

Le Directeur Général

EPT 12
KDK A2404040 KFK
Reçu le 05/07/2024

EPT Grand-Orly Seine Bièvre		
Courrier arrivé le : :		
05 JUL. 2024		
	ATTRE	
Président		B
Cabinet		B
DG		A
SG		
DGA RESS		
DGA ARCI		
DGA DTE	X	
DGA EPUB		
DGA ECSPB		
Elus / Autres destinataires :		

Monsieur le Président
Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP748
94398 Orly aérogare cédex

Créteil, le 4 juillet 2024

Nos/réf : DAMRU/IG -24.100

Opérations : CHOISY-LE-ROI – ZAC Navigateurs / Permis d'Aménager Remise aux Faisans / ZAC Briand-Pelloutier / Tissu dans le diffus

Objet : Avis du Groupe Valophis sur la modification n°7 du PLU de la Commune de Choisy-le-Roi

Dossier suivi par Isabelle Gombrowicz – isabelle.gombrowicz@groupevalophis.fr

Monsieur le Président,

Votre courrier daté du 22 avril 2024 invite le Groupe Valophis à émettre un avis sur le projet de modification n°7 du PLU de la commune de Choisy-le-Roi conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Après étude, le Groupe tenait à vous faire part de ses observations. Vous les trouverez ci-jointes.

Le Groupe Valophis se rendra disponible afin de répondre aux éventuelles interrogations que peut susciter cet envoi et ne manquera pas de collaborer avec vos services pour procéder aux adaptations éventuelles.

Dans cette attente, je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les meilleures.

Farid Bouali



PJ : Note valant avis du Groupe Valophis sur la modification n°7 du PLU de la Commune de Choisy-le-Roi

Copie : M. Tonino Panetta, Maire de Choisy-le-Roi

Avis du Groupe Valophis sur la modification n°7 du PLU de la Commune de Choisy-Le-Roi

Le Groupe Valophis prend note que deux opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de Valophis Habitat, en activité à ce jour, soit la ZAC Briand-Pelloutier et le Permis d'Aménager de la Remise aux Faisans ne voient pas leur zonage être modifié.

Le Groupe Valophis prend note que la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi crée un secteur UAs2 pour le quartier de Navigateurs, par ailleurs situé en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) prise à l'initiative de Valophis Habitat, et que ce quartier est par ailleurs doté d'une Orientation d'Aménagement Programmatique (OAP).

Le quartier/ZAC des Navigateurs étant situé, dans la modification n°6, en secteur UAs, l'avis du Groupe Valophis porte principalement, mais non-uniquement, sur le report de règles ou dispositions particulières s'appliquant aux secteurs UAs ou UAs1 afin qu'elles puissent également s'appliquer au quartier des Navigateurs, et sa ZAC, aujourd'hui situé en secteur UAs2, la programmation et la faisabilité des opérations de construction neuve ayant été bâties au regard des règles s'appliquant précédemment à la secteur UAs de la modification n°6.

Avis portant sur des règles générales du secteur UA :

Article UA-2.5

La formulation de l'article UA-2.5 indique que « 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins trois pièces chacun » dans le cas de « toute opération visant à créer trois logements ou plus (y compris le logement d'origine) ».

La mention d'« y compris le logement d'origine » insère une ambiguïté quant aux opérations concernées, si seule la division de logements serait concernée, ou également les constructions neuves.

➤ Proposition concernant l'article UA-2.5 :

Une précision pourrait être apportée à l'article UA-2.5 (en gras ci-après) afin de lever l'ambiguïté, si les constructions neuves sont également concernées :

« Pour toute opération visant à créer trois logements ou plus (**et en cas de transformation de bâti existant**, y compris le logement d'origine), 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins trois pièces chacun »

Article UA-6.3.2

L'article UA-6 porte sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

À la modification n°6 du PLU de Choisy-le-Roi, le quartier/ZAC des Navigateurs était alors situé en secteur UAs, rendant possible l'application des dispositions particulières de l'article 6.3.2 permettant une édification « soit à l'alignement des voies soit avec un retrait de 2 mètres minimum ».

La modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi ayant localisé ce quartier/ZAC des Navigateurs en secteur UAs2, aucune disposition particulière ne s'applique concernant l'implantation des bâtiments, ce qui impliquerait par défaut un alignement de toutes les constructions.

L'avant-projet des espaces publics remis en mai 2022, ensuite retranscrit dans les fiches des premiers lots de la ZAC des Navigateurs à compter de juillet 2023 (lots A, B et D), puis dans les études de maîtrise d'œuvre des lots A et D présentées aux élus le 5 juin 2024, prévoient le retrait de certaines constructions par rapport à l'espace public.

➤ **Demande concernant l'article UA-6.3.2 :**

Il est demandé que soit mentionné le secteur UAs2 à l'article 6.3.2 permettant soit l'alignement soit le retrait de 2 mètres minimum des nouvelles constructions par rapports aux voies et emprises publiques, cette disposition s'appliquant précédemment de façon indistincte au secteur UAs auquel était intégrée la ZAC des Navigateurs.

Article UA-7.3.2

L'article UA-7 porte sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

À la modification n°6 du PLU de Choisy-le-Roi, le quartier/ZAC des Navigateurs était alors situé en secteur UAs, rendant possible l'application des dispositions particulières de l'article 7.3.2 permettant que la marge d'isolement « lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 du Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code (...) dans les secteurs UAt, UAf, UAs, UAs1, la marge est ramenée à 2,50 mètre minimum »

La modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi ayant localisé ce quartier/ZAC des Navigateurs en secteur UAs2, aucune disposition particulière ne s'applique concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, impliquant que dans le cas particulier décrit à l'article 7.3.2, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres minimum.

➤ **Demande concernant l'article UA-7.3.2 :**

Il est demandé que soit mentionné le secteur UAs2 à l'article 7.3.2 permettant que la marge d'isolement, « lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 du Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code », soit ramenée à 2,50 mètres minimum, cette disposition s'appliquant précédemment de façon indistincte au secteur UAs auquel était intégrée la ZAC des Navigateurs.

Article UA-9.3.2

L'article UA-9 porte sur l'emprise au sol des constructions.

À la modification n°6 du PLU de Choisy-le-Roi, le quartier/ZAC des Navigateurs était alors situé en secteur « UAs », rendant possible l'application des dispositions particulières de l'article 9.3.2 permettant que « l'emprise au sol des constructions [soit] limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière ».

La modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi ayant localisé ce quartier/ZAC des Navigateurs en secteur « UAs2 », c'est alors la disposition générale de l'article 9.1.1 qui s'applique, limitant « l'emprise au sol des construction (...) à 40% de la superficie de l'unité foncière »

L'avant-projet des espaces publics remis en mai 2022, ensuite retranscrit dans les fiches des premiers lots de la ZAC des Navigateurs à compter de juillet 2023 (lots A, B et D), puis dans les études de maîtrise d'œuvre des lots A et D présentées aux élus le 5 juin 2024, prévoient des emprises de construction comprises jusqu'à 60% de l'unité foncière. Ces emprises au sol des constructions pouvant aller jusqu'à 60% de l'unité foncière permettent par ailleurs la réalisation du programme global de la ZAC des Navigateurs, tel que prévu au dossier de réalisation approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2023.

➤ Demande concernant l'article UA-9.3.2 :

Il est demandé que soit mentionné le secteur UAs2 à l'article 9.3.2 permettant que « l'emprise au sol des constructions [soit] limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière », cette disposition s'appliquant précédemment de façon indistincte au secteur UAs auquel était intégrée la ZAC des Navigateurs.

Article UA-9.3.7

Le Groupe Valophis note la suppression de l'article 9.3.7 qui convient à la réalisation des projets d'aménagement situés en secteur UAs (Permis d'aménager de la Remise aux Faisans), UAs1 (ZAC Briand-Pelloutier) et UAs2 (ZAC des Navigateurs), ces projets d'aménagement prévoyant des remembrements impliquant des divisions de larges tènements fonciers propriété du Groupe Valophis, ce qui aurait autrement fortement contraint l'emprise au sol des constructions.

Article UA-12.1.4

L'article UA-12 porte sur le stationnement.

À la modification n°6 du PLU de Choisy-le-Roi, le quartier/ZAC des Navigateurs était alors situé en secteur UAs, rendant possible l'application des dispositions particulières de l'article 12.1.4 permettant que les normes des emplacements de stationnement soient, par emplacement, d'une longueur de 5 mètres et d'une largeur de 2,30 mètres.

La modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi ayant localisé ce quartier/ZAC des Navigateurs en secteur UAs2, c'est alors la disposition générale de l'article 12.1.4 qui s'applique, à savoir une longueur de 5 mètres et une largeur de 2,50 mètres par emplacement de stationnement.

L'avant-projet des espaces publics remis en mai 2022, ensuite retranscrit dans les fiches des premiers lots de la ZAC des Navigateurs à compter de juillet 2023 (lots A, B et D), puis dans les études de maîtrise d'œuvre des lots A et D présentées aux élus le 5 juin 2024, prévoient jusqu'à présent des emplacements de stationnement d'une largeur de 2,50 mètres. Toutefois, l'application de la disposition particulière de l'article 12.1.4 permettant une largeur de 2,30 mètres serait alors au bénéfice de la pleine-terre des projets de construction, en réduisant l'emprise de la dalle.

➤ **Demande concernant l'article UA-12.1.4 :**

Il est demandé que soit mentionné le secteur UAs2 à l'article 12.1.4 permettant que « À l'exception des secteurs UAf, UAf, UAs et UAs1 (...) les normes [soient] les suivantes :

- Longueur 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres », cette disposition s'appliquant précédemment de façon indistincte au secteur UAs auquel était intégrée la ZAC des Navigateurs.

Article UA-12.2.1.2

L'article UA-12.2.1.2 présente un tableau des normes de stationnement pour les véhicules motorisés et le nombre de places imposées au regard de la destination et nature des constructions. Concernant les activités de commerces et d'artisanat, les surfaces de vente de moins de 500 m² ne sont concernées par aucune obligation de création de places ; toutefois, pour une surface de vente comprise entre plus de 500 m² et moins de 1000 m², une place est imposée par 100 m² de surface de vente ; la même logique prévaut pour les surfaces de vente de plus de 1000 m² et de moins de 2000 m² (une place imposée par 60 m² de surface de vente), ainsi que pour celles de plus de 2000 m² (une place imposée par 45 m² de surface de vente).

L'interrogation porte sur le fait de savoir si l'obligation de création de places de stationnement est cumulative par catégorie de surface de vente, ou si la règle s'applique intégralement, à savoir :

Dans le cas hypothétique d'une surface de vente de 1200 m², seraient-ce 8 places (Aucune place pour la partie de la surface de vente inférieure à 500 m², 5 places pour les 500 m² compris entre 500 m² et 1000 m² de surface de vente, 3 places pour les 200 m² compris entre 1000 m² et 2000 m²) ou 20 places de stationnement qui seraient à créer (cas d'une place par 60 m² de surface de vente pour les surfaces comprises entre plus de 1000 m² et de moins de 2000 m²).

➤ **Proposition concernant l'article UA-12.2.1.2 :**

Une clarification, conforme à l'esprit de la Ville, pourrait être apportée à la colonne « Nombre de places imposées » du tableau en UA-12.2.1.2 pour les quatre lignes portant sur les surfaces de vente des activités de commerce et d'artisanat à savoir :

- Soit préciser que la règle s'applique cumulativement suivant les tranches de surfaces de vente
- Soit préciser que la règle s'applique pour l'intégralité de la surface de vente

Espaces paysagers protégés : Plan de zonage & Articles UA-9.3.6 et UA-13.1.2

Il sera ici sujet du zonage du quartier/ZAC des Navigateurs.

À la modification n°6, le quartier/ZAC des Navigateurs était situé en secteur UAs, et n'était concerné que par des alignements d'arbres et des arbres remarquables à protéger.

Le plan de zonage de la modification n°7, créant le secteur UAs2 correspondant au quartier/ZAC des Navigateurs, y retranscrit ces alignements d'arbres et arbres remarquables à protéger (ce qui ne peut être l'objet d'une modification), et y apporte deux modifications supplémentaires : l'inscription dans une Orientation d'Aménagement Programmatique (OAP) sur le secteur des Navigateurs-Cosmonautes ; l'ajout d'espaces paysagers à protéger.

Or, l'apparition de ces espaces paysagers protégés sur le plan de zonage du secteur UAs2 de la modification n°7 du PLU pose plusieurs difficultés :

1°) L'avant-projet (AVP) des espaces publics remis en mai 2022, et repris en 2024, présenté aux élus le 5 juin 2024 (sans que les emprises constructives proposées en 2022 ne soient fondamentalement modifiées dans la reprise de l'AVP des espaces publics en 2024) ; les fiches des premiers lots de la ZAC des Navigateurs à compter de juillet 2023 (lots A, B et D) ; les études de maîtrise d'œuvre des lots A et D présentées aux élus le 5 juin 2024 : Ces transcriptions du plan-masse de la ZAC prévoient des emprises construites se superposant aux espaces paysagers protégés introduits dans le plan de zonage de la modification n°7 du PLU ;

2°) L'OAP du secteur des Navigateurs-Cosmonautes créée par la modification n°7 du PLU indique des zones préférentielles de construction qui se superposent de façon contradictoire avec des espaces paysagers protégés introduits dans le plan de zonage de la modification n°7 du PLU ;

3°) De plus, l'article UA-9.3.6 dispose que « dans les espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage, (...) les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 5 m² d'emprise au sol par terrain », ce qui, compte tenu de la superposition des constructions étudiées pour certains lots et projetés pour les autres lots avec les espaces paysagers protégés du secteur UAs2, vient en contradiction avec le projet urbain dont le programme est prévu au dossier de réalisation de la ZAC des Navigateurs approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2023.

4°) L'article UA-13.1.2 permet de déroger aux règles s'appliquant aux espaces paysagers protégés, puisque c'est seulement « en-dehors du périmètre de l'OAP des Navigateurs » qu'elles s'y appliquent. Cette dérogation indique une volonté de non-application des règles propres aux espaces paysagers protégés.

➤ **Demande concernant les espaces paysagers protégés du secteur UAs2 :**

Il est demandé que, compte tenu de l'AVP des espaces publics de la ZAC des Navigateurs, de l'OAP du secteur des Navigateurs-Cosmonautes, et des dispositions de l'article UA-9.3.6, soient supprimés les espaces paysagers protégés représentés au plan de zonage du secteur UAs2, et que, sous réserve de la suppression de cette représentation au plan de zonage, une mise en conformité soit apportée à l'article UA-13.1.2 en supprimant la mention « En dehors du périmètre de l'OAP des Navigateurs ».

Si la suppression des espaces paysagers protégés représentés du secteur UAs2 du plan de zonage s'avérait complexe, il est demandé que soit alors mentionné (en gras ci-après) à l'article UA-9.3.6 :

« Dans les espaces paysagers protégés délimités au plan de zonage, (...) les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 5 m² d'emprise au sol par terrain, **à l'exception du secteur UAs2, où ces dernières ne sont pas limitées** ».