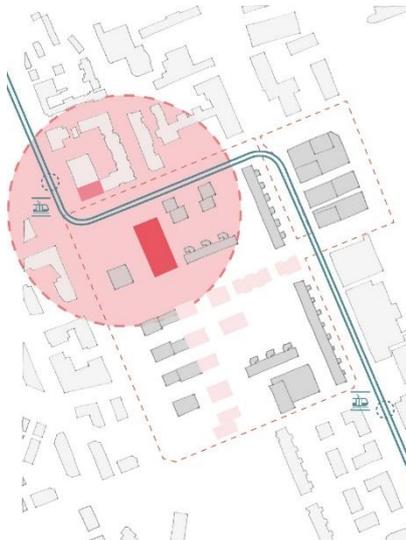
Ouvrir le quartier sur la ville



Créer de nouvelles porosités visuelles



Renforcer la polarité Choisy-sud



Synthèse des intentions



Source : Ateliers Lion

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR DES NAVIGATEURS COSMONAUTES

OBJET ET JUSTIFICATIONS

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.

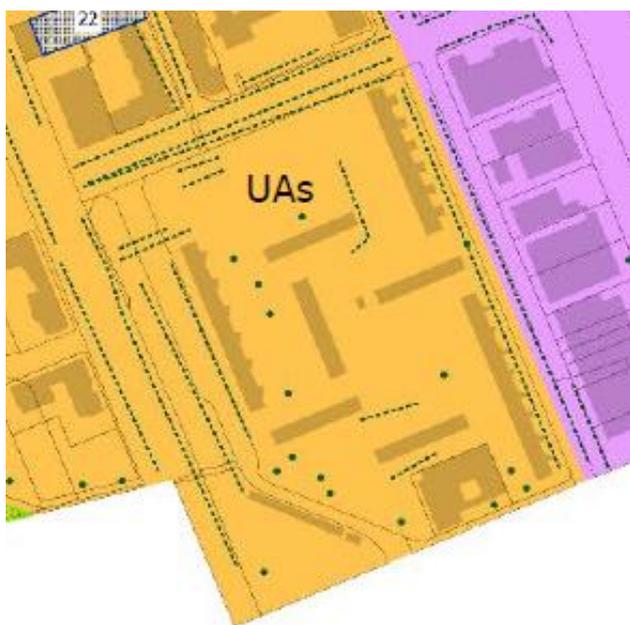
Les principes d'aménagement définis par l'OAP sont ainsi intégrés au dispositif réglementaire du PLU pour garantir leur respect lors de la réalisation du projet.

Un sous-secteur UAs2 reprenant le périmètre de l'OAP est également créé dans le règlement, notamment pour adapter le zonage aux règles de hauteur fixées par l'OAP.

Ce quartier est directement desservi par deux stations du tramway T9. Sa recomposition permettra une meilleure insertion dans son environnement urbain, en matière d'harmonie des hauteurs et de composition des îlots, tout en préservant le couvert végétal et arboré existant.

Au titre de la décision n°DRIAT-SCDD-2021-061 du 22 juin 2021, il n'est pas décidé de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de ZAC. La décision est annexée au présent dossier de modification.

Extrait du plan de zonage en vigueur

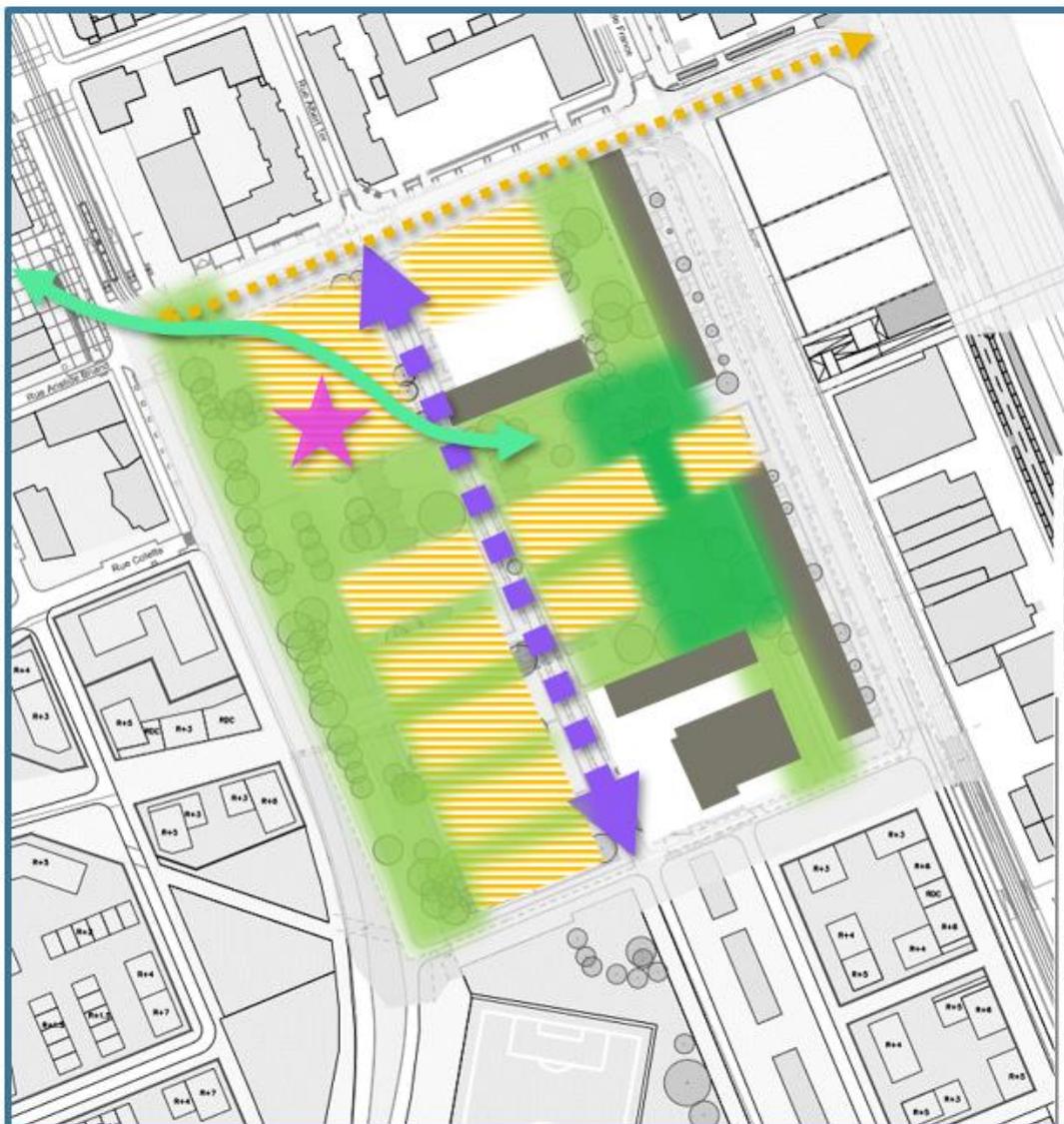


Extrait du plan de zonage modifié



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR DES NAVIGATEURS COSMONAUTES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Axe nord-sud : voie d'accès principale du projet | | Équipement ESC |
| | Aménagement paysager | | Zone préférentielle des nouvelles constructions |
| | Cœur d'îlot vert à créer | | Bâties existants conservés et réhabilités |
| | Trame reliant la place centrale et le cœur d'îlot du quartier des Navigateurs. | | Axe est-ouest à conforter vers la passerelle |

Programmation de l'OAP :

Démolition de **267 logements**

Reconstruction de **490 logements**, dont **70 logements locatifs sociaux**

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Les articles 7, 8 et 10 sont complétés pour intégrer les prescriptions nécessaires à la bonne implantation des constructions dans le sous-secteur UAs2, dans le cadre de la ZAC. Le règlement renvoie à l'OAP pour la composition des hauteurs.

Zone UAs2 : quartier des Navigateurs-Cosmonautes

Article 7 :

7.3. Implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle (avec marge d'isolement)

7.3.1. « Dans les secteurs UAt, UAf, UAs ~~e~~ UAs1 et UAs2, la marge est ramenée à $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 5 mètres minimum ». (Cf. OAP – Quartier des Navigateurs-Cosmonautes)

Article 8 :

8.3. Dispositions particulières

8.3.2. « Dans le secteur UAs2, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 5 mètres minimum ». (Cf. OAP – Quartier des Navigateurs-Cosmonautes) »

Article 10 :

10.3. Dispositions particulières

10.3.3. Dispositions relatives au sous-secteur UAs2 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 29 mètres et la hauteur façade est fixée à 26 m. Les hauteurs devront respecter les prescriptions des « zones d'implantation préférentielles des nouvelles constructions » précisées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation référente (Cf. OAP – Quartier des Navigateurs-Cosmonautes).

LA CHARTE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

La charte de la construction neuve est en cours d'élaboration et sera annexée au sein de la modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée.

Elle a pour objectif de poser un cadre à la construction, sans l'interdire. Elle offrira au contraire un support de dialogue et de négociation entre la collectivité et les aménageurs, dans l'objectif de garantir la qualité des opérations immobilières.

Ce document n'est pas opposable mais sera annexé au Plan Local d'Urbanisme à titre informatif.

ARTICLE 5 : RISQUE DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Dans les secteurs concernés par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles moyen à fort, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. » conformément aux obligations réglementaires du Code de la construction et de l'habitat (Art. R112-5 à R112-10 introduits par le décret n°2019-495 du 22 mai 2019).

La commune de Choisy-le-Roi est concernée par les phénomènes de retrait-gonflement des argiles. C'est un sujet qui doit faire l'objet de plus en plus d'attention notamment dans le contexte du dérèglement climatique en raison de l'accentuation de ces risques (augmentation des périodes de sécheresse, répartition hétérogène des précipitations...). Aussi, compte tenu de l'absence de PPRMT, il n'est en l'état nullement rappelé la vulnérabilité du territoire vis-à-vis des risques de retrait et gonflement des argiles qui peuvent entraîner des dégâts sur les constructions.

Ce rappel conformément au Code de la construction et de l'habitat, est effectué en disposition générale du règlement, donc applicable en toutes zones du PLU.