



**CCI VAL-DE-MARNE**  
PARIS ILE-DE-FRANCE

EPT 12  
KDK A2403830 KFK  
Reçu le 26/06/2024

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Courrier arrivé le : :

26 JUIN 2024

	ATTRIB.	INFO
Président		
Cabinet		
DG		
SG		
DGA RESS		
DGA ARC		
DGA DTE	X	
DGA EPUB		
DGA ECSPB		
Fils Autres destinataires		

Monsieur Michel LEPRETRE  
Président  
GRAND ORLY SEINE BIEVRE  
Bâtiment Askia  
11 rue Henri Farman - BP 748  
94398 ORLY AEOROGARE CEDEX

2024/022/GD/IT/CP

Créteil, le 24 juin 2024

Dossier suivi par Ioana TEODORESCU  
☎ : 07 64 87 01 70 / [iteodorescu@cci-paris-idf.fr](mailto:iteodorescu@cci-paris-idf.fr)

Vos réf : DTE-ME/EJ/ES/CD/CA – D2300762

Affaire suivie par Camille DUGARDIN

**Lettre recommandée avec AR n°1A 159 950 7143 0**

**Objet : Avis de la CCI du Val-de-Marne sur le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi**

Monsieur le Président,

Par courrier reçu par mes services le 22 avril 2024, vous avez bien voulu m'informer de la réalisation du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi par délibération du Conseil Municipal de 18 mai 2022 et par arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial en date du 23 août 2023.

Ainsi, la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi aura pour objectifs :

- La mise en cohérence des règles du PLU avec le projet NPNRU du quartier sur de Choisy-le -Roi pour la Zac des Navigateurs-Cosmonautes,
- Des 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.

Afin de répondre à ce dernier objectif, sur la base d'une étude menée par la société SEMAEST, la modification du PLU prévoit de renforcer et d'étendre les linéaires des rez-de-chaussée « actifs » le long des axes ciblés.

.../...

Il est préconisé également l'ajustement de l'article 1 « précisant les destinations autorisées » afin de protéger les rez-de-chaussée à destination commerciale et artisanale, en interdisant leur changement de destination, notamment en logement. De plus, l'article 11 relatif aux constructions neuves, apporte des précisions afin de favoriser l'activité et l'attractivité des commerces.

Six parcelles (E0013,14,15,46,48) et F0098 qui accueillent actuellement des activités commerciales, notamment un supermarché et son stationnement seront reclassées afin de permettre le renouvellement en mixité fonctionnelle de cette portion de l'avenue de Lugo, dans le cadre du projet « Le Lugo » qui fait partie de l'Opération d'Intérêt National OIN Orly-Rungis Seine Amont.

Le recensement de l'appareil commercial de l'Ile-de-France, réalisé en 2023 par la Chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne a permis de restituer un état des lieux actuel du contexte commercial. Choisy-le-Roi comptabilise 438 commerces et services actifs et 98 locaux vacants. Le taux d'équipement commercial (le nombre de commerces et de service actifs pour 1 000 habitants) pour Choisy-le Roi est de 9,5, presque identique à celui du département (9,6). Le nombre de cellules vacantes a augmenté dans votre ville entre l'année 2021 et 2023 passant de 85 à 98. Par conséquent, la CCI Val-de-Marne vous encourage à envisager la création de locaux actifs en rez-de-chaussée des futurs immeubles dans le secteur Le Lugo et ailleurs dans la ville, afin de répondre aux besoins de la population actuelle et celle qui sera accueillie dans votre commune.

Après étude du dossier et au regard de toutes ces remarques, j'ai l'honneur de vous informer que la Chambre de commerce et d'industrie départementale du Val-de-Marne émet un avis favorable sur la présente modification n°7 du PLU de Choisy-le Roi.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Gérard DELMAS

