



**PRÉFET  
DU VAL-  
DE-MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale de l'environnement,  
de l'aménagement et des transports d'Île-de-France  
Unité départementale du Val-de-Marne**

Créteil, le **02 SEP. 2024**

**Affaire suivie par :** Clémence DREVON

Service de la planification et de l'aménagement des territoires

Pôle Territorial

Tél. : 01 49 80 26 81

Courriel : clemence.drevon@developpement-durable.gouv.fr

Monsieur le Président,

Le Conseil territorial de l'Établissement Public Grand-Orly-Seine-Bièvre a prescrit le 23 août 2022 la modification n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) de Choisy-le-Roi.

Le projet de modification de ce PLU, que vous m'avez transmis pour avis le 22 avril 2024, avant sa mise à l'enquête publique, appelle les observations suivantes de ma part.

Cette modification vise la suppression en « zone UA » de l'obligation de réaliser 30 % de logements sociaux dans les opérations de plus de 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou créant plus de 45 logements.

La suppression de cette règle n'apparaît pas pertinente à l'aune des objectifs de reconstitution de l'offre de logements sociaux contractualisés dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Choisy-le-Roi (quartier sud).

En effet, sur les 267 démolitions programmées, il reste à ce jour 63 logements locatifs sociaux à reconstituer sur la commune dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Supprimer cette obligation en « zone UA » rendrait l'exercice de reconstitution d'autant plus difficile au regard des opportunités foncières actuelles et pourrait, a fortiori, mettre en péril la viabilité du calendrier fixé par l'ANRU.

Par ailleurs, l'article 9.3 prévoit en « zone UAF » de ne pas réglementer l'emprise au sol maximale des constructions sur les unités foncières de moins de 1 000 m<sup>2</sup> et situées à l'angle d'au moins deux voies publiques ou emprises publiques, existantes avant la date d'approbation du PLU.

**Monsieur Michel LEPRÊTRE**  
**Président de l'EPT Grand Orly - Seine - Bièvre**  
**Bâtiment Askia**  
**11 avenue Henri Farman**  
**BP748**  
**94 398 Orly aérogare Cedex**

12-14 rue des Archives 94011 Créteil

Standard : 01 49 80 21 00

[www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

[www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

Il convient de justifier plus clairement cette disposition, conformément à l'article R151-5 du code de l'urbanisme.

Enfin, ma dernière remarque porte sur la notion de « zone de bonne desserte » en transports en commun, évoquée dans le règlement, notamment à l'article UA 12.2. La définition de cette notion est à clarifier et ces zones devraient être représentées au moyen d'un document graphique.

Les autres points du projet de modification du PLU de Choisy-le-Roi n'appellent pas d'observations de ma part.

Les services de l'État, en particulier l'Unité Départementale du Val-de-Marne de la DRIEAT, sont à votre disposition pour tout complément ou précision qui vous semblerait nécessaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération distinguée.

*Cordialement*

La Préfète du Val-de-Marne

Sophie THIBAUT

Copie :

Monsieur le Maire de Choisy-le-Roi

DRIHL/UD94

*Sous préfète de l'Haïg*