



**Séance ordinaire du conseil territorial du 17 décembre 2024**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DÉLIBÉRATION n°2024-12-17\_3825**  
**Choisy-le-Roi – Approbation de la**  
**modification n°7 du Plan Local**  
**d'Urbanisme de Choisy-le-Roi**

Etablissement  
 Public Territorial

L'an deux mille vingt-quatre, le 17 décembre à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 11 décembre 2024. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	Mme VERMILLET	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représenté	M. CONAN	P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Absent		-
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	Mme CAPELO	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	Mme DEXAVARY	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	M. MARCHAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Absente		-
Choisy-le-Roi	M. CHASSAY Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	M. TEILLET	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	Mme EUGENE	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. MARCILLAUD	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. LERUDE	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Représentée	Mme LEFEBVRE C.	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. GONZALES D.	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent <sup>(1)</sup>		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. DEFREMONT	P
Gentilly	Mme JAY Marie	Présente		P

3825

1/7



Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	M. BEN-MOHAMED	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme DORRA	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	Mme DAUMIN	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Représenté	M. TRAORE	P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. SEGURA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	Mme VEYRUNES-LEGRAIN	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme LINEK	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. LIPIETZ	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme MUSEUX Christine	Présente		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	Mme BENSARSA REDA	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme OSTERMEYER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Héléne	Absente		-
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. PIROLI	P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID Imène	Présente <sup>(2)</sup>	M. BAGÉ <sup>(3)</sup>	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. BENETEAU	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme GAULIER	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	Mme JAY	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	M. SAC	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Présente		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Présent à partir de la délibération 3794

(2) Jusqu'à la délibération 3822

(3) A partir de la délibération 3823

**Secrétaire de Séance : Madame JAY Marie**

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
3769 à 3793	60	34	94
3794 à 3822	61	34	95
3823 à 3837	60	35	95



## Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Choisy-le-Roi a été approuvé le 10 octobre 2012, et modifié en dernier lieu le 14 février 2023.

Par arrêté n°A2022\_763 du 23 août 2022, le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Choisy-le-Roi et a défini les modalités de concertation associée.

La modification poursuit les objectifs suivants :

- 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 ; le règlement actuel ne permettant pas la constructibilité du projet,
- Les adaptations réglementaires d'articles du PLU avec notamment l'harmonisation de quelques hauteurs des constructions le long de l'axe de la RD5,
- 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 Espace Naturel Sensible,
- L'introduction de nouvelles dispositions dans l'article 2 du règlement du PLU pour protéger et encadrer les commerces implantés en rez-de-chaussée, ces notions étant manquantes dans le règlement en vigueur ;

Dans ce cadre, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a saisi le 4 février 2023 la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour une demande d'avis conforme. La MRAe dans son avis conforme n°MRAe DKIF-2023-047 en date du 4 mai 2023, a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par délibération n°2023-06- 27\_3253 du 27 juin 2023, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a décidé de procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi, et a fixé les nouvelles modalités de concertation par arrêté n°A2023-879 du 8 décembre 2023.

Les deux temps de concertation ont permis à la Ville de Choisy-le-Roi de prendre en compte les avis des habitants, notamment sur les sujets suivants :

- Le patrimoine bâti avec le système de protection proposé par la commune
- La hauteur des bâtiments sur le RD 5
- L'aspect extérieur des commerces
- Les règles de stationnement
- La réglementation commerciale ou sur le patrimoine bâti

L'Autorité environnementale a rendu son avis le 3 juillet 2024 sur l'évaluation environnementale de la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi.

Les personnes publiques associées et consultées ont été saisies le 22 avril 2024.

Puis, le Tribunal administratif a été saisi pour désigner un commissaire-enquêteur en vue d'organiser l'enquête publique. Madame DUQUENNE a donc été désignée à cet effet, le 1<sup>er</sup> août 2024.

L'enquête publique s'est déroulée du 14 septembre au 14 octobre 2024 et trois permanences ont été organisées :

- Samedi 14 septembre 2024 de 10h à 12h
- Jeudi 26 septembre 2024 de 13h30 à 17h30
- Lundi 14 octobre 2024 de 13h30 à 17h30



La commissaire-enquêtrice a remis son rapport le 19 novembre 2024 en concluant ainsi :

*« En ce qui concerne la procédure, l'enquête s'est déroulée sans incident notable, dans les conditions fixées par l'arrêté d'organisation du président de l'EPT GOSB. Les parutions dans les journaux ainsi que les affichages ont été faits conformément aux conditions et délais fixés par le code de l'environnement. Le public a pu se manifester soit en rencontrant la Commissaire Enquêtrice dans les locaux du Service de l'Urbanisme de la ville de Choisy-le-Roi au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment de la mairie, soit lors de la réunion publique, soit par voie électronique et sur le registre d'enquête mis à sa disposition en mairie. La Ville et l'EPT GOSB ont répondu de façon détaillée à quasiment l'ensemble des observations ou questions complémentaires de la Commissaire Enquêtrice, dans les 22 jours suivant la réception du procès-verbal de synthèse.*

*S'agissant des modifications apportées au PLU de Choisy-le-Roi, dans l'attente de la réalisation du PLUI sur le territoire de Grand-Orly Seine-Bièvre, la Commissaire Enquêtrice estime que leurs opportunités sont justifiées, tout particulièrement pour la création d'une zone N dans le parc interdépartemental des sports, pour le classement comme « patrimoine bâti à protéger » de 570 bâtiments, pour le renforcement et l'extension des linéaires de protection des rez-de-chaussée actifs, pour le reclassement de la zone UEIs vers la zone UA le long de l'avenue de Lugo et surtout pour la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la zone d'aménagement concertée (Zac) des « navigateurs cosmonautes », afin de permettre la réalisation de l'opération.*

*Le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur avec 3 remarques et observations ;*

*La Commissaire Enquêtrice a bien compris les intentions de la mairie de Choisy-le-Roi et **recommande** pour ces modifications du PLU de :*

- Refaire une information avant la mise en œuvre du PLUI, par exemple dans le journal municipal, sur la démarche de classement des bâtiments à protéger, afin que leurs propriétaires, si leur bien est difficilement réhabilitable comme le pavillon au 84 rue Henri Corvol, puissent éventuellement le faire déclasser.*
- Fournir à la DRIEAT une étude prospective sur la reconstitution de l'offre de logements sociaux, répondant aux objectifs contractualisés dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Choisy-le-Roi (quartier sud) afin d'éviter de mettre en péril la viabilité du calendrier fixé par l'ANRU et cela avant la mise en œuvre du PLUI qui, si l'étude n'était pas concluante, pourrait réintroduire en zone UA 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.*

*En conclusion de ces considérations, la Commissaire Enquêtrice **donne un avis favorable** à la modification du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi **avec les 3 réserves suivantes** :*

- En zone UAs2 qui correspond à l'OAP du quartier des « Navigateurs », indiquer une hauteur maximale des bâtiments de 29 m et de 26 m pour les façades en rajoutant que les bâtiments ne peuvent pas dépasser 9 niveaux, et que ces hauteurs ne peuvent être que ponctuelles. De même, la distance entre ces bâtiments ne peut pas dépasser H=L avec des dérogations possibles de manière ponctuelle.*
- L'abattage d'un arbre remarquable ou d'arbres d'alignement pourra être justifié par la réalisation d'un CINASPIC quel que soit la zone du PLU.*
- Dans les zones de bruit, les nouveaux logements mono-orientés vers ces zones seront interdits »*

*Dans son mémoire en réponse, la ville et l'EPT répondent aux questions que le commissaire enquêteur a soulevées dans son procès-verbal de synthèse :*

*En conséquence de ces deux recommandations et trois réserves, il est proposé de :*

- Refaire une information avant la mise en œuvre du PLUI dans le journal municipal et sur le site internet concernant la démarche de classement des bâtiments à protéger.*
- Fournir à la DRIEAT une étude prospective sur la reconstitution de l'offre de logements sociaux.*
- De rajouter en zone UAs2 qui correspond à l'OAP du quartier des « Navigateurs » que les bâtiments ne peuvent pas dépasser 9 niveaux, et que ces hauteurs ne peuvent être que ponctuelles. De même, la distance entre ces bâtiments ne peut pas dépasser H=L avec des dérogations possibles de manière ponctuelle.*



- De préciser que l'abattage d'un arbre remarquable ou d'arbres d'alignement pourra être justifié par la réalisation d'un CINASPIC quel que soit la zone du PLU.
- D'annoncer que dans les zones de bruit, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. Dans la mesure du possible, les logements mono-orientés vers une zone de bruit sont à proscrire.

La Ville a suivi les recommandations de la commissaire enquêtrice et les a inscrites dans le dossier de modification annexé à la délibération.

Conformément au principe de coopérative des villes qui régit l'EPT, la Ville de Choisy-le-Roi a sollicité l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre par courrier en date du 14 novembre 2024, afin qu'il approuve la modification n°7 du PLU. La Ville délibérera en Conseil Municipal de Choisy-le-Roi le 18 décembre 2024.

Il est proposé au Conseil Territorial d'approuver le dossier de modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi tel qu'annexé à la présente délibération.

## DELIBERATION

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 et L.5219-2 et suivants,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153.36 à L.153-44 relatifs à la procédure de modification d'un PLU et la mise à l'enquête publique ;

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants concernant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et son contenu ;

**Vu** le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 relatifs à l'organisation des enquêtes publiques ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy-le-Roi approuvé en Conseil Municipal le 10 octobre 2012, modifié le 22 mars 2013, le 24 septembre 2014, et le 30 septembre 2015 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy-le-Roi approuvé en Conseil Municipal le 10 octobre 2012, modifié le 22 mars 2013, le 24 septembre 2014, et le 30 septembre 2015 ;

**Vu** la délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre n°2020-02-25\_1796 du 25 février 2020, approuvant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Choisy-le-Roi ;

**Vu** la délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre n°2023-02-14\_3078 du 14 février 2023, approuvant la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Choisy-le-Roi ;

**Vu** l'arrêté n°A2022\_763 du 23 août 2022 du Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant la procédure de modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi ;

**Vu** la délibération n°2023-06-27\_3253 du 27 juin 2023 du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, portant décision de réaliser l'évaluation environnementale du projet de modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi, et définissant les modalités de concertation associées ;

**Vu** la délibération n°2024-06-25\_3672 du 25 juin 2024 du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, portant sur le bilan de la concertation de la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi ;

**Vu** l'avis n°MRAe AKIF-2024-067 du 3 juillet 2024, de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France sur l'évaluation environnementale de la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Choisy-le-Roi ;



**Vu** l'arrêté n° A2024\_940 en date du 27/08/2024 du Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant l'enquête publique sur la modification du PLU de Choisy-le-Roi;

**Vu** le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur délivrant un avis favorable assorti de trois réserves ;

**Considérant** le courrier de la Ville de Choisy-le-Roi en date du 14 novembre 2024 sollicitant l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour qu'il approuve la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi.

**Considérant** les objectifs de la modification :

- 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 ; le règlement actuel ne permettant pas la constructibilité du projet,
- Les adaptations règlementaires d'articles du PLU avec notamment l'harmonisation de quelques hauteurs des constructions le long de l'axe de la RD5,
- 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 dans l'article 2 du règlement du PLU pour protéger et encadrer les commerces implantés en rez-de-chaussée, ces notions étant manquantes dans le règlement en vigueur ;

**Considérant** les modalités de la concertation et les moyens de communication mis en place permettant de dresser un bilan favorable de cette concertation, qui, au vu des contributions formulées, s'inscrit pleinement dans les ambitions fixées par la ville quant à la modification n°7 de son Plan Local d'Urbanisme.

**Considérant** que l'enquête publique s'est déroulée en mairie de Choisy-le-Roi du 14 septembre au 14 octobre 2024 ;

**Considérant** les mesures de publicité effectuées dans deux journaux d'annonces légales, sur les panneaux administratifs de la Commune et au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, sur les lieux des secteurs à enjeux ;

**Considérant** que les corrections apportées au document initial issues des remarques des Personnes Publiques Associées, des citoyens pendant l'enquête publique et du Commissaire enquêteur dans son rapport et ses conclusions sont des adaptations mineures du PLU n°7 ;

**Vu** l'avis de la commission permanente Garantir la ville et la qualité de vie pour tous ;

**Entendu** le rapport de M. Camille Vielhescaze,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

### **Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Approuve le dossier de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Choisy-le-Roi tel qu'annexé à la présente délibération.
2. Dit que conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, les mesures de publicité de la présente délibération :
  - Publication sur le site internet de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre,
  - Affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Choisy-le-Roi pour une durée d'un mois,
  - Mention de cet affichage insérée dans un journal diffusé à l'échelle du département,
  - Publication sur le Géoportail.



3. Dit que le dossier de modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi approuvé par le Conseil territorial sera mis à la disposition du public et consultable en mairie de Choisy-le-Roi et au siège de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, aux heures d'ouverture de ceux-ci.
4. Dit que conformément à l'article L.123-15 du Code de l'Environnement, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de la Ville de Choisy le Roi et sur les lieux où le dossier de modification peut être consulté sur support papier.
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
7. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 95**

A Vitry-sur-Seine, le 19 décembre 2024  
Le Président

Michel LEPRETRE



# PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°7

VILLE DE CHOISY-LE-ROI

## NOTICE DE PRESENTATION

Novembre 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

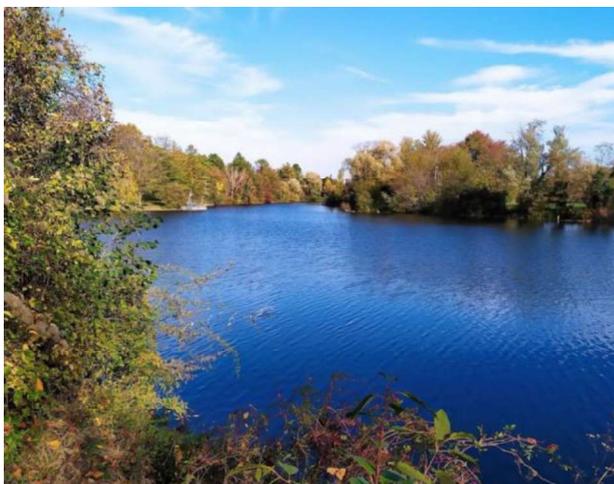


Photo : Google Maps - 2020

## 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 m<sup>2</sup> (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

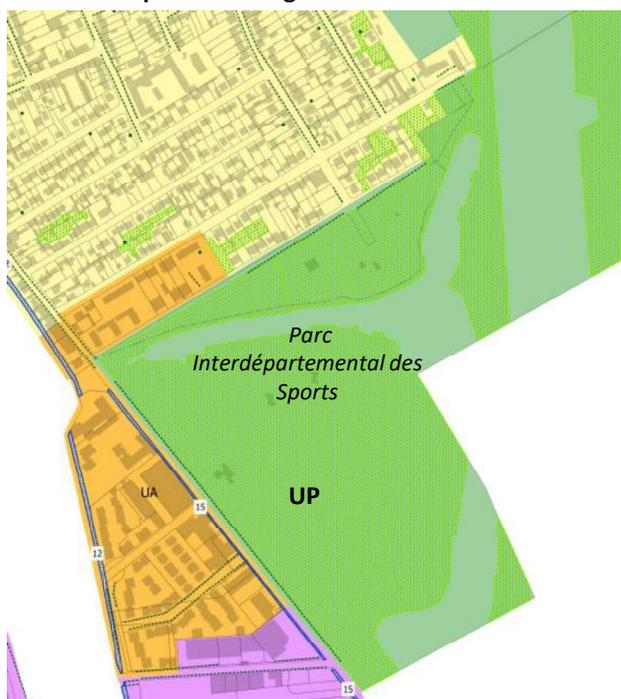
1. *Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.*

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

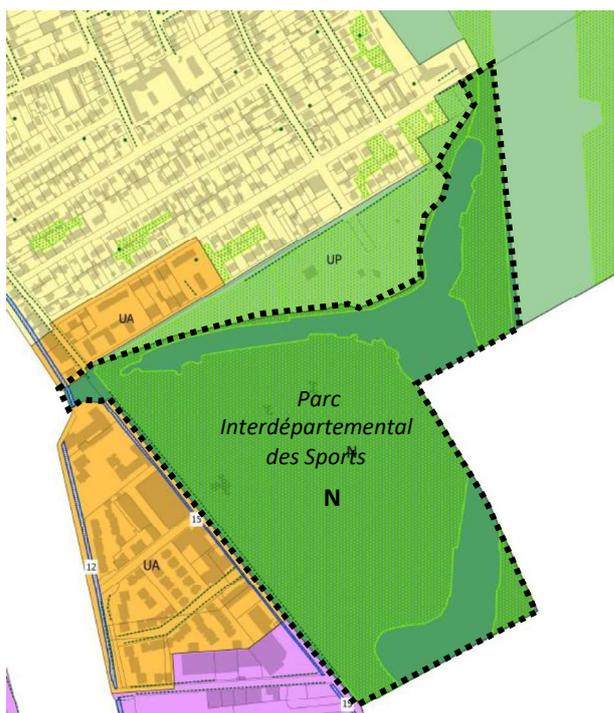
1. *Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages ;*
2. *Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer ;*
3. *Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnée tels ceux de balisage, de 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

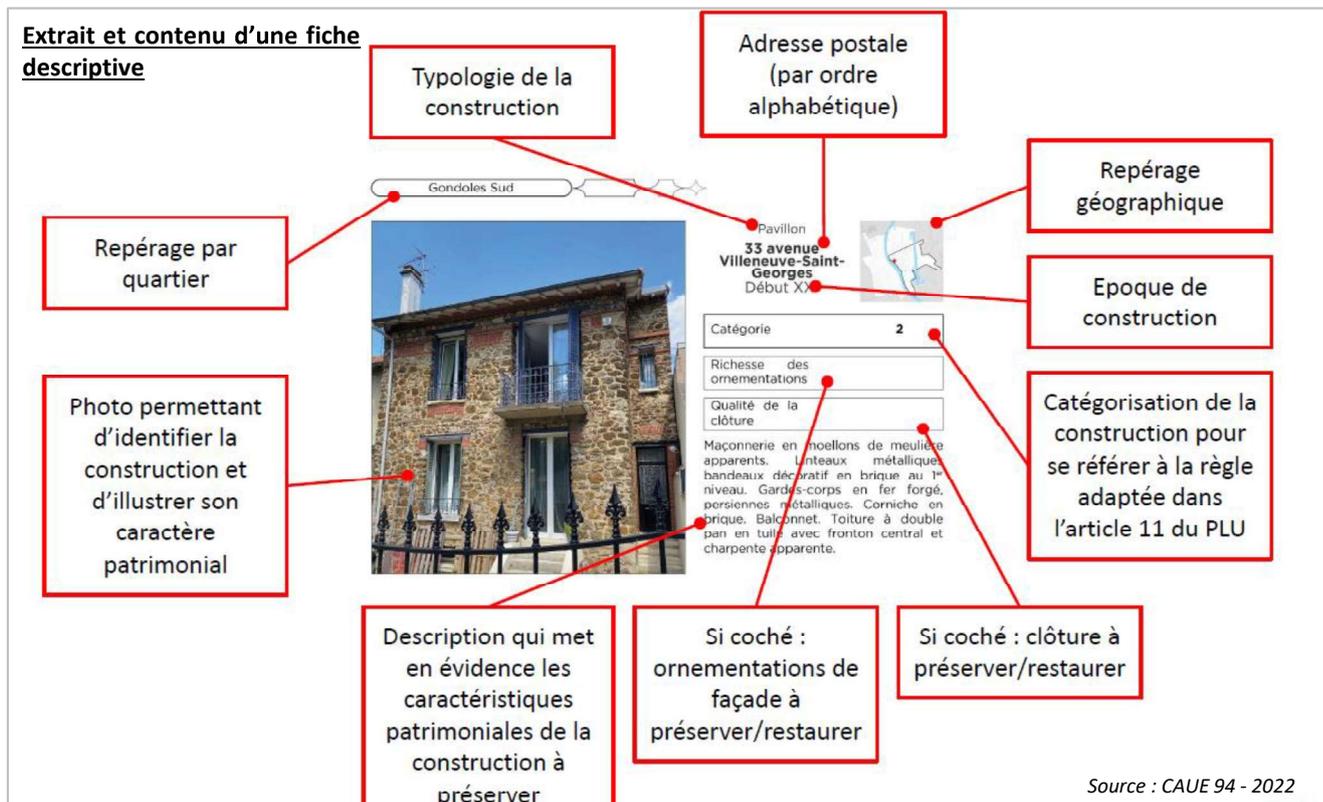
construction et son époque, une photographie, une description des caractéristiques patrimoniales à préserver et le niveau de protection.

**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. 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

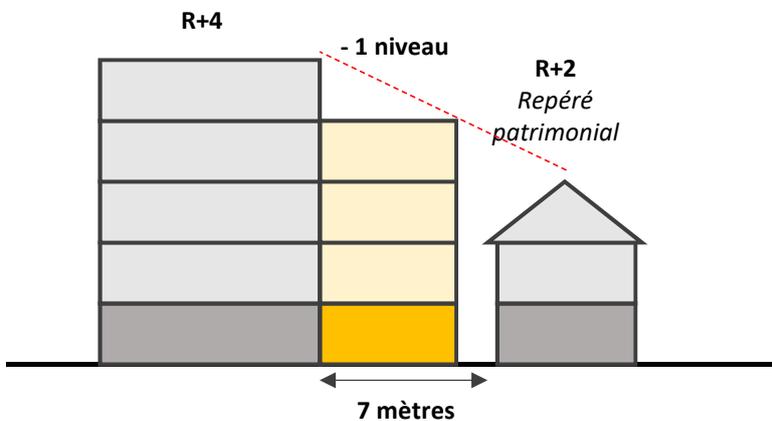
### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

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



Exemple de transition Passage Bertrand

### 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.

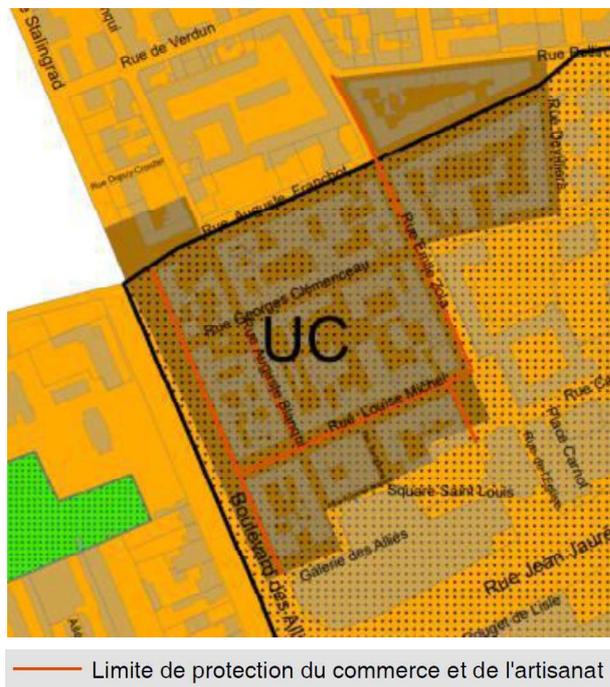
## JUSTIFICATIONS

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.

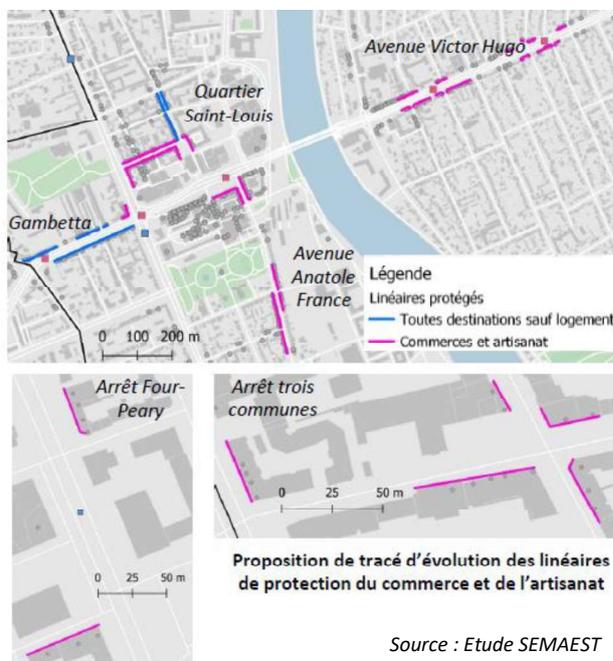
Dans un contexte dynamique de renouvellement urbain, il apparaît essentiel de préserver l'activité commerciale et artisanale en rez-de-chaussée pour imposer une mixité fonctionnelle aux nouveaux développements immobiliers. Cette volonté s'inscrit également dans une logique de services et commerces de 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



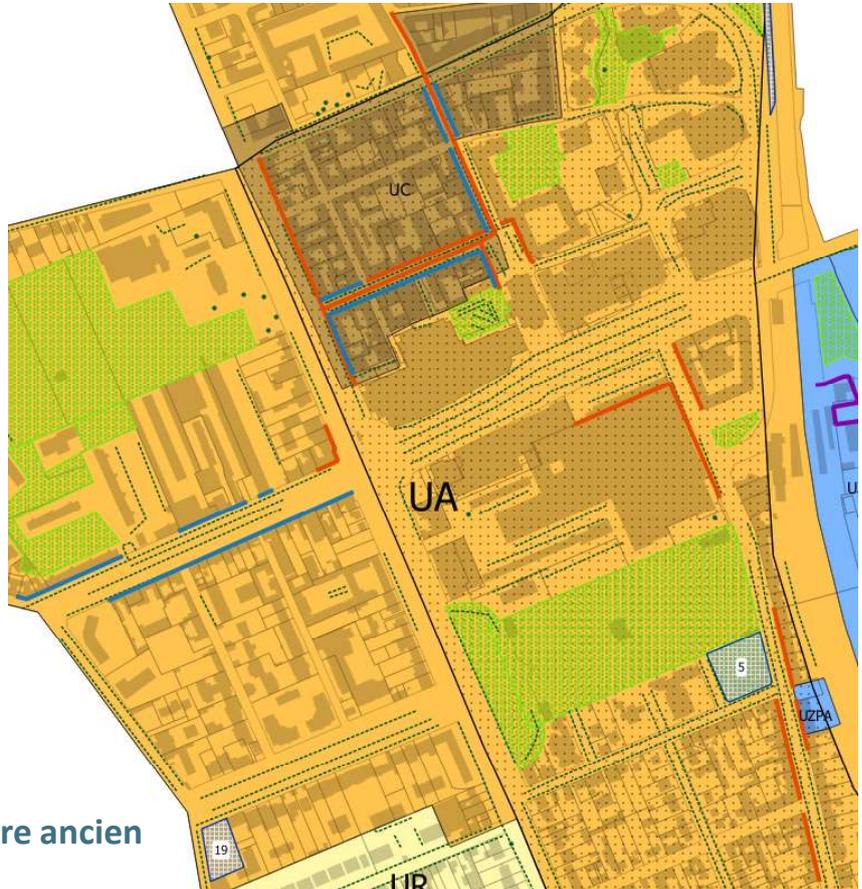
Extrait de l'étude SAMAEST





# LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE ACTIFS

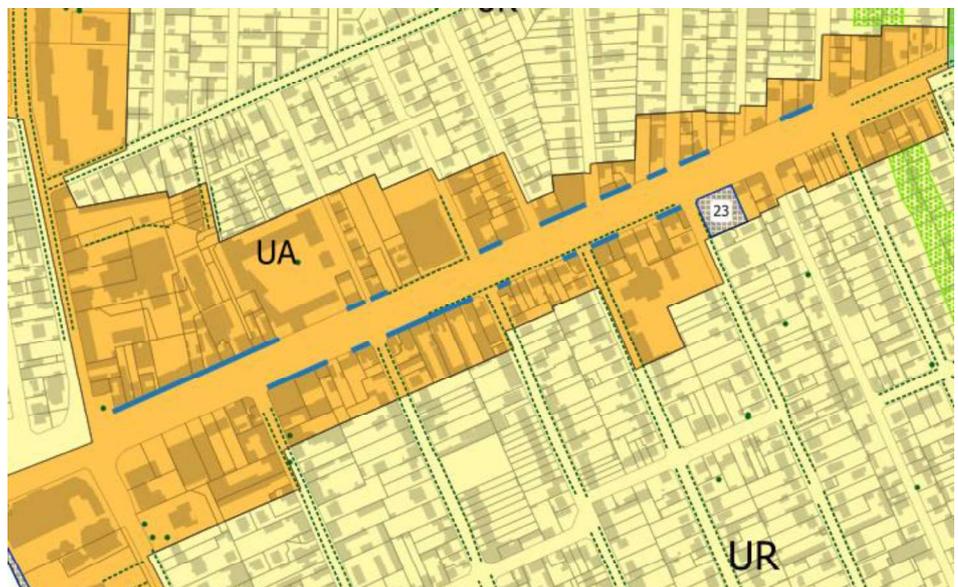
Extrait du plan de zonage après modification



Centre ancien

- Linéaire à rez-de-chaussée actifs
- Linéaire à rez-de-chaussée de commerce et d'artisanat

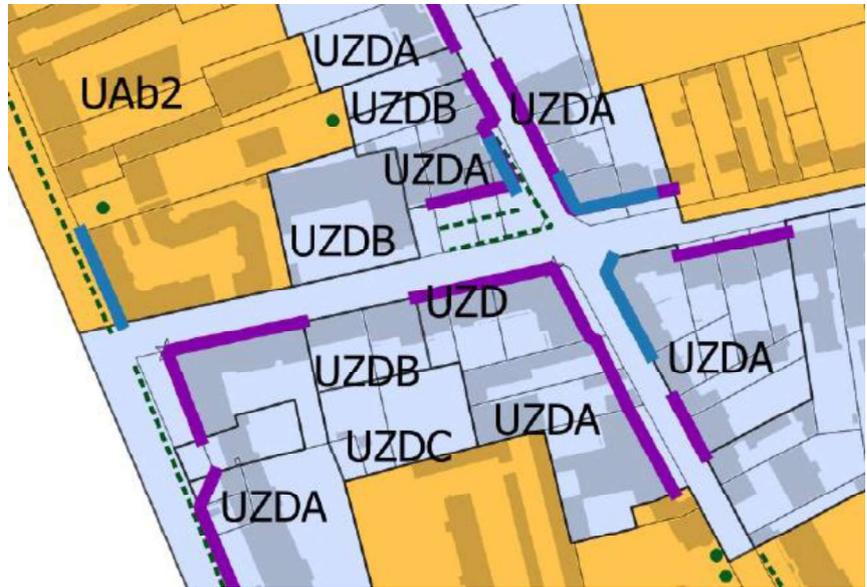
## Avenue Victor Hugo





## LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIFS

Extrait du plan de zonage après modification



Croisement des rues du Docteur Roux et Demanieux

Abords de la station de tramway Four - Peary





# LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE ACTIFS

## 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 repérés 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 repérés 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.

*(Le paragraphe suivant est également intégré aux zones UR, UE et UZP)*

- Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :
  - Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est en de même pour les matériaux employés et les coloris choisis ;
  - Les vitrines doivent être continues d'une limite séparative à l'autre sans ouverture, en dehors de l'accès au commerce et des éléments structurels.
- 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

Les dispositions réglementaires présentées en introductions du règlement rappellent la portée du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols dont l'application de la Loi LOM

### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

**3°) La loi LOM du 24 décembre 2019, selon laquelle tout pétitionnaire d'un projet construit à proximité d'une voie ferrée se doit de fournir un diagnostic vibratoire et une étude concernant les pics de bruit**

### OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS

Toiletage de la partie « caractère de la zone » en UP et N.

### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

#### CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par le parc urbain et des terrains de sport.

Certains terrains peuvent être concernées par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

**Les seuls bâtiments présents dans cette zone sont les bâtiments de la ferme des Gondoles.**

Cette zone couvre la partie naturelle du territoire communal occupée par les espaces naturels sensibles du parc interdépartemental des sports.

Certains terrains peuvent être concernées par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

**La partie de l'avenue Villeneuve-Saint-Georges située en surplomb des parcelles classées en zone N n'est pas intégrée au zonage N.**



## AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

### CONTEXTE

Précision sur les possibilités de réaliser des travaux nécessaires à la préservation des sites et des paysages en zone N.

### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

#### **ARTICLE N-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- 2.2. Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages ;
- 2.3. Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer ;
- 2.4. Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels ceux de balisage, de signalétique, etc.
- 2.5. 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.
- 2.6. Les travaux nécessaires à la préservation, la requalification et la mise en valeur des sites et des paysages



## 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.

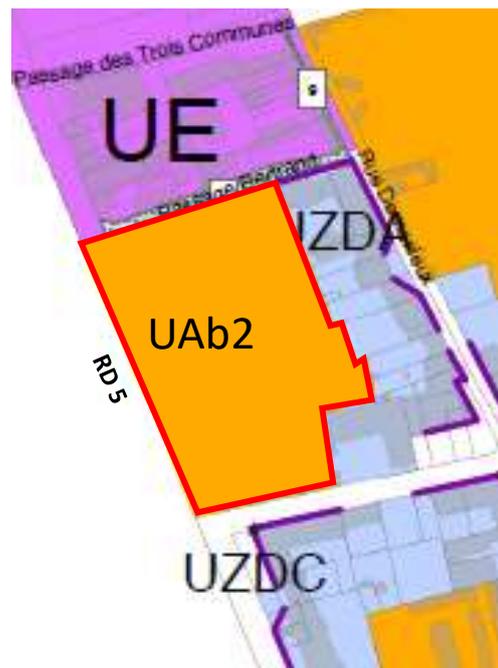
Les abords des principaux axes, avenue Victor Hugo, RD 5 et De Lugo sont ciblés dans le PADD pour une requalification urbaine en lien avec leur desserte en transports en commun en site propre (bus et tramway).

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.

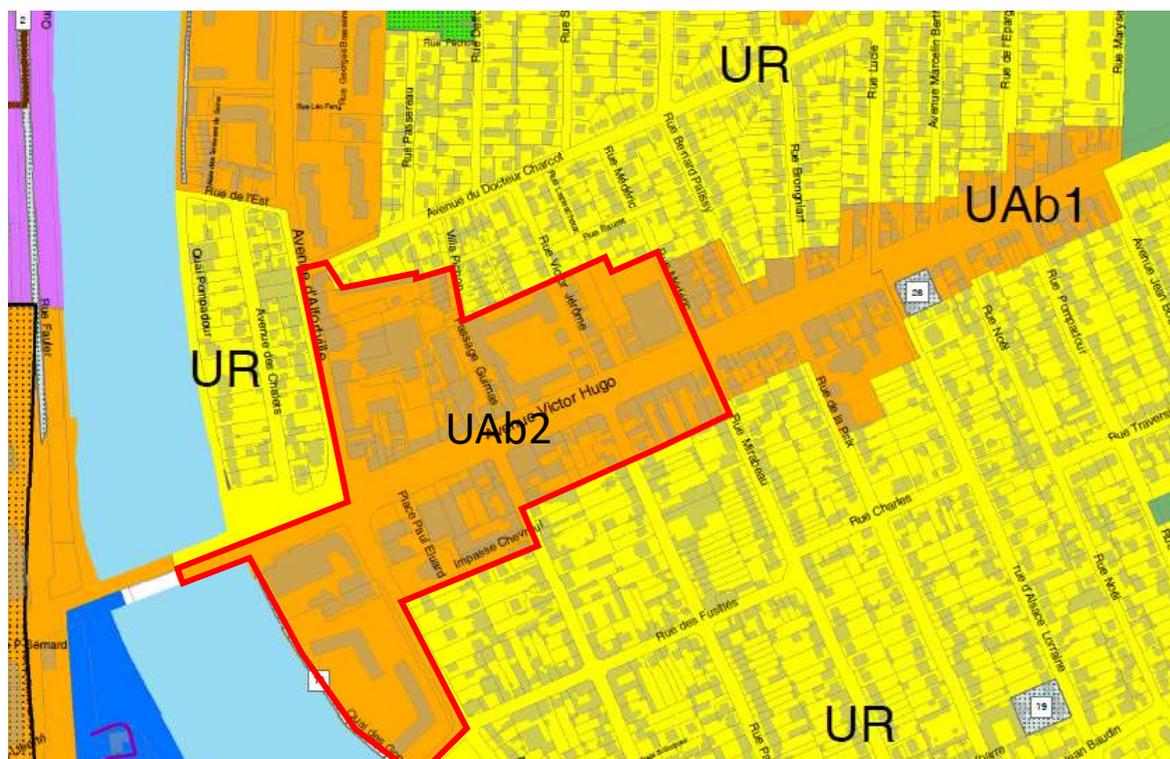
**Le projet de modification intègre donc la création de sous-secteurs et un changement ponctuel de zonage là où un renouvellement de qualité, en lien avec les protections du patrimoine intégrées dans la présente modification, est souhaité ainsi que la mise en place d'une règle de transition entre les 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'îlot 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 UAb, 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 UAb, 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 5m<sup>2</sup> 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

### OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS

Afin de renforcer la protection des arbres d'alignements en zone UA, il est ajouté une règle de retrait des constructions dès lors qu'un alignement d'arbres ou un arbre protégé est identifié au règlement graphique.

### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

## ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### 6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.1.2. La distance comptée horizontalement (L) entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points.
- 6.1.3. Les constructions devront respecter le gabarit d'îlot.
- 6.1.4. Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.
- 6.1.5. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Aussi, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation :
  - soit à l'alignement de la rue,
  - soit par un alignement sur une construction voisine.
- 6.1.6. En cas d'alignement d'arbre ou d'arbre protégé au plan de zonage, toute construction devra opérer un retrait de 7 mètres minimum.



## 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

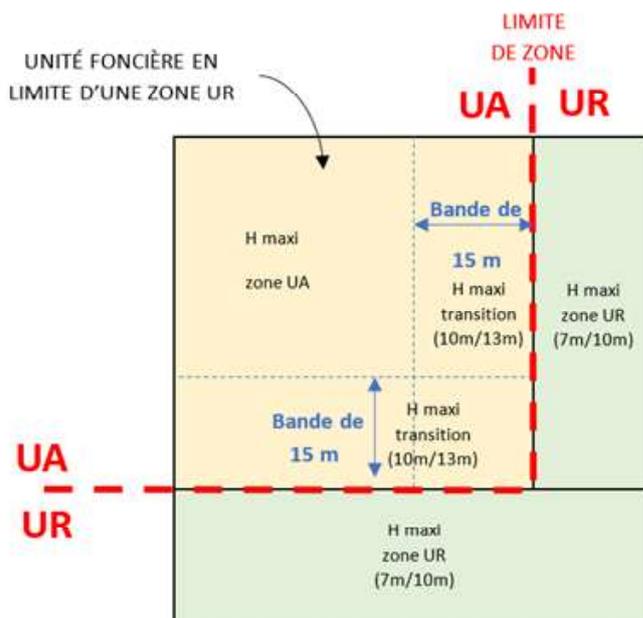
7.1.3 Les façades des constructions implantées sur limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : sans fenêtres, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

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<sup>er</sup> 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



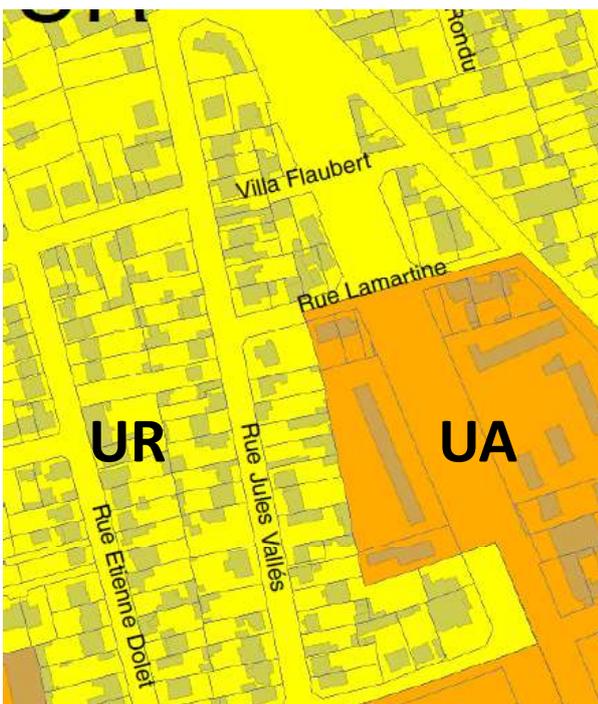
Médiathèque



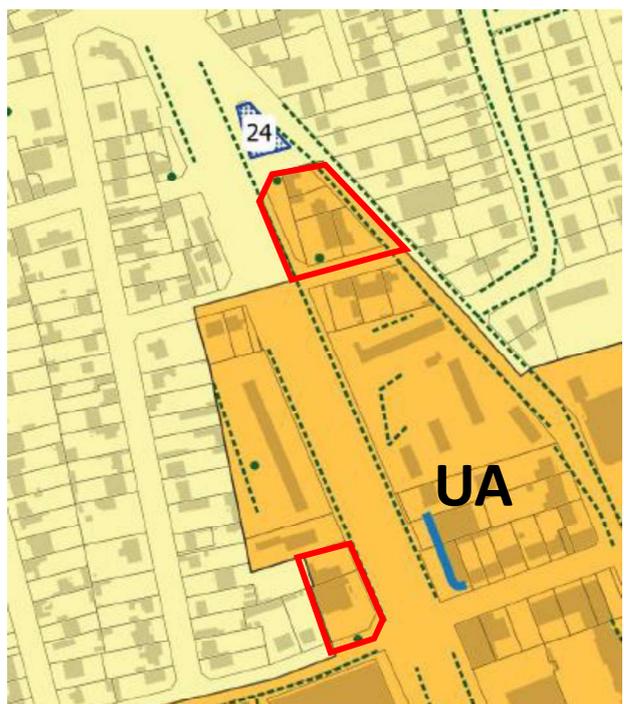
Ilot Newburn/Lamartine/Albert 1er



Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié





## 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 ».

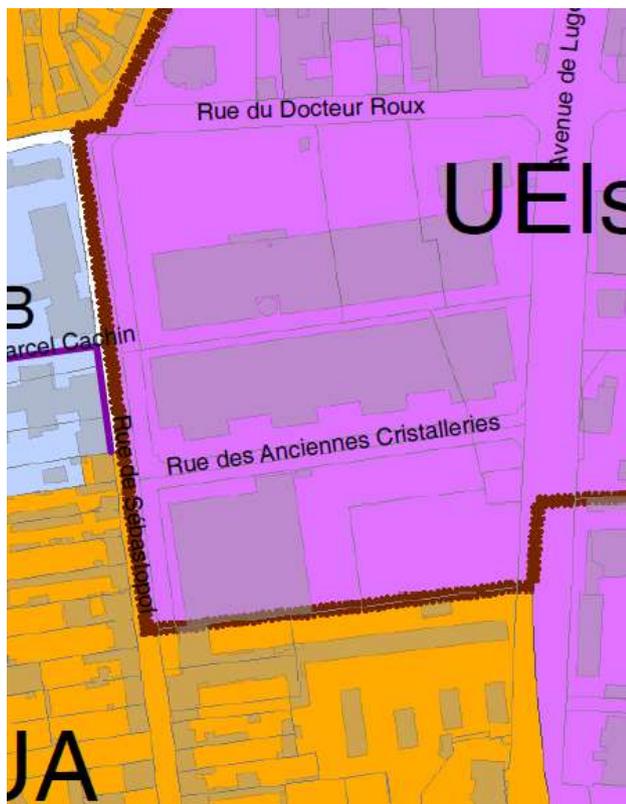
A ce titre, les parcelles E0013, 14, 46,48, 54 et F0098 comprenant notamment un supermarché et son stationnement de surface seront reclassées de la zone UEIs vers la zone UA.

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

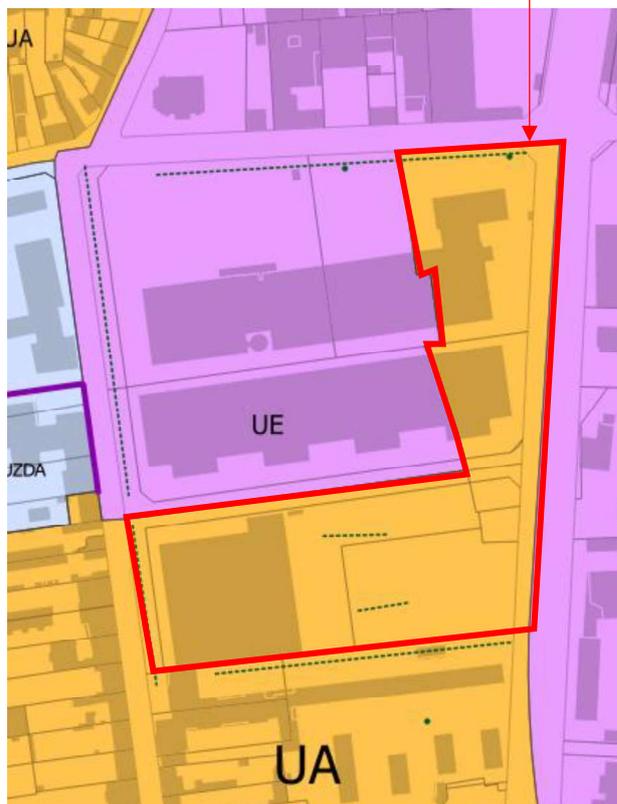
Avenue de Lugo (Intermarché)



Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié



Secteur concerné



## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



## AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

### GARANTIR L'INTÉGRITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS DANS LE CADRE DES PROJETS D'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR

#### CONTEXTE

Afin de garantir l'intégrité architecturale dans le cadre de projets d'isolation thermique par l'extérieur de l'ensemble des constructions existantes faisant l'objet d'un intérêt architectural, indépendamment du repérage des bâtiments d'intérêt patrimonial, l'article 11 de l'ensemble des zones comprendra la mention ci-dessous.

#### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Article 11 de toutes les zones :

##### 11.2. Isolation thermique des constructions :

- 11.2.1. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.
- 11.2.2. L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades\* et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement, et modénatures).

### AJUSTEMENT DE LA REGLE DE STATIONNEMENT

#### CONTEXTE

En zones UA, UC, UR et UE, le règlement impose une marge de recul de 6 mètres pour chaque emplacement. L'objectif est d'assouplir cette règle contraignante pour de nombreux projets en supprimant la marge de retrait obligatoire et en la remplaçant par un schéma de principe illustrant les retraits nécessaires pour le bon accès du stationnement.

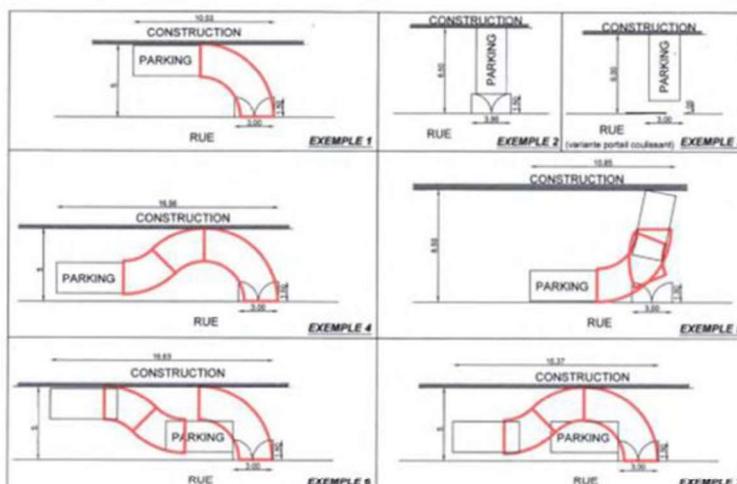
#### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

En zones UA, UC, UR et UE 12.1.4 Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- marge de recul : 6 mètres

12.1.5 Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite les livraisons (chargement, déchargement, maintenance).

Exemple de mise en situation pour du parking individuel, à titre indicatif.





## AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

### AJUSTEMENT DE LA REGLE DE STATIONNEMENT

#### CONTEXTE

La règle de stationnement pour les hébergements et hébergements touristiques est renforcée en cohérence avec les besoins réels estimés. De plus 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 zones UA, UC, et UR :

Pour les résidences étudiantes	<del>1 place pour 7 logements</del> 1 place pour 3 chambres
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	<del>1 place pour 10 logements</del> 1 place pour 3 chambres
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m <sup>2</sup> et moins de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m <sup>2</sup> et moins de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de vente
Hébergement hôtelier <b>touristique</b>	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 150 chambres.

En zones UZP :

Pour les résidences étudiantes	<del>1 place pour 7 logements</del> 1 place pour 3 logements
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	<del>1 place pour 10 logements</del> 1 place pour 3 logements
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m <sup>2</sup> et moins de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m <sup>2</sup> et moins de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de vente
Hébergements hôteliers <b>touristiques</b>	1 place pour 7 chambres + <del>une place pour autocar par tranche de 150 chambres.</del>
Bureaux	1 place maximum pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher



## AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

### CONTEXTE

Un projet d'extension de l'usine des eaux nécessite un ajustement réglementaire pour les constructions d'intérêt général. Par ailleurs, la règle de compensation est renforcée.

### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

#### 13.1.3 Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus sont obligatoirement remplacés par des arbres équivalents cohérents selon les critères esthétiques.

L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer, ~~ou~~ pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains **ou pour la réalisation d'un CINASPIC. Tout abattage d'un arbre devra faire l'objet de deux nouveaux arbres replantés.**

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant

### CONTEXTE

Afin de rendre obligatoire la règle suivante, une précision réglementaire est apportée en toutes zones.

### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

#### 15.4 Performances acoustiques

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- ~~Dans la mesure du possible,~~ Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit



## AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

### CONTEXTE

En zones UP et N, l'article 13 est modifié pour supprimer la distinction entre maisons individuelles et immeubles collectifs.

### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

~~entante de 1,20 m à espaces libres à adapter à la qualité du sol.~~

- ~~Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.~~
- ~~Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.~~



## 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 : ~~des~~ « **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** »
- En zone UA, Art. 6,3,2, Dans les secteurs UAs et **UAs2**, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait de 2 mètres minimum.
- En zone UA, Art. 7,3,2, Dans les secteurs UAt, UAf, UAs,UAs1, **et UAs2** la marge est ramenée à 2,50 mètres minimum.
- En zone UA, Art. 7,5,1, Dans le secteur UAs **et UAs2**, la bande de constructibilité de 20 m des articles 7.1 et 7.2 est portée à 30 m.
- En zone UA, Art. 9,3,2, Dans les secteurs UAt, UAs, UAs1 **et UAs2**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.
- En zone UA, Art. 9,3,6, 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 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain. Cette disposition ne s'applique pas en secteurs UAs2.
- En zone UA, Art. 12,1,4, A l'exception des secteurs UAf, UAt, UAs, UAs1 **et UAs2** dans lesquels les normes sont les suivantes (...).



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

## CONTEXTE

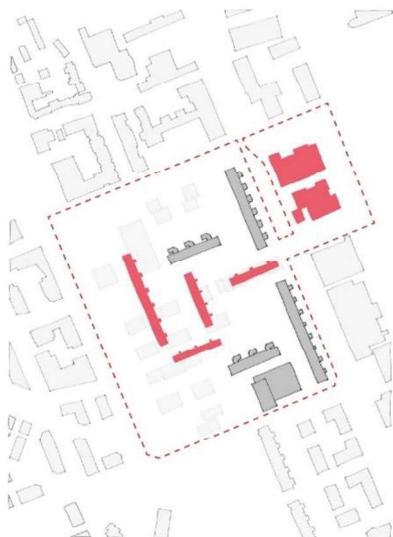
Le quartier des Navigateurs-Cosmonautes fait l'objet d'un périmètre de ZAC approuvé en janvier 2021 (REF : 2021.0118-E03 A).

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



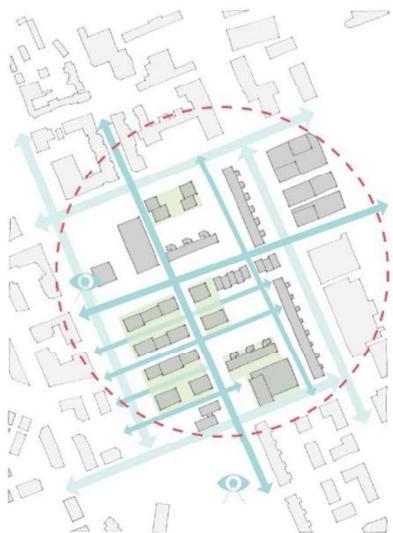
Préserver l'héritage végétal du site



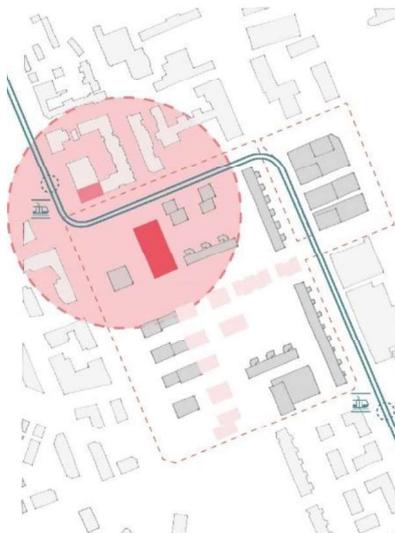
Ouvrir le quartier sur la ville



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.

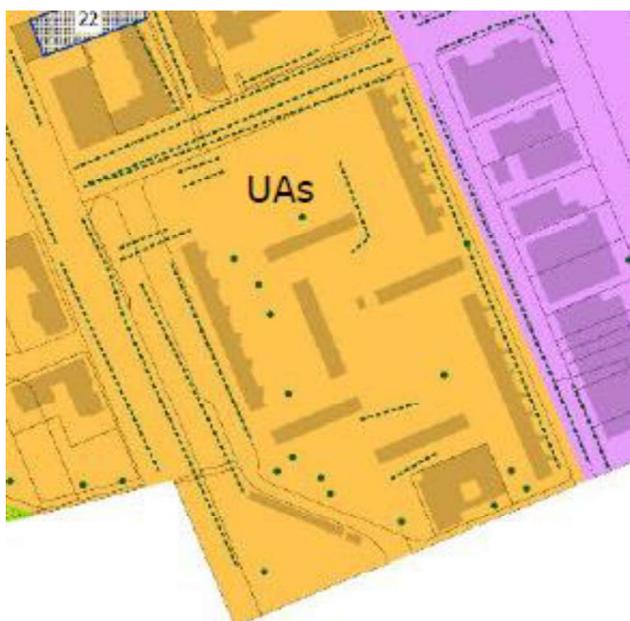
Les principes d'aménagement définis par l'OAP sont ainsi intégrés au dispositif réglementaire du PLU pour garantir leur respect lors de la réalisation du projet.

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



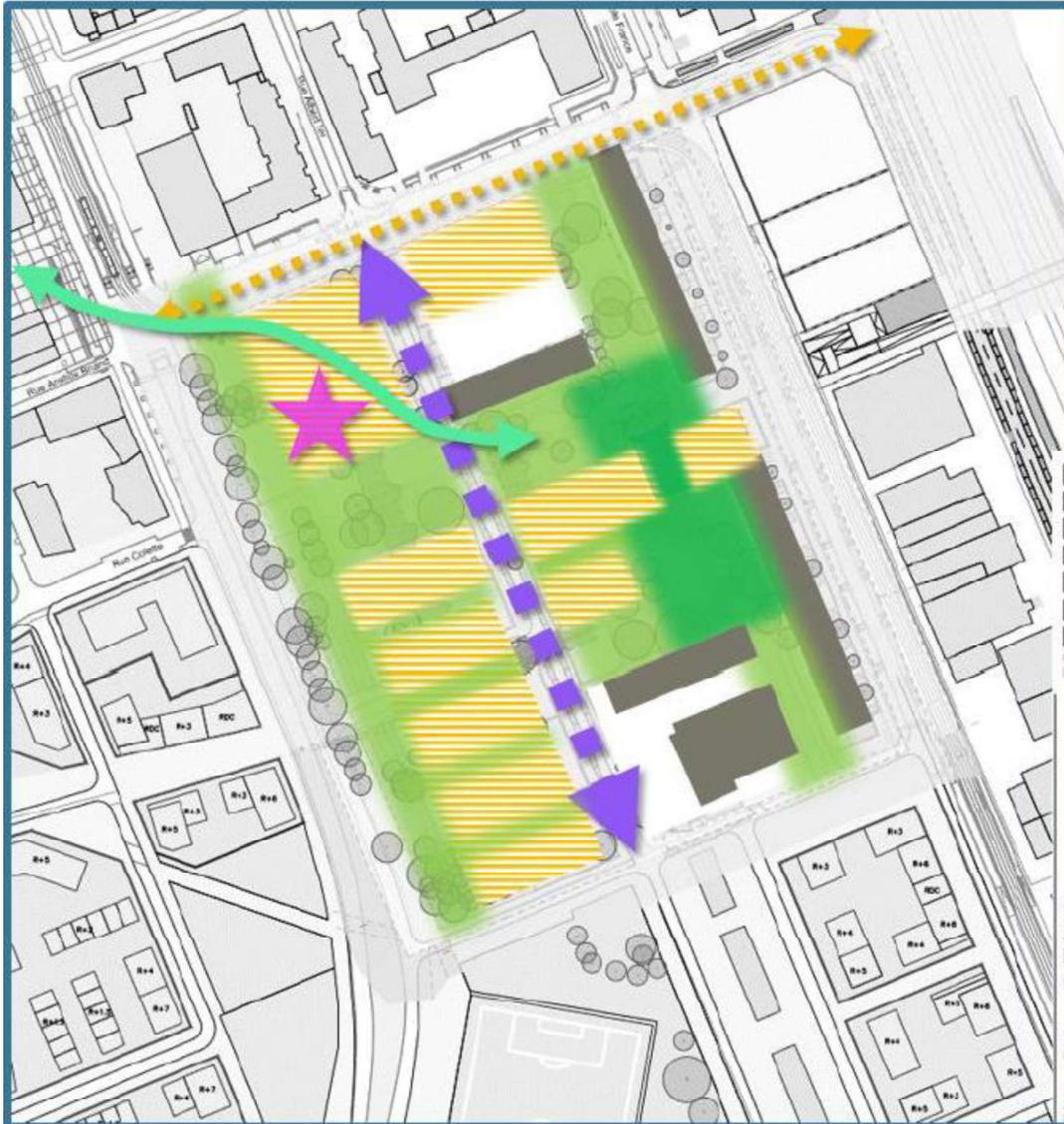
Extrait du plan de zonage modifié





# 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   |  | Bâtis 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**



# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – THEMATIQUE NATURE EN VILLE

## CONTEXTE

Complétion de l'OAP thématique Nature en ville en précisant les dispositions concernant la qualité de l'air pour les habitants

## TRADUCTION REGLEMENTAIRE

### OBJECTIF 3 : Répondre aux enjeux de sobriété/frugalité, bien-être, lutte et résilience face au réchauffement climatique



#### Disposition 14 : favoriser la qualité de l'air pour les habitants

##### CHAMP D'APPLICATION

> Projets à proximité d'une source dégradation de qualité de l'air (grands axes routiers, départementales et voiries circulées)



- Comme pour la lutte contre les nuisances sonores, l'implantation des bâtiments doit permettre d'intégrer les problématiques de qualité de l'air en veillant à assurer, sauf impossibilité technique ou contrainte liée à l'insertion urbaine ou d'architecture, un retrait vis à vis des voiries sources de dégradation de la qualité de l'air. En cas de retrait, celui-ci devra être végétalisé qualitativement avec une recherche de diversité de strates.
- Les implantations des bâtiments les uns par rapport aux autres devront garantir la circulation de l'air afin d'éviter les phénomènes de rue canyons et la concentration des polluants.
- Le traitement du bâti devra permettre de favoriser :
  - o la ventilation naturelle (logements traversants ou bi orientés) ;
  - o la création des ouvertures sur les espaces moins pollués ;
  - o une occupation non permanente au RDC ;
  - o la mise en place des prises d'air sur la façade la moins exposée aux polluants.



# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – THEMATIQUE NATURE EN VILLE

## CONTEXTE

Les dispositions concernant la lutte contre les nuisances sonores sont complétées afin de garantir la qualité et le confort des constructions neuves.

## TRADUCTION REGLEMENTAIRE

### OBJECTIF 3 : Répondre aux enjeux de sobriété/frugalité, bien-être, lutte et résilience face au réchauffement climatique



#### Disposition 12 : Accompagner la lutte contre les nuisances sonores

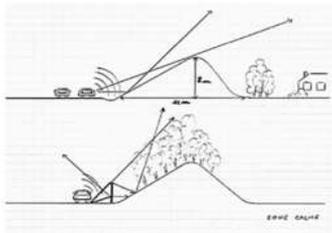


##### CHAMP D'APPLICATION

> Projets à proximité d'une source de bruit importante (grands axes routiers, ferroviaires)

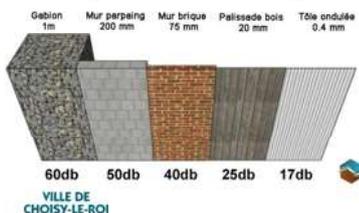
- Utiliser la topographie quand cela est possible pour créer des talus végétalisés
- Créer des murs végétaux anti-bruit en réfléchissant aux matériaux constitutifs de la clôture ou du mur
- Etudier le potentiel de végétalisation de tout dispositif acoustique

#### Exemples d'écrans sonores végétalisés



La **butte végétale** peut améliorer l'ambiance sonore, grâce à ses caractéristiques peu réfléchissantes et diffractives. Cet aménagement est très utile lorsqu'il est situé près de la source sonore.

#### La clôture/mur anti-bruit à végétaliser



Source : Habitat Gabions

- L'implantation des bâtiments doit permettre d'intégrer les problématiques de nuisances sonores en veillant à assurer, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à l'insertion urbaine ou d'architecture ou disposition contraire du règlement, un retrait vis-à-vis des voiries sources de nuisances sonores. En cas de retrait, celui-ci devra être végétalisé qualitativement avec une recherche de diversité de strates (herbacée, arbustive, arborée) ;

- Le terrain et notamment les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement permettant de limiter les réflexions acoustiques ;

L'aménagement des espaces extérieurs et particulièrement des cœurs d'îlots peut avoir un impact sur les effets de réverbération du bruit et le confort sonore extérieur, c'est pourquoi il convient en la matière de privilégier :

- L'emploi de revêtements de sols perméables et le maintien d'un maximum de pleine terre pour limiter l'emploi de surfaces réfléchissantes (béton ou enrobés), tels que les surfaces engazonnées, les cheminements en gravier ou les parkings en dalle gazon ;
- Pour les arbres de haute tige, les essences à feuillage dense ;

Le traitement de la façade exposée :

- Les matériaux employés doivent permettre une isolation adaptée des murs et des menuiseries



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

## 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

10.3.4. Disposition relative 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).



## MISE EN ANNEXE DE LA CHARTE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

### LA CHARTE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

La charte de la construction neuve approuvée le 26/09/2024 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.



## RAPPEL DU RISQUE DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

### 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.





## SOMMAIRE

<b>1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE</b> .....	6
1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE .....	6
1.2. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU MIS A L'ENQUÊTE.....	6
1.3. DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE .....	16
1.4. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	16
<b>2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	18
2.1. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE.....	18
2.1.1. Composition du dossier d'enquête .....	18
2.1.2. Documents complémentaires demandés mis à la disposition du commissaire enquêteur et/ou du public durant l'enquête.....	20
2.2. ENTRETIEN AVEC LES PERSONNES EN CHARGE DU DOSSIER.....	21
2.3. Visite du secteur de l'OAP.....	22
2.4. PUBLICITE DE L'ENQUÊTE.....	22
2.4.1. Publicité légale .....	22
2.4.1.1. Avis dans les journaux .....	22
2.4.1.2. Mise en place de l'affichage légal en mairie .....	23
2.4.2. Autres formes de publicité .....	23
2.5. DEROULEMENT DES PERMANENCES.....	23
2.6. REUNION PUBLIQUE.....	23
2.7. CONCERTATION PREALABLE.....	24
2.7.1. Organisation de la concertation préalable .....	24
2.7.2. Bilan de la concertation.....	25
2.8. PERMANENCES TENUES PAR LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE .....	26
2.9. FORMALITES DE FIN D'ENQUÊTE .....	26
2.9.1. Recueil des observations recueillies en fin d'enquête.....	26
2.9.2. Communication des observations recueillies en fin d'enquête .....	26
2.9.3. Mémoire en réponse.....	27
<b>3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	27
<b>4. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b> .....	31
4.1. Avis de la MRAe du 3 juillet 2024.....	31
4.2. Avis du CD 94 du 5 juin 2023.....	33



4.3. Avis du CD 94 du 18 juillet 2024.....	34
4.4. Avis de l'EPA ORSA.....	37
4.5. Avis de VALOPHIS de juillet 2024.....	39
4.6. Avis de VNF du 22 avril 2024.....	40
4.7. Avis de la SADEV 94 du 21 juin 2024.....	40
4.8. Avis de la DRIEAT du 2 septembre 2024.....	41
4.9. Questions de la Commissaire Enquêtrice.....	42
5. AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....	44
5.1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DE MODIFICATION DU PLU .....	44
5.2. PROJET DE MODIFICATION .....	44
5.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	45
5.3.1 Désignation de la Commissaire Enquêtrice.....	45
5.3.2. Modalité de l'enquête.....	45
5.3.3. Examen du dossier d'enquête.....	46
5.3.4. Avis des PPA personnes publiques associées .....	47
5.3.5. Sur le déroulé de l'enquête publique.....	47
5.3.6. Thèmes abordés dans les remarques des habitants, des personnes publiques associées et de la Commissaire Enquêtrice.....	48
5.3.7. Sur la réalisation du projet de modification lui-même.....	48
5.4. CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°7 DU PLU DE COISY-LE-ROI.....	48



## LISTE DES PIECES ANNEXES

**Annexe 1** : Arrêté du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du n°2024-900 du 9 janvier 2024 prenant acte des nouvelles modalités de concertation.

**Annexe 2** : Bilan de la concertation, approuvé par délibération de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre le 22 mai 2024.

**Annexe 3** : Décision n°E24000061/77 en date du 1er août 2024 de la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant Madame Anne-Marie DUQUENNE en qualité de Commissaire Enquêtrice et Madame Marie-José ALBARET-MADARAC en qualité de Commissaire Enquêtrice suppléante pour : « procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi (94 600) ».

**Annexe 4** : Arrêté signé par le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, N° A2024-940, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi, publié le 27 août 2024.

**Annexe 5** : Affiche d'avis de l'enquête publique sur la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi.

**Annexe 6** : Notice de présentation de la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi, de janvier 2024.

**Annexe 6 bis** : Lexique.

**Annexe 7** : Règlement de la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi.

**Annexe 8** : OAP « nature en ville ».

**Annexe 9** : OAP des « navigateurs cosmonautes » modifié le 22-02-2023.

**Annexe 10** : Plan de zonage de la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi.

**Annexe 11** : Cahier des emplacements réservés, modifié le 22-02-2023.

**Annexe 12** : Inventaire du patrimoine architectural.

**Annexe 13** : Avis conforme de la MRAe, concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification n° 7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi (94), après examen au cas par cas.

**Annexe 14** : Avis délibéré de la MRAe, sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Choisy-le-Roi (94) à l'occasion de sa modification n° 7.

**Annexe 15** : Eléments pour mémoire en réponse à la suite de l'avis APPIF-2024-067 du 03.07.2024 de la MRAe.

**Annexe 16** : Avis du Département du Val-de-Marne sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Choisy-le-Roi (94) à l'occasion de sa modification n° 7, du 5 juin 2023.

**Annexe 17** : Avis de l'EPAORSA.

**Annexe 18** : Avis de la SNCF du 16 mai 2024.

**Annexe 19** : Avis de l'Haropa Port.

**Annexe 20** : Avis de la chambre d'agriculture d'IDF.

**Annexe 21** : Avis de Voie Navigable de France VNF.

**Annexe 22** : Avis de la SADEV 94.

**Annexe 23** : Avis de la chambre de commerce et d'industrie.

**Annexe 24** : Avis de Valophis du 5 juillet 2024.

**Annexe 25** : Avis du Département du Val-de-Marne (2) du 18 juillet 2024

**Annexe 26** : Avis de la direction régionale interdépartemental de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile de France (DRIEAT).

**Annexe 27** : Délibération de la ville sur le bilan de la concertation de la modification numéro 7 du PLU du 22 mai 2024.



**Annexe 28** : Délibération de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, n°2024-06-25 3672 du 25 juin 2024 sur le bilan de la concertation concernant la modification n° 7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi.

**Annexe 29** : Avis du SIAAP du 14 octobre 2024.

**Annexe 30** : Rapport phytosanitaire sur la ZAC des « navigateurs-cosmonautes » de décembre 2020.

**Annexe 31** : Courrier du Sedif du 8 octobre 2024

**Annexe 32** : Mail du Sedif suite à la visite de la Commissaire Enquêtrice.

**Annexe 33** : Annonce de l'enquête publique dans le journal « Le Parisien » du 30 août 2024.

**Annexe 34** : Annonce de l'enquête publique dans le journal « Les Echos » du 30 août 2024.

**Annexe 35** : Annonce de l'enquête publique dans le journal « Le Parisien » du 17 septembre 2024.

**Annexe 36** : Annonce de l'enquête publique dans le journal « Les Echos » du 17 septembre 2024.

**Annexe 37** : Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique.

**Annexe 38** : Information sur le site internet de la ville.

**Annexe 39** : Compte rendu de la réunion publique du 18 septembre 2024.

**Annexe 40** : Procès verbal des observations durant l'enquête publique.

**Annexe 41** : Mémoire en réponse de la ville.

**Annexe 42** : Mail autorisant la Commissaire Enquêtrice à rendre son rapport 8 jours après la réception du mémoire en réponse.



## 1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

### 1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Choisy-le-Roi a été approuvé le 10 octobre 2012, puis modifié les 22 mai 2013, 24 septembre 2014, 30 septembre 2015, 16 décembre 2015, 25 février 2020 puis récemment le 18 novembre 2022.

Sur saisine du Conseil municipal, par délibération du 18 mai 2022, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy le Roi, dite n°7, a été prescrite par arrêté du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n°A2022 763 en date du 23 août 2022.

Dans le cadre de cette modification, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour une demande d'avis conforme. La MRAe a rendu son avis, n°MRAe DKIF-2023-047, le 4 mai 2023, en concluant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, en particulier sur les possibilités de densification ouvertes, dans la ZAC Navigateurs Cosmonautes (NPNRU), sur le RD5 et sur des portions des avenues Victor Hugo et du Lugo. Le Conseil municipal de Choisy-le-Roi, au cours de sa séance du 20 juin 2023, a donc demandé à l'organe délibérant de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre de procéder à l'évaluation environnementale.

Ce dernier l'a décidé, par une délibération n°2023-06-27 3253 du 27 juin 2023, et a fixé les nouvelles modalités de la concertation.

Après avoir réalisé cette évaluation, un arrêté du Président de l'EPT n°2024-900 du 9 janvier 2024 prenait acte des nouvelles modalités de concertation. (Annexe 1)

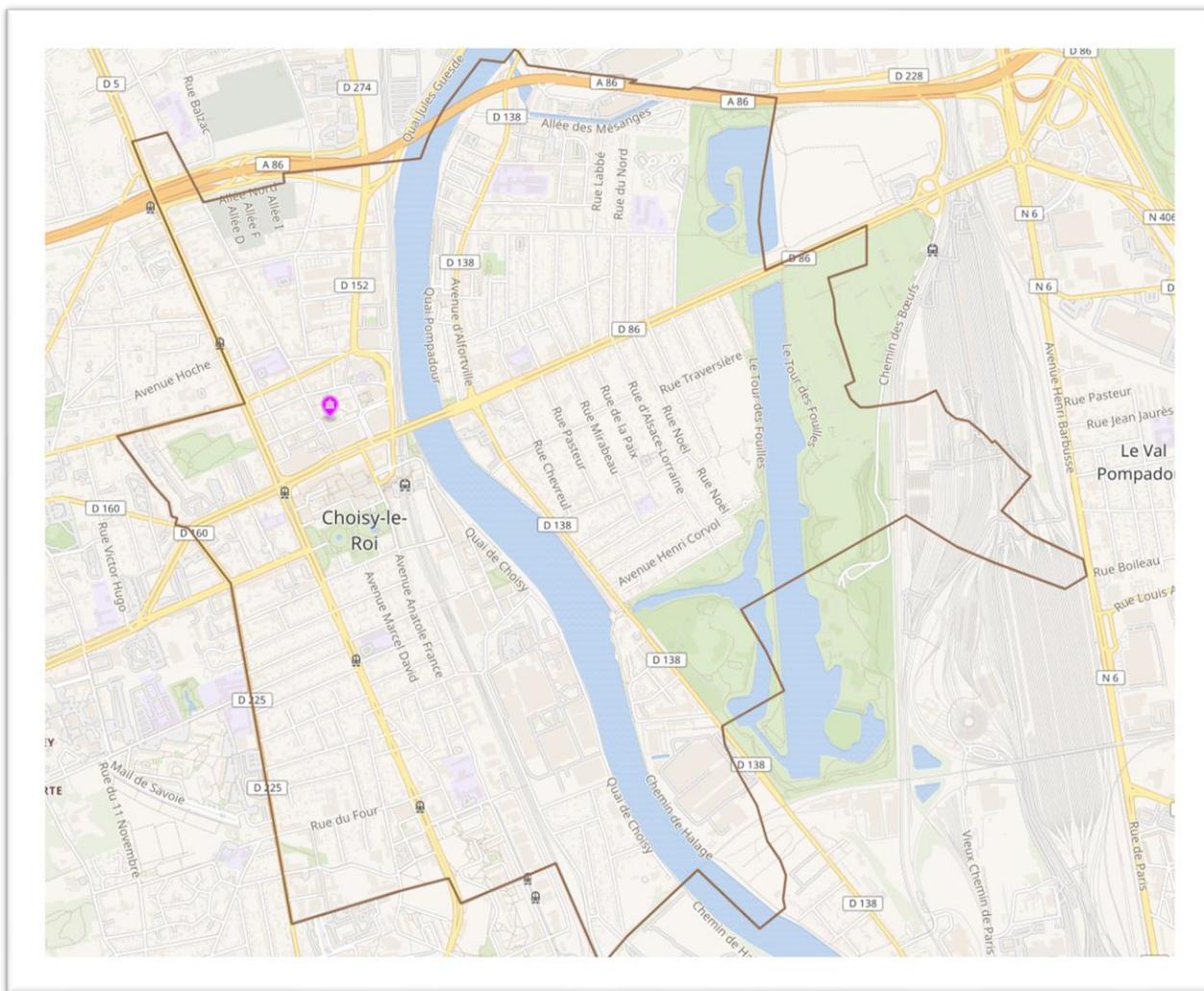
Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre le 22 mai 2024. (Annexe 2)

### 1.2. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU MIS A L'ENQUETE

Choisy-le-Roi est une commune française, située dans le département du Val-de-Marne, en région Île-de-France. Traversée par la Seine, elle est à proximité de l'aéroport de Paris-Orly, entourée par ailleurs de Créteil, Vitry-sur-Seine, Thiais et Valenton. Elle compte 46 229 habitants (Insee 2020) et fait partie de l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB), un des douze territoires de la Métropole du Grand Paris (MGP).

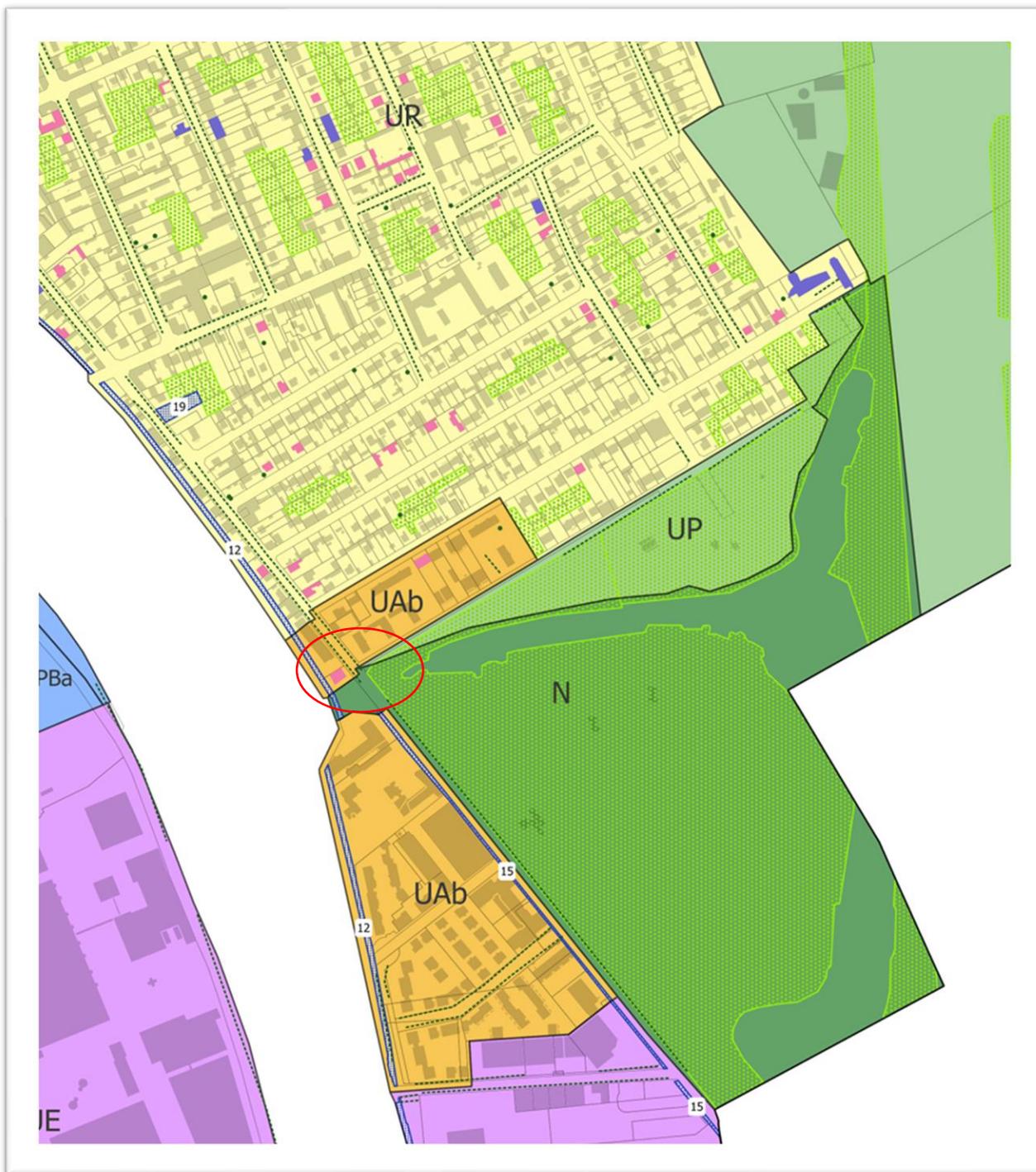
D'une superficie de 5,42 km<sup>2</sup>, le territoire est largement urbanisé, mais possède 11,5 % d'espaces naturels agricoles et forestiers (Mos 2012) et 11 % liés au réseau hydrographique. Les axes routiers majeurs qui structurent le territoire sont l'autoroute A86, qui longe le nord de la commune, la route départementale RD86 qui traverse la ville d'Est en Ouest et la RD5 sur la rive gauche de la Seine, orientée Nord-Sud.

La commune est desservie par le RER C, la ligne T9 du tramway et le TVM Est. L'urbanisation s'est développée de manière différenciée sur les deux rives de la Seine. Deux grands projets d'aménagement sont situés rive gauche : d'une part, la requalification du secteur de Lugo, en bordure de l'autoroute A86 et le long de la Seine et d'autre part, le projet « Quartier Sud » inscrit dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), limitrophe à la commune d'Orly, regroupant un ensemble de logements collectifs (les quartiers des Hautes-Bornes, Briand-Pellou er et la cité des Navigateurs).



La modification du PLU, telle que présentée dans le dossier, a principalement pour objet :

- ✓ La création d'une zone N (naturelle) dans le parc interdépartemental du Parc des sports, représentant une superficie de 18 ha sur la commune.  
L'objectif est de prendre en compte le périmètre de la délibération du Conseil départemental du 12 avril 2021, en ajustant le plan de zonage en conséquence (reclassement des parcelles AY0086, AV59 et AV60, actuellement zonées UP « urbaine à destination d'équipements publics » en zone N « naturelle »). Il s'agit également de classer en zone naturelle une partie de l'Espace Naturel Sensible pour affirmer la vocation naturelle du site et la protéger de toute construction.

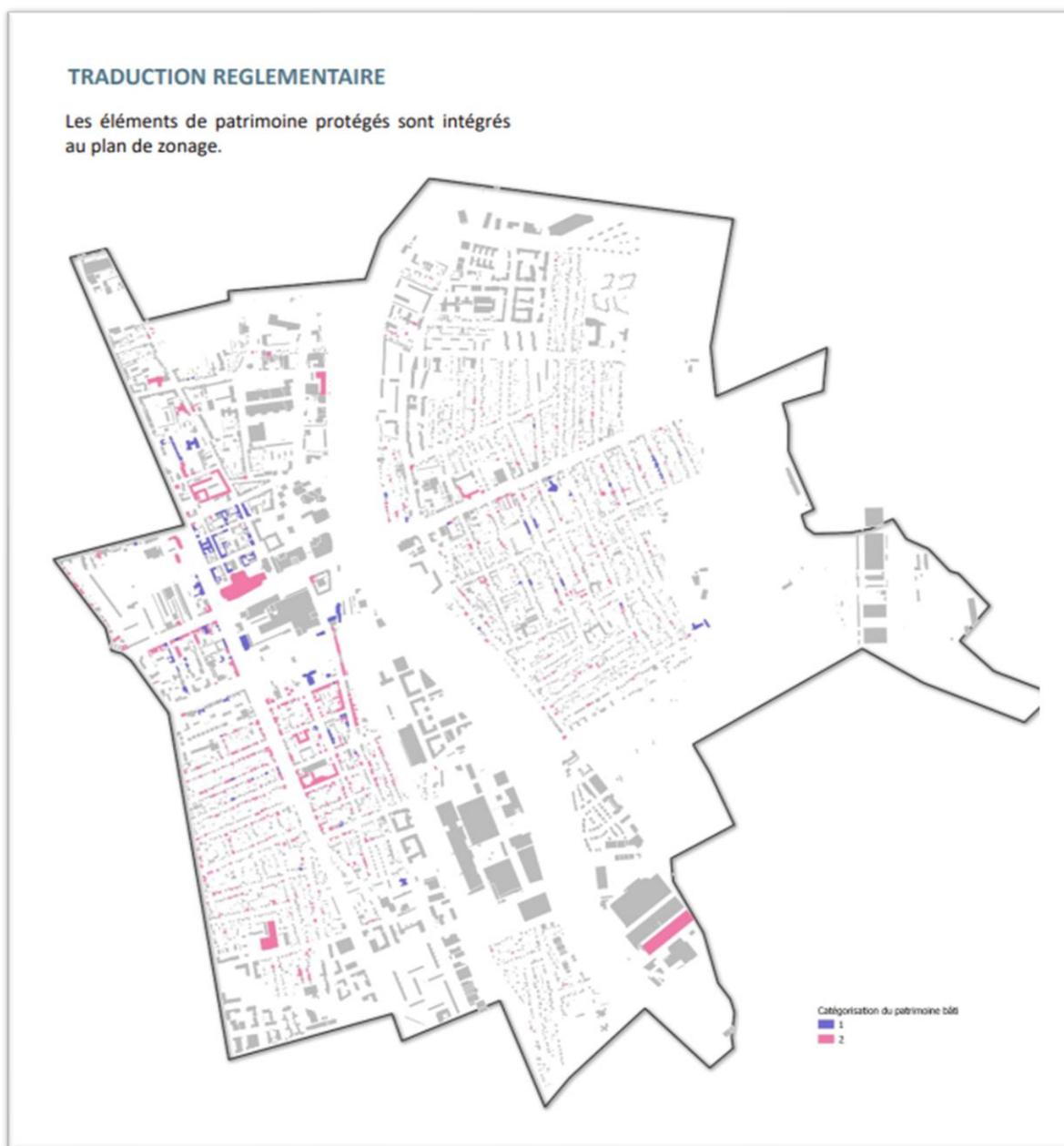


- ✓ L'identification des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Val de Marne a procédé à un travail de repérage des éléments du patrimoine bâti sur la commune pour l'amélioration de leur protection. Ce travail a abouti au repérage de 570 bâtiments à protéger, dont 374 sont inventoriés à l'aide d'une fiche descriptive, annexée au règlement. Choisy-le-Roi souhaite en effet 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 forment l'identité



du territoire. C'est à ce titre que la quasi-totalité des bâtiments d'intérêt architectural et particulièrement les pavillons en meulière ont été identifiés.

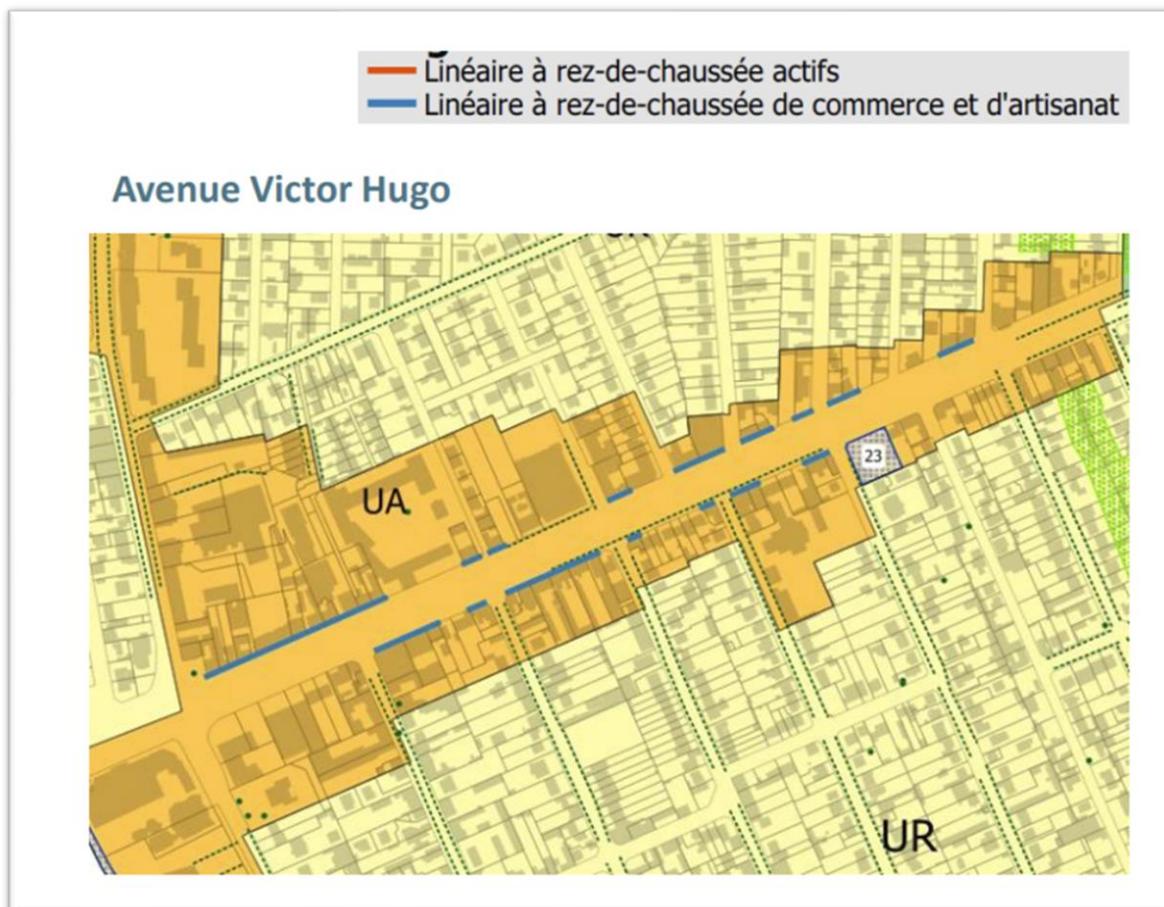
La modification consiste à indiquer sur le plan de zonage tous les éléments bâtis patrimoniaux, de leur appliquer un dispositif réglementaire renforcé notamment à l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions. Le patrimoine de catégorie 1, identifié comme « remarquable », se traduit par une protection supplémentaire proscrivant la surélévation des bâtiments. Enfin, une règle de transition est également intégrée au règlement afin de préserver l'environnement proche des bâtiments repérés.



- ✓ Le renforcement et l'extension des linéaires de protection des rez-de-chaussée actifs. Une étude sur les commerces et l'activité artisanale a été réalisée par la société SEMAEST. La modification du PLU propose un tracé d'évolution des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat, en l'étendant aux zones UA, UC et UZD, alors qu'initialement, seule la zone UC était concernée. Elle propose également 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.

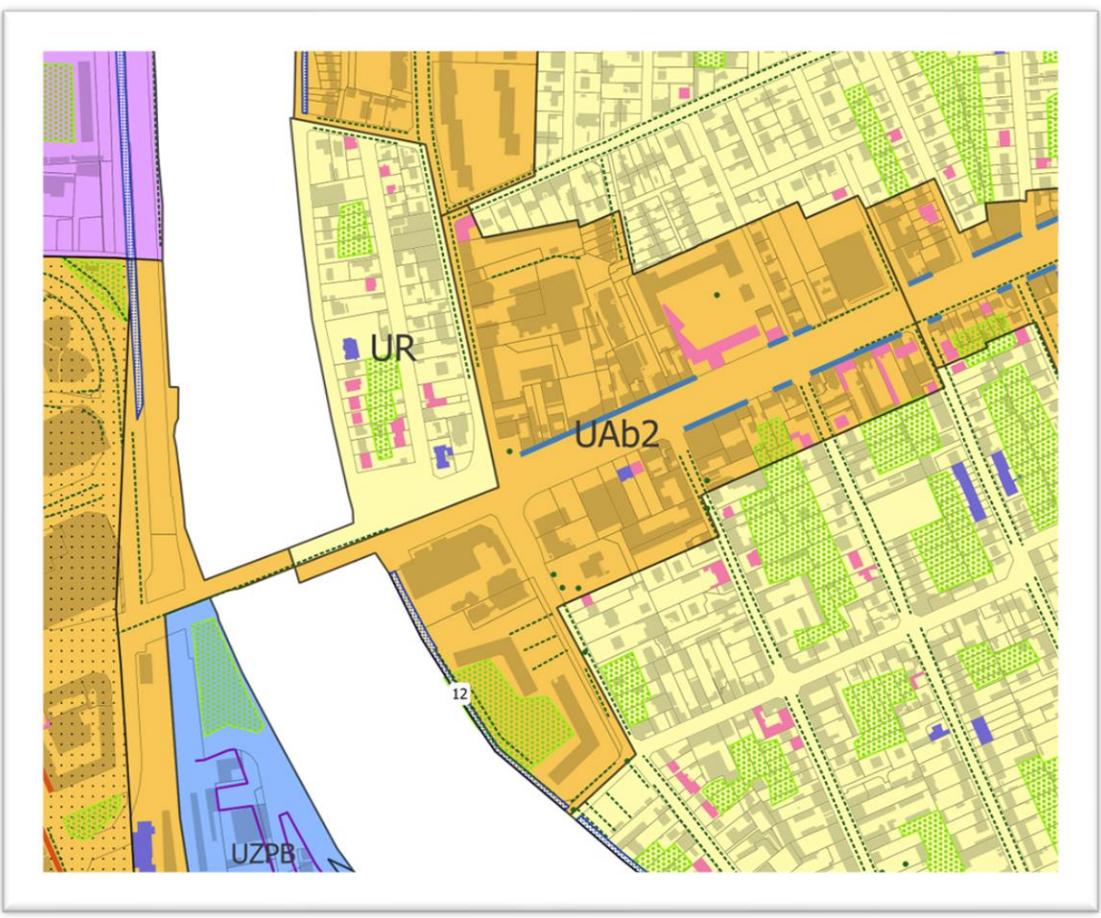
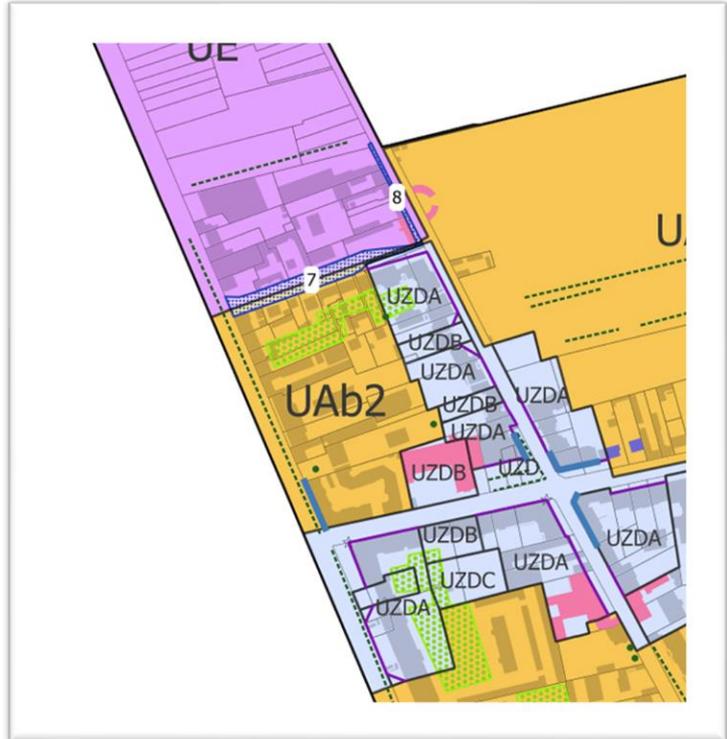


- ✓ L'évolution réglementaire sur certains secteurs de la commune.

Les abords des principaux axes, avenue Victor Hugo, RD 5 et le 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.

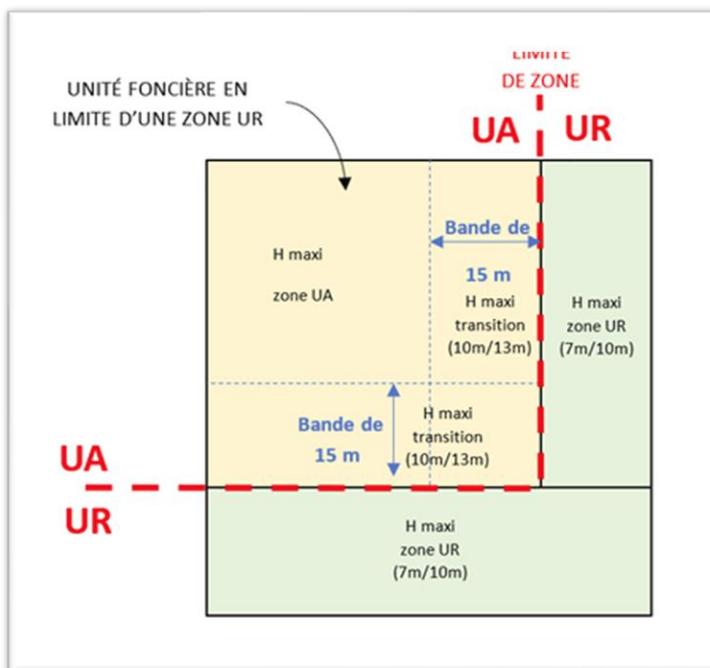
Le projet de modification intègre donc la création de sous-secteurs et un changement ponctuel de zonage, là où un renouvellement de qualité, en lien avec les protections du patrimoine intégrées dans la présente modification, est souhaité, ainsi que la mise en place d'une règle de transition entre certaines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

- a) Création d'un sous-secteur UAb2 sur deux zones en renouvellement qui nécessitent une adaptation des articles 9 et 10, relatifs à l'emprise au sol et à la hauteur maximale des constructions. Il s'agit de la portion ouest de l'avenue Victor Hugo, et de l'îlot situé entre l'avenue Stalingrad, et la rue du Docteur Roux.



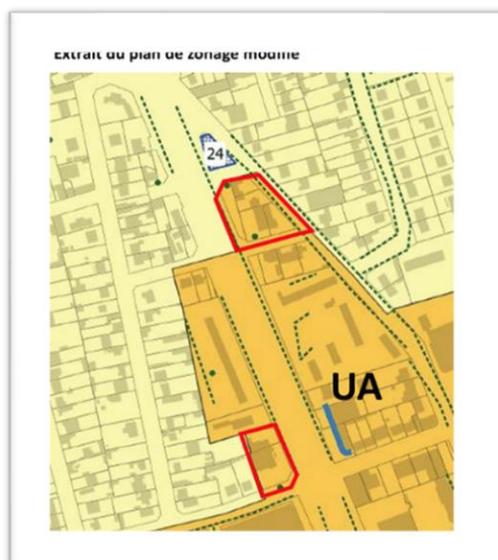


- b) Renforcement de la règle de transition entre les zones UA et UR.  
 La modification vise à renforcer le dispositif de gestion des transitions en limite séparative entre les zones.  
 Le schéma de principe est le suivant :



- c) Reclassement des terrains de la médiathèque en zone UA (actuellement classée en zone UR) et création d'un emplacement réservé

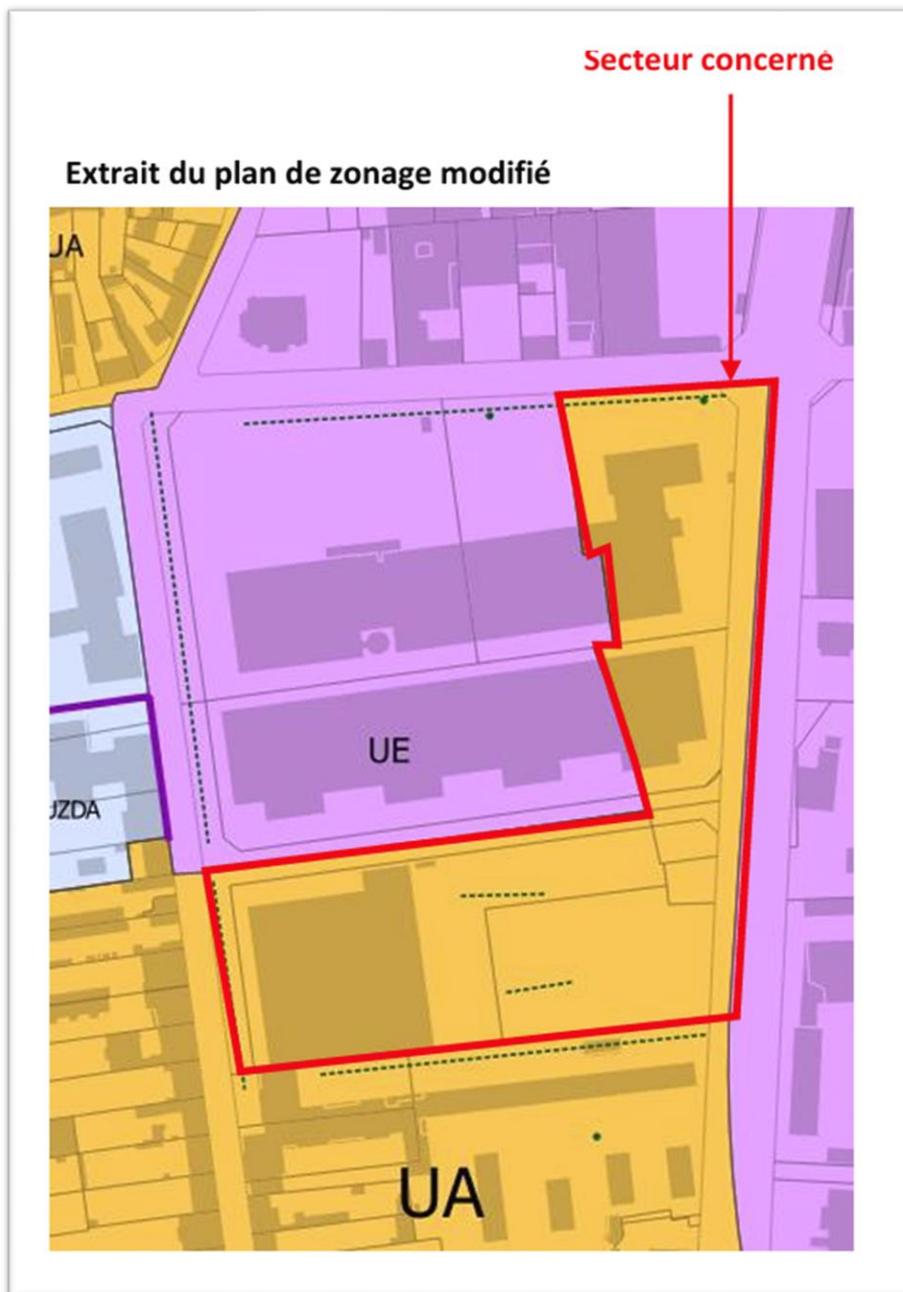
Les équipements de la médiathèque « Maison pour Tous » sont désuets et seront démolis. Dans le cadre du renouvellement des abords de l'avenue Newburn (RD 5), ces parcelles sont reclassées en zone UA, pour notamment harmoniser les hauteurs le long de l'axe. Selon le même objectif de revalorisation de l'axe, l'ilot situé entre les rues Lamartine, Villa Flaubert, Albert 1er 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.





d) Reclassement de la zone UEI vers la zone UA le long de l'avenue de Lugo

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 UEI vers la zone UA.



e) CINASPIC dans la zone d'activité des cosmonautes

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 dans l'article UE-2.



f) Modification du pourcentage minimal de logements sociaux en zone UA

La ville compte actuellement 39 % de logements locatifs sociaux sur son territoire. 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 45 logements est supprimée dans le cadre de cette modification du PLU. La suppression de cette obligation permet de revenir aux objectifs de la Loi SRU imposant 25 % de logements sociaux.

g) Adaptation du règlement pour le projet de Technicentre.

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

h) Adaptation des règles de stationnement

Dans le PLU en vigueur, en zones UA, UC, UZP et UR, 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.

Par ailleurs, en zones UA, UC, UR et UE, le règlement impose une marge de recul de 6 mètres pour chaque emplacement. L'objectif est d'assouplir cette règle contraignante pour de nombreux projets, en supprimant la marge de retrait obligatoire et en la remplaçant par un schéma de principe illustrant les retraits nécessaires pour le bon accès du stationnement.

i) Renouvellement des parcelles en angle dans le secteur UAf

En zone UAf, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain. Les petites parcelles de moins de 1 000 m<sup>2</sup> situées en angle de rue sont restreintes dans leur capacité à évoluer. Il est proposé de ne plus réglementer l'emprise au sol.

- ✓ La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et d'un sous-secteur UAs2 sur le secteur de la Zone d'Aménagement Concertée (Zac) des « navigateurs cosmonautes », afin d'ajuster les règles d'occupation et d'utilisation des sols autorisées et d'implantation et de hauteur maximale de construction.

Le quartier des navigateurs-cosmonautes fait l'objet d'un périmètre de ZAC, approuvé en janvier 2021. Cette 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, favoriser la mixité sociale et répondre aux enjeux du changement climatique en renouvelant les logements pour une meilleure performance énergétique. Le projet prévoit la démolition de 267 logements et la construction de 490 nouveaux logements, dont 70 logements locatifs sociaux.

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.



Un sous-secteur UAs2 reprenant le périmètre de l'OAP est également créé dans le règlement.



Ce sous secteur permet d'avoir une hauteur maximale des constructions fixée à 29 mètres et la hauteur façade fixée à 26 m, et d'avoir une distance entre deux constructions non contiguës pouvant être au moins égale à  $L=H/2$  sans pouvoir être inférieure à 5 mètres minimum.



✓ La charte de la construction neuve est annexée au document du PLU modifié.

### 1.3. DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Par décision n°E24000061/77, en date du 1er août 2024, la Présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné Madame Anne-Marie DUQUENNE en qualité de Commissaire Enquêtrice et Madame Marie-José ALBARET-MADARAC en qualité de Commissaire Enquêtrice suppléante pour : « procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n° 7 du PLU de la commune de Choisy-le-Roi (94 600) ». (Annexe 3)

### 1.4. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre a publié, le 27 août 2024, un arrêté N° A2024-940 (Annexe 4) prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi. Cet arrêté indique les modalités de cette enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

L'enquête se déroulera du samedi 14 septembre 2024 au lundi 14 octobre 2024, pendant 31 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête publique relatif à la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, sur lequel le public peut consigner ses observations, seront à disposition, pendant toute la durée de l'enquête en mairie, Place Gabriel Péri à Choisy-le-Roi, aux horaires d'ouverture de la mairie.

En outre, les pièces du dossier pourront être consultées sur le site internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : <https://www.grandorlyseinebievre.fr>



Les observations pourront également être transmises par voie postale à l'adresse suivante :

- Madame la Commissaire Enquêtrice, Mairie de Choisy-le-Roi, Place Gabriel Péri, 94600 Choisy-le-Roi
- Par voie électronique à l'adresse email suivante : [enquetepublique.plu7@choisyleroi.fr](mailto:enquetepublique.plu7@choisyleroi.fr)

Toute contribution reçue après la clôture de l'enquête ne pourra être prise en compte.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente.

Un avis d'ouverture d'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Un affichage du même avis sera réalisé quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à la mairie de Choisy-le-Roi, et sur les panneaux administratifs de la ville. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

L'arrêté sera affiché à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en Mairie de Choisy-le-Roi, quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Ampliation de l'arrêté sera adressée à :

- ✓ Madame La Préfète du Val-de-Marne
- ✓ Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun
- ✓ Monsieur Le maire de Choisy-le-Roi
- ✓ Madame la Commissaire Enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice recevra en mairie de Choisy-le-Roi aux jours et heures suivants :

Date	Jour	Heure	Lieu
14 septembre	Samedi	10h à 12h	Mairie de Choisy-le-Roi
26 septembre	Jeudi	13h30 à 17h30	Mairie de Choisy-le-Roi
14 octobre	Lundi	13h30 à 17h30	Mairie de Choisy-le-Roi

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre est transmis dans les 24 heures à la Commissaire Enquêtrice qui le clôt.

La Commissaire Enquêtrice disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre le dossier, avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions de la Commissaire Enquêtrice sera adressée à la Préfète du Département du Val-de-Marne et tenue à disposition du public pendant un an après

la fin de l'enquête au Service Urbanisme Réglementaire de la Ville ainsi que sur son site internet.

## 2. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE

#### 2.1.1. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces écrites suivantes :

- ✓ L'Arrêté d'ouverture d'enquête publique N° A2024-940 concernant la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi, publié le 27 août 2024 et signé par le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre. (Annexe 4).
- ✓ L'affiche d'avis d'ouverture d'enquête publique. (Annexe 5).
- ✓ La notice de présentation de la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi, accompagnée d'un lexique. (Annexe 6). (39 pages)  
Ce document argumente et illustre les six thématiques de cette modification :
  - La protection des espaces naturels sensibles du parc interdépartemental des sports
  - La protection du patrimoine bâti
  - La protection des rez-de-chaussée actifs
  - Les ajustements réglementaires
  - La création d'OAP
  - La mise en annexe de la charte de la construction neuve
- ✓ La proposition de règlement à la suite de la modification n°7 du PLU. (Annexe 7). (153 pages).
- ✓ La présentation de l'OAP « nature en ville ». (Annexe 8). (12 pages).  
Ce document décline les objectifs de cette orientation d'aménagement, à savoir :
  - Renforcer les composantes de trame verte urbaine
  - Améliorer la qualité écologique globale des nouveaux projets
  - Répondre aux enjeux de sobriété/frugalité, bien-être, lutte et résilience face au réchauffement climatique.
- ✓ La présentation de l'OAP sectorielle. (Annexe 9). (6 pages).  
Deux secteurs sont concernés : la Fonderie Fine et le quartier des « navigateurs - cosmonautes. »
- ✓ Le plan de zonage modifié. (Annexe 10). (1 page).
- ✓ Le cahier des emplacements réservés modifié. (Annexe 11). (3 pages).
- ✓ L'inventaire du patrimoine. (Annexe 12). (233 pages).  
Après une introduction expliquant la typologie des bâtiments classés dans le patrimoine de la ville et l'organisation des fiches descriptives de ces constructions, ces fiches sont présentées et classées par quartier :
  - Choisy nord



- Choisy sud
- Gondoles nord
- Gondoles sud.

- ✓ L'avis de la MRAe du 4 mai 2023. (Annexe 13). (5 pages).  
Cet avis conforme conclue à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale, la modification n° 7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi (94), après examen au cas par cas.
- ✓ L'avis de la MRAe du 3 juillet 2024. (Annexe 14). (15 pages). Dans ce nouvel avis, la MRAe y émet trois recommandations.
- ✓ Le mémoire en réponse concernant l'avis de la MRAe du 3 juillet 2024. (Annexe 15). (4 pages).
- ✓ L'avis du Département du Val-de-Marne du 5 juin 2023. (Annexe 16). (5 pages).
- ✓ L'avis de l'EPAORSA. (Annexe 17). (5 pages).
- ✓ L'avis de la SNCF du 16 mai 2024. (Annexe 18). (1 page).
- ✓ L'avis de l'Haropa Port. (Annexe 19) du 21 mai 2024. (1 page).
- ✓ L'avis de la chambre d'agriculture d'IDF du 14 juin 2024. (Annexe 20). (1 page).
- ✓ L'avis de Voie Navigable de France VNF du 13 juin 2024. (Annexe 21). (1 page).
- ✓ L'avis de la SADEV 94 du 21 juin 2024. (Annexe 22). (2 pages).
- ✓ L'avis de la chambre de commerce et d'industrie du 26 juin 2024. (Annexe 23). (2 pages).
- ✓ L'avis de Valophis du 5 juillet 2024. (Annexe 24). (7 pages).
- ✓ L'avis du Département du Val-de-Marne (2) du 18 juillet 2024. (Annexe 25). (4 pages).
- ✓ L'avis de la direction régionale interdépartemental de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile de France (DRIEAT) du 2 septembre 2024. (Annexe 26). (2 pages).
- ✓ Délibération de la ville sur le bilan de la concertation de la modification numéro 7 du PLU du 22 mai 2024. (Annexe 27). (10 pages).
- ✓ Délibération de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, n°2024-06-25 3672 du 25 juin 2024 sur le bilan de la concertation de la modification n° 7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi. (Annexe 28). (11 pages).

#### 2.1.2. Documents complémentaires demandés et mis à la disposition du commissaire enquêteur et/ou du public durant l'enquête

- a) L'avis du SIAAP du 14 octobre 2024, (Annexe 29), (2 pages), est parvenu pendant l'enquête et a été inclut dans le dossier d'enquête.



b) Pendant l'enquête, la Commissaire Enquêtrice a demandé à prendre contact avec les responsables de Valophis, aménageur de la ZAC des « navigateurs-cosmonautes ». Le 8 octobre 2024, Madame Isabelle Gombrowicz, Directrice des programmes d'aménagement, l'a reçue dans ses bureaux et lui a expliqué l'historique de cette Zac et l'interaction avec l'ANRU, opération de démolition-reconstruction d'une partie de la cité des Cosmonautes.

Elle a commenté le plan de masse de l'opération, en avant projet sommaire, comprenant une série de bâtiments perpendiculaires à la RD5, le long de voies relativement étroites réservées à des circulations douces. Ces bâtiments seront composés de plots, allant de trois niveaux sur rez-de-chaussée à huit niveaux sur rez-de-chaussée.

La Commissaire Enquêtrice a posé des questions sur la hauteur des bâtiments pour lesquels il semble qu'il y ait des contradictions entre la proposition de réglementation et les plans de masse présentés. De même, elle s'est interrogée sur la distance entre les bâtiments projetés et sur la conservation des alignements et des arbres remarquables.

A la question sur le rapport entre la règle autorisant une hauteur de 29 m pour ces bâtiments alors que ces derniers ne comporteront que 8 niveaux d'environ 2,7 m et un rez-de-chaussée pouvant atteindre 3 m, il a été répondu qu'il y aurait peut-être, si la commercialisation le permettait, des services en rez-de-chaussée et une construction en bois pour laquelle la hauteur des niveaux peut atteindre 3 m.

Concernant la distance entre les bâtiments, dont il est demandé qu'elle soit égale au minimum à la hauteur des bâtiments divisée par deux, contrairement à toute les règles de l'ancien PLU qui l'autorisait étant égale à la hauteur des bâtiments sauf en cas de murs aveugles, il a été répondu que le plan de masse avait été décidé ainsi. La Commissaire Enquêtrice a fait remarquer que lorsqu'un bâtiment avait une hauteur de 29 m, pour les bâtiments lui faisant face de cinq niveaux, les appartements des étages inférieurs, distants de 14,5 m, orientés nord-sud ne bénéficiaient que de peu de lumière.

Lors de cette réunion, la discussion a également porté sur les alignements d'arbres protégés et les arbres remarquables, qu'il est indispensable de couper et qui a fait l'objet d'un rapport phytosanitaire. (Annexe 30).

c) Lors de l'enquête, le Directeur Général de la SEDIF, Monsieur Raymond Loiseleur, a demandé à rencontrer la Commissaire Enquêtrice. La réunion a eu lieu le 11 octobre 2024.

Monsieur Loiseleur a exposé l'importance pour le SEDIF de construire à Choisy-le-Roi, un nouveau bâtiment membranaire afin d'améliorer la qualité de l'eau distribuée aux Franciliens. (Annexe 31)

Trois arbres, inscrits comme remarquables dans la modification du PLU n°6, et un alignement d'arbres empêchent d'assurer la mission de modernisation et d'adaptation de ses installations du SEDIF.





La Commissaire Enquêtrice a pu bénéficier d'une rapide présentation de la modification n°7 de ce PLU :

- ✓ Identification de 570 bâtiments à protéger, dont 374 sont inventoriés à l'aide d'une fiche descriptive.
- ✓ Extension et renforcement des linéaires de protection des rez-de-chaussée actifs déjà en vigueur.
- ✓ Création d'une zone N (naturelle) dans le parc interdépartemental du Parc des sports, représentant une superficie de 18 ha sur la commune.
- ✓ Ajustement réglementaire de certaines zones.
- ✓ Reclassement de médiathèque en zone UA et de la zone UEIs vers la zone UA le long de l'avenue de Lugo.
- ✓ Création d'une OAP dans le secteur des « navigateurs cosmonautes » afin de pouvoir réaliser les programmes de logements prévus dans la ZAC.

Le Directeur de l'urbanisme de la ville a informé la Commissaire Enquêtrice de la tenue d'une réunion publique sur l'inventaire des bâtiments à protéger qui se tiendrait le 18 septembre à 19 heures, salle Le Royal à Choisy-le-Roi.

La Commissaire Enquêtrice a demandé comment l'information avait été diffusée concernant cette réunion publique. Il lui a été répondu que le site internet de la ville s'en chargeait. De même, la Commissaire Enquêtrice a demandé si les propriétaires des 570 bâtiments à protéger étaient prévenus des changements affectant leurs biens. Il lui est répondu que l'information serait faite lors de cette réunion publique.

La Commissaire Enquêtrice regrette qu'il n'y ait pas eu de flyers distribués dans les boîtes aux lettres.

Les échanges ont porté ensuite sur l'enquête elle-même, sur le lieu des permanences à assurer et les diverses modalités de l'arrêt d'organisation de l'enquête, celle-ci devant se dérouler à partir du 14 septembre 2024.

### 2.3. VISITE DU SECTEUR DE L'OAP

Après sa seconde permanence, le 26 septembre 2024, la Commissaire Enquêtrice a visité le site des navigateurs cosmonautes pour essayer de se rendre compte de la hauteur des futurs bâtiments et de l'évolution du quartier.

### 2.4. PUBLICITE DE L'ENQUETE

#### 2.4.1. La publicité légale

##### 2.4.1.1. Les avis dans les journaux

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de l'EPT GOSB dans les journaux suivants :

1<sup>ère</sup> insertion :

- Le 30 août 2024 dans « Le Parisien » Edition 94 (annexe 33)
- Le 30 août 2024 dans « Les Echos » (annexe 34)

Ces insertions étant parues 15 jours avant le début de l'enquête.

2<sup>ème</sup> insertion :

- Le 17 septembre 2024 dans « Le Parisien » Edition 94 (annexe 35)
- Le 17 septembre 2024 dans « Les Echos » (annexe 36)

Ces insertions étant parues 3 jours après le début de l'enquête.

Copies de l'ensemble de ces insertions figurent en annexe (annexes 33 à 36).

#### 2.4.1.2. La mise en place de l'affichage légal en mairie

Des affiches (annexe 5), reprenant les principales prescriptions de l'arrêté d'organisation de l'enquête du président de l'EPT GOSB ont été apposées à l'entrée de la mairie de Choisy-le-Roi, et sur tous les panneaux administratifs de la ville (certificat d'affichage du Maire annexe 37).

#### 2.4.2. Les autres formes de publicité

Dans le cadre de cette enquête, Il existait également un lien sur les sites Internet de la ville de Choisy-le-Roi et de l'EPT GOSB qui permettait d'accéder au dossier complet de l'enquête, à l'arrêté d'organisation de l'enquête et aux avis des PPA. (Copie d'écran annexe 38)

### 2.5. DEROULEMENT DES PERMANENCES

Les 3 permanences, prévues par l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, se sont tenues, à la direction de l'urbanisme de la mairie de Choisy-le-Roi, conformément aux dates et heures mentionnées :

Dates	Horaires	Nombre de visites par permanence
Samedi 14 septembre 2024	10 h à 12 h	0
Jeudi 26 septembre 2024	13h30 à 17h30	1
Lundi 14 octobre 2024	13h30 à 17h30	2

Trois personnes se sont déplacées aux permanences, dont une avait déjà envoyé ses observations par l'intermédiaire de l'adresse électronique de l'enquête publique.

### 2.6. REUNION PUBLIQUE

Cette réunion a été organisée le mercredi 18 septembre à 19h, à la Salle Le Royal 13, avenue Anatole France à Choisy-le-Roi. Elle a rassemblé un peu plus de trente personnes.

Etaient présents pour le compte de la Ville et du CAUE94 : Monsieur Id Elouali, 1er adjoint au maire, Messieurs Baranger, Witterkerth, Mesdames Chevrin, Mattet, Roux, Mancy. (Annexe)



L'objet de cette rencontre était de présenter les constructions identifiées sur le territoire, leurs caractéristiques patrimoniales à pérenniser et leurs niveaux de protection, dans le cadre de l'inventaire du patrimoine bâti.

Après un rappel des objectifs de la modification n° 6 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU), axées essentiellement sur la qualité des espaces verts, le 1er adjoint au maire a rappelé les objectifs de la modification n°7, qui sont plus hétéroclites et où est introduit la création d'un inventaire du patrimoine.

Les questions posées ont porté essentiellement sur le caractère figé ou non de l'inventaire, les pratiques des autres communes, les projets liés à la maison Rouget de l'Isle, la dégradation de certains bâtiments, l'avenir de l'ancien collège le Calypso, l'usine Renault. Plusieurs questions ont porté sur l'information des propriétaires ou des syndic et les contraintes qu'impose le classement, pour vendre les terrains ou réhabiliter les pavillons. (Annexe 39)

## 2.7. CONCERTATION PREALABLE

### 2.7.1. Organisation de la concertation préalable

Par arrêté n°A2022\_763 du 23 août 2022, le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre a prescrit la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Choisy-le-Roi et a défini les modalités de concertation associée.

Cette procédure avait pour objet de :

- mettre en cohérence les règles du PLU avec le projet NPRU du quartier sud de Choisy le Roi pour la ZAC des Navigateurs-Cosmonautes. Le règlement actuel ne permet pas la constructibilité du projet,
- effectuer des adaptations réglementaires d'articles du PLU pour notamment l'harmonisation de quelques hauteurs des constructions le long des axes (RD5 et avenue Victor Hugo) et pour la valorisation urbaine de quelques bâtiments avenue du Lugo permettant un renouvellement du bâti en mixité fonctionnelle,
- identifier le patrimoine bâti à protéger avec notamment l'enrichissement de la liste existante des bâtiments dits remarquables,
- mettre en cohérence le 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,
- introduire de nouvelles dispositions dans l'article 2 du règlement du PLU pour protéger et encadrer les commerces implantés en rez-de-chaussée, ces notions étant manquantes dans le règlement en vigueur.

Les modalités de concertation prévues ont été les suivantes :

- registre d'observations mis à disposition au public au Service Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi,
- organisation d'ateliers de travail sur le volet de la nature en ville,
- informations sur le site de la Ville de Choisy-le-Roi,
- création d'une boîte à idées sous forme d'adresse mail dédiée.

En conséquence, la concertation a pris la forme suivante :

- un affichage dans la Ville et dans les structures municipales,
- la diffusion de flyers,



- un article sur le site internet de la Ville, accompagné de posts sur les réseaux sociaux,
- des articles dans la newsletter hebdomadaire et sur les panneaux lumineux de la Ville,
- une exposition explicative le 10 septembre 2022 lors de la fête de la Ville et des associations,
- une réunion publique le 9 novembre 2022,
- un article dans le bulletin municipal de décembre 2022,
- la mise à disposition d'un registre numérique sur l'adresse mail « [modification.plu@choisyleroi.fr](mailto:modification.plu@choisyleroi.fr) »

Dans le cadre de la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a saisi le 4 février 2023 la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour une demande d'avis conforme. La MRAe dans son avis conforme n°MRAe DKIF-2023-047 rendu le 4 mai 2023, a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par délibération n°2023-06 27 3253 du 27 juin 2023, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a décidé de procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi, et a fixé les nouvelles modalités de la concertation par arrêté n°2023-879 du 8/12/2023 :

- un article explicatif dans le bulletin municipal
- une exposition,
- une réunion publique.

En conséquence, la seconde concertation a pris la forme suivante :

- un article explicatif a été publié dans le bulletin municipal de l'édition de mai 2024, distribué le 2 mai 2024,
- une exposition qui explicite le contenu de la modification n°7 est organisée dans le hall d'accueil de la Mairie depuis le 17 avril 2024,
- une réunion publique a été proposée aux Choisyens et organisée le 13 mars 2024 à la Salle Le Royal, dont l'enjeu était de présenter le rôle de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et de l'évaluation environnementale. Il a été présenté les éléments démontrant que l'on intègre les obligations environnementales dans le projet de modification du PLU : renforcement des obligations existantes limitant les incidences négatives majeures (nuisances sonores, pollution atmosphérique, îlots de chaleur urbains), OAP, règlement, renforcement de la nature en ville.

La réalisation d'un questionnaire avec 29 réponses analysées a permis d'orienter la 1ère concertation et la 1ère version de la modification n°7 du PLU. La 1ère version présentée à la MRAe en février 2023 a tenu compte de ces éléments. Les sujets abordés concernaient notamment le patrimoine bâti avec le système de protection proposé par la commune, la hauteur des bâtiments sur la RD 5, l'aspect extérieur des commerces, etc.

Des remarques des Personnes Publiques Associées réceptionnées en mai et juin 2023 permirent également de modifier à la marge le contenu du projet.

Lors de la seconde concertation, les sujets abordés furent davantage sur les règles de stationnement, la réglementation commerciale ou sur le patrimoine bâti et les règles de protections.

## 2.7.2. Bilan de la concertation

Lors de sa séance du 25 juin 2024, le Conseil de territoire a tiré le bilan de la concertation de la modification n° 7 du plan local d'urbanisme, par délibération n°2024-06-25\_3672.

## 2.8. PERMANENCES TENUES PAR LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Les 3 permanences, prévues par l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, se sont tenues, à la Direction de l'Urbanisme de la mairie de Choisy-le-Roi, conformément aux dates et heures mentionnées :

Dates	Horaires	Nombre de visites par permanence
Samedi 14 septembre 2024	10 h à 12 h	0
Jeudi 26 septembre 2024	13h30 à 17h30	1
Lundi 14 octobre 2024	13h30 à 17h30	2

Trois personnes se sont déplacées aux permanences, dont une avait déjà envoyé ses observations par l'intermédiaire de l'adresse électronique de l'enquête publique.

## 2.9. FORMALITES DE FIN D'ENQUETE

### 2.9.1. Recueil des observations recueillies en fin d'enquête

L'enquête s'est terminée comme prévu le 14 octobre 2024 avec une faible présence du public, aux permanences mais plus importante à la réunion publique du 18 septembre.

Quatre observations ont été déposées sur les registres tenus en mairie et deux ont été envoyées par mail. Le SIAAP qui fait partie des personnes publiques associées, a envoyé son avis pendant l'enquête.

Les observations du public ont porté sur :

- ✓ le manque d'informations concernant cette modification du PLU,
- ✓ la qualité des vitrines commerciales,
- ✓ le souhait de voir modifier la liste les bâtiments à préserver, soit en rajoutant des pavillons, soit en enlevant des bâtiments industriels
- ✓ les alignements d'arbres et les arbres remarquables dont le maintien vient parfois en contradiction avec la réglementation sur les alignements sur rue des projets de construction.

### 2.9.2. Communication des observations recueillies en fin d'enquête

La Commissaire Enquêtrice a eu un rendez-vous avec les services de la ville le 22 octobre 2024, pendant lequel ils ont pu prendre connaissance et se faire préciser les questions contenues dans la synthèse (annexe 40).



La Commissaire Enquêtrice leur a demandé de bien vouloir répondre dans un délai de 15 jours soit avant le 5 novembre 2024, conformément aux textes en vigueur et de signer la première page du procès verbal.

### 2.9.3. Mémoire en réponse

Le 13 novembre 2024, soit 22 jours après la remise du procès-verbal de synthèse, les services de la Ville ont envoyé à la Commissaire Enquêtrice les éléments de réponse à l'ensemble des avis, observations et questions complémentaires évoquées dans le procès-verbal de synthèse. (Annexes 41). Compte tenu du retard de la Ville dans cet envoi du mémoire en réponse, la Commissaire Enquêtrice a demandé un délai de huit jours pour envoyer son rapport. (Annexe 42).

## 3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### Observations de Monsieur Yves Peic du 18 septembre 2024 (registre d'enquête)

En tant qu'habitant concerné par la modification du PLU, habitant au 4-4bis rue Rouget de L'Isle, il regrette de n'avoir jamais été informé au préalable, des modifications proposées.

**Réponse de la Ville** : une large concertation autour de la modification n°7 du PLU de Choisy-le 7 N° E24000061/77 Tribunal administratif de Melun Roi a été entreprise, et ce, par le biais de 2 phases.

Lors d'une première phase, à la fin de l'année 2022, plusieurs moyens de concertation ont été mis en œuvre :

- ✓ Affichage dans la ville et dans les structures municipales et diffusion de flyers
- ✓ Article sur le site internet de la Ville, accompagné de posts sur les réseaux sociaux de la Ville
- ✓ Article dans la newsletter numérique hebdomadaire de la Ville et information sur les panneaux lumineux de la Ville
- ✓ Stand / exposition relatifs à la modification du PLU lors de la fête de la Ville et des associations, le 10 septembre 2022
- ✓ Réunion publique, le 9 novembre 2022 Article dans le bulletin municipal de décembre 2022
- ✓ Mise à disposition d'un registre numérique à l'adresse mail suivante : [modification.plu@choisyleroi.fr](mailto:modification.plu@choisyleroi.fr)

Lors d'une deuxième phase, dans le courant du 1er semestre de l'année 2024, les moyens suivants ont été mis en œuvre :

- ✓ Article dans le bulletin municipal de mai 2024
- ✓ Article sur le site internet de la Ville, affichage en Mairie et dans les structures de la Ville ainsi que des posts sur les réseaux sociaux
- ✓ Réunion publique, le 13 mars 2024
- ✓ Exposition explicitant le contenu de la modification dans le hall de la Mairie du 17 avril au 17 mai 2024
- ✓ Réunion publique le 18 septembre 2024, pour laquelle il a été communiqué en amont dans le bulletin municipal (distribué les 2 et 3 septembre 2024), sur les réseaux sociaux (11 septembre 2024), sur les panneaux lumineux et les points d'affichage de la Mairie et des structures communales (à partir du 2 septembre, jusqu'au 18 septembre 2024)



**Appréciations de la Commissaire Enquêtrice :** l'information a effectivement été très importante sur cette modification du PLU. Il est cependant dommage que les propriétaires des bâtiments répertoriés comme patrimoine à protéger n'aient pas été prévenus dans la mesure où pour certains, l'état intérieur de construction est peut-être si dégradé, que ce classement va les empêcher de réhabiliter correctement.

**Observations de Madame Elodie Castel du 25 septembre 2024** (registre d'enquête)

Cette Choisyenne de longue date constate que de nouveaux restaurants, type fast-food, retirent les vitrines de façade commerciale et implantent leur comptoir de vente directement en limite de trottoir, ce qui engendre de nombreux désagréments. C'est le cas dans la rue Louise Michel qui possède un linéaire de façade commerciale important.

L'article 11 du PLU devrait protéger les linéaires de façade commerciale. Il pourrait être ajouté à cet article que : « lors d'un linéaire de commerce établi, les vitrines devront être continues d'une limite à l'autre du commerce et adaptée à l'architecture du bâtiment.

**Réponse de la Ville :** la Ville souhaite prendre en compte cette remarque, en ajoutant une disposition dans les articles 11, relatifs à l'aspect extérieur des constructions, du règlement du PLU, indiquant que les façades commerciales devront présenter des façades vitrées continues d'une limite à l'autre du commerce.

**Observations de Madame Audigier, du 26 septembre 2024** (registre d'enquête)

Cette personne a bien noté que sa maison au 11 août 1944 avait été inscrite comme devant être protégé, donc ne pouvant pas être démolie.

Cette maison est entourée d'immeuble sur rue de 5 et 7 étages. Mais avec les trois voisins du 11 bis rue du 25 août 1944, situés dans l'impasse, elle souhaite vendre à un promoteur qui est d'accord pour réaliser des logements neufs dans la continuité des immeubles sur rue.

Madame Audigier demande que sa propriété soit retirée de la liste des bâtiments à conserver.

**Réponse de la Ville :** le classement de la maison en catégorie 2 n'empêche pas une surélévation ou une extension de la maison, dans la limite des règles du PLU. Ceci n'empêche donc pas la réalisation d'un projet de construction qui intégrera la maison.

**Appréciations de la Commissaire Enquêtrice :** Compte tenu de la configuration des lieux, cela semble extrêmement difficile.

**Observations de Paris-Ouest Gestion du 26 septembre 2024** (registres d'enquête et numérique)

La Société Civile Immobilière du 11 à 27 rue du Docteur Roux, propriétaire d'une partie de la parcelle cadastrée section E n 54 sise sur le terrain d'angle du 13/15 rue du Docteur Roux et du 28 avenue de Lugo, est grevée sur la rue du Docteur Roux d'un alignement d'arbres avec un arbre remarquable repéré sur les documents graphiques.

Son projet immobilier se situe en zone UEIs, le long de l'avenue de Lugo qui doit être reclassée en zone UA dans la modification n°7 du PLU.

Or dans la modification du PLU, il y a contradiction entre deux articles :

- l'article UA-6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, qui indique que les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques



- et l'article UA-13 : espaces libres boisés classés, espaces libres et espaces verts protégés, obligation de planter qui indique que :

Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets.

La Société Civile Immobilière demande qu'il soit inscrit dans l'article des dispositions particulières (article UA6.3), le retrait de l'alignement à 5m de l'alignement des arbres.

**Réponse de la Ville :** la Ville souhaite intégrer une disposition particulière dans les articles 6 du règlement du PLU, selon laquelle, il est permis une implantation en retrait de l'alignement lorsqu'une implantation à l'alignement serait empêchée par la présence d'un arbre remarquable ou d'un alignement d'arbres apparaissant au plan de zonage du PLU.

#### **Observations de Madame Eude-Dürler, du 14 octobre 2024** (registre d'enquête)

Cette personne soutient la démarche de protéger le patrimoine de la commune mais elle ne comprend pas pourquoi le hangar, Avenue de Villeneuve Saint Georges, est classée comme patrimoine. Il lui semble qu'il y a une erreur.

**Réponse de la Ville :** la Ville partage cet avis, et compte rectifier la protection du bâtiment en ne protégeant que les façades.

#### **Observations de Monsieur Delangue, du 14 octobre 2024** (registre d'enquête)

Cette personne soutient la démarche de protéger le patrimoine de la commune mais se demande pourquoi le pavillon au 84 rue Henri Corvol, qui se trouve dans le parc de la ferme, face à Calypso, n'est pas classé comme élément à conserver. Pourtant cette maison possède un soubassement en meulière, avec des décorations en briques, sur le pourtour de la façade et au-dessus du soubassement.

De même, le pavillon situé à l'angle des rues Mirabeau et Charles, en meulière, n'est pas inscrit comme à conserver.

**Réponse de la Ville :** le pavillon situé au 84 rue Henri Corvol, propriété de la Ville, présente des soubassements intéressants, mais sa structure ne permet sa conservation en l'état et nécessiterait un coût de réhabilitation trop important pour la Ville. De plus, l'inventaire ayant été travaillé par le CAUE 94, il semble que s'il ne fait pas l'objet d'une protection au titre de l'inventaire, c'est car le CAUE 94 n'a pas estimé que le bien présentait assez d'intérêt pour être protégé. Pour le pavillon situé à l'angle Mirabeau et Charles, seul le pignon à l'alignement de la rue Charles est en meulière, le reste de la maison ne présente pas un intérêt architectural suffisamment riche pour justifier de l'inventorier (pas de céramique, pas de marquise, pas de modénatures, pas de clôture remarquable...).

**Appréciations de la Commissaire Enquêtrice :** Pour le pavillon au 84 rue Henri Corvol, l'argument du coût de réhabilitation ne peut pas être retenu pour certains propriétaires et pas pour d'autres.

#### **Observations du SEDIF du 8 octobre 2024**

Le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France a pour projet d'améliorer et de sécuriser la qualité de l'eau distribuée aux usagers en diminuant considérablement les pollutions émergentes



(micropolluants chimiques, pesticides, métabolites, médicaments, perturbateurs endocriniens) dont les effets sur la santé humaine sont encore mal connus et représentent à moyen et long terme un véritable enjeu de santé publique. Il est propriétaire de l'usine de production d'eau potable dite « Edmond Pépin », située 28 avenue Guynemer.

À l'issue de la modification n° 6 du PLU de Choisy-le-Roi, approuvée le 19 octobre 2022 par le Conseil municipal et le 18 novembre 2022 par le Conseil territorial, trois arbres remarquables et un « alignement d'arbres à protéger » ont été localisés sur la partie du terrain située en zone UE.

L'alignement d'arbres à protéger remet en cause la mise en œuvre d'unités de filtration membranaire haute performance incluant des membranes d'osmose inverse basse pression afin d'améliorer et de sécuriser la qualité de l'eau distribuée et la sécurisation électrique de l'usine, par l'installation d'un nouveau câble RTE de 225 KV touche les 1 des 3 arbres de la rue Guynemer.

Lors de la modification n° 6 du PLU, le SEDIF s'était engagé à réaliser un rapport phytosanitaire qui a été transmis le 3 janvier 2024 au maire de la commune. Ce rapport, réalisé le 12 décembre 2023 par Michel Chavet, expert forestier, conclut que non seulement les arbres en question ne présentent aucun intérêt particulier, mais surtout certains d'entre eux sont dangereux et doivent être supprimés. Il s'ensuit que leur classement en secteur de protection apparaît entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Pour compenser leur suppression, le SEDIF prévoit une insertion paysagère d'envergure en protégeant 50 arbres existants pendant le chantier, en plantant 63 arbres haut sur le site de Choisy-le-Roi, en plantant plusieurs dizaines d'arbres fruitiers en toiture et en renforçant des alignements d'arbres en périphérie de l'usine pour amplifier le filtre visuel naturel des ouvrages vis-à-vis des riverains.

Le SEDIF sollicite :

- ✓ soit la suppression du classement en secteur de protection des arbres et de « l'identification » des arbres,
- ✓ soit la modification des articles UE-13.1.3 et UE-13.1.4 du règlement du PLU en cas de maintien de la protection afin de permettre l'abattage des arbres remarquables ou inclus dans un alignement, dès lors que leur état phytosanitaire le justifie ou que leur suppression est rendue nécessaire pour permettre la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC / EICSP).

**Réponse de la Ville :** la Ville souhaite prendre en compte cette remarque en intégrant une disposition selon laquelle, l'abattage d'un arbre remarquable ou d'arbres d'alignement peut être justifié par la réalisation d'un CINASPIC. En effet, une modification de PLU ne permet légalement pas le déclassement des arbres et alignements d'arbres protégés. De plus, aux fins de réalisation du projet de nouvelles constructions du SEDIF, il est prévu dans le cadre de l'élaboration du PLUi de l'EPT GOSB que les alignements d'arbres présent sur le foncier de l'usine des eaux ne soient plus répertoriés. Le SEDIF assurant l'approvisionnement en eau potable et la qualité de l'eau pour environ 4 millions de personnes en IDF, la Ville a bien conscience de l'accompagnement nécessaire à la réalisation du projet d'extension de l'usine des eaux, afin d'anticiper les besoins futurs.

**Appréciations de la Commissaire Enquêtrice :** il paraît extrêmement important que la réalisation de cette usine puisse se faire au plus tôt, sans attendre la mise en œuvre du PLUi.  
**Avis du SIAAP du 14 octobre 2024**

Le SIAAP (Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne) préconise d'insister dans le projet d'aménagement et de développement durable



(PADD), dispositions générales du PLU et dans les articles « Accès Voirie » et/ou « Desserte par les réseaux » du règlement des zones du PLU, sur les points suivants:

- ✓ gestion des eaux de pluies à la parcelle (GEP) avec la mise en œuvre de solutions alternatives ou un système de rétention à la parcelle pour limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau d'assainissement, conformément à l'arrêté du 21/07/2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif .
- ✓ limitation des rejets pluviaux dans son réseau à 1 L/s/ha (litre par seconde et par hectare), conformément à l'article 42 du RSA.

Pour cela, il est nécessaire d'intégrer ces préconisations en matière d'infiltration d'eaux pluviales dans l'étude environnementale.

Le SIAAP rappelle que cet avis ne dispense pas d'une sollicitation ultérieure pour tout projet d'aménagement impliquant nos ouvrages même de façon indirecte et souhaite être destinataire du PLUi en version définitive à la fin de la procédure d'élaboration.

**Réponse de la Ville :** la Ville rappelle que les articles 4.3.1 des différentes zones du règlement interdisent déjà tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement. Concernant la demande du SIAAP d'être consultée en tant que personne publique associée, la Ville affirme que le SIAAP apparaît dans la liste des personnes publiques associées et consultées dans le cadre de la modification n°7 de son PLU. La Ville propose de faire également remonter cette demande à l'EPT dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi du territoire.

#### 4. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

##### 4.1. Avis de la MRAe du 3 juillet 2024

La caractérisation du bruit ferroviaire a fait l'objet d'une évolution récente : la loi d'orientation des mobilités (LOM) a introduit en 2019 la prise en compte des pics de bruit ferroviaire et a amené le Conseil national du bruit dans son avis du 7 juin 2021 à définir un certain nombre de recommandations relatives à la caractérisation du bruit ferroviaire, notamment celle de réaliser un comptage pondéré des événements sonores à l'aide d'indicateurs événementiels. L'Autorité environnementale estime en conséquence que pour les projets implantés sur des parcelles exposées au bruit ferroviaire, une caractérisation en indicateur événementiel (Lamax, Nax, etc.) doit systématiquement être menée afin de permettre de définir des mesures d'évitement et de réduction des impacts sanitaires adaptés à la typologie du bruit.

**Réponse de la Ville :** dans le mémoire en réponse du 26 juillet 2024 : il a été décidé par la commune de ne pas réaliser ce type d'étude dans le cadre de la modification n°7 du PLU mais plutôt de rappeler, dans le règlement, que les porteurs de projets sont tenus de réaliser ce genre d'étude conformément aux attentes de la loi LOM.

**Questions de la Commissaire Enquêtrice :** dans quel article ce rappel sera-t-il fait ?

**Réponse de la Ville :** ce rappel sera fait dans l'article 2 des dispositions générales du règlement du PLU relatif à la « portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols ».

L'évaluation environnementale précise que les deux bâtiments situés rue Christophe Colomb sont conservés, rénovés et utilisés comme des écrans anti-bruit vis-à-vis des voies ferrées. Toutefois, la portée de cette mesure semble limitée au regard du front bâti discontinu et de l'écart de hauteur entre les deux immeubles. L'efficacité de cette mesure doit être évaluée.



En outre, le dossier ne garantit pas que ces bâtiments qui serviront de murs anti -bruits ne sont pas des logements ou n'abritent pas des populations sensibles.

**Réponse de la Ville dans le mémoire en réponse du 26 juillet 2024 :** le rapport d'évaluation environnementale n'évoque pas les bâtiments de logements mais bien les bâtiments tertiaires situés à l'est de la rue Christophe Colomb, qui conservent bien leur vocation tertiaire et permettent ainsi le maintien de cette bande tampon de près de 60m dont le caractère bâti permet de limiter la propagation des ondes sonores. Les bâtiments a priori identifiés par la MRAe sont des bâtiments de logements qui sont exposés sur une seule façade au bruit d'origine ferroviaire et de manière ponctuelle (en lien avec la protection partielle conférée par la bande tertiaire et l'éloignement de plus de 100m de la voie ferrée). Par ailleurs, ces bâtiments bénéficient sur leur façade ouest d'un caractère beaucoup plus calme (45-60dBA contre 60 à 70dBA en façade est).

L'OAP « Nature en ville » (p. 11) comporte plusieurs orientations visant la végétalisation des espaces libres (zones calmes), le retrait des constructions par rapport aux voies bruyantes, ou la mise en place de dispositifs de protection acoustique tels que les buttes végétales ou les clôtures/murs anti -bruit. Ces dispositions s'appliquent à tous « projets à proximité d'une source de bruit importante (grands axes routiers, ferroviaires) ». Pour l'Autorité environnementale, au-delà de ces mesures, le règlement devrait être complété par des dispositions imposant d'adapter la configuration et les caractéristiques du bâti aux conditions de propagation du bruit (par exemple, forme et orientation du bâti).

**Réponse de la Ville dans le mémoire en réponse du 26 juillet 2024 :** l'OAP peut toutefois être utilement complétée de manière à recommander que l'implantation des constructions nouvelles soit réfléchie au prisme des nuisances sonores et de la qualité de l'air. L'intégration de mesures spécifiques relatives à la qualité de l'air intérieure dans l'OAP sera faite sous la forme de recommandations afin de s'inscrire dans le cadre réglementaire de l'OAP qui doit formuler des recommandations et non des prescriptions.

Pour favoriser le confort acoustique, le règlement du PLU (article 15.4) précise que « l'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain. Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit ».

L'Autorité environnementale constate que la disposition portant sur l'orientation des façades est peu prescriptive, car celle-ci sera mise en œuvre « dans la mesure du possible », ce qui laisse une marge d'incertitude trop importante sur la possibilité de laisser se réaliser des opérations constituées de logements (notamment de petite taille) mono-orientés sur des espaces extérieurs particulièrement bruyants.

**Réponse de la Ville :** la Ville rappelle que l'encadrement de la qualité des logements se fait par le biais de la Charte Qualité Construction, approuvée le 26 juin 2024 par le Conseil municipal. Cette Charte encadre notamment le taux de logements mono orientés par projet, la répartition des pièces et des espaces extérieurs selon l'orientation de la construction, la répartition des typologies par opération ainsi que les tailles minimales de logements à respecter.

**Appréciations de la Commissaire Enquêtrice :** La Charte Qualité Construction n'est pas prescriptive. Aussi, dans les zones de bruit serait-il nécessaire d'éviter tout logement mono-orienté vers les zones de bruit. L'expression « dans la mesure du possible » devrait donc être supprimée dans article 15.4 du règlement du PLU.



L'Autorité environnementale recommande de renforcer les mesures d'évitement et de réduction des incidences du projet de modification, en tenant compte de l'impact des formes urbaines et de l'organisation du bâti sur les conditions de dispersion des polluants atmosphériques et de viser le respect des valeurs définies par l'OMS et au-delà desquelles la pollution de l'air a un effet néfaste sur la santé.

**Réponse de la Ville dans le mémoire en réponse du 26 juillet 2024 :** concernant les valeurs OMS, la problématique de dépassement des valeurs OMS est une problématique commune à l'Île de France en lien direct avec la densité d'habitation et d'infrastructures. L'action la plus efficace étant la réduction à la source des émissions associées au transport et au résidentiel le PLU a mis en œuvre les mesures de son champ de compétences (encouragement au développement des mobilités douces, possibilité de réaliser l'isolation thermique du bâti, encourager au développement de projets neufs de très haute performance énergétique) mais n'a pas la capacité de garantir l'atteinte des valeurs OMS compte tenu du contexte territorial local.

#### 4.2. Avis du CD 94 du 5 juin 2023

Dans la notice de présentation de l'OAP, page 23, le périmètre de cette dernière inclut le trottoir est de l'avenue de Newburn (RD5). Par souci de cohérence avec le profil de la RD5 et afin de respecter la limite du domaine public, le Département ne souhaite pas que le trottoir soit inclus dans le périmètre de l'OAP.

**Réponse de la Ville :** la Ville prend en compte cette remarque et va modifier le document graphique de l'OAP afin de ne pas intégrer le trottoir de la RD5 dans le périmètre de l'OAP.

De même, un nouvel axe de circulation apparaîtra dans le nouveau quartier et sera connecté à l'Avenue de Newburn. Dans le cadre de l'interface entre ce nouvel axe et la voirie départementale, tout accès en entrée et sortie depuis ou vers le réseau routier départemental doit faire l'objet d'une concertation avec les services de la Direction de la Voirie et des Mobilités.

**Réponse de la Ville :** la Ville rappelle que les axes est-ouest circulés initialement prévus dans le cadre de la ZAC des Navigateurs et de l'OAP Navigateurs ont été requalifiés en axe de circulation piétonne. La Ville interpellera l'aménageur afin que celui se rapproche de la Direction de la Voie et des Mobilités du CD94 à ce sujet.

D'autre part, la ville de Choisy-le-Roi s'était engagée à réaliser un inventaire des arbres remarquables sur le patrimoine arboré du Parc Interdépartemental des Sports. Cependant, d'après le plan de zonage transmis, il n'y a pas d'arbres remarquables identifiés sur ce site (cf. extrait de plan ci-après). Or, les alignements de platanes très anciens présents le long de la darse située au nord du centre d'animations écologiques pourraient figurer à ce type d'inventaire.

**Réponse de la Ville :** la Ville a conscience de l'intérêt d'un tel inventaire, mais une réactualisation de ce dernier n'est pas prévue à ce jour. En revanche, le zonage du parc interdépartemental (zonage N + classement en ENS) induit nécessairement la protection de cet espace (interdiction de construire...). Cependant, l'identification d'arbres remarquables à conserver sur les sites précités pourront être ajoutés lors de la rédaction du PLUi, à l'issue de son enquête publique.

**Appréciations de la Commissaire Enquêtrice :** l'identification des arbres remarquables dans le Parc Interdépartemental des Sports pourrait être faite dès l'élaboration du PLUi et non lors de l'enquête.



Il est proposé également de créer un sous-secteur de la Zone N pour les jardins familiaux situés sur la parcelle cadastrée n° 22 AX 18 afin d'affirmer le caractère naturel de cet espace et d'assurer dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur urbains une meilleure protection de cet espace de pleine terre planté et situé en zone inondable.

**Réponse de la Ville :** la Ville ne souhaite pas modifier le zonage des jardins familiaux. En effet, la Ville élabore un projet de ferme urbaine sur ce secteur, et la classification de ces espaces en zone N ne permet pas la réalisation de ce projet.

Par ailleurs, à la page 146, l'article 13 de la zone N comprend des paragraphes concernant les immeubles collectifs et les pavillons. Sachant que la zone Naturelle n'est pas appelée à accueillir ce type de constructions et n'en possède pas, il est recommandé de retirer ces paragraphes du projet de modification.

**Réponse de la Ville :** la Ville prend en compte cette remarque et modifiera l'article 13 de la zone N en ce sens.

Le règlement pourrait spécifier en introduction de la zone N que les seuls bâtiments de cette zone sont les bâtiments du centre d'animations écologiques du Parc Interdépartemental des Sports. La création d'un secteur particulier (sous-zonage) pourrait également être envisagée pour le centre d'animations écologiques avec des règles adaptées aux équipements du centre, respectueuses de la qualité du site.

**Réponse de la Ville :** la Ville rappelle le centre d'animation écologique (fermes de Gondoles) n'est pas situé en zone N mais en zone UP du règlement d'urbanisme. La ville prend en compte la demande du département d'évoquer les bâtiments de la ferme des Gondoles comme les seuls bâtiments de cette zone, dans le règlement de la zone UP relative au « caractère ». Concernant la création d'un sous-secteur spécifique, la Ville tient à rappeler que ce secteur fera l'objet d'un zonage spécifique dans le cadre du PLUi.

#### 4.3. Avis du CD 94 du 18 juillet 2024

Concernant le reclassement des terrains de la médiathèque en zone UA et la création d'un emplacement réservé, il est rappelé que tout projet de modification de la voirie départementale devra être présenté et validé par les services départementaux.

**Réponse de la Ville :** la modification de la zone UA n'a pas vocation à impacter le domaine public, mais seulement les parcelles privées. Tout projet qui toucherait à la voirie départementale sera piloté et validé par les services départementaux.

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, trois parcelles (AY086, AY59 et AY60) actuellement zonées UP « Urbaine à destination d'équipements publics » sont intégrées à la zone N « Naturelle ». Il convient 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.

**Réponse de la Ville :** la Ville prend en compte cette remarque et intégrera dans le règlement de la zone N, une disposition précisant que la partie de l'avenue Villeneuve-Saint-Georges (RD 138) située en surplomb des parcelles classées en zone N n'est pas comprise dans le périmètre de la zone N.

Il convient de parler de l'ENS au singulier car il s'agit d'un seul périmètre sur deux communes.



**Réponse de la Ville :** la Ville prend en compte cette remarque et rectifiera le règlement en ce sens.

La prise en compte du Centre d'animation écologique n'est pas évoquée dans le règlement de la zone N, ni dans la traduction réglementaire inscrite dans la notice (p. 5). Le Département suggère la création d'un sous-zonage avec des règles adaptées à ses activités et dont le périmètre et les règles seraient à définir avec le Syndicat gestionnaire du Parc interdépartemental des Sports et le Département du Val-de-Marne.

**Réponse de la Ville :** idem que pour la réponse à l'avis du CD94 du 5 juin 2023 : concernant la création d'un sous-secteur spécifique, la Ville tient à rappeler que ce secteur fera l'objet d'un zonage spécifique dans le cadre du PLUi.

Il conviendrait dans l'article N2 d'opérer l'ajout suivant : « Les travaux nécessaires à la préservation, la requalification et la mise en valeur des sites et des paysages. »

**Réponse de la Ville :** la Ville prend en compte cette remarque et intégrera la disposition proposée au sein de l'article N-2 du règlement du PLU.

Il est rappelé que les dispositions de l'article N 13 relatives aux immeubles collectifs et aux maisons individuelles ne sont pas pertinentes avec la présence de l'ENS puisque de telles règles pourraient suggérer la possibilité de construire de nouveaux logements dans ce périmètre.

**Réponse de la Ville :** idem que pour la réponse à l'avis du CD94 du 5 juin 2023 : La Ville prend en compte cette remarque et modifiera l'article 13 de la zone N en ce sens.

Les dispositions du point 13.2.1.(obligations de planter) et la règle suivante « 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 ».

**Réponse de la Ville :** la Ville ne comprend pas quelle est la demande d'ajustement faite à l'issue de cette remarque.

**Appréciations de la Commissaire Enquêtrice :** comme l'indique le CD94, cet article ne semble pas adapter à l'ENS et pourrait être remplacé par « envisager des plantations au regard des enjeux écologiques et paysagers de l'ENS. »

Concernant le plan de zonage, 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.

**Réponse de la Ville :** la Ville a conscience de l'intérêt d'un tel inventaire, mais ce dernier mérite à ce jour une attention particulière sur sa planification future. Concernant l'alignement situé le long de la Darse, les services techniques proposent de prendre en compte cette remarque dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

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. »

**Réponse de la Ville :** la Ville prend en compte cette remarque et intégrera cette remarque s'il lui est légalement possible de modifier le document envoyé à la MRAe et sur lequel cette dernière a déjà statué.



Le Conseil Départemental du 24 juin 2024 a décidé 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 », « réserver 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 5SL/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.

**Réponse de la Ville :** le règlement actuel impose déjà une infiltration totale à la parcelle et ne permet pas le rejet dans le réseau d'assainissement public, en cohérence avec le règlement d'assainissement de l'EP GOSB.

**Appréciations de la Commissaire Enquêtrice :** Il semble quand même important de rappeler la nouvelle réglementation au cas où il y aurait impossibilité de gestion à la parcelle des eaux pluviales.

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](mailto:dsea-sercob@valdemarne.fr)

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

**Réponse de la Ville :** le service instructeur, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, consulte déjà la DSEA lorsque celle-ci est concernée.



#### 4.4. Avis de l'EPA ORSA

Par délibération du Conseil d'Administration, l'EPA ORSA a acté, en date du 23 novembre 2022 :

- ✓ l'abandon de la prise d'initiative du 14 octobre 2011 portant sur l'ensemble du quartier du LUGO,
- ✓ la nouvelle prise d'initiative sur les îlots nommés « CAVERS » et « FRAZZI » en vue de procéder à leur mutation et de débiter le renouvellement urbain du secteur.

Au titre du projet d'intérêt national l'EPA ORSA demande d'élargir cette extension de zone UA aux îlots CAVERS ET FRAZZI. Il est ainsi proposé d'intégrer les parcelles : D8/D9/D9/D10/D11/D13/D17/D19/D20/D21/D40/D68/D94/D95/D96/D97/D98/D99/D100/D101/D105/D106 -comprenant notamment une entreprise sous bail locatif- au reclassement de la zone Uels vers la zone UA.

**Réponse de la Ville :** l'élargissement de la zone UA aux parcelles citées, correspondant aux îlots CAVERS / FRAZZI n'est pas compatible avec le PADD du PLU de la Ville. En revanche, cette demande est déjà prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

En termes de zonage, il est demandé que l'extension de la zone UA soit accompagné par la création d'un sous-secteur UAIs propre au renouvellement urbain de la partie concernée par cette modification.

**Réponse de la Ville :** l'élargissement du zonage n'étant pas pris en compte dans la modification n°7 du PLU, il n'est pas envisagé de créer un sous-secteur. Toutefois, les règles applicables aux îlots CAVERS et FRAZZI dans le cadre du PLUi seront mises en cohérence avec les faisabilités développées par l'EPA ORSA.

Au niveau de la réglementation :

Il est demandé qu'en zone UAIs :

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques la distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur façade (H) du bâtiment le plus haut :  $L = H/2$ .

**Réponse de la Ville :** cette demande est intégrée à l'élaboration du PLUi.

La distance entre deux constructions non-contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur façade (H') du bâtiment le plus haut :  $L = H'/2$

**Réponse de la Ville :** cette demande est intégrée à l'élaboration du PLUi.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 55% de la superficie de l'unité foncière au lieu de 40%

**Réponse de la Ville :** cette demande est intégrée à l'élaboration du PLUi.

La hauteur maximale est de 28 mètres et la hauteur de la façade maximum est fixée à 25 mètres maximum (au lieu de 21 et 18 mètres).

**Réponse de la Ville :** cette demande est intégrée à l'élaboration du PLUi.

**Appréciations de la Commissaire Enquêtrice :** il est bien noté que cette demande de modification ne sera pas intégrée à la modification du PLU n°7. Elle sera donc réexaminée ultérieurement. Mais compte tenu de l'environnement du site et de la demande d'un prospect



égal à  $L=H/2$ , entre deux bâtiments non contigus, cette densification et la hauteur autorisée des bâtiments paraissent devoir être étudiés très précisément.

Que le stationnement soit fixé à 0,8 places par logement et 1 place tous les 100 m<sup>2</sup> d'activité

**Réponse de la Ville :** la demande concernant le stationnement alloué aux logements ne convient pas aux objectifs des élus. La Ville souhaite conserver la règle selon laquelle il doit être prévu 1 place par logement. En revanche, la règle de stationnement relative à l'activité n'a pas vocation à être modifiée. La règle en vigueur est la suivante : aucune place obligatoire en deçà de 500 m<sup>2</sup> de SDP, puis 1 place par 100 m<sup>2</sup> au-dessus de 500 m<sup>2</sup> de SDP d'activité.

#### 4.5. Avis de VALOPHIS de juillet 2024

Vu que la programmation et la faisabilité des opérations de construction neuve Valophis ont été bâties au regard des règles s'appliquant précédemment à la secteur UAs de la modification n°6 l'organisme, il est demandé que les règles ou dispositions particulières s'appliquant aux secteurs UAs ou UAs1 s'appliquent également au quartier des Navigateurs, et à sa ZAC, aujourd'hui situé en secteur UAs2.

**Réponse de la Ville :** il s'agit d'une erreur matérielle que la Ville va corriger dans la version finale de la modification n°7 du PLU.

Pour l'article UA-2.5

Il serait souhaitable de le reformuler ainsi :

« 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 »

**Réponse de la Ville :** la Ville ne souhaite pas modifier la rédaction de l'article UA-2.5, la rédaction actuelle lui paraissant assez explicite sur le fait que la notion d'opération vise les constructions neuves et les constructions existantes à partir du moment où l'opération a vocation à proposer au minimum 3 logements à l'achèvement de l'opération.

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

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.

Valophis souhaite que l'article 6.3.2 mentionne pour le secteur UAs2 soit un alignement, soit un 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.

**Réponse de la Ville :** il s'agit d'une erreur matérielle que la Ville va corriger dans la version finale de la modification n°7 du PLU.

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

Valophis demande 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.



**Réponse de la Ville :** il s'agit d'une erreur matérielle que la Ville va corriger dans la version finale de la modification n°7 du PLU.

Pour l'article UA-9.3.2 qui porte sur l'emprise au sol des constructions, il est demandé 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.

**Réponse de la Ville :** il s'agit d'une erreur matérielle que la Ville va corriger dans la version finale de la modification n°7 du PLU.

Pour l'article UA-12.1.4, portant sur le stationnement, la modification n°6 du PLU de Choisy-le-Roi, le quartier/ZAC des Navigateurs était 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. Il est demandé de l'appliquer à la zone UAs2

**Réponse de la Ville :** il s'agit d'une erreur matérielle que la Ville va corriger dans la version finale de la modification n°7 du PLU.

Concernant l'article UA-12.2.1.2, Valophis souhaiterait une clarification, sur le stationnement pour 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

**Réponse de la Ville :** la Ville ne souhaite pas préciser plus la disposition visée. En effet, le tableau identifiant les besoins en stationnement est à ce jour suffisamment clair sur le fait qu'en fonction de la SDP créée dans une opération, un nombre de places en est déduit.

Concernant les espaces paysagers protégés et en particulier le plan de zonage et les articles UA-9.3.6 et UA-13.1.2, dans 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.

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;

**Réponse de la Ville :** les espaces paysagers protégés mentionnés ont été créés par le biais d'une modification antérieure du PLU. Par ailleurs et afin d'être cohérent, il existe une rédaction de l'article 13 selon laquelle les restrictions s'appliquant aux espaces paysagers protégés ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP des Navigateurs.

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.



**Réponse de la Ville :** la Ville intégrera une disposition particulière selon laquelle l'article UA-9.3.6 ne s'applique pas dans la zone UAs2.

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.

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 ».

**Réponse de la Ville :** il n'est juridiquement pas possible pour la Ville de supprimer des espaces paysagers protégés dans le cadre d'une seule modification de PLU (article L. 123-13 du Code de l'urbanisme). Toutefois, la Ville a intégré cette remarque dans l'écriture du PLU futur, dans lequel les arbres remarquables, les alignements d'arbres et les espaces paysagers protégés présents sur le périmètre de la ZAC des Navigateurs ne seront pas repris.

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 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain, à l'exception du secteur UAs2, où ces dernières ne sont pas limitées ».

**Réponse de la Ville :** voir réponse ci-dessus.

#### 4.6. Avis de VNF du 22 avril 2024

Les modifications n'appellent pas d'observation de la part de Voies navigables de France.

En revanche les documents transmis ne faisant pas apparaître les servitudes d'utilité publique de halage en rive gauche de la Seine et de la servitude de marchepied en rive droite. Ces servitudes doivent figurer au PLU en annexe.

Conformément à l'article L.2131-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, les usagers de ces servitudes sont : Voies navigables de France, les pêcheurs et les piétons, qui doivent pouvoir cheminer le long du cours d'eau.

**Réponse de la Ville :** le plan des servitudes d'utilité publique n'ayant pas été modifié dans le cadre de la présente modification du PLU, ce dernier n'a pas été transmis. Pour autant, le plan des servitudes applicables sur le territoire fait bien apparaître les servitudes de halage et de marchepied.

#### 4.7. Avis de la SADEV 94 du 21 juin 2024

La SADEV 94 note une contradiction entre ce qui est indiqué en matière de stationnement dans la notice de modification page 21 et le règlement en zone UZP.

**Réponse de la Ville :** il s'agit d'une erreur matérielle que la Ville va rectifier.



Elle note également une contradiction entre l'OAP Nature en ville page 11 qui prévoit un retrait vis-à-vis des voies sources de nuisances sonores (l'avenue Louis Luc pouvant être considérée comme telle-voirie départementale), et le règlement qui impose un alignement Avenue Louis Luc.

**Réponse de la Ville :** dans un souci de cohérence, la Ville va intégrer une subtilité dans la rédaction de l'OAP (en page 11) selon laquelle la disposition de l'OAP ne s'applique pas en cas de disposition contraire du règlement du PLU.

#### 4.8. Avis de la DRIEAT du 2 septembre 2024

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 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.

**Réponse de la Ville :** la Ville compte actuellement 38% de logements sociaux sur son territoire, soit un taux bien au-dessus du seuil réglementaire de la loi SRU. La Ville a toutefois conscience que la reconstitution de l'offre n'est à ce jour pas atteinte. En revanche, les opportunités de développer cette reconstitution sont nombreuses sur le territoire de la Ville, notamment sur les grands axes tels que l'avenue de Lugo. L'adoption du PLUi permettra aux porteurs de projets de développer des opérations de logement qui seront des opportunités en matière de reconstitution de l'offre. Des opérations en cours d'analyse par la Ville, pourront bénéficier de nouvelles règles et d'un nouveau zonage dans le PLUi, leur laissant l'opportunité de développer des programmes de logements. Ces projets à venir seront prioritairement ciblés pour répondre à la demande de la reconstitution de l'offre.

**Appréciations de la Commissaire Enquêtrice :** cela ne semble pas répondre à la question de la DRIEAT, le PLUi pouvant mettre un certain temps à être adopté. Le calendrier fixé par l'ANRU pourrait être mis à mal. Il serait opportun d'avoir une analyse chiffrée et une planification des projets en cours d'étude pour vérifier la reconstitution de l'offre.

Conformément à l'article R151-5 du code de l'urbanisme, il convient de justifier plus clairement la disposition de l'article 9.3 qui 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.

**Réponse de la Ville :** après analyse, la ville ne souhaite pas conserver cette disposition. Elle sera supprimée.

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

**Réponse de la Ville :** la Ville prend en compte cette demande et va préciser que les zones de bonne desserte sont relatives aux zones situées dans les 500 mètres des gares et stations de TCSP. Le document graphique étant annexé au PLU depuis la modification antérieure du



PLU, il n'a pas été annexé de nouveau.

#### 4.9. Questions de la Commissaire Enquêtrice

Jusqu'à maintenant, les hauteurs maximales du PLU en zone UA étaient de 24 m. Il est proposé de leur faire atteindre 29 m pour les constructions et 26 m pour les façades en zone UAs2 qui correspond à l'OAP du quartier des navigateurs. Or dans le dossier de création de cette ZAC (Zone d'aménagement concertée) et dans tous les documents qui ont été réalisés par la suite, les bâtiments neufs n'excèdent pas une hauteur de 8 étages sur rez-de-chaussée, et cela de façon ponctuelle. Or 9 niveaux de logements correspondent au maximum à 25 m, le rez-de-chaussée pouvant être un peu plus haut.

**Questions de la Commissaire Enquêtrice :** pourquoi alors proposer une hauteur de 29 m en zone UAs2, l'EPA ORSA demandant la même chose ?

**Réponse de la Ville :** les demandes de l'EPA ORSA concernant le changement de zonage et donc les règles d'implantation, d'emprise et de hauteur ne peuvent pas être intégrées dans le cadre de la modification n°7 au motif que cette intégration des îlots CAVERS et FRAZZI entraînerait une incompatibilité avec les objectifs du PADD. Pour autant, ces demandes ont vocation à être prises en compte dans la rédaction du PLUi futur.

**Appréciations de la Commissaire Enquêtrice :** comme ci-dessous indiqué par la Ville, pour éviter toutes mauvaises interprétations, il pourrait être rédigé dans le règlement une hauteur maximum de 29 m de construction et 26 m de façade sans pouvoir excéder 9 niveaux.

Jusqu'à maintenant, la distance entre 2 bâtiments pouvait être égale à la hauteur divisée par 2 en zone UA, et cela uniquement par rapport aux limites séparatives ou lorsque le bâtiment déjà construit possédait un mur aveugle ou des jours aux sens de l'article 676 Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code.

La modification numéro 7 du PLU propose que cette règle s'applique en zone UAs2 pour les bâtiments non contigus de l'OAP « Quartier des Navigateurs-Cosmonautes » sans pouvoir être inférieure à 5 mètres minimum.

Or 4 bâtiments sont orientés approximativement nord-sud, avec pour certaines parties d'entre eux, des hauteurs allant jusqu'à 9 étages. En réduisant la distance entre ces bâtiments, de nombreux appartements risquent d'être dans des zones d'ombre permanente.

**Questions de la Commissaire Enquêtrice :** Ne serait-il pas préférable d'indiquer une hauteur maximale de ces bâtiments (29 m) en rajoutant qu'ils ne peuvent pas dépasser 9 niveaux de manière ponctuelle et que la distance entre ces bâtiments ne peut dépasser  $H=L$  avec une dérogation possible de manière très ponctuelle ?

**Réponse de la Ville :** la Ville souhaite intégrer ces remarques en précisant notamment que la hauteur maximale des constructions est fixée à 29 mètres, ne pouvant excéder 9 niveaux.



# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIF AU PROJET DE MODIFICATION N° 7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHOISY-LE-ROI



Enquête publique du samedi 14 septembre 2024 au lundi 14 octobre 2024

AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE



## 5. AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

### 5.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le PLU de Choisy-le-Roi a été approuvé le 10 octobre 2012, puis modifié les 22 mai 2013, 24 septembre 2014, 30 septembre 2015, 16 décembre 2015, 25 février 2020 et le 18 novembre 2022.

Par délibération du Conseil Municipal du 18 mai 2022 et par l'arrêté du Président de l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre n°A2022 763, en date du 23 août 2022, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy le Roi, dite n°7, est prescrite.

L'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre saisit la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour une demande d'avis conforme. La MRAe rend son avis le 4 mai 2023, en concluant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, en particulier sur les possibilités de densification ouvertes, dans la ZAC Navigateurs Cosmonautes (NPNRU), sur le RD5 et sur des portions des avenues Victor Hugo et du Lugo. Le Conseil Municipal de Choisy-le-Roi demande donc à l'organe délibérant de l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre, au cours de sa séance du 20 juin 2023, de procéder à l'évaluation environnementale.

Après avoir réalisé cette évaluation, un arrêté du Président de l'EPT, n°2024-900 du 9 janvier 2024, prend acte des nouvelles modalités de concertation dont le bilan est approuvé le 22 mai 2024. (Annexes 1 et 2)

### 5.2. PROJET DE MODIFICATION

La modification du PLU a principalement pour objet :

- ✓ La création d'une zone N (naturelle) dans le parc interdépartemental des sports, représentant une superficie de 18 ha sur la commune.  
L'objectif est de prendre en compte le périmètre de la délibération du Conseil Départemental du 12 avril 2021, en ajustant le plan de zonage en conséquence (reclassement de plusieurs parcelles actuellement zonées UP « urbaine à destination d'équipements publics » en zone N « naturelle ») et de classer en zone naturelle une partie de l'Espace Naturel Sensible pour affirmer sa vocation naturelle et le protéger de toute construction.
- ✓ Le classement de 570 bâtiments, considérés comme patrimoine bâti à protéger, dont 374 sont inventoriés à l'aide de fiches descriptives, annexées au règlement. La municipalité de Choisy-le-Roi souhaite accompagner la mutation de la ville et permettre le renouvellement de certaines portions urbaines, en préservant notamment les éléments de patrimoine qui forgent l'identité du territoire.  
Le patrimoine de catégorie 1, identifié comme « remarquable », se traduit par une protection proscrivant la surélévation des bâtiments. Une règle de transition est également intégrée au règlement, afin de préserver l'environnement proche des bâtiments repérés.
- ✓ Le renforcement et l'extension des linéaires de protection des rez-de-chaussée actifs, après une étude réalisée par la SEMAEST. La modification du PLU propose un tracé d'évolution des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat, en l'étendant aux zones UA, UC et UZD, alors qu'initialement, seule la zone UC était concernée. Elle propose également des prescriptions quant à l'aspect extérieur des constructions, pour favoriser les activités des rez-de-chaussée, leurs visibilité, et la qualité visuelle des activités futures.



- ✓ L'évolution réglementaire sur certains secteurs de la commune
  - La création d'un sous-secteur UAb2, sur deux zones en renouvellement qui nécessite une adaptation des articles 9 et 10, relatifs à l'emprise au sol et à la hauteur maximale des constructions (portion ouest de l'avenue Victor Hugo, et de l'îlot situé entre l'avenue Stalingrad, et la rue du Docteur Roux).
  - Le renforcement de la règle de transition entre les zones UA et UR.
  - Le reclassement des terrains de la médiathèque en zone UA (actuellement classée en zone UR) et création d'un emplacement réservé.
  - Le reclassement de la zone UEIs vers la zone UA, le long de l'avenue de Lugo
  - Le CINASPIC dans la zone d'activité des « Cosmonautes ».
  - La modification du pourcentage minimal de logements sociaux en zone UA.
  - L'adaptation du règlement pour le projet de Technicentre.
  - L'adaptation des règles de stationnement
  - Le renouvellement des parcelles en angle dans le secteur UAF
  
- ✓ La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et d'un sous-secteur UAs2 sur le secteur de la zone d'aménagement concertée (Zac) des « navigateurs cosmonautes », afin d'ajuster les règles d'occupation et d'utilisation des sols autorisées et les règles d'implantation et de hauteur maximale de construction.
  
- ✓ La charte de la construction neuve, annexée au document du PLU modifié.

## 5.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 5.3.1 Désignation de la Commissaire Enquêtrice

Par décision n°E24000061/77, en date du 1er août 2024, la Présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné Madame Anne-Marie DUQUENNE en qualité de Commissaire Enquêtrice et Madame Marie-José ALBARET-MADARAC en qualité de Commissaire Enquêtrice suppléante pour : « procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n° 7 du PLU de la commune de Choisy-le-Roi (94 600) ». (Annexe 3)

### 5.3.2. Modalité de l'enquête

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de l'EPT GOSB dans les journaux « Le Parisien » Edition 94 et « Les Echos », Le 30 août 2024 pour la 1ERE insertion soit 15 jours avant le début de l'enquête et le 17 septembre 2024 soit 3 jours après le début de l'enquête. Copies de l'ensemble de ces insertions figurent en annexes 33 à 36.

Les 3 permanences, prévues par l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine-Bièvre, se sont tenues, à la direction de l'urbanisme de la mairie de Choisy-le-Roi, Place Gabriel Péri, conformément aux dates et heures mentionnées :



Date	Jour	Heure	Nombre de visites par permanence
14 septembre	Samedi	10h à 12h	0
26 septembre	Jeudi	13h30 à 17h30	1
14 octobre	Lundi	13h30 à 17h30	2

Trois personnes se sont déplacées aux permanences, dont une avait déjà envoyé ses observations par l'intermédiaire de l'adresse électronique de l'enquête publique.

Une réunion publique a été organisée le mercredi 18 septembre à 19h, à la Salle Le Royal 13, avenue Anatole France à Choisy-le-Roi. Elle a rassemblé un peu plus de trente personnes dont la Commissaire Enquêtrice. L'objet de cette rencontre était de présenter les constructions identifiées sur le territoire comme devant être protégées, leurs caractéristiques patrimoniales à pérenniser et leurs niveaux de protection, dans le cadre de l'inventaire du patrimoine bâti. De nombreuses questions ont été posées auxquelles les élus et l'administration ont répondu.

L'enquête s'est terminée comme prévu le 14 octobre 2024 avec une faible présence du public, mais sans incident notable. Six observations ont été recueillies sur le registre d'enquête mis en place à la mairie, dont deux sont arrivées par mail.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues dans l'arrêté du président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre :

- L'affichage de l'avis d'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune a bien été effectué.
- Le dossier dans sa version numérique était consultable sur les sites de la mairie et de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre. Le public pouvait adresser ses observations par voie électronique, ce qu'il a fait.
- Les deux insertions dans les 2 journaux prévus dans les 15 jours précédant l'enquête et en début d'enquête ont bien été réalisées.

La procédure a donc bien été respectée.

### 5.3.3. Examen du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces écrites suivantes :

- ✓ L'Arrêté d'ouverture d'enquête publique concernant la modification du PLU (Annexe 4).
- ✓ L'affiche d'avis d'ouverture d'enquête publique. (Annexe 5).
- ✓ La notice de présentation de la modification n° 7 du PLU (Annexe 6).
- ✓ La proposition de règlement à la suite de la modification n°7 du PLU. (Annexe7).
- ✓ La présentation de l'OAP « nature en ville ». (Annexe 8).
- ✓ La présentation de l'OAP sectorielle. (Annexe 9).
- ✓ Le plan de zonage modifié. (Annexe 10).
- ✓ Le cahier des emplacements réservés modifié. (Annexe 11).
- ✓ L'inventaire du patrimoine. (Annexe 12).
- ✓ L'avis de la MRAe du 4 mai 2023. (Annexe 13).



- ✓ L'avis de la MRAe du 3 juillet 2024. (Annexe 14).
  - ✓ Le mémoire en réponse concernant l'avis de la MRAe du 3 juillet 2024. (Annexe 15).
  - ✓ L'avis du Département du Val-de-Marne du 5 juin 2023. (Annexe 16).
  - ✓ L'avis de l'EPAORSA. (Annexe 17).
  - ✓ L'avis de la SNCF du 16 mai 2024. (Annexe 18).
  - ✓ L'avis de l'Haropa Port. (Annexe 19) du 21 mai 2024.
  - ✓ L'avis de la Chambre d'agriculture d'IDF du 14 juin 2024. (Annexe 20).
  - ✓ L'avis de Voie Navigable de France VNF du 13 juin 2024. (Annexe 21).
  - ✓ L'avis de la SADEV 94 du 21 juin 2024. (Annexe 22).
  - ✓ L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 26 juin 2024. (Annexe 23).
  - ✓ L'avis de Valophis du 5 juillet 2024. (Annexe 24).
  - ✓ L'avis du Département du Val-de-Marne (2) du 18 juillet 2024. (Annexe 25).
  - ✓ L'avis de la DRIEAT du 2 septembre 2024. (Annexe 26).
  - ✓ La délibération de la ville sur le bilan de la concertation du 22 mai 2024. (Annexe 27).
  - ✓ La délibération de l'EPT GOSB du 25 juin 2024 sur le bilan de la concertation (Annexe 28).
- Le 14 octobre 2024, l'avis du SIAAP est parvenu en mairie et a été inclus dans le dossier d'enquête.

#### 5.3.4. Avis des PPA personnes publiques associées

Les avis des personnes publiques associées et de la MRAe ont fait l'objet d'une analyse de prise en compte et inclus dans le dossier consultable par le public.

#### 5.3.5. Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue d'une enquête publique, ayant duré 31 jours consécutifs, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites 15 jours avant l'enquête dans 2 journaux paraissant dans le département de Val-de-Marne, département de la modification du PLU de la commune et renouvelées dans deux journaux du même département le premier jour de l'enquête.
- Que le dossier papier relatif à ce projet a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la mairie de Choisy-le-Roi.
- Que ce même dossier était consultable en ligne sur les sites internet de la commune de Choisy-le Roi et de l'EPT GOSB.
- Que les observations ont pu être transmises par voie postale à l'adresse suivante :
  - Madame la Commissaire Enquêtrice, Mairie de Choisy-le-Roi, Place Gabriel Péri, 94600 Choisy-le-Roi
  - Par voie électronique à l'adresse email suivante : [enquetepublique.plu7@choisyleroi.fr](mailto:enquetepublique.plu7@choisyleroi.fr)
- Que les 3 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public, ont été tenues par la Commissaire Enquêtrice.
- Que tous les termes de l'arrêté du président de l'EPT GOSB ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés.
- Que la Commissaire Enquêtrice n'a rapporté aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête.
- Que quatre observations ont été déposées sur le registre papier et que 2 courriels concernant ce projet de révision du PLU ont été recueillis au cours de cette enquête.



L'enquête semble donc s'être parfaitement déroulée même si l'on peut regretter le manque de participation des habitants.

### 5.3.6. Thèmes abordés dans les remarques des habitants, des personnes publiques associées et de la Commissaire Enquêtrice

- ✓ Création d'une zone N (naturelle) dans le parc interdépartemental des sports.
- ✓ Classement de 570 bâtiments considérés comme patrimoine bâti à protéger.
- ✓ Renforcement et l'extension des linéaires de protection des rez-de-chaussée actifs.
- ✓ Evolutions réglementaires sur certains secteurs de la commune parmi lesquelles :
  - Le reclassement de la zone UEIs vers la zone UA le long de l'avenue de Lugo.
  - La modification du pourcentage minimal de logements sociaux en zone UA.
  - L'adaptation des règles de stationnement.
  - Le renouvellement des parcelles en angle, dans le secteur UAf.
- ✓ Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- ✓ Notion de « zone de bonne desserte ».
- ✓ Arbres remarquables et « d'alignements d'arbres à protéger » pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC / EICSP).
- ✓ Règles d'assainissement.
- ✓ Isolation vis-à-vis du bruit des infrastructure de transport.

### 5.3.7. Sur la réalisation du projet de modification lui-même

#### **S'agissant de la création d'une zone N (naturelle) dans le parc interdépartemental des sports :**

- ✓ Il paraît important de prendre en compte le périmètre défini par le Conseil Départemental en ajustant le plan de zonage en conséquence et en reclassement des parcelles actuellement zonées UP afin de créer une liaison vers la Seine.
- ✓ La ville de Choisy-le-Roi s'est engagée à réaliser un inventaire des arbres remarquables sur le patrimoine arboré du Parc. Elle a conscience de l'intérêt d'un tel inventaire, même si le zonage N et le classement en ENS du parc induit nécessairement la protection de cet espace, en interdisant de construire. Elle pense que cet inventaire pourrait être fait lors de l'enquête publique du PLUI alors que la Commissaire Enquêtrice estime qu'il serait souhaitable qu'il soit fait dès son élaboration.
- ✓ Le Département du Val-de-Marne souhaiterait créer un sous-secteur de la Zone N pour les jardins familiaux afin d'affirmer le caractère naturel de ce parc et assurer, dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur urbains, une meilleure protection de cet espace de pleine terre, planté et situé en zone inondable. La Ville n'y est pas favorable car elle élabore un projet de ferme urbaine sur ce secteur et la classification de ces espaces en zone N ne permettrait pas la réalisation de ce projet.
- ✓ Même si le centre d'animation écologique (fermes de Gondoles) n'est pas situé en zone N mais en zone UP du règlement d'urbanisme, la ville prendra en compte la demande



du département d'évoquer les bâtiments de la ferme des Gondoles comme les seuls bâtiments de cette zone,

### Engagement de la Ville :

La ville réalisera un inventaire des arbres remarquables sur le patrimoine arboré du Parc. La Ville retirera de l'article 13 de la zone N, à la page 146, les paragraphes concernant les immeubles collectifs et les pavillons.

Elle intégrera dans le règlement de la zone N, une disposition précisant que la partie de l'avenue Villeneuve-Saint-Georges (RD 138), située en surplomb des parcelles classées en zone N, n'est pas comprise dans le périmètre de la zone N.

Elle ajoutera dans l'article N2 « Les travaux nécessaires à la préservation, la requalification et la mise en valeur des sites et des paysages. »

Concernant l'évaluation environnementale, elle corrigera page 16 la phrase suivante : « En revanche, la commune abrite un Espace Naturel Sensible (ENS) au sein du Parc Interdépartemental des Sports. » s'il lui est légalement possible de modifier le document envoyé à la MRAe et sur lequel cette dernière a déjà statué.

**S'agissant du classement de 570 bâtiments considérés comme patrimoine bâti à protéger**, la ville de Choisy-le-Roi souhaite accompagner la mutation de la ville et permettre le renouvellement de certaines portions urbaines en préservant notamment les éléments de patrimoine qui forgent l'identité du territoire.

- ✓ La majorité des remarques, inscrites sur le registre d'enquête publique et des questions posées lors de la réunion publique, porte sur ce thème.
- ✓ Des propriétaires regrettent le manque d'information personnalisée (une personne dans le registre d'enquête et 3 interventions lors de la réunion publique).
- ✓ Une propriétaire (une personne dans le registre d'enquête) souhaite vendre son bâtiment afin de réaliser une opération immobilière avec ses voisins.
- ✓ Plusieurs personnes ont évoqué, lors de la réunion publique, le devenir de la maison Rouget de l'Isle, celui du collège Calypso et des bâtiments de l'usine Renault (une personne dans le registre d'enquête).
- ✓ Une personne est venue à la permanence, et a posé des questions sur un bâtiment près de chez lui, qui aurait dû être classé « à préserver » mais qui appartient à la ville qui ne souhaite pas le réhabiliter et sur un autre bâtiment qui aurait pu, lui aussi, être classé.
- ✓ A la question, comment peut on entretenir les bâtiments qui tombent en ruine, la Ville a répondu que c'est au propriétaire d'entretenir leurs constructions respectives, la ville n'intervenant pas à ce niveau-là.

### Engagement de la Ville :

La Ville rectifiera la protection du bâtiment des anciennes usines Renault, Avenue de Villeneuve Saint Georges, en ne protégeant que les façades.



**Appréciations de la Commissaire Enquêtrice** : Il semblerait opportun que tous les bâtiments méritant d'être classés comme « à protéger » le soit, même ceux appartenant à la Ville et en mauvais état. C'est le cas du pavillon au 84 rue Henri Corvol, l'argument du coût de réhabilitation ne pouvant pas être retenu pour certains propriétaires et pas pour d'autres. Par ailleurs, l'information a effectivement été très importante sur cette modification du PLU. Il est cependant dommage que les propriétaires des bâtiments répertoriés comme « patrimoine à protéger » n'aient pas été prévenus individuellement, dans la mesure où pour certains, l'état intérieur de construction est peut-être si dégradé que ce classement va les empêcher de réhabiliter correctement. Lors de l'information sur le PLU, il serait opportun de faire un point spécial sur ce thème dans le journal de Choisy-le-Roi.

**S'agissant du renforcement et de l'extension des linéaires de protection des rez-de-chaussée actifs**, la modification du PLU propose un tracé d'évolution des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat, en l'étendant aux zones UA, UC et UZD, alors qu'initialement, seule la zone UC était concernée. Elle propose également des prescriptions quant à l'aspect extérieur des constructions pour favoriser les activités des rez-de-chaussée, leurs visibilité, et la qualité visuelle des activités futures.

- ✓ Une remarque inscrite au registre d'enquête publique indique regretter que de nouveaux restaurants, type fast-food, retirent les vitrines de façade commerciale et implantent leur comptoir de vente directement en limite de trottoir. La Ville prendra en compte cette remarque, en ajoutant une disposition dans l'article 11.

### Engagement de la Ville :

La Ville rectifiera les articles 11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions, du règlement du PLU, en indiquant que les façades commerciales devront présenter des façades vitrées continues d'une limite à l'autre du commerce.

**S'agissant de l'évolutions réglementaires sur certains secteurs de la commune**, seuls quelques points ont fait l'objet de remarques de la part des personnes publiques associées.

- ✓ **Le reclassement de la zone UEIs vers la zone UA le long de l'avenue de Lugo** concerne en particulier un projet immobilier de Paris-Ouest Gestion qui a envoyé un mail à la Ville, lors de l'enquête. Leur terrain est grevé, sur la rue du Docteur Roux, d'un alignement d'arbres avec un arbre remarquable repéré sur les documents graphiques. Or dans la modification du PLU, il y a contradiction entre l'articles UA-6 qui impose une implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et l'article UA-13 qui impose un retrait par rapport à l'alignement d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage. La Ville souhaite intégrer une disposition particulière dans les articles 6 du règlement du PLU, selon laquelle, il est permis une implantation en retrait de l'alignement lorsqu'une implantation à l'alignement serait empêchée par la présence d'un arbre remarquable ou d'un alignement d'arbres apparaissant au plan de zonage du PLU.

L'EPA ORSA demande d'élargir l'extension de zone UA aux îlots CAVERS ET FRAZZI actuellement en zone UELs. Dans le mémoire en réponse, la Ville indique que ce n'est pas compatible avec le PADD du PLU de la Ville. En revanche, cette demande est prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi.



### Engagement de la Ville :

La Ville souhaite intégrer une disposition particulière dans les articles 6 du règlement du PLU, selon laquelle, il est permis une implantation en retrait de l'alignement lorsqu'une implantation à l'alignement serait empêchée par la présence d'un arbre remarquable ou d'un alignement d'arbres apparaissant au plan de zonage du PLU.

#### ✓ **La modification du pourcentage minimal de logements sociaux en zone UA.**

La DRIEAT note que 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 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). 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. La Ville argumente dans son mémoire en réponse mais ne souhaite pas modifier cette suppression qui sera réexaminée lors du PLUI.

**Appréciations de la Commissaire Enquêtrice :** cela ne semble pas répondre à la question de la DRIEAT, le PLUI pouvant mettre un certain temps à être adopté. Le calendrier fixé par l'ANRU pourrait être mis à mal.

#### ✓ **Le renouvellement des parcelles en angle dans le secteur UAf**

D'après la DRIEAT, il convient de justifier plus clairement la disposition de l'article 9.3 qui 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. Après analyse, la ville ne souhaite pas conserver cette disposition. Elle sera supprimée.

### Engagement de la Ville :

La ville ne souhaite pas conserver la disposition de l'article 9.3 qui 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. Elle sera supprimée.

#### ✓ **L'adaptation des règles de stationnement**

L'EPA ORSA demande qu'en zone UA, le stationnement soit fixé à 0,8 places par logement et 1 place tous les 100 m<sup>2</sup> d'activité. La Ville souhaite conserver la règle selon laquelle il doit être prévu 1 place par logement. En revanche, la règle de stationnement relative à l'activité n'a pas vocation à être modifiée. La règle en vigueur est la suivante : aucune place obligatoire en deçà de 500 m<sup>2</sup> de SDP, puis 1 place par 100 m<sup>2</sup> au-dessus de 500 m<sup>2</sup> de SDP d'activité.

La SADEV 94 note une contradiction entre ce qui est indiqué en matière de stationnement dans la notice de modification page 21 et le règlement en zone UZP. Il s'agit d'une erreur matérielle que la Ville va rectifier.



**Engagement de la Ville** : la ville rectifiera la contradiction qui existe entre la notice de modification page 21 et le règlement concernant le stationnement en zone UZP.

**S'agissant de la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** et d'un sous-secteur UAs2 sur le secteur de la zone d'aménagement concertée (Zac) des « navigateurs cosmonautes », afin d'ajuster les règles d'occupation et d'utilisation des sols autorisées et d'implantation et de hauteur maximale de construction :

- ✓ La MRAe indique que les deux bâtiments, situés rue Christophe Colomb dans l'OAP, sont conservés et utilisés comme des écrans anti-bruit vis-à-vis des voies ferrées. La MRAe demande que l'efficacité de cette mesure soit évaluée car elle semble limitée au regard du front bâti discontinu et de l'écart de hauteur entre les deux immeubles. La Ville répond que ces bâtiments conserveront leur vocation tertiaire et permettront ainsi le maintien de cette bande tampon de près de 60m dont le caractère bâti permet de limiter la propagation des ondes sonores.
- ✓ Le Conseil Départemental du Val-de-Marne note que dans la notice de présentation de l'OAP, page 23, le périmètre de cette dernière inclut le trottoir est de l'avenue de Newburn (RD5). Par souci de cohérence avec le profil de la RD5, le Département ne souhaite pas que le trottoir soit inclus dans le périmètre de l'OAP. La Ville va modifier le document graphique de l'OAP afin de ne pas intégrer le trottoir de la RD5 dans le périmètre de l'OAP.
- ✓ Le Conseil Départemental du Val-de-Marne rappelle que tout accès en entrée et sortie depuis ou vers le réseau routier départemental doit faire l'objet d'une concertation avec les services de la Direction de la Voirie et des Mobilités en particulier pour le nouvel axe de circulation qui devrait être connecté à l'Avenue de Newburn. La Ville rappelle que les axes est-ouest circulés, initialement prévus dans le cadre de la ZAC des Navigateurs et de l'OAP ont été requalifiés en axe de circulation piétonne. La Ville interpellera l'aménageur afin que celui se rapproche de la Direction de la Voie et des Mobilités du CD94 à ce sujet.
- ✓ Valophis demande que les règles ou dispositions particulières s'appliquant aux secteurs UAs ou UAs1 s'appliquent également au quartier des Navigateurs dans l'OAP et à sa ZAC, aujourd'hui situés en secteur UAs2. Pour la Ville, il s'agit d'une erreur matérielle qu'elle corrigera.
- ✓ Valophis souhaite une reformulation de l'article UA-2.5 ainsi : « 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 ». La Ville ne souhaite pas modifier la rédaction de cet article UA-2.5, la rédaction actuelle lui paraissant assez explicite.
- ✓ Valophis souhaite que l'article 6.3.2 mentionne, pour le secteur UAs2, soit un alignement, soit un 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. Pour la Ville, il s'agit d'une erreur matérielle qu'elle corrigera.
- ✓ Valophis demande que soit mentionné le secteur UAs2 à l'article 7.3.2, permettant que la marge d'isolement soit ramenée à 2,50 mètres minimum « 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 ». Pour la Ville, il s'agit d'une erreur matérielle qu'elle corrigera.

- ✓ Pour l'article UA-9.3.2 qui porte sur l'emprise au sol des constructions, il est demandé que « l'emprise au sol des constructions [soit] limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière ». Pour la Ville, il s'agit d'une erreur matérielle qu'elle corrigera.
- ✓ Pour l'article UA-12.1.4, portant sur le stationnement, Valophis demande 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. Pour la Ville, il s'agit d'une erreur matérielle qu'elle corrigera.
- ✓ Concernant l'article UA-12.2.1.2, Valophis souhaiterait une clarification, sur le stationnement pour 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. La Ville ne souhaite pas préciser plus la disposition visée.
- ✓ 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. La Ville répond que les espaces paysagers protégés mentionnés, ont été créés par le biais d'une modification antérieure du PLU. Aussi, afin d'être cohérent, il existe une rédaction de l'article 13 selon laquelle les restrictions s'appliquant aux espaces paysagers protégés ne s'appliquent pas au sein du périmètre de l'OAP des Navigateurs.
- ✓ 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain », ce qui, compte tenu de la superposition des constructions étudiées pour certains lots, 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. La Ville intégrera une disposition particulière selon laquelle l'article UA-9.3.6 ne s'applique pas dans la zone 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. La ville indique qu'il n'est juridiquement pas possible de supprimer des espaces paysagers protégés dans le cadre d'une seule modification de PLU (article L. 123-13 du Code de l'urbanisme). Toutefois, elle intégrera cette remarque dans le PLU futur.

### **Engagement de la Ville :**

La Ville va modifier le document graphique afin de ne pas intégrer le trottoir de l'avenue de Newburn RD5 dans le périmètre de l'OAP.

Les règles ou dispositions particulières, s'appliquant aux secteurs UAs ou UAs1, s'appliqueront également au quartier des Navigateurs dans l'OAP, aujourd'hui situé en secteur UAs2, en particulier pour l'article 6.3.2 sur les alignements ou les retraits, l'article 7.3.2 permettant des marges d'isolement par rapport au fond de parcelle, l'article UA-9.3.2 portant sur l'emprise au sol des constructions, l'article UA-12.1.4, portant sur le stationnement, l'article UA-9.3.6 pour



lequel il sera intégré une disposition particulière selon laquelle il ne s'appliquera pas dans la zone UAs2.

### Appréciations de la Commissaire Enquêtrice :

Jusqu'à maintenant, les hauteurs maximales du PLU en zone UA étaient de 24 m. Il est proposé de leur faire atteindre 29 m pour les constructions et 26 m pour les façades, en zone UAs2 qui correspond à l'OAP du quartier des navigateurs. Or dans le dossier de création de cette ZAC (Zone d'aménagement concertée) et dans tous les documents qui ont été réalisés par la suite, les bâtiments neufs n'excèdent pas une hauteur de 8 étages sur rez-de-chaussée, et cela de façon ponctuelle. Or 9 niveaux de logements correspondent au maximum à 25 m, le rez-de-chaussée pouvant être un peu plus haut. Par ailleurs, jusqu'à maintenant, la distance entre 2 bâtiments pouvait être égale à la hauteur divisée par 2 en zone UA, et cela uniquement par rapport aux limites séparatives ou lorsque le bâtiment déjà construit possédait un mur aveugle ou des jours de souffrance. Or 2 des 4 bâtiments parallèles de l'OAP, orientés approximativement nord-sud et situés au centre de l'îlot, vont être complètement cachés du soleil, avec des hauteurs de bâtiment de part et d'autre pouvant aller jusqu'à 29 m.

La Commissaire Enquêtrice pense qu'il serait-il préférable d'indiquer une hauteur maximale de ces bâtiments (29 m) en rajoutant qu'ils ne peuvent pas dépasser 9 niveaux, de manière ponctuelle et que la distance entre ces bâtiments ne peut pas dépasser  $H=L$  avec une dérogation possible de manière ponctuelle.

**Engagement de la Ville :** La Ville souhaite intégrer ces remarques en précisant notamment que la hauteur maximale des constructions est fixée à 29 mètres, ne pouvant excéder 9 niveaux.

### S'agissant de la notion de « zone de bonne desserte » en transports en commun :

- ✓ La DRIEAT, indique que cette notion, évoquée dans le règlement, est à clarifier, notamment à l'article UA 12.2. et que ces zones devraient être représentées au moyen d'un document graphique.  
La Ville précisera que les zones de bonne desserte sont situées dans les 500 mètres des gares et stations de TCSP. Le document graphique étant annexé au PLU depuis la modification antérieure du PLU, il n'a pas été annexé de nouveau.

### Engagement de la Ville :

La Ville précisera dans le règlement et les documents graphiques que les zones de bonne desserte sont situées dans les 500 mètres des gares et stations de TCSP.

### S'agissant des arbres remarquables et « d'alignements d'arbres à protéger » pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC / EICSP).

- ✓ Le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France a pour projet de construire une nouvelle usine pour améliorer et sécuriser la qualité de l'eau distribuée aux usagers en diminuant considérablement les pollutions émergentes. Pour cela il demande, soit la suppression du classement en secteur de protection des arbres et de « l'identification » des arbres dans sa parcelle, soit la modification des articles UE-13.1.3 et UE-13.1.4 du règlement du PLU en cas de maintien de la protection afin de permettre l'abattage des arbres remarquables ou inclus dans un alignement, dès lors que leur état phytosanitaire le justifie ou que leur suppression est rendue nécessaire pour permettre la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



(CINASPIC / EICSP). La ville souhaite prendre en compte cette remarque en intégrant une disposition selon laquelle, l'abattage d'un arbre remarquable ou d'arbres d'alignement peut être justifié par la réalisation d'un CINASPIC.

**Engagement de la Ville** intégrera une disposition selon laquelle, l'abattage d'un arbre remarquable ou d'arbres d'alignement peut être justifié par la réalisation d'un CINASPIC.

**Appréciations de la Commissaire Enquêtrice** : il paraît extrêmement important que la réalisation de cette usine puise se faire au plus tôt, sans attendre la mise en œuvre du PLUI.

#### **S'agissant des règles sur l'assainissement :**

- ✓ Le SIAAP (Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne) préconise d'insister dans le PADD et le règlement des zones du PLU, sur la gestion des eaux de pluies à la parcelle, avec la mise en œuvre de solutions alternatives ou un système de rétention à la parcelle, pour limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau d'assainissement, et sur la limitation des rejets pluviaux dans son réseau à 1 L/s/ha (litre par seconde et par hectare). La Ville rappelle que les articles 4.3.1 des différentes zones du règlement interdisent déjà tout rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
- ✓ Le Conseil Départemental du 24 juin 2024 a décidé 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, il 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, préconisent le « zéro rejet » pour tout type de pluie, avec au minima l'abattement de la pluie courante de 10 mm en 24 heures. »  
« 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 5SL/s/ha sur la rive droite. »  
La Ville répond, dans son mémoire en réponse, que le règlement actuel impose déjà une infiltration totale à la parcelle et ne permet pas le rejet dans le réseau d'assainissement public, en cohérence avec le règlement d'assainissement de l'EPT GOSB.

#### **S'agissant de l'isolation vis-à-vis du bruit des infrastructure de transport :**

- ✓ La MRAe rappelle que la caractérisation du bruit ferroviaire a fait l'objet récemment de la loi d'orientation des mobilités (LOM) qui a introduit en 2019 la prise en compte des pics de bruit ferroviaire et a amené le conseil national du bruit, dans son avis du 7 juin 2021, à définir un certain nombre de recommandations relatives à la caractérisation du bruit ferroviaire, notamment celle de réaliser un comptage pondéré des événements sonores à l'aide d'indicateurs événementiels. L'Autorité environnementale estime en conséquence que pour les projets implantés sur des parcelles exposées au bruit ferroviaire, une caractérisation en indicateur événementiel (Lamax, Nax, etc.) doit systématiquement être menée, afin de permettre de définir des mesures d'évitement et de réduction des impacts sanitaires adaptés à la typologie du bruit. La Ville a décidé de ne pas réaliser ce type d'étude dans le cadre de la modification n°7 du PLU mais



plutôt de rappeler, dans l'article 2 des dispositions générales du règlement du PLU relatif à la « portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols », que les porteurs de projets sont tenus de réaliser ce genre d'étude, conformément aux attentes de la loi LOM.

- ✓ Pour favoriser le confort acoustique, le règlement du PLU (article 15.4) précise que « l'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain. Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit ».  
L'Autorité environnementale constate que la disposition portant sur l'orientation des façades est peu prescriptive, car celle-ci sera mise en œuvre « dans la mesure du possible », ce qui laisse une marge d'incertitude trop importante sur la possibilité de laisser se réaliser des opérations constituées de logements (notamment de petite taille) mono-orientés sur des espaces extérieurs particulièrement bruyants. La Ville rappelle que l'encadrement de la qualité des logements se fait par le biais de la Charte Qualité Construction, approuvée le 26 juin 2024 par le Conseil municipal.
- ✓ L'OAP « Nature en ville » (p. 11) comporte plusieurs orientations visant la végétalisation des espaces libres (zones calmes), le retrait des constructions par rapport aux voies bruyantes, ou la mise en place de dispositifs de protection acoustique tels que les buttes végétales ou les clôtures/murs anti-bruit. Ces dispositions s'appliquent à tous « projets à proximité d'une source de bruit importante (grands axes routiers, ferroviaires) ». Pour l'Autorité environnementale, au-delà de ces mesures, le règlement devrait être complété par des dispositions imposant d'adapter la configuration et les caractéristiques du bâti aux conditions de propagation du bruit (par exemple, forme et orientation du bâti). La Ville recommandera que l'implantation des constructions nouvelles soit réfléchi au prisme des nuisances sonores et de la qualité de l'air.
- ✓ La SADEV note une contradiction entre l'OAP Nature en Ville, page 11, qui prévoit un retrait vis-à-vis des voies sources de nuisances sonores (l'avenue Louis Luc pouvant être considérée comme telle (voirie départementale)), et le règlement qui impose un alignement Avenue Louis Luc. La Ville intégrera, dans la rédaction de l'OAP (page 11) une disposition comme quoi les préconisations ne s'appliquent pas en cas de disposition contraire du règlement du PLU.

**Engagement de la Ville** rappellera, dans l'article 2 des dispositions générales du règlement du PLU relatif à la « portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols », que les porteurs de projets sont tenus de réaliser ce genre d'étude conformément aux attentes de la loi LOM.

Elle recommandera, dans l'OAP, que l'implantation des constructions nouvelles soit réfléchi au prisme des nuisances sonores et de la qualité de l'air.

Elle intégrera, dans la rédaction de l'OAP Nature en Ville (page 11) une disposition comme quoi les préconisations ne s'appliquent pas en cas de disposition contraire du règlement du PLU.

**Appréciations de la Commissaire Enquêtrice** : la Charte Qualité Construction n'est pas prescriptive. Aussi, dans les zones de bruit serait-il nécessaire d'éviter tout logement mono-orienté vers les zones de bruit. L'expression « dans la mesure du possible » devrait donc être supprimée dans article 15.4 du règlement du PLU.



## S'agissant de la servitude de halage :

- ✓ Voies Navigables de France (VNF) s'étonne de ne pas voir apparaître, dans les documents transmis, les servitudes d'utilité publique de halage en rive gauche de la Seine et la servitude de marchepied en rive droite. La Ville répond que le plan des servitudes d'utilité publique, n'ayant pas été modifié dans le cadre de la présente modification du PLU, ce dernier n'a pas été transmis. Pour autant, le plan des servitudes applicables sur le territoire fait bien apparaître les servitudes de halage et de marchepied.

## 5.4. CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°7 DU PLU DE CHOISY-LE-ROI

En ce qui concerne la procédure, l'enquête s'est déroulée sans incident notable, dans les conditions fixées par l'arrêté d'organisation du président de l'EPT GOSB. Les parutions dans les journaux ainsi que les affichages ont été faits conformément aux conditions et délais fixés par le code de l'environnement. Le public a pu se manifester soit en rencontrant la Commissaire Enquêtrice dans les locaux du Service de l'Urbanisme de la ville de Choisy-le-Roi au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment de la mairie, soit lors de la réunion publique, soit par voie électronique et sur le registre d'enquête mis à sa disposition en mairie. La Ville et l'EPT GOSB ont répondu de façon détaillée à quasiment l'ensemble des observations ou questions complémentaires de la Commissaire Enquêtrice, dans les 22 jours suivant la réception du procès-verbal de synthèse.

S'agissant des modifications apportées au PLU de Choisy-le-Roi, dans l'attente de la réalisation du PLUI sur le territoire de Grand-Orly Seine-Bièvre, la Commissaire Enquêtrice estime que leurs opportunités sont justifiées, tout particulièrement pour la création d'une zone N dans le parc interdépartemental des sports, pour le classement comme « patrimoine bâti à protéger » de 570 bâtiments, pour le renforcement et l'extension des linéaires de protection des rez-de-chaussée actifs, pour le reclassement de la zone UEIs vers la zone UA le long de l'avenue de Lugo et surtout pour la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la zone d'aménagement concertée (Zac) des « navigateurs cosmonautes », afin de permettre la réalisation de l'opération.

La Commissaire Enquêtrice a bien compris les intentions de la mairie de Choisy-le-Roi et **recommande** pour ces modifications du PLU de :

- ✓ Refaire une information avant la mise en œuvre du PLUI, par exemple dans le journal municipal, sur la démarche de classement des bâtiments à protéger, afin que leurs propriétaires, si leur bien est difficilement réhabilitable comme le pavillon au 84 rue Henri Corvol, puissent éventuellement le faire déclasser.
- ✓ Fournir à la DRIEAT une étude prospective sur la reconstitution de l'offre de logements sociaux, répondant aux objectifs contractualisés dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Choisy-le-Roi (quartier sud) afin d'éviter de mettre en péril la viabilité du calendrier fixé par l'ANRU et cela avant la mise en œuvre du PLUI qui, si l'étude n'était pas concluante, pourrait réintroduire en zone UA 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.

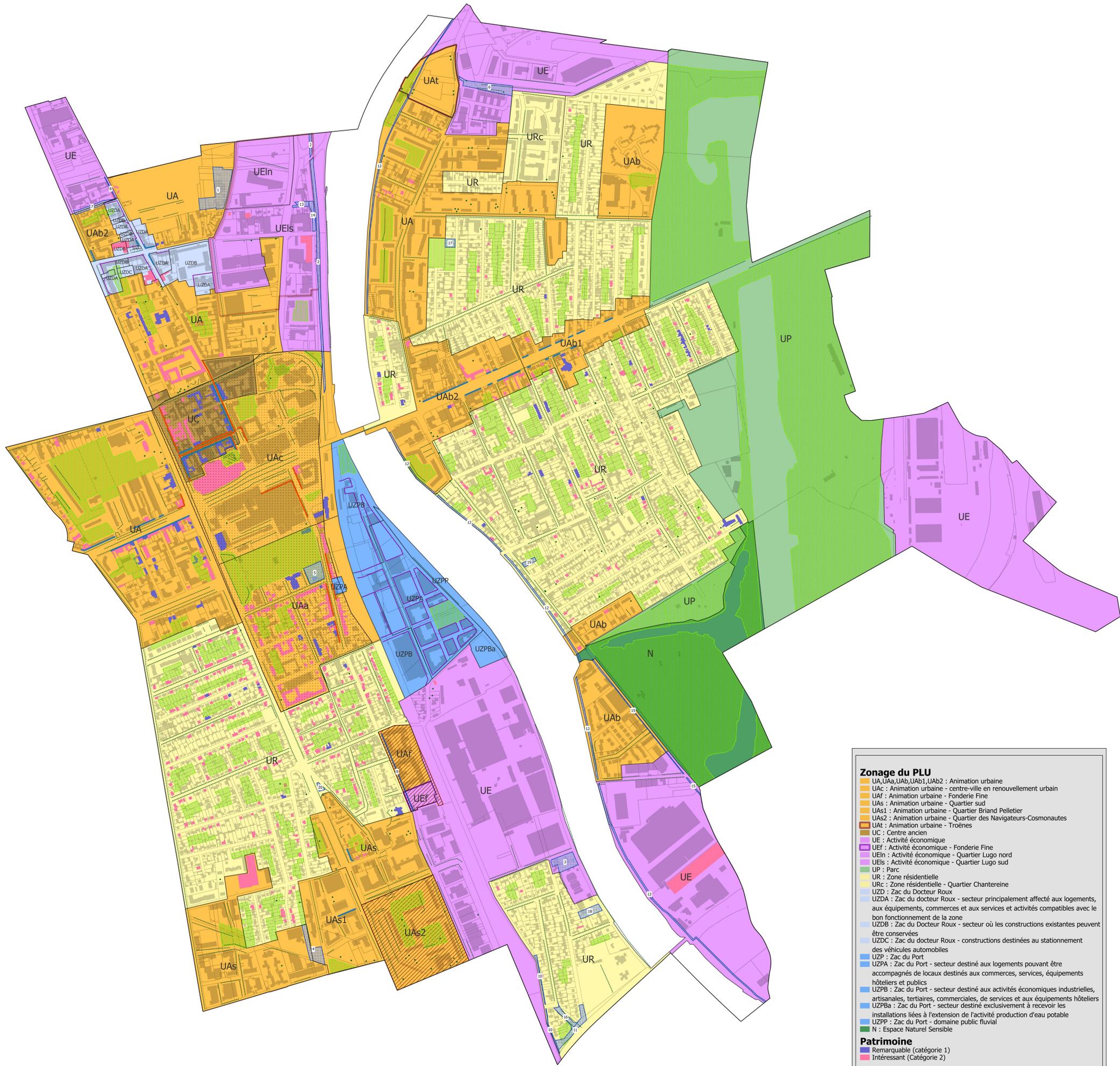


En conclusion de ces considérations, la Commissaire Enquêtrice **donne un avis favorable** à la modification du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi **avec les 3 réserves suivantes** :

- ✓ En zone UAs2 qui correspond à l'OAP du quartier des « Navigateurs », indiquer une hauteur maximale des bâtiments de 29 m et de 26 m pour les façades en rajoutant que les bâtiments ne peuvent pas dépasser 9 niveaux, et que ces hauteurs ne peuvent être que ponctuelles. De même, la distance entre ces bâtiments ne peut pas dépasser  $H=L$  avec des dérogations possibles de manière ponctuelle.
- ✓ L'abattage d'un arbre remarquable ou d'arbres d'alignement pourra être justifié par la réalisation d'un CINASPIC quel que soit la zone du PLU.
- ✓ Dans les zones de bruit, les logements mono-orientés vers ces zones seront interdits.

Le 19 novembre 2024  
Anne Marie DUQUENNE  
Commissaire Enquêtrice

Plan Local d'Urbanisme  
 Ville de Choisy-le-Roi  
 Plan de zonage  
 Modification n°7 du PLU - Projet



**Zonage du PLU**

- UA, UAa, UAb, UAb1, UAb2 : Animation urbaine
- UAc : Animation urbaine - centre-ville en renouvellement urbain
- UAF : Animation urbaine - Fonderie Fine
- UAs : Animation urbaine - Quartier sud
- UAs1 : Animation urbaine - Quartier Briand Pelletier
- UAs2 : Animation urbaine - Quartier des Navigateurs-Cosmonautes
- UAt : Animation urbaine - Troènes
- UC : Centre ancien
- UE : Activité économique
- UEF : Activité économique - Fonderie Fine
- UEIn : Activité économique - Quartier Lugo nord
- UEIs : Activité économique - Quartier Lugo sud
- UP : Parc
- UR : Zone résidentielle
- URc : Zone résidentielle - Quartier Chanteraine
- UZD : Zac du Docteur Roux
- UZDA : Zac du Docteur Roux - secteur principalement affecté aux logements, aux équipements, commerces et aux services et activités compatibles avec le bon fonctionnement de la zone
- UZDB : Zac du Docteur Roux - secteur où les constructions existantes peuvent être conservées
- UZDC : Zac du docteur Roux - constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles
- UZP : Zac du Port
- UZPA : Zac du Port - secteur destiné aux logements pouvant être accompagnés de locaux destinés aux commerces, services, équipements hôteliers et publics
- UZPB : Zac du Port - secteur destiné aux activités économiques industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, de services et aux équipements hôteliers
- UZPBa : Zac du Port - secteur destiné exclusivement à recevoir les installations liées à l'extension de l'activité production d'eau potable
- UZPP : Zac du Port - domaine public fluvial
- N : Espace Naturel Sensible

**Patrimoine**

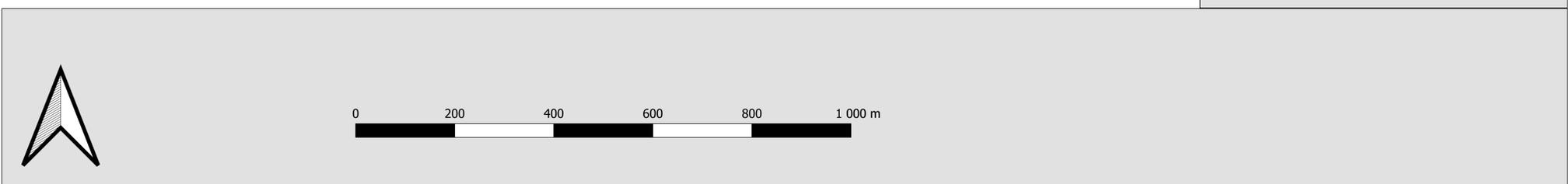
- Remarquable (catégorie 1)
- Intéressant (Catégorie 2)

**Prescription - Servitudes - Emplacements réservés**

- Emplacements réservés
- Espace paysager protégé
- Alignements d'arbres à protéger
- Arbres remarquables à protéger
- Périmètre en attente d'un projet d'aménagement
- Réduction de 50 % des places de stat comm et art.
- Secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation

**Alignements - limites**

- Linéaire à rez-de-chaussée actifs
- Linéaire à rez-de-chaussée de commerce et d'artisanat
- Alignement ou retrait
- Traitements d'angles





**VILLE DE  
CHOISY-LE-ROI**

# Modification du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi

## Orientation d'Aménagement et de Programmation Nature en Ville

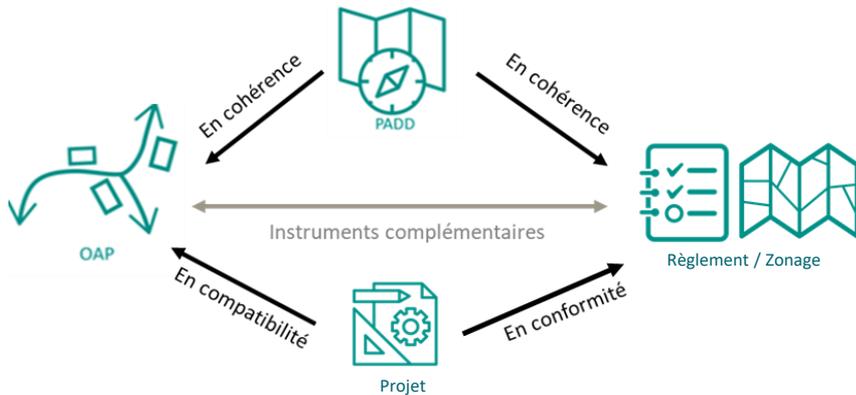


## Qu'est-ce qu'une OAP ?

Créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des outils de planification qui expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. Le contenu des OAP est fixé par les articles L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

En lien avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

D'après l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.



## Pourquoi une OAP « Nature en ville » à Choisy-le-Roi

La présente OAP traite des composantes de la Nature en Ville, supports de biodiversité et d'un cadre de vie de qualité.

L'objectif est de guider le pétitionnaire vers un projet garantissant **le maintien des continuités écologiques du territoire, la réponse aux enjeux de bien-être, lutte et résilience contre le réchauffement climatique pour la ville de Choisy-le-Roi.**

En réponse au PADD, la présente OAP décline de nouvelles orientations pour répondre à 3 grands objectifs :

**OBJECTIF 1 : Renforcer les composantes de Trame Verte urbaine**

**OBJECTIF 2 : Améliorer la qualité écologique globale des nouveaux projets**

**OBJECTIF 3 : Répondre aux enjeux de sobriété/frugalité, bien-être, lutte et résilience face au réchauffement climatique**

**Le champ d'application** de la disposition guide le pétitionnaire et l'instructeur pour savoir si le projet soumis est concerné ou non. Il peut faire référence à la carte de l'OAP.





### Objectif 1 : Renforcer les composantes de la Trame Verte et Bleue locale

#### Des réservoirs de biodiversité essentiels à protéger

- Les bassins du Parc Interdépartemental, sites propices à la pratique de nombreux loisirs et réservoirs de biodiversité précieux
- Des espaces verts publics vastes, véritables lieux de respiration
- Un nouvel Espace Naturel Sensible pour concilier pratique sportive et préservation des milieux naturels
- De petits parcs, réservoirs écologiques secondaires d'une importance locale non négligeable
- Des jardins partagés et des espaces d'agriculture urbaine, moteur de liens sociaux

#### Des corridors écologiques à préserver et renforcer, constitués de

- La Coulée Verte du Val de Seine, lieu de promenade proche de l'A86 et corridor écologique entre la Seine et le Parc Interdépartemental
- Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique dans le SRCE d'Ile-de-France
- Espaces verts publics et privés à proximité (100 m) des grands réservoirs de biodiversité
- Jardins privés, composantes « en pas japonais » dans le tissu urbain

#### D'alignements d'arbres et d'arbres remarquables structurant le paysage :

- Arbre remarquable inventorié
- Alignements d'arbres repérés
- De supports relais : toitures et murs végétalisés, à développer sur le territoire communal

### Objectif 2 : Améliorer la qualité écologique globale des aménagements extérieurs

- Compléter et renforcer le maillage végétal existant
- Maintenir les clôtures poreuses
- Lutter contre la pollution lumineuse
- Perméabiliser les sols

### Objectif 3 : Répondre aux enjeux de sobriété / frugalité, bien-être, lutte et résilience face au changement climatique

- Accompagner la lutte contre les nuisances sonores
- Lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains
- Contribuer à une gestion intelligente des eaux pluviales

0 500 m



## Disposition 1 : Préserver la continuité écologique des espaces de nature en ville existants

### CHAMP D'APPLICATION

> Tout nouveau projet au sein des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques

- Maintenir les réservoirs de biodiversité et corridors dans leur emprise actuelle
- Dans les réservoirs, avoir recours à des installations et aménagements légers, portant peu de pressions sur la biodiversité: terre battue, ensablement, platelage bois au sol ou surélevé...
- Utiliser des matériaux biosourcés dans les constructions et aménagements
- Étudier l'intérêt écologique des réservoirs de biodiversité dans le cadre de tout projet pouvant leur porter atteinte, et prendre les mesures nécessaires à leur protection et au maintien de leur bon état (passages à faune par exemple).



Des dispositions spécifiques pour certaines composantes de la Trame Verte urbaine sont détaillées ci-après **en complément des dispositions règlementaires**.



#### Des réservoirs de biodiversité essentiels à protéger

- Les bassins du Parc Interdépartemental, sites propices à la pratique de nombreux loisirs et réservoirs de biodiversité précieux
- Des espaces verts publics vastes, véritables lieux de respiration
- Un nouvel Espace Naturel Sensible pour concilier pratique sportive et préservation des milieux naturels
- De petits parcs publics, réservoirs écologiques secondaires d'une importance locale non négligeable
- Des jardins partagés et des espaces d'agriculture urbaine, moteur de liens sociaux

#### Des corridors écologiques à préserver et renforcer, constitués de

- La Coulée Verte du Val de Seine, lieu de promenade proche de l'A86 et corridor écologique entre la Seine et le Parc Interdépartemental
  - Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique dans le SRCE d'Ile-de-France
  - Espaces verts publics et privés à proximité (100 m) des grands réservoirs de biodiversité
  - Jardins privés, composantes « en pas japonais » dans le tissu urbain
- D'alignements d'arbres et d'arbres remarquables structurant le paysage :
- Arbre remarquable inventorié
  - Alignements d'arbres repérés
- De supports relais : toitures et murs végétalisés, à développer sur le territoire communal



Aménagement platelage en bois – Choisy-le-Roi



Ecuroduc installé au dessus de grands axes routiers dans l'Oise (à partir de cordes de bateaux recyclés)



## Disposition 2 relative aux espaces verts privés



Complémentaire au règlement : Protection des Espaces Paysagers protégés



OAP



Jardins privés, composantes « en pas japonais » dans le tissu urbain

### CHAMP D'APPLICATION

> Nouveaux projets au sein des cœurs d'îlots et espaces verts privés non protégés par une prescription graphique

- Eviter la fragmentation de ces espaces par des nouvelles constructions
- Maintenir la perméabilité des clôtures au sein de ces espaces (voir Disposition 7)
- Maintenir la qualité des plantations existantes avec des plantations comportant 3 strates et au maximum avec des espèces de l'annexe végétale au règlement

## Disposition 3 relative aux jardins familiaux et espaces d'agriculture urbaine



OAP



Des jardins partagés et des espaces d'agriculture urbaine, moteur de liens sociaux



Jardin partagé – Colette  
Choisy-le-Roi



Jardin partagé – La prairie



Jardin partagé – Le temps des  
Cerises

### CHAMP D'APPLICATION

> Jardins partagés existants  
> Nouveaux projets de construction et ses aménagements extérieurs

- Préserver le fonctionnement des jardins partagés déjà implantés.**
- Dans les nouveaux projets, envisager dans les aménagements extérieurs un espace à consacrer à un usage de jardinage et/ou production alimentaire en lien et en concertation avec la population accueillie.

Une réflexion quant à leur emplacement doit être menée en prenant en compte les paramètres suivants :

- Choisir un lieu où la terre n'est pas polluée
- Être attentif à l'écoulement des eaux de pluie du lieu
- Implanter un jardin aux endroits où la demande est forte (enquêtes auprès des habitants)



## Disposition 4 relative aux murs végétalisés



De supports relais : toitures et murs végétalisés,  
à développer sur le territoire communal

### CHAMP D'APPLICATION

> Toute nouvelle construction prévoyant un mur végétalisé

Prévoir les bonnes conditions d'implantation du mur végétalisé permettant son bon fonctionnement et son entretien :

- Prévoir un système d'irrigation privilégiant la récupération des eaux de pluie
- Choisir les espèces végétales en fonction des contraintes de l'espace (exposition, vent, humidité, température)

### Voir l'Annexe végétale en complément

- Choisir un emplacement facilement accessible (pour faciliter les opérations d'entretien)
- Veiller à la bonne étanchéité du mur végétal
- Réfléchir au substrat adapté à la végétation choisie

## Disposition 5 relative aux toitures végétalisées

> Végétaliser les toitures existantes

### CHAMP D'APPLICATION

> Toute toiture plate existante

- Envisager la végétalisation de toitures à fort potentiel de végétalisation

Critères à remplir :

- Toiture plate et non encombrée
- Toiture pouvant supporter la surcharge qu'entraîne la mise en place d'un complexe de végétalisation
- Surface de toiture importante (> 3000 m<sup>2</sup>)

> Construire des toitures végétalisées ou permettant la végétalisation

### CHAMP D'APPLICATION

> Toute nouvelle construction avec une toiture plate

- Lors de la construction, anticiper des éléments permettant leur végétalisation future, à commencer par une structure adaptée à la mise en place d'une charge végétale
- Promouvoir la végétalisation des toitures avec un substrat de 30 cm minimum
- Réfléchir aux espèces végétales les mieux adaptées à la plantation sur toitures (cf. annexe végétale)

## Disposition 6 : Compléter et renforcer le maillage végétal existant

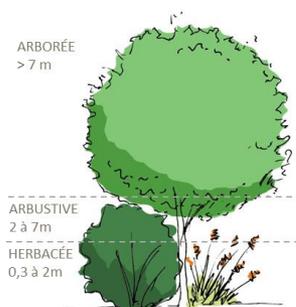


### CHAMP D'APPLICATION

> Tout projet sur le territoire communal

Dans le cadre de tout projet d'aménagement :

- Caractériser le potentiel végétal** du site de projet afin de conserver au maximum les structures et strates végétales existantes : alignements d'arbres, haies, grands arbres, arbres à cavités, prairies, bosquets, talus végétalisés, vergers ...
- Valoriser les espaces verts existants en diversifiant les essences plantées et mettre en place une végétation **multistrates**
- Prévoir la végétalisation de chaque nouveau site (bosquets, espaces verts, alignements, bandes plantées ...) ou de sa bordure (haies, clôtures végétalisées ...) par des plantations comportant au moins **deux strates**.



Exemple d'aménagement multistrates, Parc Interdépartemental de Choisy-le-Roi



## Disposition 7 : Maintenir les clôtures poreuses existantes et en augmenter le nombre



### Pour rappel

**Articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement :** *les clôtures doivent permettre le franchissement par la petite faune. Ainsi, sont interdites les clôtures industrielles par plaques (plaques de béton, plaques de bois tressé, plaques de treillis soudé, etc.), et sont préconisées les clôtures en grillage à maille souple, doublées ou non de haies d'essences locales.*

### CHAMP D'APPLICATION

> Tout projet sur le territoire communal

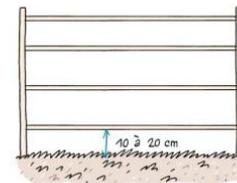
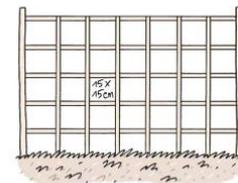
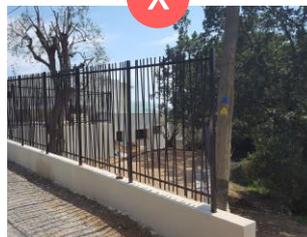
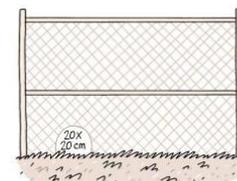
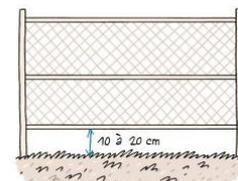
- ❑ Travailler les interfaces entre espaces publics et privés afin de réduire les effets de rupture et de cloisonnement des paysages urbains, et d'assurer une continuité verte de part et d'autre des limites : délimitation de l'espace par changement de revêtement, installation de filtres végétaux ...
- ❑ Installer des clôtures perméables, permettant le passage de la petite faune :
  - *Végétaliser autant que possible les clôtures ou privilégier les haies épaisses et plurispécifiques, ou doubler les clôtures de haies vives*
  - *Laisser un espace entre la clôture et le sol pour laisser passer la faune*
  - *Eviter les murets et grillages à petite maille, ou végétaliser le pied de muret*

### Recommandations

Adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm tous les 15 m.

Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.

Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

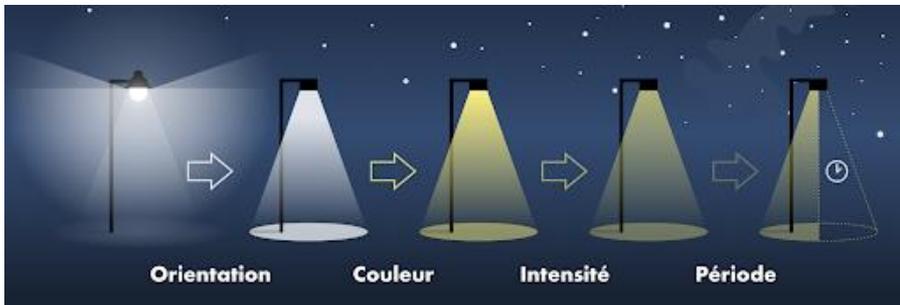


Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement





## Disposition 8 : Limiter la pollution lumineuse nocturne



Source : ASCEN



### CHAMP D'APPLICATION

> Tout projet sur le territoire communal

- Orienter les faisceaux lumineux des éclairages nocturnes en ville vers le bas pour limiter l'impact sur la faune nocturne
- Réfléchir à implanter le minimum de luminaires possibles
- Opter pour des températures d'éclairage chaudes
- Prévoir une intensité lumineuse faible des luminaires
- Être particulièrement attentif à l'implantation de luminaires proches des réservoirs et corridors écologiques majeurs et en lien avec les alignements d'arbres, limiter l'éclairage de ces zones au strict minimum



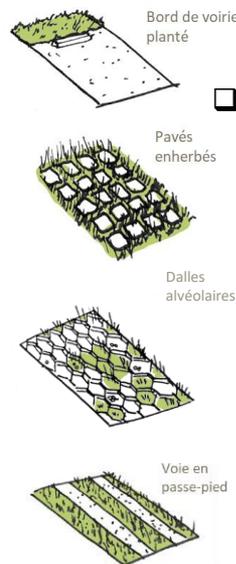
## Disposition 9 : Perméabiliser les sols



### CHAMP D'APPLICATION

> Tout projet comportant un espace libre sur le territoire communal

- Limiter l'artificialisation des sols à son maximum pour permettre une continuité écologique des sols (trame brune)
- Adapter l'artificialisation des sols aux usages du terrain et des espaces publics (régularité et intensité de l'usage), par exemple :
  - Voies circulées et très fréquentées par les modes doux : revêtements minéraux ou poreux
  - Voies et dessertes de garage : voie en passe-pied, dalles alvéolaires ...
  - Allées, venelles et sentes piétonnes : pavés enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois ...
  - Maintenir de la pleine terre sur le reste du terrain, hors constructions



- Végétaliser généreusement **les aires de stationnement et leurs abords**, en combinant revêtements poreux et plantations



Complémentaire au règlement :  
 Notion de pleine terre



## Disposition 11 : Lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbain

### CHAMP D'APPLICATION

> Nouveaux projets de construction et leurs aménagements extérieurs

- Privilégier des espèces d'arbres induisant une bonne couverture ombragée (érables, chênes, etc.)
- Veiller à planter des arbres à des points stratégiques de l'aménagement (zones de détente, de forte fréquentation)
- Anticiper pour tout établissement accueillant du public sensible une végétalisation adaptée et renforcée



Lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains



## Disposition 12 : Accompagner la lutte contre les nuisances sonores

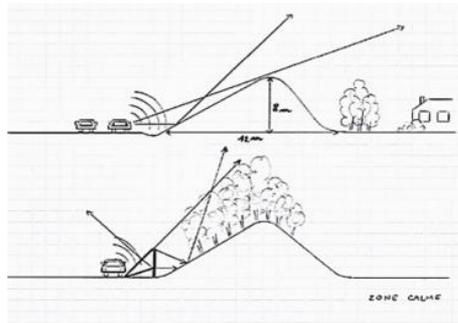


### CHAMP D'APPLICATION

> Projets à proximité d'une source de bruit importante (grands axes routiers, ferroviaires)

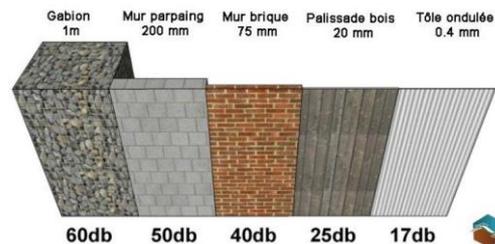
- Utiliser la topographie quand cela est possible pour créer des talus végétalisés
- Créer des murs végétaux anti-bruit en réfléchissant aux matériaux constitutifs de la clôture ou du mur
- Etudier le potentiel de végétalisation de tout dispositif acoustique

### Exemples d'écrans sonores végétalisés



La **butte végétale** peut améliorer l'ambiance sonore, grâce à ses caractéristiques peu réfléchissantes et diffractives. Cet aménagement est très utile lorsqu'il est situé près de la source sonore.

### La clôture/mur anti-bruit à végétaliser



Source : Habitat Gabions

- L'implantation des bâtiments doit permettre d'intégrer les problématiques de nuisances sonores en veillant à assurer, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à l'insertion urbaine ou d'architecture ou disposition contraire du règlement, un retrait vis-à-vis des voiries sources de nuisances sonores. En cas de retrait, celui-ci devra être végétalisé qualitativement avec une recherche de diversité de strates (herbacée, arbustive, arborée) ;
- Le terrain et notamment les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement permettant de limiter les réflexions acoustiques ;

L'aménagement des espaces extérieurs et particulièrement des cœurs d'îlots peut avoir un impact sur les effets de réverbération du bruit et le confort sonore extérieur, c'est pourquoi il convient en la matière de privilégier :

- L'emploi de revêtements de sols perméables et le maintien d'un maximum de pleine terre pour limiter l'emploi de surfaces réfléchissantes (béton ou enrobés), tels que les surfaces engazonnées, les cheminements en gravier ou les parkings en dalle gazon ;
- Pour les arbres de haute tige, les essences à feuillage dense ;

Le traitement de la façade exposée :

- Les matériaux employés doivent permettre une isolation adaptée des murs et des menuiseries



## Disposition 13 : Contribuer à une gestion intelligente des eaux pluviales



### CHAMP D'APPLICATION

- > Sur toute la commune
- > Pour tout nouveau projet de construction et ses aménagements extérieurs

- ❑ S'interroger sur le système de récupération des eaux de pluie (noues, végétation) et privilégier des revêtements poreux permettant une bonne infiltration (terre, mulch bois/minéral, grilles, végétalisé)
- ❑ Valoriser les pieds d'arbres plantés (plantations gérées par les riverains par exemple)
- ❑ Privilégier des aménagements économes en eau : choix d'espèces nécessitant peu d'arrosage, réutilisation des eaux pluviales)
- ❑ Veiller à l'ouverture en surface des pieds d'arbres. L'ouverture doit être la plus large possible, pour augmenter l'infiltration des eaux pluviales



Arbre planté en pleine terre



Pied d'arbre végétalisé



Pied d'arbre sur grille étroite



Pied d'arbre bétonné



## Disposition 14 : favoriser la qualité de l'air pour les habitants

### CHAMP D'APPLICATION

> Projets à proximité d'une source dégradation de qualité de l'air (grands axes routiers, départementales et voiries circulées)



- Comme pour la lutte contre les nuisances sonores, l'implantation des bâtiments doit permettre d'intégrer les problématiques de qualité de l'air en veillant à assurer, sauf impossibilité technique ou contrainte liée à l'insertion urbaine ou d'architecture, un retrait vis à vis des voiries sources de dégradation de la qualité de l'air. En cas de retrait, celui-ci devra être végétalisé qualitativement avec une recherche de diversité de strates.
- Les implantations des bâtiments les uns par rapport aux autres devront garantir la circulation de l'air afin d'éviter les phénomènes de rue canyons et la concentration des polluants.
- Le traitement du bâti devra permettre de favoriser :
  - la ventilation naturelle (logements traversants ou bi-orientés) ;
  - la création des ouvertures sur les espaces moins pollués ;
  - une occupation non permanente au RDC ;
  - la mise en place des prises d'air sur la façade la moins exposée aux polluants.



# *Plan Local d'Urbanisme*

## *Ville de Choisy-le-Roi*

### **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

#### **Modifié le 22-02-2023**



P.O.S. approuvé le 25 novembre 1991

P.O.S. modifié en dernier lieu le 15 février 2012

P.L.U. arrêté le 15 février 2012

P.L.U. approuvé le 10 octobre 2012, modifié le 22 mai 2013, le 24 septembre 2014, le 30 septembre 2015, le 16 décembre 2015 et le 25 février 2020

P.L.U. mis en compatibilité par arrêté inter préfectoral du 02 février 2015 et du 16 décembre 2016



## SOMMAIRE

1. Fonderie Fine.....	3
2. Secteur les Navigateurs-Cosmonautes.....	5



## 1. Fonderie Fine

Afin de garantir les principes forts du projet, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont créées pour le site Fonderie Fine.

A savoir, les principes de destination et d'aménagement suivants :

- l'implantation des constructions à l'alignement des voies Rondu et Anatole France pour constituer un front urbain sur ces axes. L'implantation prend en compte le nouvel alignement : l'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement de l'avenue Anatole France ;
- la création d'un talus paysager en limite des emprises ferroviaires ;
- un nouvel espace public sous forme de placette dégageant une ouverture visuelle sur le talus paysager, dans l'axe de la rue Marc Sangnier ;
- une rupture du front bâti avenue Anatole France avec vue sur le cœur d'îlot paysager ;
- la présence de commerces, services, équipements de proximité en rez-de-chaussée autour de la nouvelle placette et en partie le long de l'avenue Anatole France ;
- la destination dominante des deux secteurs du site : habitat au nord et activités économiques au sud.

Les orientations prévoient également une mixité dans l'habitat avec une répartition des surfaces de plancher à destination de logements de l'ordre de :

- 55% pour des logements en accession libre ;
- 10% pour des logements locatifs sociaux ;
- 35% pour des logements spécifiques (résidences étudiantes, sociales, d'hébergement de personnes âgées, etc.).



### Schéma des orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur Fonderie Fine





## 2. Secteur les Navigateurs-Cosmonautes

L'OAP pour le secteur des Navigateurs-Cosmonautes consiste à accompagner et encadrer le renouvellement du quartier dans le cadre de la ZAC dédiée.

Les principes d'aménagement s'appuient sur la démolition-reconstruction d'une partie du parc en logements existants pour permettre notamment une meilleure ouverture du quartier sur son environnement, des circulations internes facilitées et la création de nouvelles porosités visuelles.

Le couvert végétal sera en grande partie préservé et les nouveaux développements comporteront de larges espaces végétalisés, notamment en pleine terre.

Le traitement de la voie douce sur l'avenue Newburn doit faire l'objet d'un traitement végétalisé qualitatif (création d'un front végétalisé entre la rue Newburn et le quartier)

Les circulations douces doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé permettant une atténuation progressive des nuisances sonores et une intégration de la nature en ville (biodiversité, gestion de l'ICU).

Les axes de circulation feront l'objet d'un traitement favorisant un partage de la voirie avec des vitesses réduites (traitement type zone de rencontre)

Le renouvellement du quartier vise également l'intégration d'une mixité fonctionnelle et sociale renforcée. En ce sens, l'îlot encadrant la place Robert Peary devra comprendre des commerces, services, équipements ou activités créant ainsi une polarité de quartier affirmée et desservie par la station de tramway T9. Four/Peary. De plus, la part de logements locatifs sociaux sera rééquilibrée pour favoriser une plus grande mixité sociale au sein d'un patrimoine bâti renouvelé de haute performance énergétique et acoustique.

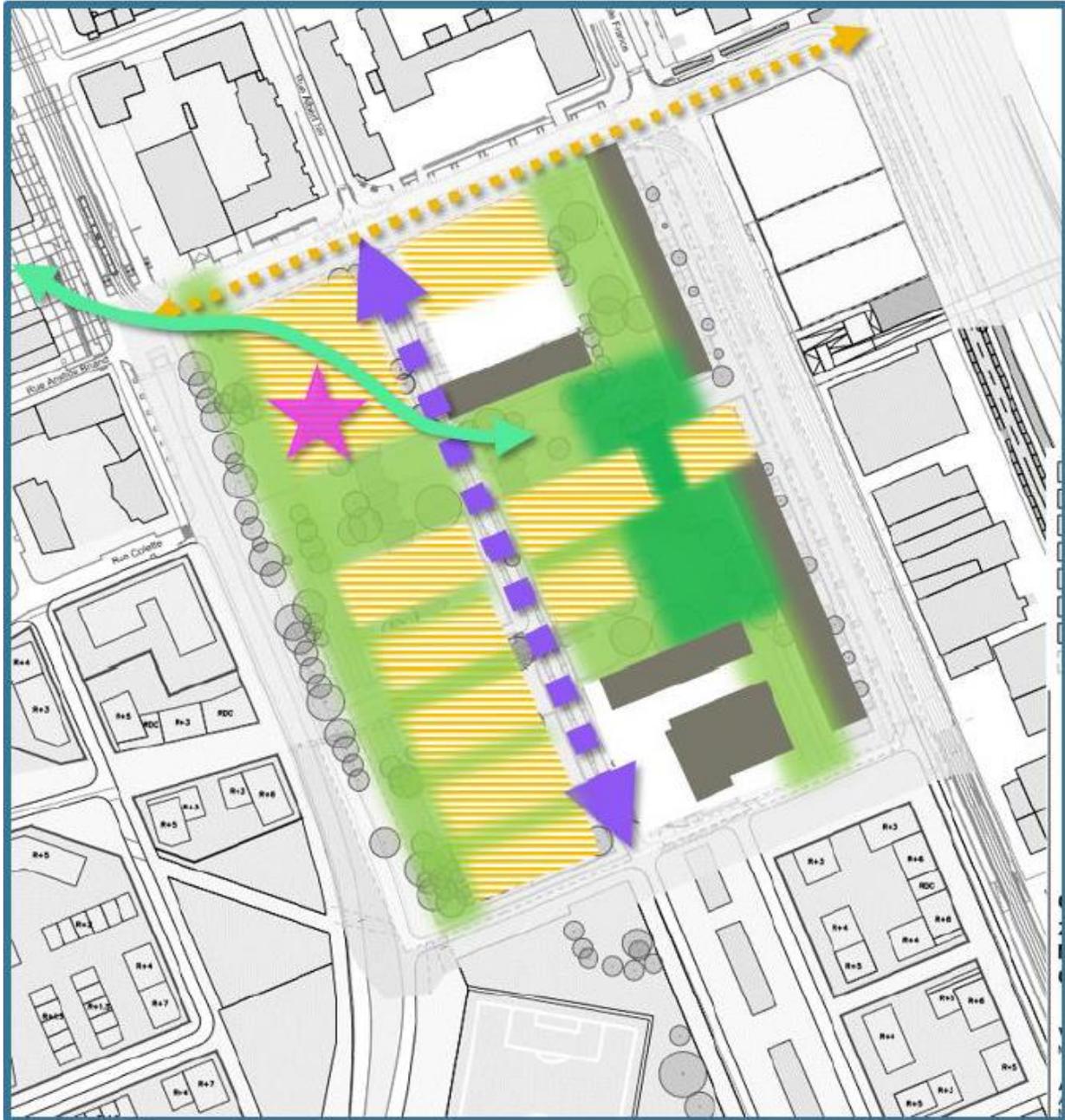
Afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans son environnement, un épandage des hauteurs est mis en place.

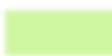
### **Programmation :**

La programmation prévoit la démolition de 267 logements et la construction d'environ 490 logements, dont 70 logements locatifs sociaux.



## Schéma des orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur des Navigateurs-Cosmonautes



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Axe nord-sud : voie d'accès principale du projet                               |  | Equipement ESC                                  |
|  | Aménagement paysager   |  | Zone préférentielle des nouvelles constructions |
|  | Cœur d'îlot vert à créer   |  | Bâtis 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    |



# *Plan Local d'Urbanisme*

## *Ville de Choisy-le-Roi*

### Règlement



P.O.S. approuvé le 25 novembre 1991

P.O.S. modifié en dernier lieu le 15 février 2012

P.L.U. arrêté le 15 février 2012

P.L.U. approuvé le 10 octobre 2012, modifié le 22 mai 2013, le 24 septembre 2014, le 30 septembre 2015, le 16 décembre 2015 et en dernier lieu le 25 février 2020

P.L.U. mis en compatibilité par arrêté interpréfectoral du 02 février 2015 et du 16 décembre 2016



# SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>- 3 -</b>
<b>TITRE II – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U) - 7 -</b>	
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA .....	- 7 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC .....	- 32 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UR .....	- 53 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE .....	- 75 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZD .....	- 95 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZP .....	- 111 -
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UP .....	- 130 -
<b>TITRE III – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES-</b>	<b>141 -</b>
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N .....	- 141 -



# TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-13, R.151-27, R.151-28, R.151-30, R.151-33, R.151-39, R.151-41 à R.151-44, R.151-47 et R.151-49 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable, d'orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Choisy-Le-Roi.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :**

**1°) les dispositions qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation, en sus du règlement du PLU, de prescriptions spéciales :**

\* lorsque les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou s'implantent sur des terrains insuffisamment équipés, ou encore s'ils sont susceptibles d'être exposés à des nuisances graves dues notamment au bruit.

Articles R. 111-2, R.111-3, R.111-5.

\* lorsque les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ou à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Articles R.111-4, R.111-26 et R.111-27.



## **2°) les dispositions qui permettent d'opposer le sursis à statuer à une demande d'autorisation de construire ou de travaux :**

\* lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.

Article L.424-1.

\* lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national, l'exécution du futur plan, l'exécution d'un plan de sauvegarde :

Articles L.102-13, L.424-1, L.153-8, L.153-11, L.153-16

## **3°) La loi LOM du 24 décembre 2019, selon laquelle tout pétitionnaire d'un projet construit à proximité d'une voie ferrée se doit de fournir un diagnostic vibratoire et une étude concernant les pics de bruit**

### **Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

1°) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, récapitulées dans les Annexes du PLU.

**Ces différentes servitudes d'utilité publique, notamment le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.**

2°) sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

3°) les dispositions de l'article L.442-14 relatifs aux lotissements et L.410-1 relatif aux certificats d'urbanisme.

4°) Les dispositions issues notamment des lois suivantes, ainsi que des décrets pris pour leur application :

- loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, dite « L.O.V. ou Loi d'Orientation pour la Ville »,

- loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau »,

- loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 dite « loi sur les déchets »,

- la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,

- la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment les dispositions de son article 52 (loi Barnier) et des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme pris en application.

- la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.



- la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- la loi du 30 juillet 2003 relative aux risques naturels et technologiques.

## **Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisations des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental...

## **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire de la ville de Choisy-le-Roi couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines.

- Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent sur le plan de zonage.

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément aux dispositions des articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.152-3 du Code de l'urbanisme « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.»

## **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).



Cependant, conformément aux dispositions des articles L.152-1, L152-4 et L152-8 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local de l'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Enfin, lorsqu'un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.



# TITRE II – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

## LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

---

### CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone constitue l'espace central de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements publics, activités, logements.

Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- Le secteur UAa
- Le secteur UAb, et ses sous-secteurs UAb1 et UAb2
- Le secteur UAc (centre-ville en renouvellement urbain)
- Le secteur UAs (Quartier Hautes Bornes) et ses sous-secteurs UAs1 (Quartier Briand Pelloutier), et UAs2 (Quartier des Navigateurs-Cosmonautes)
- Le secteur UAf (secteur Fonderie Fine)
- Le secteur UAAt (secteur des Troènes)

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.



## ARTICLE UA-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- 1.1. Les établissements à usage d'activité agricole ou forestière ;
- 1.2. Les établissements à usage d'activité industrielle ;
- 1.3. Les installations à usage d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de plancher de plus de 5000 m<sup>2</sup> ;
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, en dehors des aires aménagées à cet effet ;
- 1.5. L'ouverture et l'extension de carrières ;
- 1.6. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation ;
- 1.7. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les établissements industriels, sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.
- 1.8. Dans les linéaires identifiés sur le plan de zonage en tant que « 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 et 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.
- 1.10. Dans le périmètre de protection des prises d'eau en Seine de l'usine de Choisy-le-Roi :
  - 1.10.1. L'implantation ou l'extension de toute ICPE, y compris ses ouvrages de rejet, soumis à autorisation et présentant un risque clairement identifié d'atteinte à la qualité de la Seine.
  - 1.10.2. La création de toute installation de transit, de stockage et/ou traitement de déchets et de tout dépôt sauvage de déchets. L'extension de ce type d'installation est interdite à moins de 15 m des berges.

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

---

- 2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- 2.2. Dans le secteur UAf, les exhaussements des sols à condition qu'ils reçoivent un traitement paysager et végétalisé et qu'ils participent à la réduction des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport ferroviaire ;
- 2.3. Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement telles qu'elles sont définies dans la pièce 2-bis du PLU ;
- 2.4. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;



- 2.5. Pour toute opération visant à créer trois logements ou plus (y compris le logement d'origine) 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins trois pièces chacun. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences sociales et spécifiques.
- ~~2.6. Les opérations de plus de 3 500 m<sup>2</sup> 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 plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI.
- 2.8. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif ;
- 2.9. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.10. 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 aux infrastructures de transport en commun.
- 2.11. Au sein du périmètre défini au titre de l'article R.151-50 du code de l'urbanisme (matérialisé sur le plan de zonage), les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles ne dégradent pas les conditions d'accès aux façades par les services de secours, compte-tenu des contraintes imposées par la présence de la ligne aérienne de contact du tramway T9 Paris-Orly ville.

## **ARTICLE UA-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

- 3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

### **3.2. Accès routier**



- 3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
- soit directement par une façade sur rue,
  - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
  - soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
- 3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.
- 3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- 3.2.4. Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- 3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- 3.2.6. Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

### 3.3. Voirie

- 3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.
- 3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
- 3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- 3.3.4. La création de pistes cyclables pourra être imposée aux voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage de pistes cyclables existant ou prévu.
- 3.3.5. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.



## ARTICLE UA-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

---

### 4.1. Alimentation en eau potable

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

### 4.2. Assainissement

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### 4.2.1. Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le département, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).
- Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### 4.2.2. Eaux résiduaires des activités



- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **4.3. Eaux pluviales**

- 4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :
  - du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
  - des toitures plantées,
  - de bassins, citernes...
- 4.3.2. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2010-2015 et le SAGE en vigueur et sur le zonage pluvial départemental qui a été adopté par délibération du Conseil Général n°2014-3.5.8.33. du 19/05/2014 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.
- 4.3.3. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau respectera les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.
- 4.3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.
- 4.3.5. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.
- 4.3.6. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou infiltration.

En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

### **4.4. Eaux souterraines**



4.4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.5. Déchets**

4.5.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

## **ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.1.2. La distance comptée horizontalement (L) entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points.

6.1.3. Les constructions devront respecter le gabarit d'îlot.

6.1.4. Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

6.1.5. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Aussi, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation :

→ soit à l'alignement de la rue,

→ soit par un alignement sur une construction voisine.

6.1.6. En cas d'alignement d'arbre ou d'arbre protégé au plan de zonage, toute construction devra opérer un retrait de 7 mètres minimum.



## **6.2. Dispositions applicables aux constructions existantes**

6.2.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction ;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

6.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées.

6.2.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

## **6.3. Dispositions particulières**

6.3.1. Le long de l'avenue Alfortville, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies soit avec un retrait de 4 mètres minimum.

6.3.2. Dans les secteurs UAs et UAs2, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait de 2 mètres minimum.

6.3.3. Dans le secteur UAs1, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

6.3.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit selon un recul.

## **ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle dans une bande de 20 mètres :** Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :

7.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales,

7.1.2. En cas de retrait des constructions sur limite séparative latérale, les marges définies à l'article 7.3. ci-après doivent être respectées.

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. À l'exception de la catégorie « autres équipements recevant du public », l'implantation des constructions et installations à destination de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.**

**7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle au-delà de la bande de 20 mètres** : Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :

7.2.1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.

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

7.3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre l'épave du toit de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L=H$  sans pouvoir être inférieure à 8 m minimum.

Dans les secteurs UA<sub>t</sub>, UA<sub>f</sub>, UA<sub>s</sub>, UA<sub>s1</sub> et UA<sub>s2</sub>, la marge est ramenée à  $L=H/2$  sans pouvoir être inférieure à 5 mètres minimum.

7.3.2. Toutefois, 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 Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la marge d'isolement peut être ramenée à  $L=H/2$  sans pouvoir être inférieure à 5 mètres minimum. Dans les secteurs UA<sub>t</sub>, UA<sub>f</sub>, UA<sub>s</sub>, UA<sub>s1</sub>, et UA<sub>s2</sub> la marge est ramenée à 2,50 mètres minimum.

7.3.3. Dans le cas où le dernier étage est traité en attique ou en couronnement, la marge d'isolement pour la ou les parties de façade se trouvant en retrait des limites séparatives latérales pourra être ramenée à 2,50 mètres.

**7.4. Dispositions applicables aux immeubles existants**

7.4.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Pour des travaux d'extension réalisés dans le prolongement du bâtiment existant.
- Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4.

7.4.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.

7.4.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la



réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient prises pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

## **7.5. Dispositions particulières**

- 7.5.1. Dans les secteurs UAs et UAs2, la bande de constructibilité de 20 m des articles 7.1 et 7.2 est portée à 30 m.
- 7.5.2. Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 3 m de hauteur pour l'habitation et 3,50 m pour le commerce ou l'artisanat, et n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 7.5.3. Lorsqu'une servitude de cour commune ou de vue pourra être négociée avec le propriétaire d'un fond voisin, il sera possible de construire sur les limites séparatives concernées et ce au-delà de la bande de 20 mètres.
- 7.5.4. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- 7.5.5. Dans le secteur UAf, les constructions peuvent être implantées sur l'ensemble du terrain soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.
- 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.

## **ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **8.1. Dispositions générales**

- 8.1.1. La distance (L) entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur façade (H) du bâtiment le plus haut :  $L=H$
- 8.1.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction en vis-à-vis est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la marge d'isolement peut être ramenée à  $L=H/2$  avec un minimum de 2,50 m.
- 8.1.3. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

### **8.2. Dispositions relatives aux bâtiments existants**

- 8.2.1. La surélévation des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article est admise, à condition toutefois que la partie en surélévation respecte les autres règles du présent règlement.



### **8.3. Dispositions particulières**

8.3.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

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 UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1. Dispositions générales**

9.1.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

### **9.2. Dispositions relatives aux constructions existantes**

9.2.1. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées. Ces saillies ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

### **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 les secteurs UA<sub>t</sub>, UA<sub>s</sub>, UA<sub>s1</sub> et UA<sub>s2</sub>, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.3.3. Dans le secteur UA<sub>b2</sub>, lorsque le rez-de-chaussée comprend une activité, l'emprise au sol des constructions est portée à 50 %.

9.3.4. Dans le secteur UA<sub>f</sub>, 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 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain. Cette disposition ne s'applique pas en secteur UA<sub>s2</sub>.

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.~~



## ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

- 10.1.1. La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faitage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- 10.1.2. La hauteur façade est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé de la façade.
- 10.1.3. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 10.1.4. La hauteur des constructions comprises dans le périmètre du PPRI pourra être majorée de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connues.

### 10.2. Dispositions générales

#### 10.2.1. Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres.
- La hauteur façade est fixée à 18 mètres.

#### 10.2.2. Dans le cas de deux rues autorisant des hauteurs différentes, la plus importante l'emporte sur les 20 premiers mètres de la profondeur de la rue autorisant la hauteur la plus basse.

### 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 des constructions est fixée à 24 mètres et la hauteur façade est fixée à 21 m.
- 10.3.4. Disposition relative au sous-secteur UAs2 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 29 mètres et la hauteur façade est fixée à 26 m. Les constructions ne pourront excéder 9 niveaux. 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).
- 10.3.5. Dispositions relatives aux voies Leclerc, Gambetta, du 8 mai 1945, Lugo, A. France, Picasso, Newburn et République : La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres.



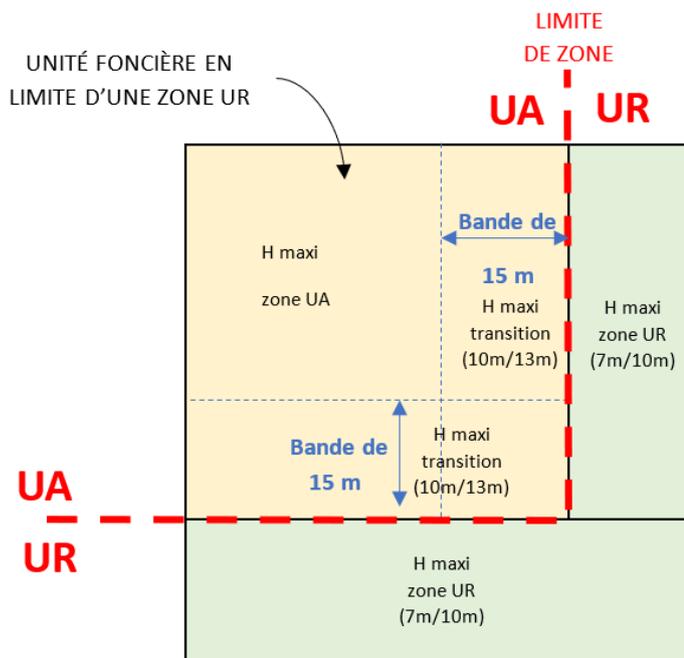
10.3.6. Dispositions relatives aux voies Stalingrad et Jaurès incluses dans le secteur UAc : La hauteur maximale des constructions est fixée à 27 mètres.

10.3.7. Dispositions relatives aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif : pour les CINASPIC, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

10.3.8. Dispositions relatives au secteur UAf : La hauteur maximale des constructions et la hauteur façade sont fixées à 24 mètres.

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 faîtage, à l'intérieur d'une bande d'une profondeur de 15 mètres mesurée par rapport aux limites séparatives.

Schéma de principe :



## ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.



- 11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- 11.1.4. Les couvertures apparentes en d'aspect tôle ondulée, en ou papier goudronné sont interdites.
- 11.1.5. Ne pas recouvrir, enduire ni peindre les matériaux de façades massifs existants : pierre meulière, pierre calcaire, pierre de taille, brique pleine.
- 11.1.6. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, frises, corniches, volets, céramiques, garde-corps...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.
- 11.1.7. Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions voisines.
- 11.1.8. L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, d'aspect adapté au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.
- 11.1.9. Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.
- 11.1.10. Toute modification d'ouverture ou nouveau percement sur un bâtiment existant devra respecter l'ordonnancement des façades. Toute variation de forme et de dimension devra participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- 11.1.11. 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.
- 11.1.12. 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.
- 11.1.13. Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :
- Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est en de même pour les matériaux employés et les coloris choisis ;
  - Les vitrines doivent être continues d'une limite séparative à l'autre sans ouverture, en dehors de l'accès au commerce et des éléments structurels.
- 11.1.14. 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.
- 11.1.15. 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.



11.1.16. 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.

11.1.17. Le rez-de-chaussée de la construction doit comporter à minima autant de vides (ouvertures) que de pleins pour garantir sa transparence.

## **11.2. Isolation thermique des constructions :**

11.2.1. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

11.2.2. L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades\* et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement, et modénatures).

## **11.3. Clôtures sur rue**

11.3.1. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2.50 mètres.

En front à rue, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus, néanmoins, pour des raisons d'harmonie avec les clôtures voisines les parties pleines pourront atteindre la moitié de la hauteur de la clôture.

→ 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.

## **11.4. Clôtures sur les autres limites du terrain**

11.4.1. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

11.4.2. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être constituées d'un dispositif à claire-voie, et présenter les caractéristiques suivantes :

→ Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,

→ Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue

→ Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

## **11.5. 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. Les extensions et annexes réalisées à postériori 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.

#### 11.5.1. 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 ;

#### 11.5.2. 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 ;

## 11.6. Dispositions particulières

11.6.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

---

### 12.1. Dispositions générales

- 12.1.1 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 12.1.2 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- 12.1.3 L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (article R 111-4 du code de l'urbanisme).
- 12.1.4 Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
- longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,50 mètres
  - ~~marge de recul : 6 mètres~~

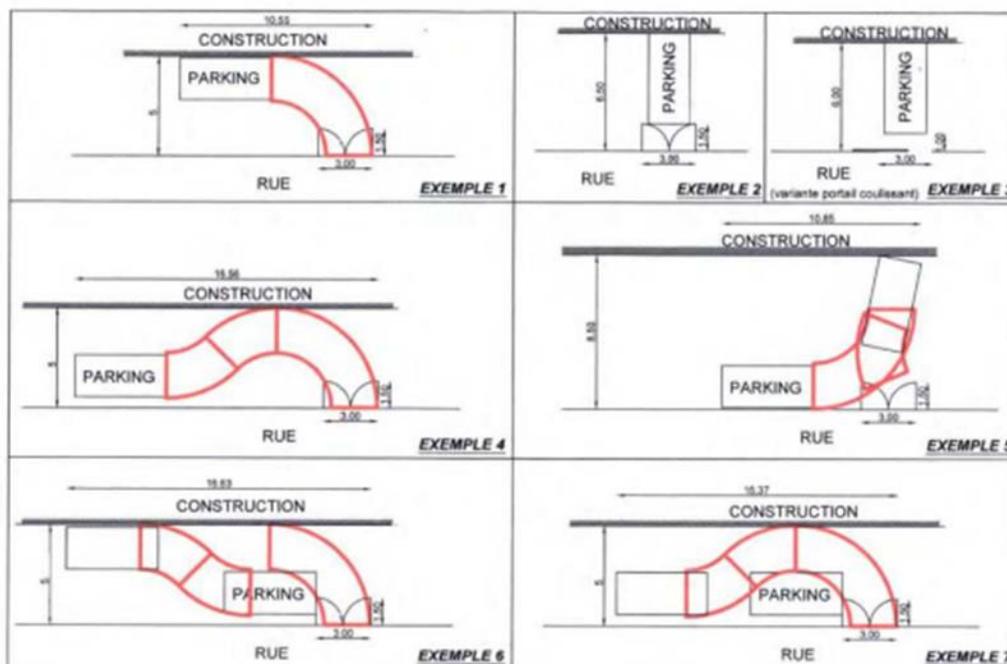
A l'exception des secteurs UAf, UAAt, UAs, UAs1 et UAs2 dans lesquels les normes sont les suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres



12.1.5 Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite les livraisons (chargement, déchargement, manutention).

Exemple de mise en situation pour du parking individuel, à titre indicatif.



12.1.6 Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'Urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

## 12.2. Norme de stationnement pour les véhicules motorisés

### 12.2.1. Nombre de places à réaliser

**12.2.1.1. Mode de calcul :** Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m<sup>2</sup>). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.

### 12.2.1.2. Constructions neuves et Surfaces de plancher créés :

Destination et nature de la Construction	Nombre de places imposées
--	---------------------------



Habitat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions situées à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour 2 logements
Pour les résidences étudiantes	<del>1 place pour 7 logements</del> 1 place pour 3 chambres
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	<del>1 place pour 10 logements</del> 1 place pour 3 chambres
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m <sup>2</sup> et moins de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m <sup>2</sup> et moins de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de vente
Hébergement hôtelier <b>touristique</b>	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 150 chambres.
Bureaux	Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 60m <sup>2</sup> de SDP à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 50m <sup>2</sup> de SDP à plus de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.

**12.2.1.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

**12.2.1.4. Dispositions particulières pour les constructions existantes :**

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de



30 m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.

- Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.

**12.2.1.5. Dispositions particulières pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat situées dans le périmètre de réduction des obligations de places de stationnement figurant au plan de zonage : le nombre de places de stationnement imposé pourra être réduit de 50%.**

→ En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
- Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.

→ Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**12.3. Normes pour les deux roues non motorisées**

**12.3.1. Nombre de places à réaliser**

<b>Destination et nature de la construction</b>	<b>Nombre de places imposées</b>
Habitat	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas-; avec un local couvert d'une superficie minimale de 3 à 20 m <sup>2</sup> minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher



Commerces	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher moins la surface des réserves et a minima 1 place pour 10 employés
Hébergements hôteliers	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 150 chambres.
Industrie	1 place minimum pour 10 employés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Pour les établissements scolaires, il sera exigé à minima 1 place pour 8 à 12 élèves

**12.3.2. Le dispositif de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :**

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.
- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

**12.3.3. Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

## **ARTICLE UA-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.**

---

### **13.1 Dispositions générales**

13.1.1. Espaces boisés classés : sans objet

13.1.2. Les espaces paysagers protégés :

Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).



En dehors du périmètre de l'OAP des Navigateurs, au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :

1. Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
2. Les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;
3. Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;
4. Les clôtures ajourées
5. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet adapté aux conditions locales.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

#### 13.1.3. Les alignements d'arbres

En dehors du périmètre de l'OAP des Navigateurs :

- Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus sont obligatoirement remplacés par des arbres adaptés aux conditions locales.
- L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant.

#### 13.1.4. Les arbres remarquables

En dehors du périmètre de l'OAP des Navigateurs, à proximité immédiate du pied d'un arbre remarquable repéré par les documents graphiques, pour ne pas mettre en péril leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).



Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre selon l'Inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

## **13.2 Obligation de planter**

### **13.2.1 Principes généraux.**

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).
- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale présente dans les annexes du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.
- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables ...)
- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation adaptée aux conditions locales lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.
- Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> d'espaces libres à adapter à la qualité du sol.
- Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.



→ Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

→ Les aires de stationnement créés en surface doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysagers.

### 13.2.2 Surface de pleine terre

**Définition** : la Pleine terre est caractérisée par une épaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

#### Surfaces de pleine terre minimum

La surface de pleine terre doit être au minimum de **30%** 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.

## **ARTICLE UA-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet

## **ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

### **15.1 Gestion des eaux pluviales**

→ Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

→ La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### **15.2 Collecte des déchets**



- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

### **15.3 Constructions nouvelles et existantes**

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

### **15.4 Performances acoustiques**

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- ~~Dans la mesure du possible,~~ Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. **Dans la mesure du possible, les logements mono-orientés vers une zone de bruit sont à proscrire.**



# LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone constitue le centre ancien de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions.

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

## ARTICLE UC-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- 1.1. Les établissements à usage d'activité agricole ou forestière ;
- 1.2. Les établissements à usage d'activité industrielle ;
- 1.3. Les aires de stockage et de dépôts ainsi que les entrepôts ;
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, en dehors des aires aménagées à cet effet ;
- 1.5. L'aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage ;
- 1.6. L'ouverture et l'extension de carrières ;
- 1.7. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation ;

~~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 ;~~

Dans les linéaires identifiés sur le plan de zonage en tant que « 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 et artisanat.

~~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 ;~~



Dans les linéaires identifiés sur le plan de zonage en tant que « 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.

- 1.10. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les établissements industriels, sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.

## **ARTICLE UC-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- 2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.2. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- 2.3. Pour toute opération visant à créer trois logements ou plus (y compris le logement d'origine), 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins trois pièces chacun.  
Cette disposition ne s'applique pas aux résidences sociales et spécifiques.
- 2.4. 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 plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI.
- 2.5. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- 2.6. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.



## **ARTICLE UC-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

### **3.2. Accès routier**

3.1.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

3.2.4. Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique. Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

### **3.3. Voirie**

3.3.1 Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
- assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.

3.3.2 Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.



- 3.3.3 Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- 3.3.4 La création de pistes cyclables pourra être imposée aux voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage de pistes cyclables existant ou prévu.
- 3.3.5 Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

## **ARTICLE UC-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

### **4.2. Assainissement**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

- 4.2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.1.2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- 4.2.1.3. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- 4.2.1.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.2.1.5. L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le départemental,



il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).

4.2.1.6. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### 4.2.2. Eaux résiduares des activités

4.4.2.1. Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

4.4.2.2. L'évacuation des eaux résiduares et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### 4.3. Eaux pluviales

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

4.3.2. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE SDAGE 2010-2015 et le SAGE en vigueur et sur le zonage pluvial départemental qui a été adopté par délibération du Conseil Général n°2014-3.5.8.33. du 19/05/2014 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

4.3.3. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau respectera les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

4.3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.3.5. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.3.6. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou infiltration.

4.3.7. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.



#### **4.4. Eaux souterraines**

- 4.4.1. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).
- 4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.5. Déchets**

- 4.5.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.
- 4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

### **ARTICLE UC-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

### **ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1 Dispositions générales**

- 6.1.1 En façade sur rue, les constructions doivent obligatoirement être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.1.2 Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.
- 6.1.3 Les constructions devront respecter le gabarit d'îlot.
- 6.1.4 Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation :
  - soit à l'alignement de la rue,
  - soit par un alignement sur une construction voisine.

#### **6.2 Dispositions applicables aux constructions existantes**



- 6.2.1 Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :
- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction ;
  - Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
  - Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- 6.2.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées
- 6.2.3 Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

## **ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle dans une bande de 20 mètres** : Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :
- 7.1.1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales
  - 7.1.2 En cas de retrait des constructions sur limite séparative latérale, les marges définies à l'article 7.3. ci-après doivent être respectées
  - 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 **À l'exception de la catégorie « autres équipements recevant du public », l'implantation des constructions et installations à destination de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.**
- 7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle au-delà de la bande de 20 mètres** : Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :
- 7.2.1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.



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

**7.3.1** Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre l'égout du toit de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L=H/2$  sans pouvoir être inférieure à 5 m minimum.

**7.3.2** Toutefois, 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, la marge d'isolement peut être ramené à  $L=H/3$  sans pouvoir être inférieure à 2,50 m minimum.

### **7.4 Dispositions applicables aux immeubles existants**

**7.4.1** Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4.

**7.4.2** Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.

**7.4.3** Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient présentes pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

### **7.5 Dispositions particulières**

**7.5.1** Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 2,50 m de hauteur pour l'habitation et 3,50 m pour le commerce ou l'artisanat, et n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **8.1 Prospects**

**8.1.1** Une distance d'au moins 6 m est exigée entre deux constructions non contiguës. Cette distance minimum est toutefois ramenée à 4 m lorsque qu'il s'agit d'une construction à



destination d'annexe d'une surface de plancher maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 m.

8.1.2 Lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la construction non contigüe est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la distance entre les deux bâtiments peut être ramené à 3 mètres.

## **8.2 Bâtiments existants**

8.2.1 L'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admises, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les autres règles du présent règlement.

## **ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

9.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

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

## **ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 Définition et mode de calcul de la hauteur**

10.1.1 La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faîtage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

10.1.2 La hauteur façade est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé de la façade.

10.1.3 Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **10.2 Hauteur des constructions**

10.2.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

10.2.2 La hauteur façade est fixée à 13 mètres.

### **10.3 Travaux sur les constructions existantes**

10.3.1 Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux d'aménagement de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.



## ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1 Aspect extérieur des constructions

- 11.1.1 Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 11.1.3 L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- 11.1.4 L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.
- 11.1.5 Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.
- 11.1.6 Les façades des immeubles existants ne peuvent subir que des transformations tendant à reconstituer l'aspect d'origine ou à harmoniser avec le bâti ancien du quartier.
- ~~11.1.7 Le rythme et la modénature, l'aspect de matériaux de façade des constructions nouvelles doivent être harmonisés avec ceux du quartier.~~
- 11.1.8 Les balcons en saillie sur la voie publique sont interdits.
- 11.1.9 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.
- 11.1.10 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.
- 11.1.11 Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :
- Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est en de même pour les matériaux employés et les coloris choisis ;
  - Les vitrines doivent être continues d'une limite séparative à l'autre sans ouverture, en dehors de l'accès au commerce et des éléments structurels.
- 11.1.12 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.



11.1.13 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.

11.1.14 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.

11.1.15 Le rez-de-chaussée de la construction doit comporter à minima autant de vides (ouvertures) que de pleins pour garantir sa transparence.

## **11.2 Isolation thermique des constructions :**

11.2.1 En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

11.2.2 L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades\* et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement, et modénatures).

## **11.3 Toitures**

11.3.1 Les toitures doivent être à double versants, à pente d'environ 30 à 50 %.

11.3.2 Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les constructions en rez-de-chaussée, annexes, garages, etc, les surfaces vitrées dans le plan de la toiture sont autorisées (vasistas, verrières, châssis de toit) les lucarnes ne devront pas dépasser la largeur des fenêtres situées à l'étage au-dessous. Les chiens assis sont proscrits.

11.3.3 L'emploi en couverture de matériaux tels que la tôle ondulée, l'amiante ciment ondulée, le papier goudronné est interdit.

11.3.4 Tout conduit de cheminée devra être en briques ou crépi.

## **11.4 Clôtures sur rue**

11.4.1 Les clôtures devront être édifiées en matériaux de bonne qualité, murs maçonnés, grilles, etc.... . Les clôtures en planches de béton pleines ou ajourées sont proscrites.

## **11.5 Clôtures sur les limites séparatives**

Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

11.5.1 Des adaptations au présent article portant sur les formes et les matériaux peuvent être accordées dans le cas de constructions nouvelles de caractère novateur faisant preuve de qualité architecturale.

## **11.6 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.



## **11.7 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. Les extensions et annexes réalisées à postériori 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.

### **11.7.1 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 ;

### **11.7.2 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 UC-12 : STATIONNEMENT

---

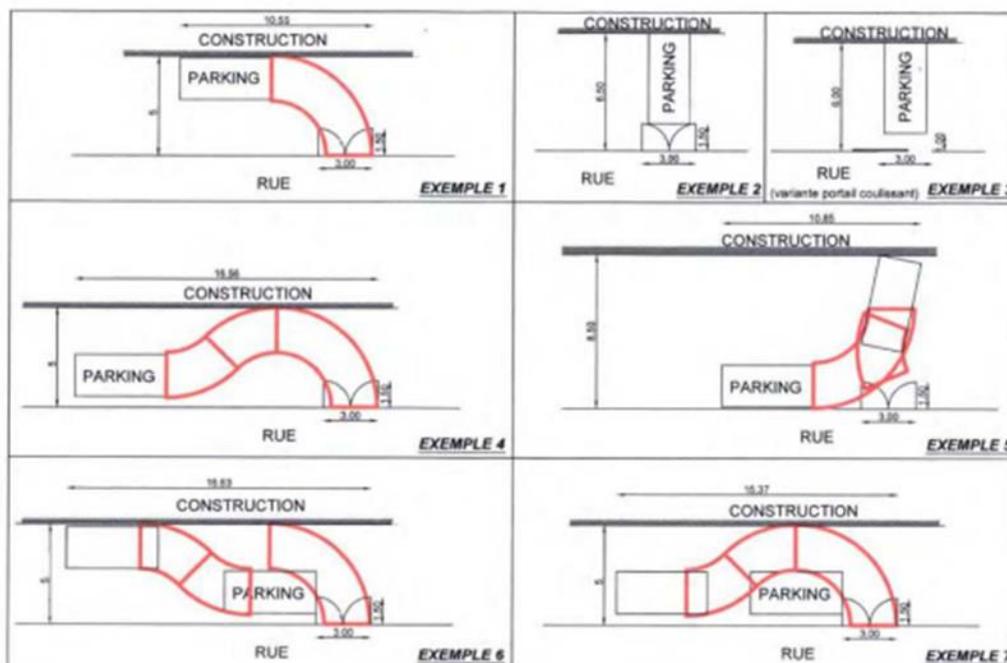
### 12.1 Dispositions générales

- 12.1.1 Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 12.1.2 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- 12.1.3 L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (article R 111-4 du code de l'urbanisme).
- 12.1.4 Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,50 mètres
  - marge de recul : 6 mètres



12.1.5 Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite les livraisons (chargement, déchargement, manutention).

Exemple de mise en situation pour du parking individuel, à titre indicatif.



12.1.6 Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'Urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

## 12.2 Norme de stationnement pour les véhicules motorisés

### 12.2.1 Nombre de places à réaliser

12.2.1.1 **Mode de calcul** : Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m<sup>2</sup>). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.



### 12.2.1.2 Constructions neuves et Surfaces de plancher créés

Destination et nature de la Construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions situées à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour 2 logements
Pour les résidences étudiantes	<del>1 place pour 7 logements</del> 1 place pour 3 logements
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	<del>1 place pour 10 logements</del> 1 place pour 3 logements
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m <sup>2</sup> et moins de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m <sup>2</sup> et moins de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de vente
Hébergement hôtelier <b>touristiques</b>	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 150 chambres.
Bureaux	Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 60m <sup>2</sup> de SDP à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 50m <sup>2</sup> de SDP à plus de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.

12.2.1.3 **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

12.2.1.4 **Dispositions particulières pour les constructions existantes :**



Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires. Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet. **Dispositions particulières pour les constructions existantes**

**12.2.1.5 Dispositions particulières pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat situées dans le périmètre de réduction des obligations de places de stationnement figurant au plan de zonage :** le nombre de places de stationnement imposé pourra être réduit de 50%.

- En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
  - Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement
  - Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
  - Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.
  
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**12.3 Normes pour les deux roues non motorisées**

**12.3.1 Nombre de places à réaliser**

<b>Destination et nature de la construction</b>	<b>Nombre de places imposées</b>
Habitat	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas-; avec un local couvert d'une superficie minimale de 3 à 20 m <sup>2</sup> minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher



Commerces	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher moins la surface des réserves et a minima 1 place pour 10 employés
Hébergements hôteliers	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 150 chambres.
Industrie	1 place minimum pour 10 employés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Pour les établissements scolaires, il sera exigé à minima 1 place pour 8 à 12 élèves

**12.3.2 Le dispositif de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :**

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.
- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

**12.3.1 Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

**12.3.2** Toutes les nouvelles constructions devront suivant leurs destinations, se conformer aux dispositions du Code de l'Habitation et de la Construction relatives aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, introduites par le Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016.

## **ARTICLE UC-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER**

---

### **13.1 Dispositions générales**

#### **13.1.1 Espaces boisés classés : sans objet**



### 13.1.2 Les espaces paysagers protégés :

→ Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :

1. les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
2. les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;
3. les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;
4. Les clôtures ajourées
5. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet adapté aux conditions locales.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

### 13.1.3 Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets.

Les sujets abattus sont obligatoirement remplacés par des arbres équivalents cohérents selon les critères esthétiques.

L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant

### 13.1.4 Les arbres remarquables

A proximité immédiate du pied d'un arbre remarquable repéré par les documents graphiques, pour ne pas mettre en péril leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).



Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre selon l'Inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

## **13.2 Obligation de planter**

### **13.2.1 Principes généraux.**

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).
- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale présente dans les annexes du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.
- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables ...)
- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation équivalente lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.
- Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> d'espaces libres à adapter à la qualité du sol.
- Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.
- Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.
- Les aires de stationnement créés en surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysager.

### 13.2.2 Surface de pleine terre

**Définition :** la Pleine terre est caractérisée par une épaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

#### Surfaces de pleine terre minimum

La surface de pleine terre doit être au minimum de **30%** 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.

## **ARTICLE UC-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet

## **ARTICLE UC-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

### **15.1 Gestion des eaux pluviales**

- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### **15.2 Collecte des déchets**

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.



→ L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

### **15.3 Constructions nouvelles et existantes**

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

### **15.4 Performances acoustiques**

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- ~~Dans la mesure du possible,~~ Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. **Dans la mesure du possible, les logements mono-orientés vers une zone de bruit sont à proscrire.**



# LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UR

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par des ensembles résidentiels constitués de logements pavillonnaires et de petits collectifs.

Elle comprend un secteur à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

→ Le secteur URc (Quartier Chantereine)

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

## ARTICLE UR-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- 1.1. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les établissements industriels, sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après,
- 1.2. Dans le périmètre de protection des prises d'eau en Seine de l'usine de Choisy-le-Roi :
  - 1.2.1. L'implantation ou l'extension de toute ICPE, y compris ses ouvrages de rejet, soumis à autorisation et présentant un risque clairement identifié d'atteinte à la qualité de la Seine.
  - 1.2.2. La création de toute installation de transit, de stockage et/ou traitement de déchets et de tout dépôt sauvage de déchets. L'extension de ce type d'installation est interdite à moins de 15 m des berges.
- 1.3. Les dépôts et entrepôts,
- 1.4. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.5. Les caravanes ou habitations légères de loisirs,
- 1.6. L'aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage,
- 1.7. L'ouverture et l'extension de carrières,
- 1.8. Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- 1.9. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation.



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

---

- 2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.2. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.3. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- 2.4. 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 plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI.
- 2.5. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- 2.6. 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 aux infrastructures de transport en commun.
- 2.7. Pour toute opération visant à créer trois logements ou plus (y compris le logement d'origine), 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins trois pièces chacun.

## ARTICLE UR-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

### **3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

### **3.2. Accès routier**

3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,



→ soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

- 3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.
- 3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- 3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- 3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- 3.2.6. Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

### **3.3. Voirie**

- 3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
  - assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.
- 3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.
- 3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- 3.3.4. La création de pistes cyclables pourra être imposée aux voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage de pistes cyclables existant ou prévu.
- 3.3.5. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

## **ARTICLE UR-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**



- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

## **4.2. Assainissement**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le département, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).
- Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

### **4.2.2. Eaux résiduelles des activités**

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.



- L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **4.3. Eaux pluviales**

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

4.3.2. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE SDAGE 2010-2015 et le SAGE en vigueur et sur le zonage pluvial départemental qui a été adopté par délibération du Conseil Général n°2014-3.5.8.33. du 19/05/2014 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

4.3.3. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau respectera les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

4.3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.3.5. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.3.6. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou infiltration.

En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

### **4.4. Eaux souterraines**

4.4.1. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).



4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.5. Déchets**

4.5.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

### **ARTICLE UR-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

### **ARTICLE UR-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1 Dispositions générales**

- 6.1.1 En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport à l'alignement ne pouvant être inférieur à 4 mètres minimum.
- 6.1.2 Toutefois, la distance horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 6.1.3 Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.
- 6.1.4 Les constructions devront respecter le gabarit d'îlot.
- 6.1.5 Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation :
  - 1. soit à l'alignement de la rue,
  - 2. soit par un alignement sur une construction voisine.

#### **6.2 Dispositions applicables aux constructions existantes**

6.2.1 Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction ;



- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment et sous réserve que la partie en extension respecte les dispositions de l'alinéa 6.1.4.

6.2.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées.

6.2.3 Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

### **6.3 Dispositions particulières**

6.3.1 Dans le cas de la construction d'un escalier extérieur, l'implantation de celui-ci pourra se faire à l'intérieur de la marge de recul obligatoire.

6.3.2 Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

## **ARTICLE UR-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle dans une bande de 20 mètres** : Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :

7.1.1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales

7.1.2 En cas de retrait des constructions sur limite séparative latérale, les marges définies à l'article 7.3. ci-après doivent être respectées

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 **À l'exception de la catégorie « autres équipements recevant du public », l'implantation des constructions et installations à destination de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.**

**7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de parcelle au-delà de la bande de 20 mètres** : Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte :

7.2.1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.



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

- 7.3.1 Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la façade de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L=H$  sans pouvoir être inférieure à 8 m minimum.
- 7.3.2 Toutefois, 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 Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la marge d'isolement peut être ramenée à  $L= H/2$  sans pouvoir être inférieure à 2,50 m minimum.
- 7.3.3 Dans les secteurs compris dans le PPRI, le calcul du retrait pourra être minoré de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connues.

### **7.4 Dispositions applicables aux immeubles existants**

- 7.4.1 Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :
- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
  - Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
  - Pour des travaux d'extension réalisés dans la continuité des façades latérales existantes dans une bande de 20m mesurée depuis l'alignement de la voie.
  - Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4.
- 7.4.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.
- 7.4.3 Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient prises pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

### **7.5 Dispositions particulières**

- 7.5.1 Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 2,50 m de hauteur pour l'habitation et 3,50 m pour le commerce ou l'artisanat, et n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 7.5.2 Lorsqu'une servitude de cour commune ou de vue pourra être négociée avec le propriétaire d'un fond voisin, il sera possible de construire sur les limites séparatives concernées et ce au-delà de la bande de 20 mètres.



- 7.5.3 Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## **ARTICLE UR-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **8.1 Prospects**

- 8.1.1 La distance (L) entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur façade (H) du bâtiment le plus haut.
- 8.1.2 Cette distance minimum est toutefois ramenée à 2,50 m :
- lorsque qu'il s'agit d'une construction à destination d'annexe d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
  - Lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la construction non contiguë est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même Code.
- 8.1.3 Dans les secteurs compris dans le PPRI, le calcul du retrait pourra être minoré de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connues.

### **8.2 Bâtiments existants**

- 8.2.1 La surélévation des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en surélévation respecte les autres règles du présent règlement.

### **8.3 Dispositions particulières**

- 8.3.1 Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## **ARTICLE UR-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1 Disposition générale**

- 9.1.1 Dans une bande de 20 mètres à compter de la voie, l'emprise au sol est limitée à 50%.
- 9.1.2 Au-delà de la bande de 20 mètres, l'emprise au sol est limitée à 10 %.
- 9.1.3 Pour les parcelles issues d'une division depuis moins de 10 ans, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du lot divisé.



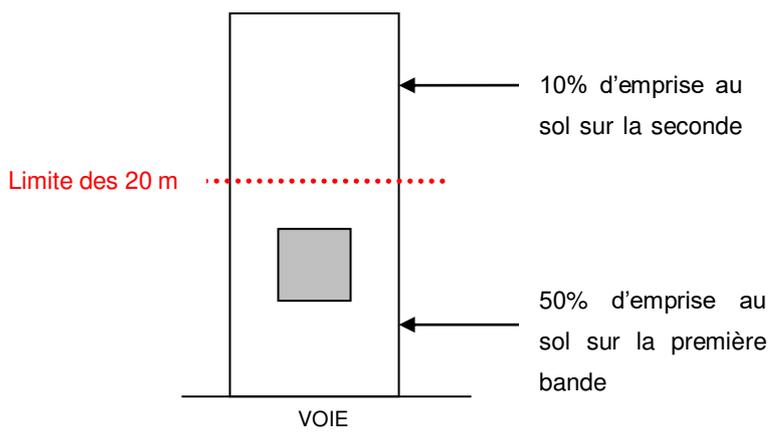
## 9.2 Dispositions particulières

- 9.2.1 Dans le secteur URc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 %.
- 9.2.2 L'emprise au sol des constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et à l'hébergement hôtelier est limitée à 40% de la superficie du terrain.
- 9.2.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC), l'emprise au sol n'est pas limitée.
- 9.2.4 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 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain.

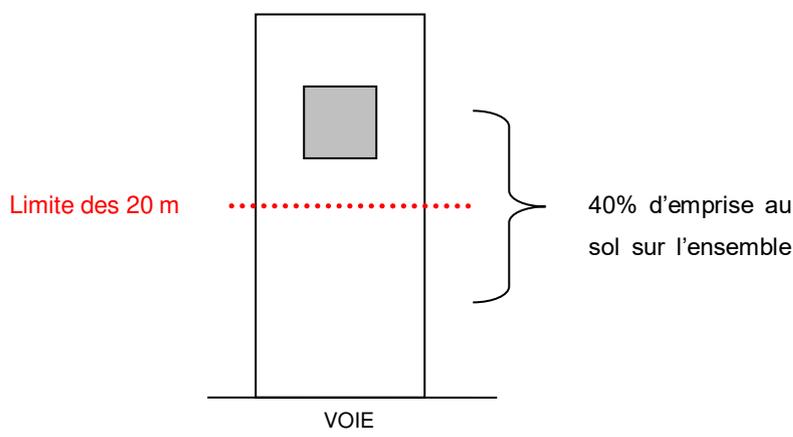
## 9.3 Dispositions relatives aux constructions existantes :

- 9.3.1 Pour les constructions existantes situées au-delà de la bande des 20 mètres à compter de la voie ou sur la limite, l'emprise au sol est limitée à 40 % sur l'ensemble de l'unité foncière.
- 9.3.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées. Ces saillies ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

### Cas 1 : construction nouvelle ou existante dans la bande des 20 m

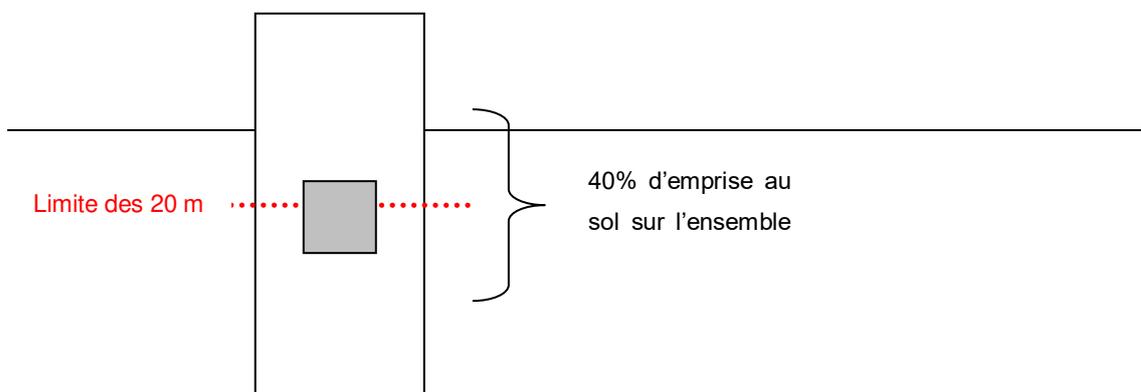


### Cas 2 : construction existante au-delà de la bande des 20 m





## Cas 5 : construction existante sur la bande des 20



## ARTICLE UR-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Définition et mode de calcul de la hauteur

- 10.1.1 La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faîtage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- 10.1.2 La hauteur façade est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé de la façade.
- 10.1.3 Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 10.1.4 La hauteur des constructions comprises dans le PPRI pourra être majorée de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connues.

### 10.2 Hauteur des constructions

- 10.2.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m et la hauteur façade est limitée à 7 mètres.

### 10.3 Dispositions particulières

- 10.3.1 Dans le secteur URc, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m et la hauteur façade est limitée à 9 m.
- 10.3.2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

### 10.4 Travaux sur les constructions existantes.

- 10.4.1 Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux d'aménagement de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.



## ARTICLE UR-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 Aspect extérieur des constructions

- 11.1.1 Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.  
L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- 11.1.3 L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.
- 11.1.4 Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.
- 11.1.5 **Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :**
- Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est en de même pour les matériaux employés et les coloris choisis ;
  - Les vitrines doivent être continues d'une limite séparative à l'autre sans ouverture, en dehors de l'accès au commerce et des éléments structurels.
- 11.1.6 Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- 11.1.7 Pour les habitations, les toitures terrasses sont interdites exception faite des annexes, garages et des décrochements partiels à rez-de-chaussée.

### 11.2 Isolation thermique des constructions

- 11.2.1 En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.
- 11.2.2 L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades\* et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement, et modénatures).

### 11.3 Clôtures sur voie



11.2.1 Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus, néanmoins, pour des raisons d'harmonie avec les clôtures voisines les parties pleines pourront atteindre la moitié de la hauteur de la clôture

#### 11.4 Clôtures sur les limites séparatives

- i. En limites séparatives, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2,50 m ; cette hauteur maximum est portée à 3,50 m pour les clôtures d'activités susceptibles de provoquer des nuisances. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.
- ii. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être ajourées, et présenter les caractéristiques suivantes :
  - Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
  - Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue
  - Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

#### 11.5 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.

#### 11.6 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. Les extensions et annexes réalisées à postériori 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.



### 11.6.1 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 ;

### 11.6.2 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 ;

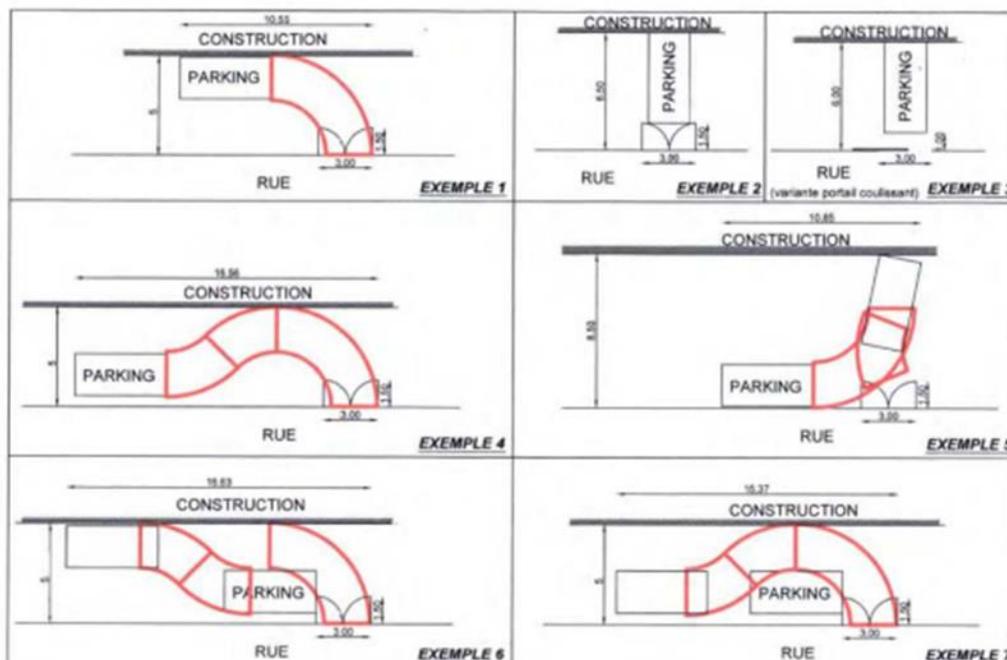


## ARTICLE UR-12 : STATIONNEMENT

### 12.2 Dispositions générales

- 12.2.1** Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 12.2.2** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- 12.2.3** L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (article R 111-4 du code de l'urbanisme).
- 12.2.4** Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
- 12.3.1.1. longueur : 5 mètres
  - 12.3.1.1. largeur : 2,50 mètres
  - 12.3.1.1. ~~— marge de recul : 6 mètres~~
- 12.2.5** Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite les livraisons (chargement, déchargement, manutention).

Exemple de mise en situation pour du parking individuel, à titre indicatif.





**12.2.6** Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'Urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

## 12.3 Norme de stationnement pour les véhicules motorisés

### 12.3.1 Nombre de places à réaliser

**12.3.1.1. Mode de calcul** : Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m<sup>2</sup>). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.

#### 12.3.1.2. Constructions neuves et Surfaces de plancher créés

Destination et nature de la Construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions situées à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour 2 logements
Pour les résidences étudiantes	<del>1 place pour 7 logements</del> 1 place pour 3 logements
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	<del>1 place pour 10 logements</del> 1 place pour 3 logements
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m <sup>2</sup> et moins de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m <sup>2</sup> et moins de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de vente



Hébergements hôteliers <b>touristiques</b>	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 150 chambres.
Bureaux	Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 60m <sup>2</sup> de SDP à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 50m <sup>2</sup> de SDP à plus de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.

**12.3.1.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

**12.3.1.4. Dispositions particulières pour les constructions existantes :**

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
  - Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.
- En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
  - Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
  - Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.



## 12.1 Normes pour les deux roues non motorisées

### 12.1.1 Nombre de places à réaliser

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas; avec un local couvert d'une superficie minimale de 3 à 20 m <sup>2</sup> minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher moins la surface des réserves et a minima 1 place pour 10 employés
Industrie	1 place minimum pour 10 employés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Pour les établissements scolaires, il sera exigé à minima 1 place pour 8 à 12 élèves

#### 12.1.2 Le dispositif de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.
- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

12.1.3 **Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

12.1.4 Toutes les nouvelles constructions devront suivant leurs destinations, se conformer aux dispositions du Code de l'Habitation et de la Construction relatives aux installations

dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, introduites par le Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016.

## **ARTICLE UR-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

### **13.1 Dispositions générales**

13.1.1 Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan annexé au présent règlement, suivant légende, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.1.2 Les espaces paysagers protégés : -Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :

1. les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
2. les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;
3. les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;
4. Les clôtures ajourées
5. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet adapté aux conditions locales.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

### 13.1.3 Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus sont obligatoirement remplacés par des arbres équivalents cohérents selon les critères esthétiques.



L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant.

#### 13.1.4 Les arbres remarquables

A proximité immédiate du pied d'un arbre remarquable repéré par les documents graphiques, pour ne pas mettre en péril leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre selon l'Inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

### **13.2 Obligation de planter**

#### 13.2.1 Principes généraux.

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).
- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale présente dans les annexes du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.
- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables ...)
- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation équivalente lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.



Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> d'espaces libres à adapter à la qualité du sol. Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

→ Les aires de stationnement créés en surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysager.

### 13.2.2 Surface de pleine terre

**Définition** : la Pleine terre est caractérisée par une épaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

#### 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.

## **ARTICLE UR-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.**

Sans objet

## **ARTICLE UR-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **15.1 Gestion des eaux pluviales**

- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.



## **15.2 Collecte des déchets**

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

## **15.3 Constructions nouvelles et existantes**

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

## **15.4 Performances acoustiques**

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- ~~Dans la mesure du possible~~, Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. **Dans la mesure du possible, les logements mono-orientés vers une zone de bruit sont à proscrire.**



# LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone couvre la partie du territoire communal actuellement affectée essentiellement à l'accueil d'activités économiques. L'habitat nouveau est exclu de cette zone.

Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- Le secteur UEa
- Le secteur UEf
- Le secteur UE<sub>In</sub> (Quartier Lugo nord)
- Le secteur UE<sub>Is</sub> (Quartier Lugo sud)

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

## ARTICLE UE-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- 1.1. Les établissements à usage d'activité agricole,
- 1.2. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.3. Les caravanes ou habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- 1.4. Les garages collectifs de caravanes et d'habitations légères de loisirs,
- 1.5. L'ouverture et l'extension de carrières,
- 1.6. Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- 1.7. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation,
- 1.8. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation à ciel ouvert dans le secteur UE<sub>In</sub>,
- 1.9. Dans le périmètre de protection des prises d'eau en Seine de l'usine de Choisy-le-Roi :
  - 1.9.1. L'implantation ou l'extension de toute ICPE, y compris ses ouvrages de rejet, soumis à autorisation et présentant un risque clairement identifié d'atteinte à la qualité de la Seine.
  - 1.9.2. La création de toute installation de transit, de stockage et/ou traitement de déchets et de tout dépôt sauvage de déchets. L'extension de ce type d'installation est interdite à moins de 15 m des berges
- 1.10. Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.



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

---

- 2.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.2. Dans le secteur UEf, les exhaussements des sols à condition qu'ils reçoivent un traitement paysager et végétalisé et qu'ils participent à la réduction des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport ferroviaire ;
- 2.3. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- 2.4. Les dépôts et entrepôts, sous réserve qu'ils soient directement liés et rendus nécessaires à l'activité admise dans la zone, à l'exception des secteurs UEf et UE<sub>in</sub> où aucune condition ne s'applique.
- 2.5. Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- 2.6. 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 plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI
- 2.7. Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- 2.8. A l'intérieur du périmètre d'étude délimité sur le plan de zonage, établi en application de l'article L. 123-2 a) du Code de l'urbanisme, les constructions ou installation d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup> et l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- 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 et aux infrastructures de transport en commun.~~
- 2.10. Au sein du périmètre défini au titre de l'article R.151-50 du code de l'urbanisme (matérialisé sur le plan de zonage), les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles ne dégradent pas les conditions d'accès aux façades par les services de secours, compte-tenu des contraintes imposées par la présence de la ligne aérienne de contact du tramway T9 Paris-Orly ville.

## ARTICLE UE-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---



### **3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conforme à la législation en vigueur.

### **3.2. Accès routier**

3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.2.6. Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

### **3.3. Voirie**

3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
- assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.

3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.



3.3.4. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

3.3.5. La création de pistes cyclables pourra être imposée pour les voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage cyclable existant ou à créer.

## **ARTICLE UE-4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

### **4.2. Assainissement**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le département, il respectera les dispositions du Règlement de Service

Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).

- Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### 4.2.2. Eaux résiduares des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduares et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### 4.3. Eaux pluviales

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

4.3.2. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE SDAGE 2010-2015 et le SAGE en vigueur et sur le zonage pluvial départemental qui a été adopté par délibération du Conseil Général n°2014-3.5.8.33. du 19/05/2014 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

4.3.3. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau respectera les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

4.3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.3.5. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres



dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.3.6. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou infiltration.

En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

#### **4.4. Eaux souterraines**

4.4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.5. Déchets**

4.5.1. Les constructions doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

## **ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport à l'alignement ne pouvant être inférieur à 5 mètres minimum.

6.1.2. Toutefois, la distance horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé (ou de la limite constructible obligatoire) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



6.1.3. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

6.1.4. Les constructions devront respecter le gabarit d'îlot.

6.1.5. Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation :

→ soit à l'alignement de la rue,

→ soit par un alignement sur une construction voisine.

6.1.6. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

## **6.2. Dispositions applicables aux constructions existantes**

6.2.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

→ Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction;

→ Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

→ Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment et sous réserve que la partie en extension respecte les dispositions de l'alinéa 6.1.6.

6.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.

6.2.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies sur l'unité foncière par rapport à la marge de recul peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

## **ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1. Implantation sur les limites séparatives latérales**

7.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales

7.1.2. Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites de fond de parcelle dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette ou ces limites n'excède pas 3,5 mètres mesurés à compter du niveau du terrain naturel.

### **7.2. Implantation en retrait des limites séparatives latérales**

7.2.1. En cas de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives latérales, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative



n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L=H$  sans pouvoir être inférieure à 7 m minimum.

7.2.2. Toutefois, 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, la marge d'isolement peut être ramené à  $L=H/2$  sans pouvoir être inférieure à 3,50 m minimum.

7.2.3. Dispositions particulières aux secteurs  $UE_{in}$  et  $UE_{is}$  : La marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur les limites séparatives doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas trois fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L=H/3$ .

### **7.3. Dispositions applicables aux immeubles existants**

7.3.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1 et 7.2.

7.3.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées.

### **7.4. Dispositions particulières**

7.4.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## **ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

8.1. Une distance d'au moins 6 m est exigée entre deux constructions non contiguës.

8.2. Lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la construction non contiguë est un mur aveugle ou ne comporte que des jours au sens de l'article 676 Code Civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la distance entre les deux bâtiments peut être ramené à 3 mètres.

8.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), aucune distance entre deux constructions n'est imposée.

## **ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1. Dispositions générales**

9.1.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

### **9.2. Dispositions particulières**

9.2.1. Dans le secteur UE<sub>In</sub>, l'emprise au sol des constructions est limitée à 75 % de l'unité foncière.

9.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul, et sur le domaine public sont autorisées. Ces saillies ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

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

## **ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur**

10.1.1. La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faitage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

10.1.2. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures nécessaires à la production d'eau potable (silos, équipements divers...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

10.1.3. La hauteur des constructions comprises dans le PPRI pourra être majorée de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connues.

### **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.

### **10.3. Dispositions particulières**

10.3.1. Dans le secteur UE<sub>Ea</sub>, la hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres.

10.3.2. Dans le secteur UE<sub>In</sub>, la hauteur maximale des constructions est fixée à 37 mètres.

10.3.3. Dans le secteur UE<sub>Is</sub>, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres.



## **10.4. Travaux sur les constructions existantes.**

10.4.1. Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux d'aménagement de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

## **ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1 Aspect extérieur des constructions**

11.1.1 Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.

11.1.3 L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

11.1.4 Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.1.5 Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions voisines.

11.1.6 L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

11.1.7 **Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :**

- Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est en de même pour les matériaux employés et les coloris choisis ;
- Les vitrines doivent être continues d'une limite séparative à l'autre sans ouverture, en dehors de l'accès au commerce et des éléments structurels.

11.1.8 Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

### **11.2 Isolation thermique des constructions**

11.2.1 **En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.**



11.2.2 L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades\* et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement, et modénatures).

### 11.3 Clôtures sur voie

11.3.1 Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus.

### 11.4 Clôtures sur les autres limites du terrain

11.4.1 En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit d'un dispositif à claire-voie.

11.4.2 Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

11.4.3 Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être constituées d'un dispositif à claire-voie, et présenter les caractéristiques suivantes :

11.4.3.1 Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,

11.4.3.2 Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue

11.4.3.3 Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

11.4.4 Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être ajourées, et présenter les caractéristiques suivantes :

→ Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,

→ Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue,

→ Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

### 11.5. Dispositions particulières

11.5.1. Le présent article ne s'applique pas aux Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### 11.6. 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. Les extensions et annexes réalisées à postériori 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.

#### 11.6.1. 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 ;

#### 11.6.2. 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 ;



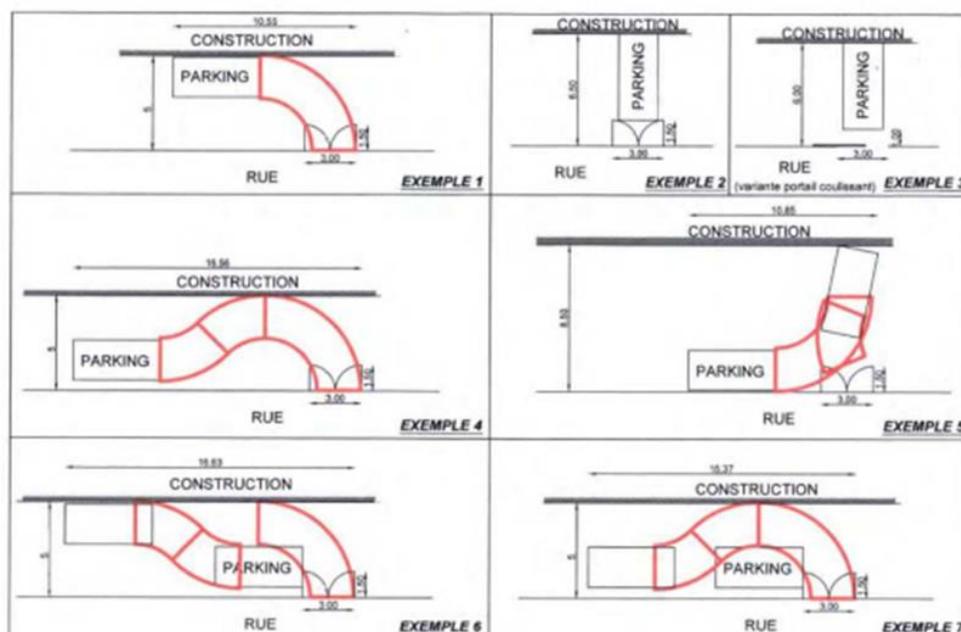
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine ;

## ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 12.1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- 12.1.3. Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
- longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,50 mètres
  - **marge de recul : 6 mètres**
- 12.1.4. Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite les livraisons (chargement, déchargement, manutention).

Exemple de mise en situation pour du parking individuel, à titre indicatif.





12.1.5. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

## 12.2. Norme de stationnement pour les véhicules motorisés

### 12.2.1. Nombre de places à réaliser

**12.2.1.1. Mode de calcul** : Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m<sup>2</sup>). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.

#### 12.2.1.2. Constructions neuves et Surfaces de plancher créées

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions situées à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour 2 logements
Pour les résidences étudiantes	<del>1 place pour 7 logements</del> 1 place pour 3 logements
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	<del>1 place pour 10 logements</del> 1 place pour 3 logements
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m <sup>2</sup> et moins de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m <sup>2</sup> et moins de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de vente



Hébergement hôtelier touristiques	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 150 chambres.
Bureaux	Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 60m <sup>2</sup> de SDP à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP. Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place pour 50m <sup>2</sup> de SDP à plus de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.

**12.2.1.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

**12.2.1.4. Pour les constructions à usage d'activités industrielles et d'entreposage**, sur la même unité foncière doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

**12.2.1.5. Dispositions particulières pour les constructions existantes :**

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
  - Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.
- En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
  - Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
  - Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.



→ Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 12.3. Normes pour les deux roues non motorisées

#### 12.3.1. Nombre de places à réaliser

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas ; avec un local couvert d'une superficie minimale de 3 à 20 m <sup>2</sup> minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher moins la surface des réserves et a minima 1 place pour 10 employés
Industrie	1 place minimum pour 10 employés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Pour les établissements scolaires, il sera exigé à minima 1 place pour 8 à 12 élèves

#### 12.3.2. **Le dispositif de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :**

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.
- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

12.3.3. **Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

12.3.4. Toutes les nouvelles constructions devront suivant leurs destinations, se conformer aux dispositions du Code de l'Habitation et de la Construction relatives aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, introduites par le Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016.



## ARTICLE UE-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

### 13.1. Dispositions générales

13.1.1. Espaces boisés classés : sans objet

#### 13.1.2 Les espaces paysagers protégés :

Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :

1. les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
2. les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;
3. les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;
4. Les clôtures ajourées
5. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet adapté aux conditions locales.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

#### 13.1.3 Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus sont obligatoirement remplacés par des arbres équivalents cohérents selon les critères esthétiques.

L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer, ~~ou~~ pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains **ou pour la réalisation d'un CINASPIC. Tout abattage d'un arbre devra faire l'objet de deux nouveaux arbres replantés.**

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant

#### 13.1.4 Les arbres remarquables



A proximité immédiate du pied d'un arbre remarquable repéré par les documents graphiques, pour ne pas mettre en péril leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre selon l'Inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

## **13.2 Obligation de planter**

### **13.2.1 Principes généraux.**

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).
- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale présente dans les annexes du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.
- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables ...)
- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation équivalente lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.
- Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> d'espaces libres à adapter à la qualité du sol, hors emprise ferroviaire.
- Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.



→ Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

→ Les aires de stationnement créés en surface doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysager.

**13.2.2. Définition : la Pleine terre** est caractérisée par une épaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

→ Surfaces de pleine terre minimum

La surface de pleine terre doit être au minimum de **20%** de la superficie totale de l'unité foncière

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

## **ARTICLE UE-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.**

---

Sans objet

## **ARTICLE UE-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

### **15.1 Gestion des eaux pluviales**

→ Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

→ La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### **15.2 Collecte des déchets**

→ Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la



collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

→ L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

### **15.3 Constructions nouvelles et existantes**

→ Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.

→ Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.

→ Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

### **15.4 Performances acoustiques**

→ L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en oeuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

→ Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.

→ ~~Dans la mesure du possible,~~ Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. **Dans la mesure du possible, les logements mono-orientés vers une zone de bruit sont à proscrire.**



# LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZD

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone correspond au quartier couvert par le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Docteur Roux.

Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- Le secteur UZD<sub>A</sub>, principalement affecté aux logements, aux équipements, aux commerces et aux services et activités compatibles avec le bon fonctionnement de la zone.
- Le secteur UZD<sub>B</sub>, concernant les parcelles sur lesquelles les constructions existantes peuvent être conservées.
- Le secteur UZD<sub>C</sub>, affecté aux constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles.

Certaines dispositions réglementaires applicables à chaque secteur sont précisées dans le document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZD »

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.



## ARTICLE UZD-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- 1.1. Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.
- 1.2. Dans les linéaires identifiés sur le plan de zonage en tant que « 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 et artisanat.
- 1.3. 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.

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

---

### 2.1. Dans les secteurs UZD<sub>A</sub> et UZD<sub>B</sub> sont autorisés

- 2.1.1. Les constructions destinées à l'habitat,
- 2.1.2. Les équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- 2.1.3. L'implantation de services, bureaux et commerces,
- 2.1.4. Les locaux techniques et les parcs de stationnement souterrains indispensables au bon fonctionnement de la zone,
- 2.1.5. Les aménagements paysagers,
- 2.1.6. Les clôtures,
- 2.1.7. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

### 2.2. Dans le secteur UZD<sub>C</sub> sont autorisés

- 2.2.1. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles.
- 2.2.2. Les locaux techniques indispensables au bon fonctionnement des parcs de stationnement
- 2.2.3. Les clôtures.



## **ARTICLE UZD-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, dont les caractéristiques, ainsi que celles des accès, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...)

**3.2.** D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3.2.1.** Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

### **3.3. Dispositions particulières applicables au secteur UZD<sub>A</sub>**

**3.3.1.** Conditions techniques applicables aux voies publiques ou privées :

- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains avoisinants.
- Elles doivent avoir une largeur égale ou supérieure à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

**3.3.2.** Conditions techniques applicables aux accès particuliers et desserte des places de stationnement

- Les accès particuliers doivent satisfaire tant en largeur qu'en longueur aux prescriptions de défense contre l'incendie et protection civile.
- Les places de stationnement réalisées sur une propriété doivent être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière, et non par accès directs sur la voie.

### **3.4. Dispositions particulières applicables au secteur UZD<sub>B</sub>**

**3.4.1.** Les voies et passages nouveaux créés dans la ZAC ou par les constructeurs sont exclusivement destinés à l'amélioration du stationnement, à la desserte des constructions prévues par la ZAC et à l'amélioration de la circulation piétonne du secteur.

**3.4.2.** Conditions techniques applicables aux accès particuliers :

- Avoir au minimum 3,50 m de largeur
- Avoir moins de 50,00 m de longueur

**3.4.3.** Conditions particulières applicables aux voies privées

- Sont considérées comme « voies privées » les accès ou circulations ouverts au public. Les accès particuliers ou voies internes, accessibles à partir d'un bateau sur trottoir, ne sont pas considérées comme « voies privées ».



→ Les voies privées devront avoir une largeur égale ou supérieure à 8,00 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3.4.4. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

### **3.5. Dispositions particulières applicables au secteur UZDc**

3.5.1. Conditions techniques applicables aux voies publiques ou privées :

→ Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains avoisinants.

→ Elles doivent avoir une largeur égale ou supérieure à 6 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3.5.2. Conditions techniques applicables aux accès particuliers et desserte des places de stationnement

→ Les accès particuliers doivent satisfaire tant en largeur qu'en longueur aux prescriptions de défense contre l'incendie et protection civile.

## **ARTICLE UZD-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

4.1. Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordements aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

4.2. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

4.3. Toute construction doit disposer d'un réseau intérieur du type séparatif.

4.4. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du propriétaire de l'immeuble intéressé.

4.5. Pour la collecte des ordures ménagères, l'aménagement d'un local ou d'un emplacement approprié pour le rangement de containers doit être prévu à l'intérieur de toute propriété.



## **ARTICLE UZD-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet

## **ARTICLE UZD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>A</sub>**

- 6.1.1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou futur de l'espace public ou en retrait, sauf indications portées au document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZD » et définissant un « alignement impératif ».
- 6.1.2. Dans le cas où le document graphique impose un « alignement impératif » pour une façade ou une portion de façade, cet alignement s'impose uniquement sur les trois premiers niveaux. Des retraits de façade sont autorisés par rapport à cet alignement sur la section concernée sous réserve qu'ils ne dépassent pas 30 % du linéaire de façade imposé à l'alignement.
- 6.1.3. Les saillies de façade sont autorisées sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente (mairie, département).
- 6.1.4. Lorsque la mention « alignement indicatif » est portée au document graphique, le principe d'un front construit doit être respecté, sans que sa continuité ni son implantation exacte ne soient imposées.
- 6.1.5. Les équipements publics d'intérêt général ne sont pas concernés par les règles énoncées au présent article.

### **6.2. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>B</sub>**

- 6.2.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait ou à l'alignement et ce en fonction de l'implantation des constructions voisines et dans un souci d'harmonie.
- 6.2.2. Ces dispositions sont applicables à toute la hauteur des constructions, à l'exception des dispositions particulières relatives aux balcons et saillies qui pourront être autorisées, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, à l'aplomb des espaces publics, et à l'exception du dernier niveau qui pourra être réalisé en retrait.

## **ARTICLE UZD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>A</sub>**

- 7.1.1. Dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement par rapport aux voies ou espaces publics, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.



7.1.2. Au-delà de cette bande de 30 m, les constructions sont autorisées uniquement en retrait des limites séparatives, sauf pour les constructions dont la hauteur plafond est inférieure ou égale à 6 m. celles-ci peuvent s'implanter en limite si elles ne comportent pas de baies.

7.1.3. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

7.1.4. En cas de retrait par rapport aux limites, celui-ci doit être au moins égal :

- A la hauteur de façade du bâtiment diminué de 3 m ( $L=H-3$ ) si la façade comporte des baies, avec un minimum de 8 m, sauf convention résultant d'un contrat de cour commune
- Dans les autres cas, à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment diminué de 3 m ( $L=H/2-3$ ) avec un minimum de 2,50 m.

7.1.5. En cas d'implantation sur une limite séparative :

- La longueur de pignon mitoyen sur chaque limite séparative ne peut excéder 15 m, à l'exception des constructions dont la hauteur plafond est inférieure ou égale à 6 m.
- Lorsqu'un pignon est implanté sur une limite séparative, des décrochements et retraits partiels par rapport à la limite séparative sont autorisés sous réserve que les portions de pignons en retrait ne comportent pas de baies et que leur linéaire ne dépasse pas 30 % du linéaire de pignon concerné. Dans ce cas, il n'est pas fait application de la règle de retrait pour les portions de pignons en décrochement, si le retrait est inférieur ou égal à 5 m par rapport à la limite séparative.
- Dans le cas où une construction nouvelle s'implante sur une limite séparative en mitoyenneté d'un bâtiment existant n'atteignant pas les hauteurs maximales autorisées, des retraits inférieurs à la règle générale peuvent être autorisés sur les niveaux situés au-dessus du plafond du bâtiment existant mitoyen, sous réserve que les murs soient aveugles ou ne présentent que des ouvertures dont les allèges sont à plus de 1,90 m du sol. En cas de baies autres que celles définies précédemment, un retrait de 8 m minimum doit être respecté.

## **7.2. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>B</sub>**

7.2.1. L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

7.2.2. Dans une bande de 30 m comptée à partir de la marge de recul imposée à l'article 6, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

- Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes doivent si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.
- En limite séparative de fond de parcelle, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés ci-après (7.2.4).
- Lorsqu'un pignon est implanté sur une limite séparative, des décrochements et retraits partiels par rapport à la limite séparative sont autorisés sous réserve que les portions



de pignons en retrait ne comportent pas de baies principales et que leur linéaire ne dépasse pas 30 % du linéaire de pignon concerné. Dans ce cas, il n'est pas fait application de la règle de retrait pour les portions de pignons en décrochement, si le retrait est inférieur ou égal à 5 m par rapport à la limite séparative.

7.2.3. Au-delà de la bande de 30 m, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal

- A la hauteur de la façade si celle-ci comporte des baies
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 en cas de murs aveugle.

7.2.4. Dispositions particulières :

- Peuvent être implantés en limite séparative :
  - Les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur plafond ne dépasse pas 2,50 m.
  - En cas d'activité ou de commerce, les bâtiments destinés à l'activité ou au commerce, à condition que leur hauteur plafond ne dépasse pas 3,50 m.
  - Lorsqu'une servitude de cour commune ou de vue pourra être négociée avec le propriétaire d'un fond voisin, il sera possible de construire sur les limites séparatives concernées et ce au-delà de la bande de 30 m.
- Les règles générales peuvent être modifiées pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ; pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- Il peut être exigé que les cours et espaces libres réservés à l'intérieur d'une propriété pour l'éclairage et l'aération des locaux affectés à l'habitation et au travail de jour et de nuit ne soient pas fermés par une construction nouvelle, mais soient maintenus en communication par un de leurs côtés au moins sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée avec les cours ou espaces libres voisins ou avec les marges d'isolement réservées le long des limites séparatives.

### **7.3. Dispositions relatives au secteur UZPc**

7.3.1. Les constructions peuvent s'implanter soit en mitoyenneté, soit en retrait.

7.3.2. En cas de retrait par rapport aux limites, celui-ci doit être au moins égal à :

- 5 m si la façade comporte des baies,
- 2,50 m en cas de mur aveugle.

## **ARTICLE UZD-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **8.1. Dispositions relatives au secteur UZDA**

8.1.1. Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantées selon les règles suivantes :



- La distance entre deux bâtiments doit être supérieure ou égale à la hauteur de façade du bâtiment le plus haut diminuée de 3 m ( $L=H-3$ ) si l'une des façades comporte des baies, avec un minimum de 8 m.
- En cas de murs aveugle, cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment le plus haut diminuée de 3 m ( $L=H/2-3$ ) avec un minimum de 2,50 m.

## **8.2. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>B</sub>**

- 8.2.1. Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :
  - A la hauteur de la façade du bâtiment si la façade comporte des baies
  - A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m en cas de mur aveugle.
- 8.2.2. Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade peut être prise à partir de la terrasse et non du sol naturel.
- 8.2.3. Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes.
- 8.2.4. La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

## **8.3. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>C</sub>**

- 8.3.1. Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantées selon les règles suivantes :
  - La distance entre deux bâtiments doit être supérieure ou égale à 5 m si l'une des façades comporte des baies
  - Cette distance doit être supérieure ou égale à 2,50 m dans les autres cas

# **ARTICLE UZD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

## **9.1. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>A</sub>**

- 9.1.1. L'emprise au sol des constructions en superstructure ne peut excéder 60 % de l'assiette foncière.
- 9.1.2. En cas de construction de commerces, d'activités, de parkings ou de CINASPIC, ce pourcentage peut être porté à 100 % en rez-de-chaussée.
- 9.1.3. Les constructions en sous-sol telles que les parkings peuvent occuper 100 % de l'assiette foncière.
- 9.1.4. Les CINASPIC ne sont pas concernés par les règles énoncées au présent article.

## **9.2. Dispositions relatives au secteur UZD<sub>B</sub>**

9.2.1. L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 60 %. En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée sous réserve de compatibilité avec l'article 14.

## **ARTICLE UZD-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Dispositions relatives au secteur UZDA**

- 10.1.1. Dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée par rapport aux voies ou espaces publics, la hauteur de façade et la hauteur absolue des constructions ne peuvent excéder les hauteurs indiquées au document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZD ».
- 10.1.2. La hauteur de façade et la hauteur absolue peuvent être augmentées respectivement d'1 m pour les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par des commerces ou des équipements publics d'intérêt général.
- 10.1.3. Lorsque des hauteurs différentes sont indiquées au document graphique sur un même linéaire de façade, les hauteurs maximales doivent être respectées dans les intervalles indicatifs repérés sur le plan sous la légende « limite indicative du changement de hauteur ».
- 10.1.4. Lorsqu'une indication « traitement architectural d'angle » est portée au document graphique, la hauteur façade peut atteindre la hauteur absolue.
- 10.1.5. Au-delà de la bande de 30 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, la hauteur plafond est limitée à 16,50 m et la hauteur de pignon en limite séparative de propriété est limitée à 6 m.

### **10.2. Dispositions relatives au secteur UZDB**

- 10.2.1. Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur façade et la hauteur absolue des constructions ne peuvent excéder respectivement les valeurs indiquées ci-après :
- Boulevard de Stalingrad : hauteur absolue 21 m, hauteur façade 18 m
  - Autres voies : hauteur absolue 18 m, hauteur façade 15 m.

### **10.3. Dispositions relatives au secteur UZDc**

- 10.3.1. La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 3,50 m.

## **ARTICLE UZD-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1. Aspect extérieur des constructions**



- 11.1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.
- 11.1.4. Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.
- 11.1.5. Une attention particulière doit être portée au rez-de-chaussée des constructions. Les entrées, les locaux communs, les escaliers, les locaux destinés aux commerces, activités ou services, les porches, les passages piétons et les accès aux parcs de stationnement en sous-sol doivent assurer, par leur traitement, une transition de qualité entre les espaces publics et les espaces privés, c'est-à-dire offrir à la perception des piétons un cadre architectural dont tous les détails seront travaillés pour en assurer l'esthétique et la fonctionnalité.
- 11.1.6. 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.
- 11.1.7. 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.
- 11.1.8. Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :
  - Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est en de même pour les matériaux employés et les coloris choisis ;
  - Les vitrines doivent être continues d'une limite séparative à l'autre sans ouverture, en dehors de l'accès au commerce et des éléments structurels.
- 11.1.9. 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.
- 11.1.10. 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.
- 11.1.11. 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.
- 11.1.12. Le rez-de-chaussée de la construction doit comporter à minima autant de vides (ouvertures) que de pleins pour garantir sa transparence.



- 11.1.13. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- 11.1.14. Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions voisines.
- 11.1.15. Lorsqu'une nouvelle construction est accolée à un bâtiment comportant une toiture, la réalisation d'une toiture est obligatoire, cette toiture devant être en harmonie avec celle de la construction voisine.
- 11.1.16. Dans le secteur UZDA, lorsqu'une indication « traitement architectural d'angle » est portée au document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZD », les constructions doivent présenter une qualité de nature à affirmer les points forts du site ainsi repérés.

## **11.2. Isolation thermique des constructions**

- 11.2.1. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.
- 11.2.2. L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades\* et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement, et modénatures).

## **11.3. Clôtures sur voie**

- 11.3.1. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.
- 11.3.2. En front à rue, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus, néanmoins, pour des raisons d'harmonie avec les clôtures voisines les parties pleines pourront atteindre la moitié de la hauteur de la clôture

## **11.4. Clôtures sur les limites séparatives**

- 11.4.1. En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit dispositif à claire-voie. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.
- 11.4.2. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être constituées d'un dispositif à claire-voie, et présenter les caractéristiques suivantes :
  - Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
  - Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue
  - Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

## **11.5. 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.



## **11.6. 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. Les extensions et annexes réalisées à postériori 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.

### **11.6.1. 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 ;

### **11.6.2. 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 UZD-12 : STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions relatives aux secteurs UZD<sub>A</sub> et UZD<sub>B</sub>

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Si le respect des autres règles de constructions l'exige, les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

12.1.2. Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement, et d'au moins :

Logements	1,5 place par logement de plus de 3 pièces 1,2 place par logement de 3 pièces, 1 place par logement pour les studios et les 2 pièces ainsi que pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat
Commerces ou services	1 place par 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux et activités	1 place par 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements	Non réglementé

12.1.3. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement situés en sous-sol doivent comporter à la sortie sur la chaussée des voies publiques, un palier avec une pente maximale de 5 % sur une longueur d'au moins 3,50 m.



12.1.4. L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

12.1.5. Les places de stationnements situées en surface doivent dans toute la mesure du possible :

- Soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe ;
- Soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.
- Les places de stationnement doivent prioritairement être réalisées sur la parcelle. Elles doivent en tout état de cause être réalisées par le construction à l'intérieur de la ZAC dans un rayon maximum de 150 m par rapport à la parcelle concernée.

12.1.6. Des aires de stationnement spécifiques doivent être prévues pour les deux roues.

## **12.2. Dispositions applicables au secteur UZD<sub>C</sub>**

12.2.1. Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique selon les règles suivantes :

12.2.2. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement situés en sous-sol doivent comporter à la sortie sur la chaussée des voies publiques, un palier avec une pente maximale de 5 % sur une longueur d'au moins 3,50 m.

## **ARTICLE UZD-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Définition :** la Pleine terre est caractérisée par une épaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

### **Surfaces de pleine terre minimum**

La surface de pleine terre doit être au minimum de **30%** 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.

## **13.1. Dispositions applicables aux secteurs UZD<sub>A</sub> et UZD<sub>B</sub>**

13.1.1. La surface réservée aux « espaces verts » doit représenter 30% de pleine terre.

13.1.2. Il est exigé au minimum un arbre de haute tige, ou un équivalent de trois arbustes, par 1 00 m<sup>2</sup> de surface plantée.

13.1.3. Les aires de stationnement en surface doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

13.1.4. Les dalles de couverture des parkings et constructions en sous-sol (hors constructions en superstructures, circulations, dessertes et places de stationnement en surfaces, et édifices techniques) et celles des constructions en rez-de-chaussée traitées en toitures



terrasses, doivent être traitées en espaces verts. Elles seront comptabilisées dans les surfaces d' « espaces verts » dès lors qu'elles auront une épaisseur minimale de 30 cm de terre végétale.

- 13.1.5. Les équipements publics d'intérêt général du type : poste de distribution EDF, poste de relèvement ou tout autre équipement de ce type, peuvent faire l'objet de conditions particulières.

### **13.2. Dispositions applicables au secteur UZD<sub>c</sub>**

- 13.2.1. Les aires de stationnement en surface doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>. Elles comporteront aussi des plantations d'agrément.
- 13.2.2. Les dalles de couverture des parkings en sous-sol (hors constructions en superstructures, circulations, dessertes et places de stationnement en surface, et édifices technique) et celles des constructions en rez-de-chaussée traitées en toitures terrasses, doivent, en partie, être traitées en espaces verts.

## **ARTICLE UZD-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.**

Sans objet.

## **ARTICLE UZD-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **15.1 Gestion des eaux pluviales**

- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### **15.2 Collecte des déchets**

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.



### **15.3 Constructions nouvelles et existantes**

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

### **15.4 Performances acoustiques**

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- ~~Dans la mesure du possible,~~ Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. **Dans la mesure du possible, les logements mono-orientés vers une zone de bruit sont à proscrire.**

# LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZP

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone correspond au quartier couvert par le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Port

Elle comprend des secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont prescrites :

- Le secteur UZP<sub>A</sub> destiné aux logements pouvant être accompagnés de locaux destinés aux commerces, aux services, aux équipements hôteliers et aux équipements publics.
- Le secteur UZP<sub>B</sub>, destiné aux activités économiques industrielles, artisanales, tertiaires en général, commerciales, de services et aux équipements hôteliers. Il comprend un sous-secteur UZP<sub>Ba</sub> destiné exclusivement à recevoir les installations liées à l'extension de l'activité de production d'eau potable.
- Le secteur UZP<sub>P</sub>, correspond au domaine public fluvial destiné à recevoir les installations portuaires liées à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises et les installations à vocation de loisirs et d'agrément se rattachant au fleuve et les établissements de restauration.

Certaines dispositions réglementaires applicables à chaque secteur sont précisées dans le document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZP ».

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

## ARTICLE UZP-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- 1.1. Les installations à usage exclusif d'entrepôts ;
- 1.2. L'ouverture et l'extension de carrière ;
- 1.3. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, en dehors des aires aménagées à cet effet ;
- 1.4. Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation ;
- 1.5. Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après ;



1.6. Dans le secteur UZP<sub>P</sub>, toute occupation et utilisation du sol est interdite, sauf celles répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.

## **ARTICLE UZP-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **2.1. Dispositions applicables aux secteurs UZP<sub>A</sub> et UZP<sub>B</sub>**

- 2.1.1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- 2.1.2. La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances
- 2.1.3. 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 plancher préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et dans la mesure où la reconstruction respecte les règles de construction et d'aménagement du PPRI.
- 2.1.4. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.1.5. Dans le secteur UZP<sub>B</sub>, les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- 2.1.6. Dans le sous-secteur UZB<sub>A</sub>, les installations liées à l'extension de l'activité de production d'eau potable.

### **2.2. Dispositions applicables au secteur UZP<sub>P</sub>**

- 2.2.1. Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans le secteur.
- 2.2.2. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.
- 2.2.3. Les opérations de chargement ou déchargement sur port public.
- 2.2.4. Les installations de stockage, de transformation, de distribution liées à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises.
- 2.2.5. Les occupations et utilisations du sol liées au transport fluvial des personnes.



2.2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles sont liées aux abords des voies d'eau, l'animation, les loisirs et le tourisme.

2.2.7. Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages.

2.2.8. Les locaux de maintenance.

2.2.9. Les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable éolienne, solaire, géothermique,

2.2.10. Les aires et parcs de stationnement liés aux occupations et utilisations autorisées.

2.2.11. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

## **ARTICLE UZP-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conforme à la législation en vigueur.

### **3.2. Accès routier**

3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.



3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.2.6. Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

### **3.3. Voirie**

3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
- assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.

3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.3.4. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

3.3.5. La création de pistes cyclables pourra être imposée pour les voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage cyclable existant ou à créer.

## **ARTICLE UZP-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

→ Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement



d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.

- Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera alors obligatoire et se fera aux frais du propriétaire, qui devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

#### 4.2.2. Eaux résiduaires des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### 4.3. Eaux pluviales

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes. ..

4.3.2. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et



aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau est limité à 5 litres par seconde et par hectare.

- 4.3.3. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.
- 4.3.4. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.
- 4.3.5. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- 4.3.6. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

#### **4.4. Eaux souterraines**

- 4.4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).
- 4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.5. Déchets**

- 4.5.1. Les constructions doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.
- 4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

## **ARTICLE UZP-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.



## **ARTICLE UZP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** Les constructions doivent être implantées tel que figuré sur le document graphiques  
« Dispositions règlementaires applicables à la zone UZP » et selon les prescriptions suivantes.

### **6.2. Voies et emprises publiques bordées par un trait tireté noir sur le document graphique**

6.2.1. Le nu principal de la façade de toute construction sera édifié à l'alignement.

6.2.2. Néanmoins des retraits peuvent être admis :

- lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- en raison du traitement ou du marquage particulier de l'espace public,
- pour assurer le confort de vie des logements situés à rez-de-chaussée.

6.2.3. Les retraits ne doivent pas dépasser 30% du linéaire de la façade imposée à l'alignement.

6.2.4 Dans le cas d'un retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement.

### **6.3. Voies et emprises publiques bordées d'un trait noir continu sur le document graphique ou en bordure du domaine ferroviaire**

6.3.1. Les constructions seront édifiées à l'alignement ou en retrait de celui-ci. Dans le cas d'un retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement.

6.3.2. Dans tous les cas, un surplomb du domaine public pourra être admis dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

6.3.3. Dans le cas d'un dernier étage en attique, celui-ci sera en retrait de la façade, avec un minimum de 2 mètres. Toutefois, des retraits inférieurs peuvent être admis sur un maximum de 50% de la longueur de la façade de l'immeuble. Un retrait de plus de 2 mètres pourra être demandé en fonction de l'orientation des constructions par rapport à la Seine.

### **6.4. Dispositions relatives au secteur UZP<sub>P</sub>**

6.4.1. Les constructions et installations ou équipements pourront être implantées en limite des voies et des emprises publiques ou en retrait.

6.4.2. Indépendamment des marges de reculement particulières à respecter pour motif de sécurité, les constructions et installations doivent être implantées hors des emprises et tracés prévus pour les voies et accès de desserte.

6.4.3. Un passage de sécurité continu, d'une largeur de 1,50 mètre pouvant être portée à 3,25 mètres pour des motifs liés à l'exploitation des ports, sera maintenu libre de toute construction en bordure des plans d'eau. Cependant, les constructions en encorbellement sur la rivière, nécessaires à l'exploitation d'un trafic fluvial ou maritime, sont autorisées sous réserve de l'autorisation des services compétents.



## **ARTICLE UZP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1. Dispositions générales**

7.1.1. Les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

### **7.2. Dispositions spécifiques au secteur UZP<sub>A</sub>**

7.2.1. En cas de retrait, celui-ci devra être au minimum de 6 mètres.

7.2.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction 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, le retrait peut être ramené à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

### **7.3. Dispositions spécifiques au secteur UZP<sub>B</sub>**

7.3.1. En cas de retrait, celui-ci devra être égal au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 6 mètres.

7.3.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction 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, le retrait peut être ramené au tiers de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

## **ARTICLE UZP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **8.1. Dispositions relatives au secteur UZP<sub>A</sub>**

8.1.1. Les constructions non contiguës devront être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades se faisant face soit au moins égale :

→ au 2/3 de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 6 mètres, si celle-ci comporte des vues directes.

→ à la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

### **8.2. Dispositions relatives au secteur UZP<sub>B</sub>**

8.2.1. Les constructions non contiguës devront être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades se faisant face soit au moins égale :

→ à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 6 mètres, si celle-ci comporte des vues directes.

→ au tiers de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

### **8.3. Dispositions relatives au secteur UZP<sub>P</sub>**



8.3.1. La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée. Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

8.3.2. L'implantation des constructions et installations devra permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux quais.

## **ARTICLE UZP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1. Dispositions générales**

9.2. L'emprise au sol des constructions est indiquée sur le document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZP », nonobstant les dispositions du P.P.R.I. dans le périmètre du P.P.R.I.

9.3. Dans le secteur UZPA, les constructions pourront atteindre 100 % d'emprise au sol dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement du boulevard urbain figuré sur le plan. Toutefois le pourcentage d'emprise constructible à l'échelle de l'îlot respectera le pourcentage indiqué au document graphique et les dispositions du P.P.R.I. dans le périmètre du P.P.R.I.

## **ARTICLE UZP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Dispositions Générales**

10.1.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, etc ...).

10.1.2. Le niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) à prendre en compte est de 35,58 NGF.

### **10.2. Dispositions relatives aux secteurs UZPA et UZPB**

10.2.1. La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faitage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

10.2.2. La hauteur maximum des constructions est indiquée au document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZP », non comptés les ouvrages indispensables tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dans la limite de 3 mètres au-dessus de la hauteur indiquée au document graphique.

10.2.3. Lorsque la construction comprend des structures nécessaires à des installations dédiées à l'agriculture urbaine, ces structures, implantées en toiture, ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur maximale (ou absolue) des constructions. Ces structures recouvrent les natures suivantes : serres, terre végétale et plantations, locaux de stockage, brise-vents, arceaux de support de culture, pergolas, constructions légères dédiées à l'accueil du public pour des animations. Elles doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à l'édifice. Les toitures végétalisées ne sont pas considérées comme des installations dédiées à l'agriculture urbaine.



### **10.3. Dispositions relatives au secteur UZPP**

- 10.3.1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10 % de la superficie du dernier niveau de la construction
- 10.3.2. La hauteur maximale des constructions ou installations autorisée (y compris toutes superstructures) est fixée à :
- 38.00 m, soit 6 mètres environ au-dessus du niveau du quai de Choisy, pour les bureaux, installations ou locaux liés aux activités autres que ceux découlant directement du process de fabrication ou des besoins de stockage,
  - 43.00 m, soit 11 mètres environ au-dessus du niveau du quai de Choisy, pour les centres de vente de matériaux et locaux de stockage, sur une emprise au sol limitée à 40 % maximum du terrain.
  - 52.00 m, soit 20 mètres environ au-dessus du quai de Choisy, ponctuellement, pour des installations spécifiques. Dans ce cas, le projet d'implantation de cet équipement sera soumis préalablement à la ville afin d'examiner son impact sur le site fluvial et urbain.

## **ARTICLE UZP-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1. Aspect extérieur des constructions**

- 11.1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.
- 11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.
- 11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.
- 11.1.4. Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :
- Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est en de même pour les matériaux employés et les coloris choisis ;



- Les vitrines doivent être continues d'une limite séparative à l'autre sans ouverture, en dehors de l'accès au commerce et des éléments structurels.

11.1.5. Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

11.1.6. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

## **11.2. Isolation thermique des constructions**

11.2.1. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

11.2.2. L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades\* et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement, et modénatures).

## **11.3. Clôtures sur voie**

11.3.1. Dans le cas où les constructions seront implantées en retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement de la voie.

11.3.2. Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus.

## **11.4. Clôtures sur les limites séparatives**

11.4.1 En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

11.4.2 Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être constituées d'un dispositif à claire-voie, et présenter les caractéristiques suivantes :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue
- Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

## **11.5. 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.

## **11.6. 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. Les extensions et annexes réalisées à postériori 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.

#### **11.6.1 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 ;

#### **11.6.2 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 UZP-12 : STATIONNEMENT**

---

### **12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 12.1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- 12.1.3. Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
  - Longueur : 5 mètres,
  - Largeur : 2,30 mètres.
- 12.1.4. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

### **12.2. Norme de stationnement pour les véhicules motorisés**

#### **12.2.1. Nombre de places à réaliser**



**12.2.1.1. Mode de calcul :** Les normes de stationnement correspondent à des normes plancher. Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m<sup>2</sup>). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.

**12.2.1.2. Constructions neuves et Surfaces de plancher créées**

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées
Habitat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions destinées à l'habitation située à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour 2 logements
Pour les résidences étudiantes	<del>1 place pour 7 logements</del> 1 place pour 3 logements
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	<del>1 place pour 10 logements</del> 1 place pour 3 logements
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m <sup>2</sup> de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m <sup>2</sup> et moins de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m <sup>2</sup> et moins de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de vente
Hébergements hôteliers <b>touristiques</b>	1 place pour 7 chambres + <del>une place pour autocar par tranche de 150 chambres.</del>
Bureaux	1 place maximum pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**12.1.1.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,** le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et



du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

**12.1.1.4. Pour les constructions à usage d'activités industrielles et d'entreposage,** sur la même unité foncière doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

**12.1.1.5. Dispositions particulières pour les constructions existantes :**

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLU et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
  - Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.
  - En cas de changement de destination d'une construction régulièrement autorisée, pour une destination d'habitat, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire, dès lors que le terrain d'assiette du projet se situe à moins de 500 mètres de la gare RER de Choisy. Toutefois, les places de stationnement initialement prévues doivent être conservées, à l'exception de celles directement liées à la destination d'origine telles que celles nécessaires aux véhicules de livraison, autocars....
- En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
  - Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
  - Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.



### 12.3.1.1. Mutualisation du stationnement :

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 500 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

## 12.3. Normes pour les deux roues non motorisées

### 12.3.1. Nombre de places à réaliser

Destination et nature de la Construction	Nombre de places imposées
Habitat	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas; avec un local couvert de d'une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> et 20 m <sup>2</sup> minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher moins la surface des réserves et a minima 1 place pour 10 employés
Industrie	1 place minimum pour 10 employés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Pour les établissements scolaires, il sera exigé à minima 1 place pour 8 à 12 élèves

### 12.3.2. Le dispositif de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.
- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

### 12.3.3. Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de



sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

## **ARTICLE UZP-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

### **13.1. Dispositions générales**

13.1.1. Espaces boisés classés : sans objet

13.1.2. Les espaces verts protégés.

13.1.2.1. Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 tels que figurés au plan de zonage :

- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte, adapté aux conditions locales.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

- Ces espaces pourront accueillir des installations temporaires (cirque...)

13.1.3. Les alignements d'arbres

13.1.3.1. Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

13.1.3.2. L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés à l'identique.

13.1.3.3. L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ne pouvant pas être réalisés dans d'autres conditions ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

### **13.2. Obligation de planter**



### 13.2.1. Principes généraux

On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.

Les espaces libres doivent être :

- soit plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées ;
- soit, dans le secteur UZP<sub>A</sub>, recevoir un traitement paysager minéral de qualité, ponctué de plantations, dès lors qu'ils répondent aux conditions fixées au paragraphe 13.2.2.2.

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Une « note végétale » explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'annexe végétale présente dans le Lexique du présent règlement.

- Dans le secteur UZP<sub>A</sub>, la surface totale plantée doit être au minimum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière.  
Toutefois, dans le cas où les espaces libres représentent plus de 25 % de la superficie totale du terrain, ils peuvent recevoir un traitement paysager minéral de qualité, ponctué de plantations d'arbustes ou d'arbres de haute tige.

Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UZP-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UZP-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

### **15.1 Gestion des eaux pluviales**



- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

## **15.2 Collecte des déchets**

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

## **15.3 Constructions nouvelles et existantes**

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...

## **15.4 Performances acoustiques**

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- ~~Dans la mesure du possible,~~ Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. **Dans la mesure du possible, les logements mono-orientés vers une zone de bruit sont à proscrire.**



# LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UP

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par le parc urbain et des terrains de sport.

Certains terrains peuvent être concernées par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

Les seuls bâtiments présents dans cette zone sont les bâtiments de la ferme des Gondoles.

## ARTICLE UP-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

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

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

---

- 2.1. Les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, dans la mesure où elles sont liées à un usage sportif, de loisirs ou éducatif.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.
- 2.3. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.4. Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages.
- 2.5. Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- 2.6. Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels ceux de balisage, de signalétique, etc.
- 2.7. 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.
- 2.8. Les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable éolienne, solaire, géothermique,
- 2.9. Les locaux de maintenance.



**2.10.** 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.

## **ARTICLE UP-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conforme à la législation en vigueur.

### **3.2. Accès routier**

3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.2.6. Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

### **3.3. Voirie**

3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir



- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
- assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.

3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.3.4. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

## **ARTICLE UP-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

### **4.2. Assainissement**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

4.2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.1.2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

4.2.1.3. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.



4.2.1.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

4.2.1.5. L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le département, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).

4.2.1.6. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### 4.2.2. Eaux résiduaires des activités

4.2.2.1. Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### 4.3. Eaux pluviales

4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

4.3.2. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE SDAGE 2010-2015 et le SAGE en vigueur et sur le zonage pluvial départemental qui a été adopté par délibération du Conseil Général n°2014-3.5.8.33. du 19/05/2014 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.

4.3.3. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau respectera les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.

4.3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront



réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.3.5. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.3.6. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou infiltration.

En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

#### **4.4. Eaux souterraines**

4.4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.5. Déchets**

4.5.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

## **ARTICLE UP-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

6.1.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul, sont autorisées



## **ARTICLE UP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1. Dispositions générales**

7.1.1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant une marge d'isolement (L) telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L=H/2$  sans pouvoir être inférieure à 4 m minimum.

### **7.2. Dispositions applicables aux immeubles existants**

7.2.1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Pour les extensions respectant les dispositions des articles 7.1, 7.2 et 7.3.

7.2.2. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 30 cm dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

7.2.3. Dans le cas d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies dans la marge d'isolement peuvent être autorisées sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière et que toutes les dispositions soient prises pour limiter au maximum les vues sur les unités foncières voisines.

## **ARTICLE UP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. Une distance d'au moins 6 m est exigée entre deux constructions non contiguës.

8.1.2. Lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la construction non contiguë est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 Code Civil (verre dormant) respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la distance entre les deux bâtiments peut être ramené à 3 mètres.

8.1.3. L'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension ou en surélévation respecte les autres règles du présent règlement.



## **ARTICLE UP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1. Dispositions générales**

9.1.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

### **9.2. Dispositions relatives aux constructions existantes**

9.2.1. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30 cm, localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul, ou sur le domaine public sont autorisées. Ces saillies ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

## **ARTICLE UP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## **ARTICLE UP-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1. Aspect extérieur des constructions**

11.1.1. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

11.1.4. Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

11.1.5. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.1.6. L'implantation des châteaux d'eau devra être choisie en vue de leur meilleure intégration au site et au paysage.

### **11.2. Isolation thermique des constructions**



11.2.1. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

11.2.2. L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades\* et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement, et modénatures).

### 11.3. Clôtures

11.3.1. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être ajourées, et présenter les caractéristiques suivantes :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue
- Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

### 11.4. Clôtures sur rue

11.4.1. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

11.4.2. En front à rue, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus, néanmoins, pour des raisons d'harmonie avec les clôtures voisines les parties pleines pourront atteindre la moitié de la hauteur de la clôture

### 11.5. Clôtures sur les limites séparatives

11.5.1. En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit d'un dispositif à claire-voie.

11.5.2. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

## ARTICLE UP-12 : STATIONNEMENT

---

### 12.1. Dispositions générales

12.1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

12.1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

### 12.2. Nombre de places à réaliser



12.2.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

## **ARTICLE UP-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

### **13.1. Dispositions générales**

13.1.1. Espaces boisés classés : Sans objet

13.1.2. Les espaces paysagers protégés : Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

→ Au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :

→ 1. Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;

→ 2. Les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;

→ 3. Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;

→ 4. Les clôtures ajourées

→ 5. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet adapté aux conditions locales.

→ 6. **les équipements d'intérêt collectif ou de service collectif liés à un usage de loisir dont l'implantation et la programmation visent à améliorer l'aménagement et les usages du parc**

→ Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.



### 13.1.3 Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus sont obligatoirement remplacés par des arbres équivalents cohérents selon les critères esthétiques.

L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant.

### 13.1.4 Les arbres remarquables

A proximité immédiate du pied d'un arbre remarquable repéré par les documents graphiques, pour ne pas mettre en péril leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation adaptée aux conditions locales selon l'Inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

## **13.2 Obligation de planter**

### 13.2.1. Principes généraux.

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).
- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale présente dans les annexes du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.



- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables ...)
- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation équivalente lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.
- Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> d'espaces libres à adapter à la qualité du sol.
- ~~Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.~~
- ~~Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.~~
- Les aires de stationnement créés en surface doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.
- La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysagers.

#### Surfaces de pleine terre

Au moins 50 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés. Pour les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UP-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.**

---

Sans objet.



# TITRE III – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

---

### CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone couvre la partie naturelle du territoire communal occupée par les espaces naturels sensibles du parc interdépartemental des sports.

Certains terrains peuvent être concernées par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

La partie de l'avenue Villeneuve-Saint-Georges située en surplomb des parcelles classées en zone N n'est pas intégrée au zonage N.

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

---

1.1. 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 A CONDITIONS PARTICULIERES

---

- 2.1. Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages ;
- 2.2. Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer ;
- 2.3. Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels ceux de balisage, de signalétique, etc.
- 2.4. 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.
- 2.5. Les travaux nécessaires à la préservation, la requalification et la mise en valeur des sites et des paysages



- 2.6.** 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.

## **ARTICLE N-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

- 3.1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conforme à la législation en vigueur.

### **3.2. Accès routier**

- 3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
- soit directement par une façade sur rue,
  - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil,
  - soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
- 3.2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.
- 3.2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- 3.2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- 3.2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- 3.2.6. Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

### **3.3. Voirie**

- 3.3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir



- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
- assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.

3.3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.3.4. Les voies pompiers doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

## **ARTICLE N-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

### **4.2. Assainissement**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

4.2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.1.2. Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

4.2.1.3. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retour et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.



- 4.2.1.4. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- 4.2.1.5. L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le département, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014).
- 4.2.1.6. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.2.2. Eaux résiduaires des activités
- 4.2.2.1. Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- 4.2.2.2. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### 4.3. Eaux pluviales

- 4.3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :
- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
  - des toitures plantées,
  - de bassins, citernes...
- 4.3.2. Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE SDAGE 2010-2015 **et le SAGE en vigueur** et sur le zonage pluvial départemental qui a été adopté par délibération du Conseil Général n°2014-3.5.8.33. du 19/05/2014 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.
- 4.3.3. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau respectera les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental.
- 4.3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions



seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.3.5. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

4.3.6. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou infiltration.

En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

#### **4.4. Eaux souterraines**

4.4.1. les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.5. Déchets**

4.5.1. Les constructions comportant plus de 3 logements ou un commerce ou une activité doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

4.5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

### **ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

### **ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sans objet.

### **ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Sans objet.

## **ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet

## **ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet

## **ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.6. Aspect extérieur des constructions**

- 11.6.1. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- 11.6.2. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 11.6.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.
- 11.6.4. Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.
- 11.6.5. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- 11.6.6. L'implantation des châteaux d'eau devra être choisie en vue de leur meilleure intégration au site et au paysage.

### **11.7. Clôtures**



11.7.1. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être ajourées, et présenter les caractéristiques suivantes :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue
- Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

### **11.8. Clôtures sur rue**

11.8.1. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

11.8.2. En front à rue, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus, néanmoins, pour des raisons d'harmonie avec les clôtures voisines les parties pleines pourront atteindre la moitié de la hauteur de la clôture.

### **11.9. Clôtures sur les limites séparatives**

11.9.1. En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit d'un dispositif à claire-voie.

11.9.2. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

## **ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT**

---

### **12.3. Dispositions générales**

12.3.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

12.3.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

### **12.4. Nombre de places à réaliser**

12.4.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.



## ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

### 13.1 Dispositions générales

#### 13.1.1 Espaces boisés classés : Sans objet

#### 13.1.2 Les espaces paysagers protégés :

Des espaces paysagers à protéger sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

- Au sein des espaces paysagers protégés, sont seulement admis :
- 1. Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
- 2. Les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document ;
- 3. Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;
- 4. Les clôtures ajourées
- 5. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet adapté aux conditions locales.
- Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.

Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.

#### 13.1.3 Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres existants ou à planter figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, ou au caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus sont obligatoirement remplacés par des arbres équivalents cohérents selon les critères esthétiques.

L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations ou des réseaux souterrains.

Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement d'arbres existant.



#### 13.1.4 Les arbres remarquables

A proximité immédiate du pied d'un arbre remarquable repéré par les documents graphiques, pour ne pas mettre en péril leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre. Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation adaptée aux conditions locales selon l'Inventaire des arbres remarquables en annexe.

Tout abattage doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

### **13.2 Obligation de planter**

#### 13.2.1. Principes généraux.

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, dans lesquels les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).
- Une «note végétale» explicitera les différentes surfaces végétales du projet et la végétalisation adaptée prévue. Dans ses choix, le pétitionnaire pourra se référer à l'Annexe végétale présente dans les annexes du présent règlement ainsi qu'à la Charte de l'Arbre de la Ville.
- Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.
- Les plantations existantes sont identifiées et le patrimoine arboré est maintenu dans la mesure du possible avec des espaces suffisants et des mesures de protection pour assurer sa conservation.
- En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre, d'essences diversifiées et adaptées selon l'Annexe végétale et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables ...)
- Les plantations d'arbres font l'objet d'une demande d'autorisation lorsqu'elles sont situées dans les sites inscrits.
- Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par une replantation équivalente lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.
- Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> d'espaces libres à adapter à la qualité du sol.



- ~~Pour les immeubles collectifs : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 14-16 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 3 mètres de hauteur à la plantation.~~
- ~~Pour les maisons individuelles : A la plantation, les arbres doivent avoir une circonférence, mesurée à 1 mètre du sol, qui ne sera pas inférieure à la tranche 8-10 cm. Pour les arbres de forme conique, ils seront de 1,20 mètre de hauteur à la plantation.~~
- Les aires de stationnement créés en surface doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.
- La marge de recul existante ou créée doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des éléments paysagers.

#### Surfaces de pleine terre

Au moins 50 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés.  
Pour les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles.

### ARTICLE N-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.



## LEXIQUE

---

**Accès** : à la limite de la parcelle ou de l'unité foncière et de la voie qui les dessert, c'est l'espace affecté à l'accès à la voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante.

**Acrotère** : désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie.

**Activité agricole** : Sont réputées agricoles (article L.311-1 du code rural) :

- toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle.
- les activités exercées par un exploitant agricole et qui sont dans le prolongement de l'acte de production. Sont notamment visées les activités ayant pour but de transformer les produits agricoles en vue de leur vente.
- les activités qui ont pour support l'exploitation. Sont visées toutes les activités d'accueil à la ferme mais également la commercialisation des produits de la ferme.

**Activité artisanale** : L'activité artisanale consiste en un travail de fabrication, transformation, réparation ou prestation de services. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

**Activité industrielle** : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

**Affouillement de sol** : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol, qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2m.

**Alignement opposé** : limite entre le domaine public et le domaine privé faisant face au terrain concerné, du côté opposé de la rue.



**Alignement** : c'est la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel », lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », dans ce cas l'élargissement est figuré sur le plan des emplacements réservés et il est repris dans le tableau des emplacements réservés.

**Annexe** : seront considéré comme annexes, les locaux secondaires indépendants de la construction principale et constituant des dépendances de la construction principale tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers professionnels ou non professionnels, etc...

**Balcon** : plancher formant saillie sur une façade et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

**Bâtiments contiguës** : Bâtiments qui sont en contact.

**Bureau** : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

**CINASPIC** : construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Clôture** : Elle constitue une « barrière » construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumis, le cas, échéant, à autorisation administrative.

**Commerce** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles, et leurs annexes. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

**Construction** : travaux, bâtiment, équipement, entrant dans le champs d'application des autorisations de construire, à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation ou tout ouvrage, outillage, installation impliquant une implantation au sol, ou en surplomb du sol (exemple : bâtiment, piscine, auvent, abri de jardin, éolienne, ...) hors occupation du sous-sol.

**Défrichement** : opération ayant pour objet de détruire l'espace boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprise ou de celui qui en prend l'initiative. A distinguer des coupes et abatages d'arbre.

**Destination de la construction** : ce pour quoi la construction a été conçue, réalisée ou transformée.

Le code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Destination (changement de)** : Les travaux préalables à un changement de destination sont soumis au dépôt d'une autorisation de construire ou de travaux et le recours à un architecte est obligatoire.

**Emplacement réservé** : emprise de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doit être réalisé un équipement public, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future. A ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité du bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

**Emprise au sol des constructions** : elle correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la ou des constructions sur le sol. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurants sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasse de plus de 0,60 m par rapport au sol, escaliers,...) à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent, ainsi que des aménagements et



rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) même supérieurs à 0,60 m. Le coefficient d'emprise indique le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre brute des bâtiments et la surface de la parcelle. Son objectif est de définir la consommation maximale de terrain par la construction.

**Entrepôt** : local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers.

**Espace boisé classé** : bois, forêt parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, arbres isolés, haies et plantations d'alignement, que le plan local d'urbanisme peut classer afin d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

**Espaces libres** : Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie par le présent règlement.

Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts ...) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

**Espaces Paysagers Protégés** : Un Espace Paysager Protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains ayant un rôle dans le maintien des continuités et des équilibres écologiques et/ou reconnu pour sa qualité végétale.

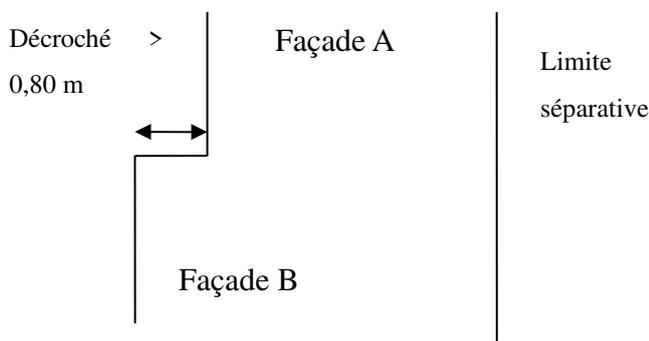
**Extension** : Construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

**Façade commerciale** : Devanture établie dans le but commercial ou de service au public entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

**Façade** : Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Le toit est souvent surnommé la cinquième façade, ce qui implique une attention et un traitement particulier.



Tout décroché supérieur à 0,80 m constitue une nouvelle façade.

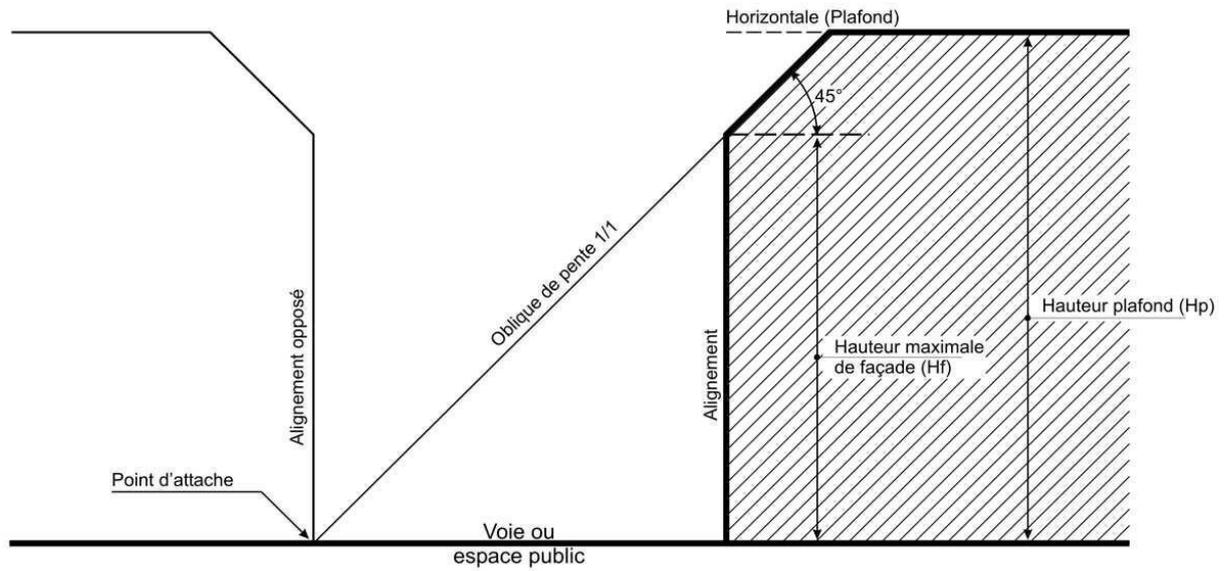


**Front bâti** : Constitue un front bâti toute suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions qui peut servir de référence pour l'ordonnancement (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) des constructions ou extensions.

Le front bâti s'apprécie du même côté de voie que le terrain d'assiette du projet.

**Gabarit d'îlot** : On appelle gabarit d'îlot, relatif à un point donné de l'alignement actuel ou futur, la ligne brisée, tracée dans le plan vertical passant par ce point et perpendiculaire à l'alignement et constitué par :

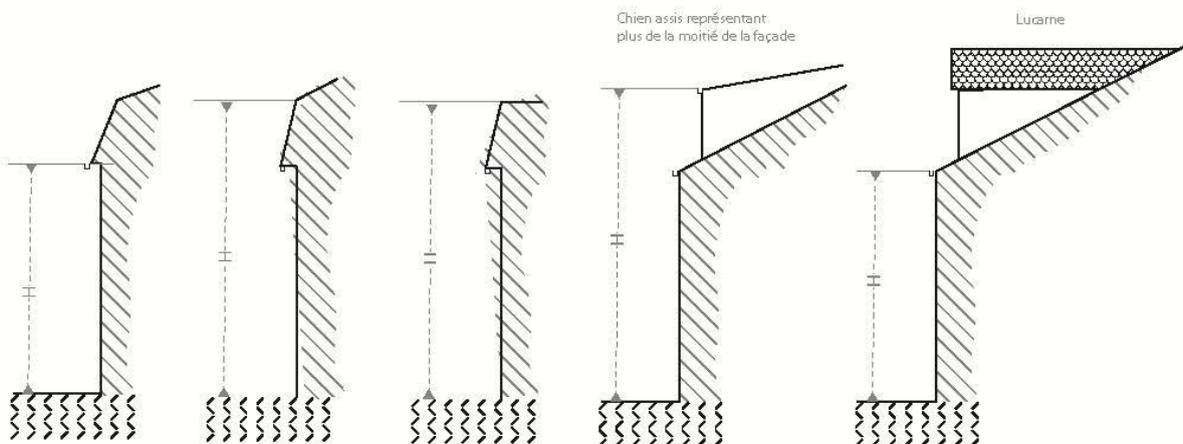
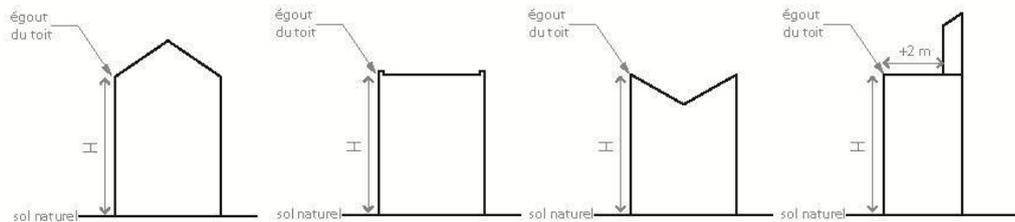
- La verticale élevée au point considéré (à l'alignement actuel ou futur, si un élargissement de la rue est prévue au PLU ou à la limite de la marge de reculement) et de hauteur H.
- L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et ayant son point d'attache à l'alignement actuel opposé (ou alignement futur ou limite de la marge de reculement à la condition que les terrains des futures emprises ou situés dans la marge ne soient pas bâtis). Le point d'attache est pris au niveau du sol naturel. Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI, le point d'attache pourra être pris avec une majoration de hauteur égale à la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu.
- Un plafond d'îlot constitué par l'ensemble des points situés au-dessus de la surface du sol naturel à la hauteur façade indiquée aux articles 10 du présent règlement.



### Hauteur façade :

La hauteur façade se mesure à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la façade principale de la construction.

#### Hauteur façade = H

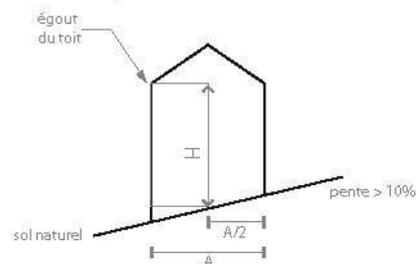




**Hauteur maximale** : la hauteur maximale (ou absolue) se mesure à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10<sup>ème</sup> de la superficie du dernier niveau de la construction.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale comptée à la moitié de la section.

Cas particulier  
terrain en pente



La hauteur des constructions comprises dans le périmètre du PPRI pourra être majorée de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu.

**Installations classées pour la protection de l'environnement** : Usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (C.env., art.L. 511-1).

**Limites séparatives** : Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue (= alignement). On distingue les limites séparatives latérales et la limite de fond de parcelle. Les limites séparatives latérales aboutissent sur l'alignement d'une voie publique ou à sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation. Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation. Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.



**Lotissement** : opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (C.urb., L.442-1).

**Mur-bahut** : mur surmonté d'un ouvrage, généralement une grille ou une barrière à claire-voie.

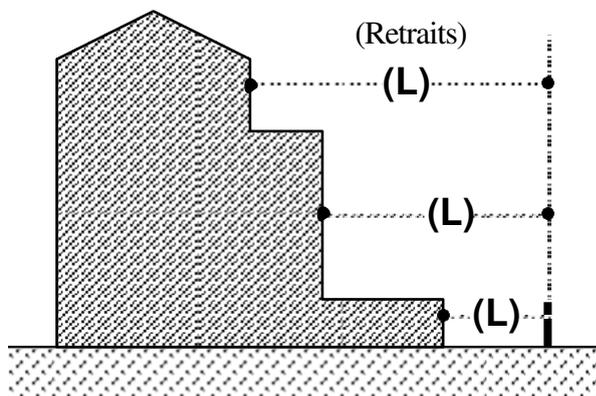
**Niveau NGF** : Altitude de référence appelée cote de « Nivellement Général de la France » constituant un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain. Ce réseau est actuellement le réseau de nivellement officiel en France métropolitaine. Le niveau « zéro » est déterminé par le marégraphe de Marseille.

**Opération groupée** : opération faisant l'objet d'un seul permis de construire portant, sur une même unité foncière, par une seule personne, physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**Passage d'accès** : Lieu permettant avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

**Pleine terre** : Epaisseur de terre végétale dont les sous-sols sont libres de toute construction (hors canalisations) et pouvant recevoir des végétaux, notamment des arbres dans des bonnes conditions de développement.

**Retrait** : On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.



Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés, en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements



**Servitude de passage** : définit le droit de passage depuis une parcelle enclavée, c'est-à-dire sans accès direct à une voie publique. La servitude définit en particulier la largeur, le tracé, les véhicules admis, les plantations...

**Surface de vente** : Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

**Terrain Naturel** : il s'agit du terrain considéré avant les travaux de décapage de terre végétale, de déblaiement ou de remblaiement.

**Unité foncière** : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Voie, voirie** : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

**Zone de bonne desserte** : Zone de bonne desserte : secteur situé dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transports en commun site propre (cf. Carte TCSP annexée au PLU)



# *Plan Local d'Urbanisme*

## *Ville de Choisy-le-Roi*

### **Cahier des emplacements réservés**

**Modifié le 22-02-2023**





## Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m <sup>2</sup>
1	Création d'une école	Commune	6563
2	Création d'une sixième voie RER C	Réseau Ferré de France	6 180
3	Extension CTM	Commune	2 693
4	Aménagement d'une voie pour la desserte du secteur d'aménagement des Hautes Bornes	Commune	2 615
5	Extension Parc de la mairie	Commune	2 516
6	Création d'une voirie	Commune	3 415
7	Elargissement du passage Bertrand	Commune	1 175
8	Elargissement Rue Demanieux et Insurrection parisienne	Commune	147
9	Elargissement avenue Anatole France	Commune	453
10	Elargissement avenue Charles Jules Vaillant	Commune	641
11	Prolongement de la rue des Pâquerettes	Commune	2 178
12	Elargissement du quai des Gondoles et pompadour	Commune	12 020
13	Elargissement de la rue de l'Épinette	Commune	571
14	Elargissement de la rue Fauler	Commune	802
15	Elargissement de l'avenue de Villeneuve St Georges	Commune	987
16	Prolongement de la rue des Liserons	Commune	982
17	Aménagement du square Brossolette	Commune	726
18	Création de locaux pour stockage	Commune	1 431
<del>19</del>	<del>Création de logements sociaux</del>	<del>Commune</del>	<del>1460</del>
<del>20-19</del>	<del>Création de logements sociaux</del>	<del>Commune</del>	<del>1 580</del>
<del>24</del>	<del>Création de logements sociaux</del>	<del>Commune</del>	<del>522</del>
<del>22</del>	<del>Création de logements sociaux</del>	<del>Commune</del>	<del>685</del>
<del>23</del>	<del>Création de logements sociaux</del>	<del>Commune</del>	<del>1 014</del>
20	Création d'équipement et/ou espace public	Commune	314

Justification : mixité sociale. Parcelles mal configurées. Favoriser l'accession.



## Emplacement réservé n°20

Référence cadastrale	Adresse	Superficie
OS 0058	14 rue Albert 1 <sup>er</sup>	En totalité
OS 00124	12 rue Albert 1 <sup>er</sup>	En totalité

Emplacement réservé n°20





# *Plan Local d'Urbanisme*

## *Ville de Choisy-le-Roi*

### Evaluation environnementale

### Modification n°7 du PLU





## Table des matières

I.	Résumé non technique.....	4
A.	Le projet de modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi .....	4
B.	Analyse de l'état initial de l'environnement.....	5
C.	Analyse des effets de la modification sur l'environnement .....	6
D.	Synthèse des incidences NATURA 2000 .....	6
E.	Compatibilité de la modification avec les documents supérieurs .....	7
II.	Description de l'état initial de l'environnement et identification des enjeux environnementaux du territoire .....	11
A.	Cadre physique .....	11
B.	Biodiversité et milieux naturels .....	16
C.	Gestion des ressources et des déchets .....	22
D.	Energie et émissions de GES.....	26
E.	Pollutions et nuisances .....	29
F.	Les risques naturels et technologiques .....	50
G.	Identification des enjeux environnementaux et caractérisation des sensibilités environnementales .....	54
III.	Méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale .....	55
A.	Principe de l'analyse environnementale de la modification du PLU .....	55
B.	Analyse de la compatibilité du projet de modification vis-à-vis des documents cadres .....	55
C.	Présentation de la méthode d'évaluation des impacts .....	56
IV.	Evaluation de l'impact de la modification sur l'environnement .....	59
A.	Présentation des éléments de la modification .....	59
B.	Analyse des évolutions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.....	64
C.	Evolutions fléchées dans le cadre de l'évaluation .....	94
D.	Conclusion de l'incidence de la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi.....	96
V.	Expose des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement .....	97
VI.	Compatibilité avec les documents cadres .....	98
A.	Compatibilité avec le SDRIF.....	98
B.	Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) .....	99
C.	Compatibilité avec le SCoT Métropolitain.....	99
D.	Compatibilité avec le SDAGE.....	100



E.	Compatibilité avec le SAGE .....	101
F.	Compatibilité avec le PGRI Seine-Normandie.....	102
G.	Compatibilité avec le PCAET .....	102
H.	Compatibilité avec le PLH .....	102
I.	Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France : .....	102
VII.	Indicateurs de suivi du PLU .....	105

---



# I. Résumé non technique

## A. Le projet de modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi

### 1. Historique 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.

### 2. Contenu du projet de modification

Les différents points visés par la modification sont :

- **La protection des espaces naturels sensibles du parc interdépartemental des sports ;**
- **La protection du patrimoine bâti ;**
- **La protection des rez-de-chaussée actifs ;**
- **Des ajustements réglementaires ;**
- **La mise en cohérence des règles du PLU avec le projet NPNRU pour la ZAC des Navigateurs ;**
- **La mise en annexe de la Charte de la Construction Neuve.**



## B. Analyse de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement constitue le socle de l'évaluation environnementale, il doit ainsi permettre de constituer un état des lieux sur le territoire au prisme des différentes thématiques environnementales (caractéristiques physiques du territoire, biodiversité, risques etc.). L'objectif étant de pouvoir caractériser les sensibilités du territoire de manière à s'assurer que l'évaluation se fasse de manière proportionnée et adaptée au regard des enjeux identifiés sur le territoire.

Cet état initial de l'environnement a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU de Choisy-le-Roi en 2012.

Dans le présent document, cet état initial de l'environnement a été synthétisé, précisé et mis à jour sur les thématiques particulièrement sensibles d'après l'avis de la MRAe.

Le tableau ci-dessous synthétise cet état initial de l'environnement. L'ensemble des cartes et descriptions plus précises sont déclinées dans le chapitre II , qui présente les sensibilités du territoire au regard de l'état initial de l'environnement.

	Thématique très sensible	Thématique moyennement sensible	Thématique peu sensible
	<b>ECHELLE COMMUNALE</b>		
<b>CADRE PHYSIQUE</b> Topographie – Géologie – Hydrographie - Paysage	Le territoire communal est soumis à des contraintes liées à son socle physique (topographie, géologie). Le patrimoine, avec de nombreux sites inscrits ou classés constitue un point d'attention majeur pour le territoire.		
<b>BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS</b> Espaces verts – Zones humides – Trame verte et bleue	La biodiversité présente localement sur le territoire présente globalement peu d'enjeu. La présence de l'ENS confère toutefois un intérêt au territoire, mais dont le caractère est peu vulnérable. La forte urbanisation du territoire, en partie sous forme pavillonnaire, conserve une certaine perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore.		
<b>GESTION DES RESSOURCES ET DES DECHETS</b> Gestion de l'eau – Gestion des déchets – Production d'ENR – Consommation d'énergie et émissions de GES	La gestion des ressources et des déchets repose en partie sur des politiques supra-communale. La collectivité ne présente pas de problématique majeure, toutefois des points d'attention sont à avoir vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales et à l'amélioration de la sobriété énergétique du territoire.		
<b>POLLUTIONS ET NUISANCES</b> Nuisances sonores – Pollutions atmosphériques – Ilots de chaleur urbain	Le territoire communal est maillé par de nombreuses infrastructures qui lui confère un ancrage territorial important mais est source de nuisances sonores et d'une dégradation de la qualité atmosphérique. Il s'agit dès lors d'un enjeu particulièrement pour la santé des Choisyens. Par ailleurs, le caractère industrialisé du territoire a engendré une pollution des sols.		
<b>RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</b>	La commune de Choisy-le-Roi est exposée à une diversité de risques d'origine naturelle (inondation par crue, remontée de nappe, ruissellement urbain, mouvement de terrains etc..) mais également technologique (présence d'infrastructures de transport, site SEVESO).		



## C. Analyse des effets de la modification sur l'environnement

L'ensemble des analyses et justifications sont disponibles au chapitre IV.

De manière générale, le projet de modification de PLU conduit à une évolution du document qui vise à intégrer une meilleure protection des espaces naturels sur le territoire, un renforcement de la protection du patrimoine bâti et un encadrement des besoins de développement du territoire.

La mise en œuvre en parallèle de mesures et d'ajouts dans le cadre de l'évaluation environnementale ont permis de venir renforcer ce bilan sur certains paramètres environnementaux.

Le tableau de synthèse ci-dessous présente les incidences initiales et finales identifiées par rapport aux différents compartiments environnementaux :

Thématique	Création d'un sous-secteur UAb2 – secteur 1		Création d'un sous-secteur UAb2 – secteur 2		Reclassement de parcelles d'un zonage UR vers un zonage UA		Reclassement de parcelles d'un zonage UEis vers un zonage UA		Evolution de l'emprise au sol maximale en zone UAf		Création de l'OAP Navigateurs-Cosmonautes et création d'un secteur UAs2	
	Impact initial	Impact résiduel	Impact initial	Impact résiduel	Impact initial	Impact résiduel	Impact initial	Impact résiduel	Impact initial	Impact résiduel	Impact initial	Impact résiduel
Adaptation au changement climatique	(-)	(0)	(-)	(0)	(-)	(0)	(+)	(++)	(-)	(+/-)	(+)	(++)
Paysage et patrimoine	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(+)	(++)	(0)	(+)	(+)	(++)
Biodiversité et écosystèmes	(-)	(0)	(-)	(0)	(-)	(0)	(0)	(+)	(-)	(+/-)	(+)	(+)
Préservation des ressources	(+/-)	(0)	(-)	(0)	(-)	(0)	(0)	(+)	(+/-)	(+)	(0)	(+)
Risque et santé de la population	(-)	(0)	(-)	(0)	(--)	(0)	(--)	(+/-)	(-)	(0)	(--)	(0)

## D. Synthèse des incidences NATURA 2000

Comme vu au chapitre II.B, la commune de Choisy-le-Roi n'est pas concernée par un site Natura 2000.

Le site le plus proche est situé à environ 10km au Nord il s'agit du site « FR1112013 – Sites de Seine Saint-Denis » qui regroupe de nombreux parcs urbains de Seine-Saint-Denis.

Le projet de modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi n'a aucune incidence directe sur les sites Natura 2000 puisqu'il n'existe aucun site sur la commune.

Il ne présente aucune incidence indirecte non plus compte tenu du fait que le projet de modification du PLU ne prévoit pas l'urbanisation de secteurs naturels susceptibles de remettre en cause la préservation d'habitats ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire. En effet, les évolutions concernent des secteurs déjà urbanisés ou déjà inclus en zone urbaine. Par ailleurs, bien que le projet permette une légère augmentation de la densification de manière locale, il prévoit la préservation renforcée (classement en NL) des espaces naturels du parc interdépartemental des sports.



## E. Compatibilité de la modification avec les documents supérieurs

Le PLU doit s'inscrire en cohérence avec l'ensemble des règles qui sont imposées par les lois et règlements (par exemple : article L. 101-2 du code de l'urbanisme, loi littoral, loi montagne) et les orientations d'autres documents dits de rang supérieur (ou documents supra). Ces derniers sont :

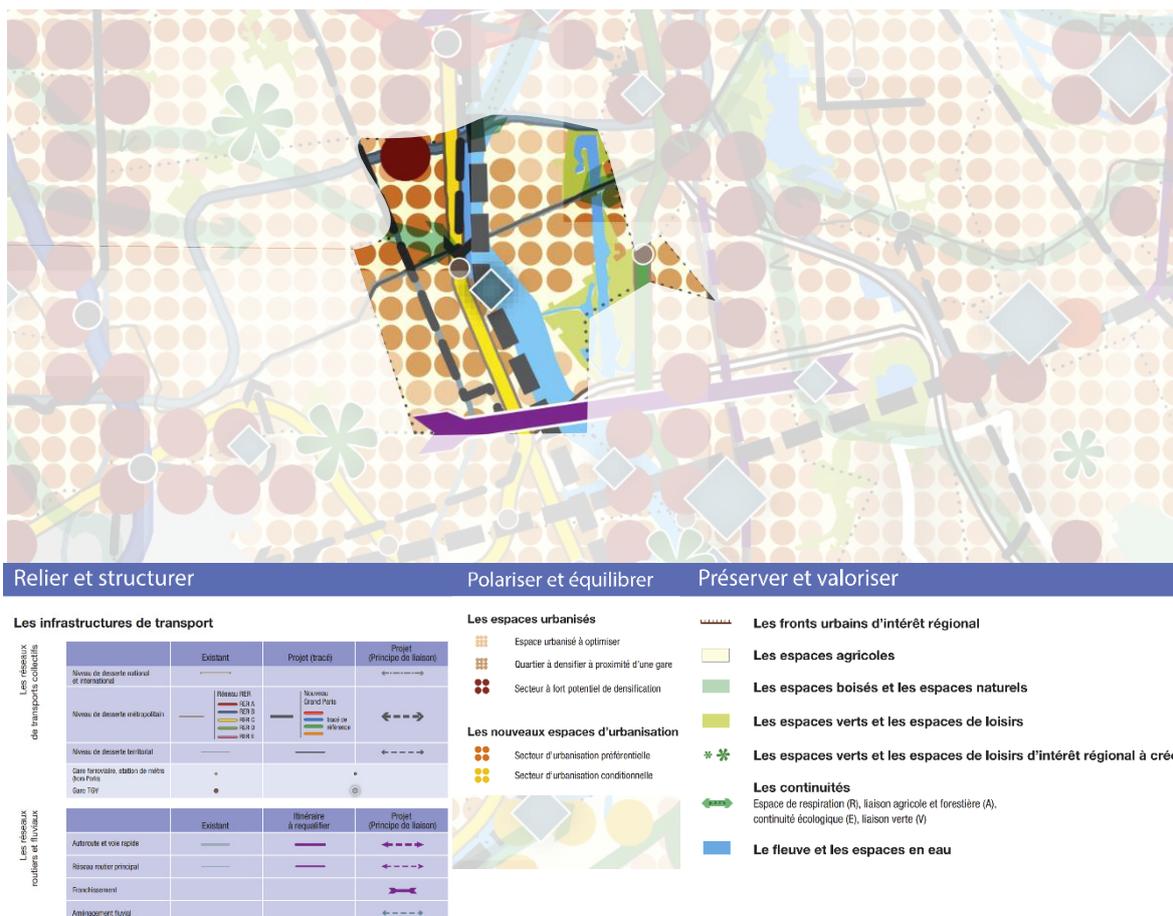
- soit l'expression de politiques sectorielles (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, etc.) ;
- soit des stratégies issues d'un document d'aménagement d'un échelon supérieur, tels que le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), le schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Le PLU entretient un rapport de compatibilité (les dispositions mises en œuvre dans le cadre du PLU ne doivent pas entrer en contradiction avec les objectifs des documents supra) avec ces différents documents. Par ailleurs, certains documents, tels que le PPRI, s'imposent dans un rapport de servitude aux documents d'urbanisme et ne sont donc pas intégrés.

### 1. Compatibilité avec le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France a été approuvé le 27 décembre 2013. Celui-ci fait actuellement l'objet d'une révision qui n'a pas encore été approuvée. Le document applicable reste donc la version datée de 2013.

Le SDRIF identifie, d'après la carte d'orientations réglementaires et carte de destination générale, les points suivants pour la commune de Choisy-le-Roi :





ORIENTATION FONDAMENTALE	COMPATIBILITE
Un secteur à fort potentiel de densification qui s'inscrit dans un secteur d'urbanisation préférentielle	COMPATIBLE
Une part importante d'espaces à densifier à proximité d'une gare	
Des espaces urbanisés à optimiser	
Un espace vert et de loisirs associé à des espaces en eau	COMPATIBLE
Préserver et valoriser la Seine	COMPATIBLE
Préserver et valoriser une liaison verte en direction du parc des Lilas à Vitry-sur-Seine	
Le projet de liaison d'un franchissement au sud de la commune	COMPATIBLE

## 2. Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE d'Ile-de-France, adopté le 21 octobre 2013, identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue Régionale, les enjeux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités à travers un plan d'action stratégique.

En matière d'objectifs sur le territoire sont identifiés les points suivants :

- Un corridor alluvial en contexte urbain à restaurer (la Seine) ;
- Des milieux humides à préserver (Parc interdépartemental de Choisy Paris Val-de-Marne) ;
- Deux liaisons reconnues pour leur intérêt écologique (entre le Parc interdépartemental et la Seine en frontière nord de la commune et au sud).

OBJECTIF	COMPATIBILITE
Corridor alluvial en contexte urbain à restaurer (Seine)	COMPATIBLE
Préservation des milieux humides (Parc Interdépartemental de Choisy Paris Val-de-Marne)	COMPATIBLE
Deux liaisons reconnues pour leur intérêt écologique (entre le Parc interdépartemental et la Seine en frontière nord de la commune et au sud).	COMPATIBLE

## 3. Compatibilité avec le SCOT Métropolitain

Le SCOT de la Métropole du Grand Paris a été approuvé en juillet 2023.

Il s'agit de veiller à ce que la modification du PLU soit compatible avec les objectifs déclinés dans le DOO.

OBJECTIF GENERAL	OBJECTIF	COMPATIBILITE
Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique	Renforcer la diversité économique	COMPATIBLE
	Renouveler les activités tertiaires	NON CONCERNE
	Développer les activités économiques servicielles et productives	NON CONCERNE
S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir et d'excellence pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique	Déployer les infrastructures numériques	NON CONCERNE
	Développer les lieux d'appui à l'innovation	NON CONCERNE
	Consolider les activités logistiques	NON CONCERNE
Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde	Diffuser l'attractivité touristique	COMPATIBLE
	Renforcer le dynamisme culturel	NON CONCERNE
	Valoriser le patrimoine	COMPATIBLE
Conforter une Métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions	Renforcer le polycentrisme	NON CONCERNE
	Accroître la mixité fonctionnelle	NON CONCERNE
	Transformer les tissus urbains	COMPATIBLE
	Améliorer l'offre en équipements	COMPATIBLE
Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible		NON CONCERNE
Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement		NON CONCERNE
Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains	Atteindre l'objectif de construction de 38000 logements en moyenne par an	COMPATIBLE



	Diversifier l'offre d'habitat (logement et hébergement)	COMPATIBLE
	Développer une offre locative accessible	COMPATIBLE
	Résorber l'habitat insalubre et indigne et lutter contre la précarité énergétique	COMPATIBLE
1. Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité	Préserver et renforcer le réseau des espaces verts ouverts au public	COMPATIBLE
	Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements	COMPATIBLE
	Protéger et renforcer le réseau des forêts, bois et grands parcs métropolitains	COMPATIBLE
	Développer la trame verte et bleue de la Métropole du Grand Paris	COMPATIBLE
	Protéger les terres agricoles et développer l'agriculture urbaine	NON CONCERNE
	Préserver, valoriser et créer des espaces en eau	COMPATIBLE
	Préserver la ressource en eau	COMPATIBLE
2. Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures		COMPATIBLE
3. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets	Prévoir les espaces nécessaires à l'adaptation des grands services urbains	NON CONCERNE
	Préserver les espaces nécessaires à l'utilisation des ressources, la réduction des déchets et l'économie circulaire	NON CONCERNE
4. Organiser la transition énergétique		COMPATIBLE
5. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales	Maîtriser les risques	NON CONCERNE
	Lutter contre les nuisances	COMPATIBLE

#### 4. Compatibilité avec le SDAGE

Le SDAGE 2022-2027, adopté le 23 mars 2022, identifie les dispositions suivantes comme étant en lien avec les documents d'urbanisme :

ORIENTATION FONDAMENTALE	DISPOSITIONS	COMPATIBILITE
Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	1.1.1 Identifier et protéger les milieux humides dans les documents régionaux de planification	COMPATIBLE
	1.1.2 Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	
	1.1.3 Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme	
Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'alimentation en eau potable	1.2.1 Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités	COMPATIBLE
	2.1.2 Protéger les captages dans les documents d'urbanisme	COMPATIBLE
	2.1.7 Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages en zone karstique	
Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles	2.4.2 Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements	COMPATIBLE
	3.2.2 Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme, pour les secteurs ouverts à l'urbanisation	
	3.2.3 Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés	
	3.2.5 Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux	
Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique	4.1.1 Adapter la ville aux canicules	COMPATIBLE
	4.1.3 Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme	



## 5. Compatibilité avec le SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Bièvre a été approuvé le 7 août 2017. Celui-ci a fait l'objet d'une révision partielle entre 2021 et 2023. Le SAGE révisé a été approuvé par la CLE le 17 mars 2023 et approuvé par arrêté interpréfectoral n° 2023-02397 du 4 juillet 2023. Il est entré en vigueur le 12 juillet 2023.

Celui-ci vise un certain nombre d'objectifs, déclinés ci-dessous :

THEMATIQUE	OBJECTIF	COMPATIBILITE
Milieux	Renaturer et rouvrir les tronçons cohérents Restaurer l'hydromorphologie des cours d'eau Amélioration de la continuité écologique (sédimentaire et piscicole) et hydraulique (latérale et transversale) Préservation, restauration et valorisation des zones humides Préservation et gestion des milieux aquatiques associés	COMPATIBLE
Qualité	Réduction des rejets permanents d'eaux usées domestiques, artisanales et industrielles Réduction des rejets temporaires (en temps de pluie) d'eaux usées domestiques, artisanales et industrielles Gestion des rejets ponctuels en eau traitée au milieu naturel en provenance des stations d'épurations privées Réduction de la pollution phytosanitaire	COMPATIBLE
Ruissellement	Prévention : Limitation des ruissellements à la source Protection : augmentation des capacités de transfert et d'écrêtement	
Patrimoine	Protection et valorisation du patrimoine naturel, paysager et historique	

## 6. Compatibilité avec le PGRI Seine-Normandie

Le PGRI 2022-2027 de la Seine-Normandie s'inscrit dans la continuité du premier PGRI qui a été approuvé le 7 décembre 2015, pour la période 2016-2021.

THEMATIQUE	COMPATIBILITE
Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité	COMPATIBLE
Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages	NON CONCERNE
Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise	
Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque	

## 7. Compatibilité avec le PCAET

L'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre est en cours d'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial. Celui-ci a été acté par la délibération du Conseil de Territoire du 28 février 2017.

Actuellement en phase de diagnostic, le PCAET n'a pas encore fléchi les actions et objectifs à mettre en œuvre.

## 8. Compatibilité avec le PLH

L'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre ne possède pas de Programme Local de l'Habitat (PLH).



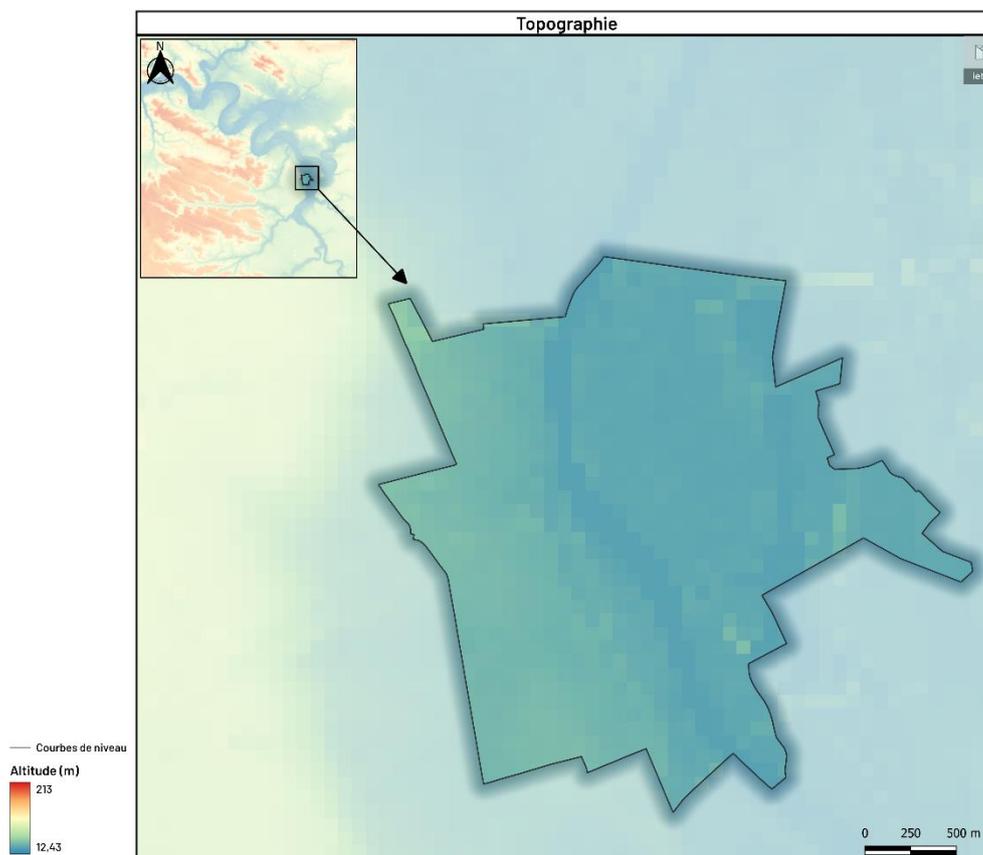
## II. Description de l'état initial de l'environnement et identification des enjeux environnementaux du territoire

La présentation de l'état initial de l'environnement s'appuie sur les éléments présentés dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi, approuvé en 2012. Ce résumé s'est toutefois employé à mettre à jour certaines données, et analyses et à préciser le contexte territorial notamment en matière de nuisances sonores et problématique de qualité de l'air.

Ces précisions ont été apportées afin, notamment, de répondre aux interrogations de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en permettant d'affiner la compréhension des enjeux environnementaux des différents secteurs et des incidences potentielles.

### A. Cadre physique

#### 1. Topographie



Choisy-le-Roi s'inscrit dans la plaine alluviale de la Seine qui traverse la commune du Sud vers le Nord. Cette intégration dans la plaine confère à la commune une topographie peu marquée : le point culminant est identifié à 45 mètres tandis que le point le plus bas est identifié à 31 mètres. Le territoire communal, scindé en 2 par la Seine présente une inclinaison plus marquée sur la rive ouest.



## 2. Géologie

D'après les informations disponibles sur le site du BRGM, à l'échelle 1/50 000ème, le territoire communal est concerné par des alluvions récentes et anciennes. Il est donc possible d'envisager que la succession géologique est la suivante :

- Des alluvions récentes composées de dépôt sableux, limoneux et argileux ;
- Des alluvions anciennes composées de sables et graviers, colluvions, alluvions et apports éoliens ;
- Les sables de Monceau ;
- Les calcaires de Saint-Ouen.

Compte tenu du caractère fortement urbanisé du territoire, la présence de remblais en surface sur la majeure partie du territoire est à envisager.

D'une manière générale dans le Val de Marne, la présence d'horizon présentant des caractères plus ou moins argileux (notamment les alluvions) ce qui engendre une certaine sensibilité aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles

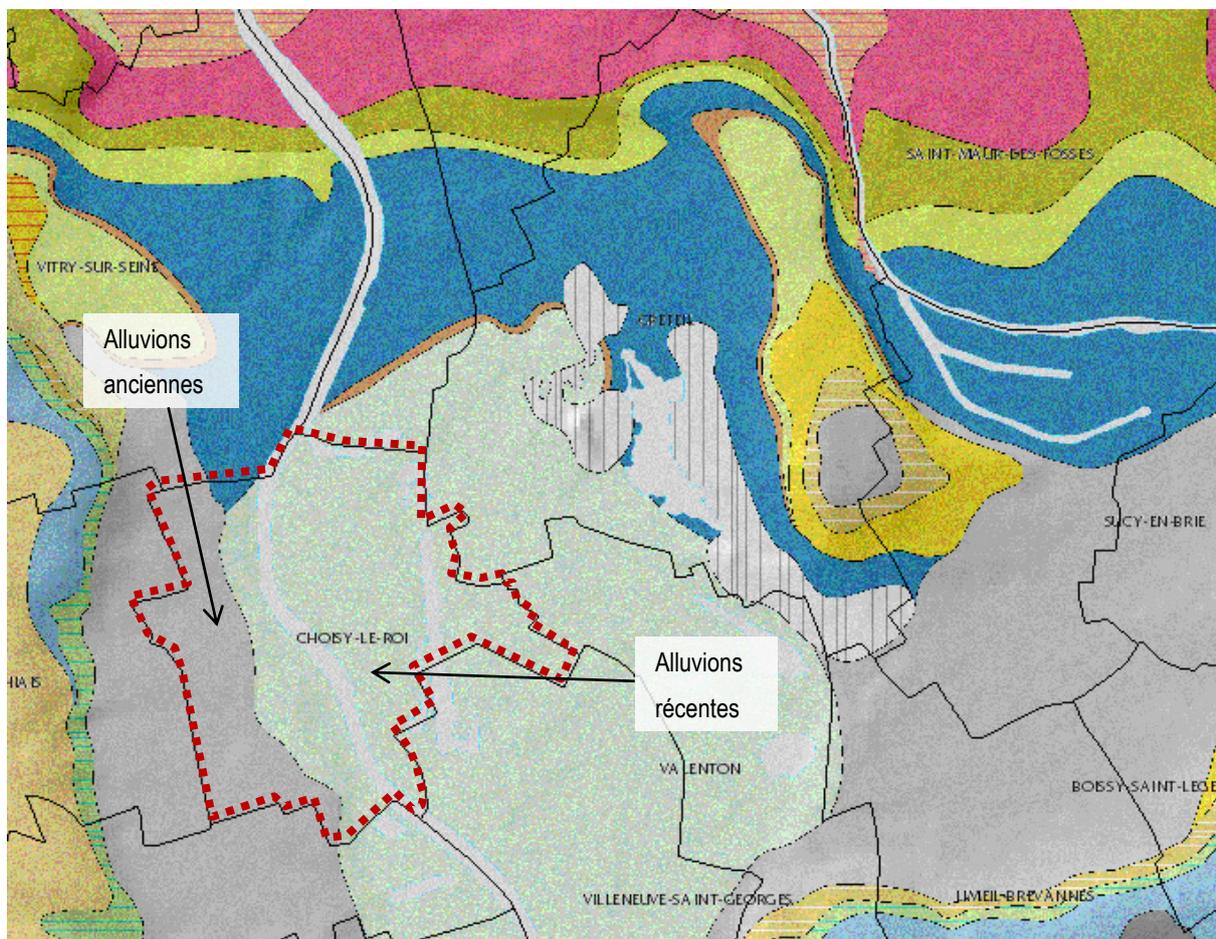
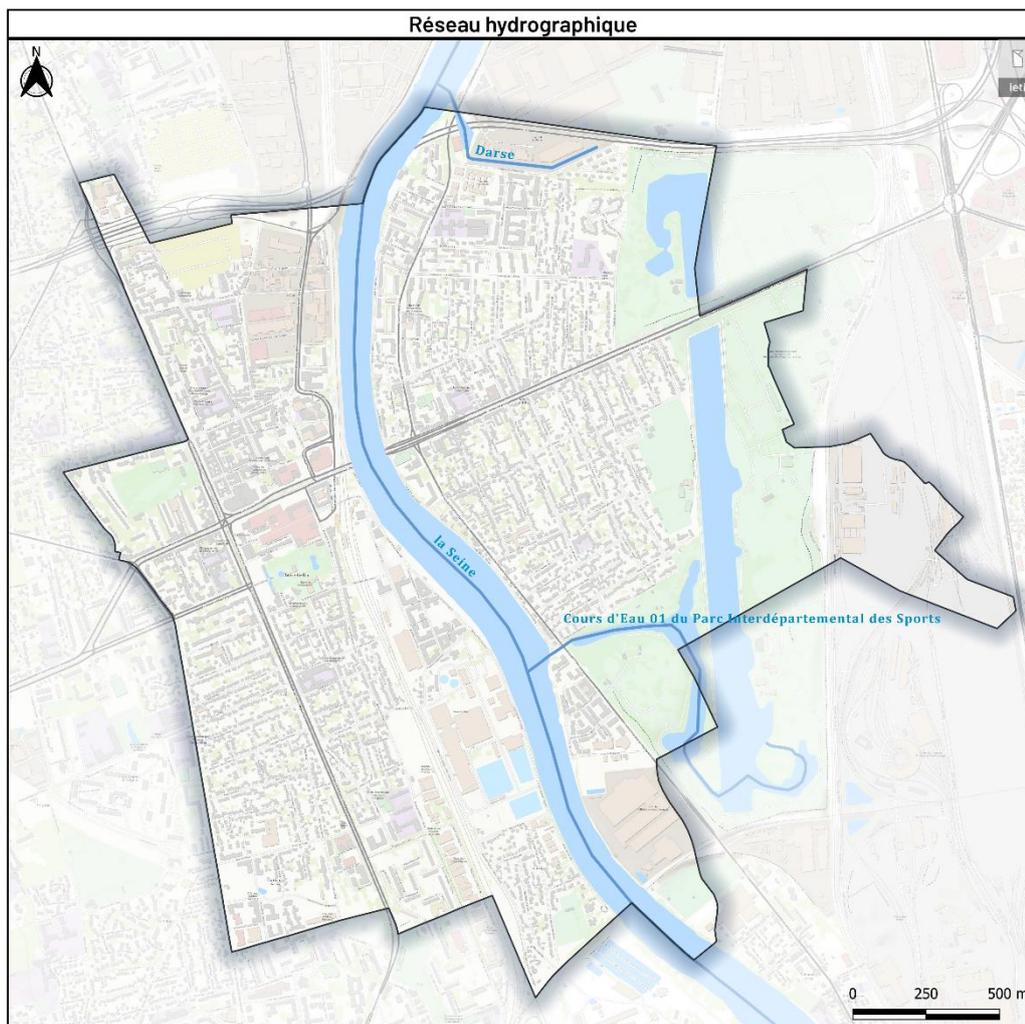


FIGURE 1 EXTRAIT DE LA CARTE GEOLOGIQUE DU BRGM AU 1/50000EME (SOURCE : RP PLU EN VIGUEUR)

→ Sur l'ensemble du territoire de Choisy-le-Roi, le sous-sol est concerné par des compositions géologiques potentiellement sources de risques (mouvements de retrait-gonflement des argiles).



### 3. Réseau hydrographique



Sur la commune de Choisy-le-Roi, le réseau hydrographique est représenté uniquement par la Seine. Celle-ci traverse la commune du sud vers le nord, la scindant en une rive droite et une rive gauche. Il est toutefois possible d'identifier deux petits linéaires de cours d'eau canalisés reliés à la Seine : la Darse au nord de la commune et la liaison entre le parc interdépartemental des sports et la Seine.

→ La Seine est le principal constituant du réseau hydrographique sur le territoire. Elle est globalement peu liée au tissu environnant en raison de son caractère canalisé. Sa préservation et sa valorisation constituent des enjeux à l'échelle du cours d'eau qui sont également déclinables à l'échelle du territoire.

### 4. Climat

Choisy-le-Roi bénéficie du "climat océanique dégradé" caractéristique d'Ile-de-France aux hivers frais et aux étés doux, et est régulièrement arrosée sur l'ensemble de l'année.

Les données récoltées par la station météorologique communale permettent de retracer les moyennes climatiques sur la période 1981-2010. Des données plus récentes sont disponibles pour la station de Orly-Athis-Mons (station de référence). Afin de disposer de données actuelles, les valeurs retenues sont celles de la station de Athis-Mons.



*a) Températures :*

En moyenne, entre 1991 et 2020, la température relevée était de 12,1°C. Le mois de juillet étant le plus chaud avec une température moyenne de 20,5° et le mois de janvier est le plus froid avec une température moyenne de 4,6°C. La température maximale a été atteinte en juillet avec 41,9°C le 25 juillet 2019.

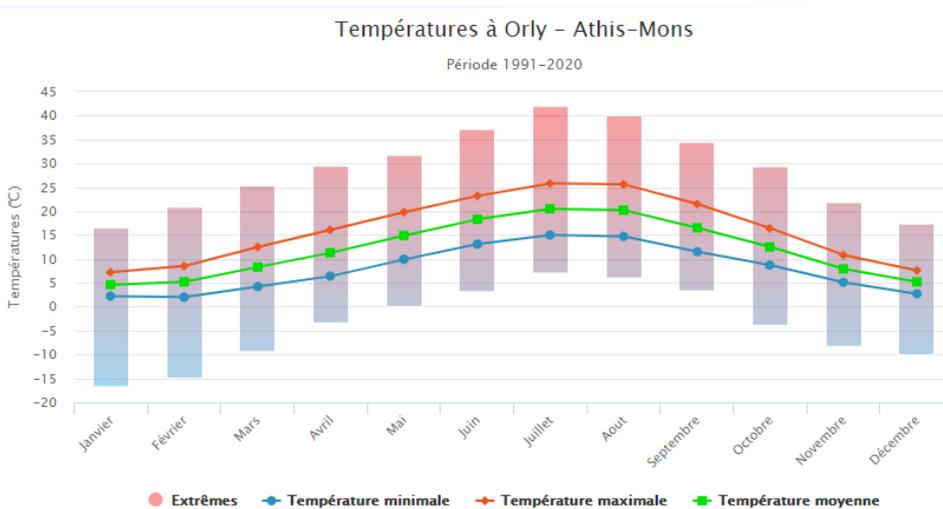


FIGURE 2 TEMPERATURES (SOURCE : INFOCLIMAT.FR)

*b) Précipitations :*

En moyenne, entre 1991 et 2020, sur une année il tombe l'équivalent de 678,2 mm de pluie. Globalement, le mois le plus pluvieux est le mois de mai (69,1mm) tandis que le mois le plus sec est le mois de février (45,2mm). Le record de précipitations a été enregistré le 19 juillet 1983 avec près de 137,9 mm tombés en l'espace de 24h.

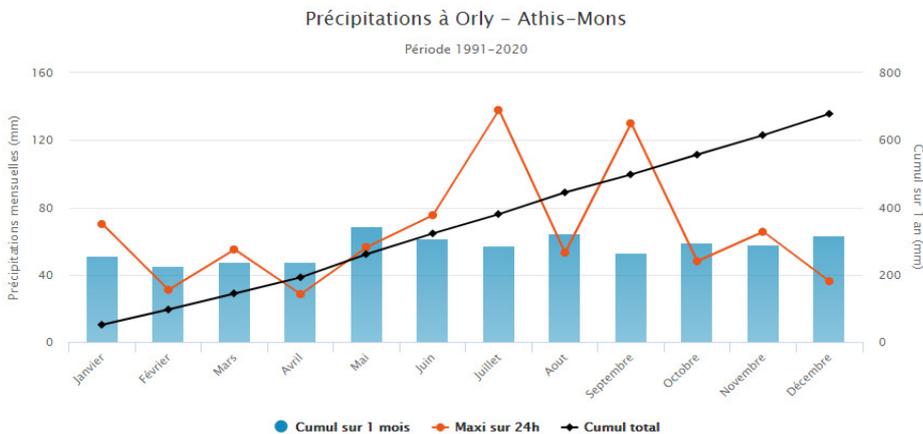


FIGURE 3 PRECIPITATIONS (SOURCE : INFOCLIMAT.FR)

*c) Vents :*

Les vents dominants identifiés à la stations de l'aéroport de Paris-Orly sont des vents provenant de l'Ouest (Nord-Ouest et Sud-Ouest). La période la plus venteuse est le mois de février, avec des rafales de l'ordre de 45km/h.



#### *d) Dérèglement climatique*

Le dérèglement climatique, perceptible à l'échelle planétaire, engendre en Ile-de-France une augmentation de la fréquence des événements climatiques extrêmes (canicules, pluies torrentielles) mais également une hausse globale des températures et une répartition plus hétérogène des épisodes pluvieux au cours de l'année.

→ **Le contexte climatique relativement préservé de la commune de Choisy-le-Roi est menacé par l'évolution du climat qui va tendre à aggraver les phénomènes de canicules et de sécheresses mais également les épisodes pluvieux susceptibles d'engendrer des phénomènes de ruissellement majeurs et des crues. La vulnérabilité de la commune face au phénomène d'îlot de chaleur urbain et au phénomène d'inondations va donc nécessiter une résilience accrue du territoire.**

### **5. Paysage et patrimoine historique**

#### *a) Monuments historiques*

La commune de Choisy-le-Roi dispose de plusieurs protection au titre des monuments historiques :

- L'église Saint-Louis ;
- Les deux pavillons Louis XVI ;
- L'immeuble du 17<sup>ème</sup> siècle à côté de l'église Saint-Louis ;
- La maison des pages ;
- L'ancienne boulangerie Renult située rue Louise Michel ;
- Les grilles du parc du XVIII<sup>ème</sup> siècle ;
- Le bâtiment administratif, liaison laboratoire, de l'ancienne usine gazière.

Ces différents monuments historiques font l'objet d'un périmètre de protection de 500m autour des bâtiments inscrits ou classés. Ce périmètre relève de la servitude d'utilité publique et impose la consultation d'un ABF pour avis simple sur les projets de construction et un avis conforme sur les projets de démolition.

#### *b) Sites*

Au-delà de son patrimoine bâti, la ville compte plusieurs protections au titre des sites :

- Le parc municipal – site classé ;
- L'avenue de Versailles – site inscrit ;
- L'avenue de la République – site inscrit ;
- La place de l'Hôtel de ville et les abords du parc municipal – site inscrit.

De la même manière, le classement et l'inscription impose aux maîtres d'ouvrage d'informer l'administration en amont de tout projet pour avis.

→ **Le territoire choisyen est concerné par un patrimoine remarquable, principalement concentré à l'ouest du territoire qui nécessite une intégration fine dans le projet de développement territorial afin d'en assurer la préservation et la pérennité.**



## B. Biodiversité et milieux naturels

### 1. Les espaces remarquables

La commune de Choisy-le-Roi n'est concernée par aucun :

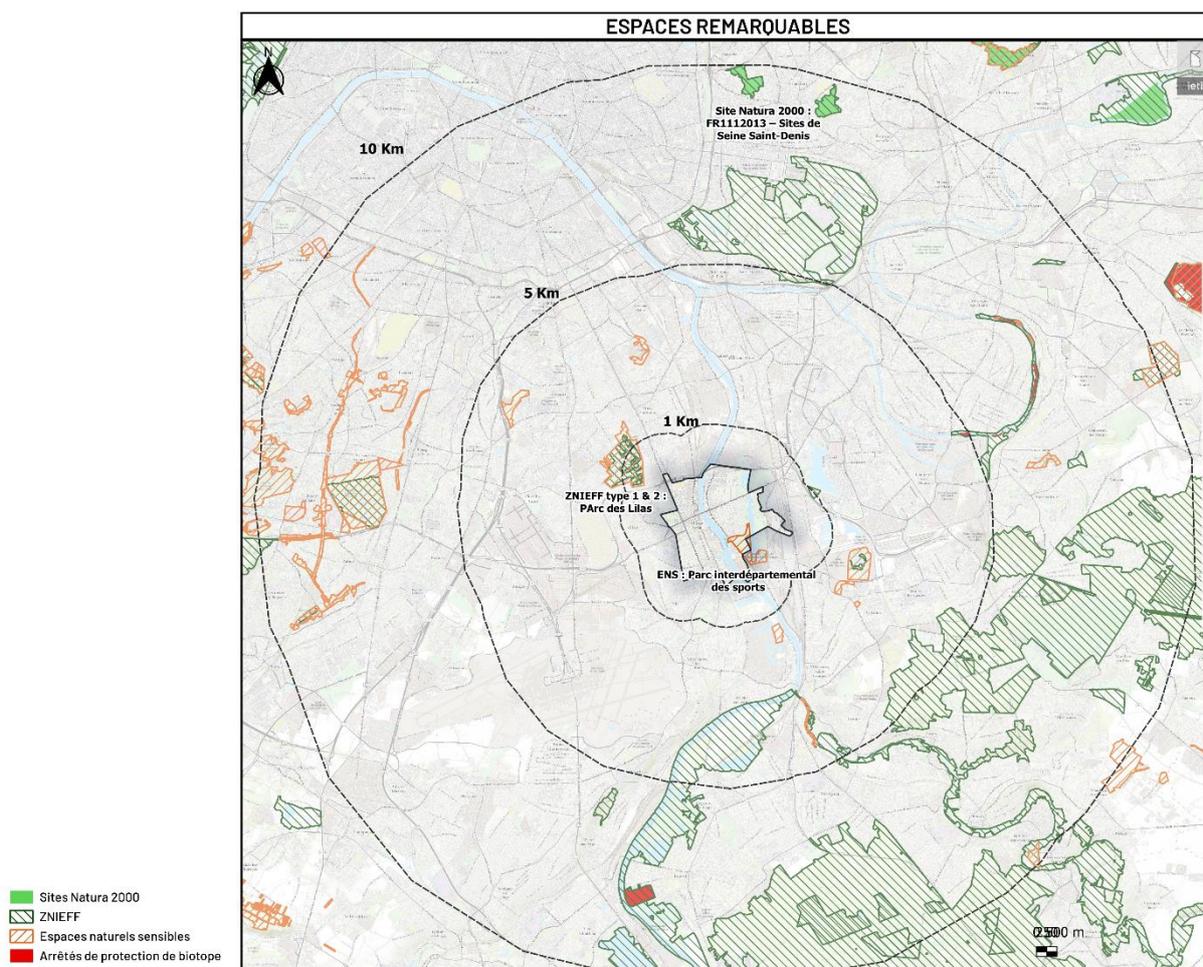
- Site Natura 2000 :
  - o Le site le plus proche est situé à environ 10km au Nord il s'agit du site « FR1112013 – Sites de Seine Saint-Denis » qui regroupe de nombreux parcs urbains de Seine-Saint-Denis ;
- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) :
  - o Le site le plus proche est situé à environ 500m à l'ouest de la commune, il s'agit de la ZNIEFF de type I « Prairies et friches au parc des Lilas » qui est incluse dans la ZNIEFF de type II « Parc des Lilas »

Ces dispositifs, permettent de traduire d'une qualité écologique remarquable au regard des milieux ou des espèces qui y sont recensés. Ils sont notamment définis sur la base d'espèces ou d'habitats inventoriés.

En revanche, la commune abrite un Espace Naturel Sensible (ENS), au sein du parc interdépartemental des sports.

Ce classement intervient notamment au regard des qualités suivantes du site :

- 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

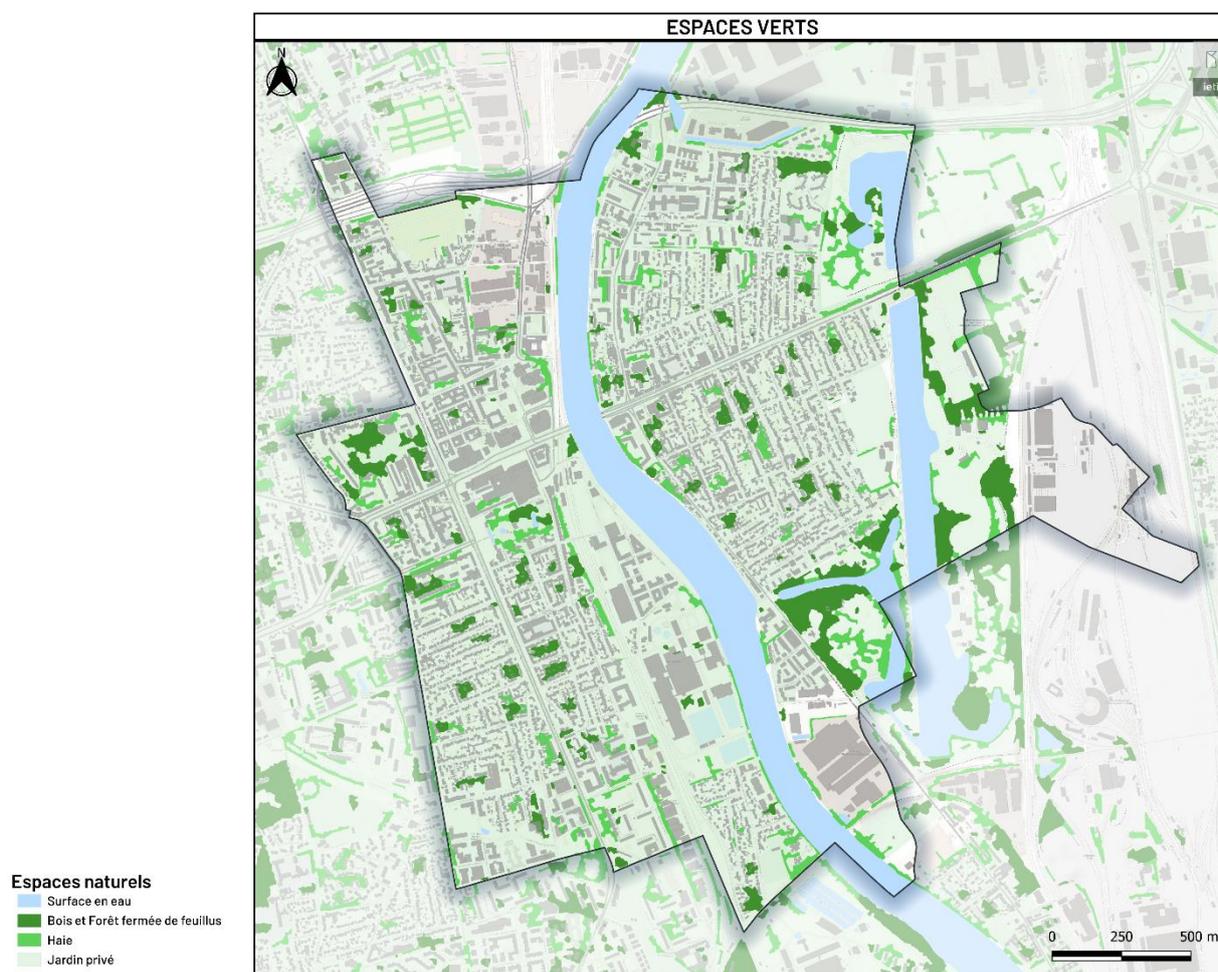




→ La commune de Choisy-le-Roi n'a fait l'objet d'aucun périmètre de protection (Natura 2000) ou d'inventaire (ZNIEFF) mais présente malgré tout un caractère intéressant pour la biodiversité locale. En effet, la présence du parc interdépartemental, qui abrite une grande diversité de milieux, permet à la commune de constituer un refuge pour certaines espèces amenant ainsi à la création d'un ENS. Aussi, il existe un enjeu fort sur le territoire de préservation de cet espace qui peut s'apparenter, dans le contexte densément urbanisé, à un réservoir de biodiversité.

## 2. Les espaces verts sur la commune

La commune de Choisy-le-Roi présente relativement peu d'espaces verts sur le territoire communal mais conserve une certaine végétalisation de son tissu à travers des alignements d'arbres, des espaces verts ou des parcs qui lui garantit une certaine perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore. De la même manière, le tissu pavillonnaire, présent sur une part importante du territoire constitue un réservoir important d'espaces verts « privés » qui contribue également la trame verte locale.



→ Au-delà de l'espace remarquable constitué par le parc interdépartemental des sports, le territoire communal de Choisy-le-Roi présente peu d'espaces verts publics qui constituent aussi bien des espaces de détente que des espaces relais et de dispersion pour la faune et la flore. Néanmoins, le caractère pavillonnaire du territoire, avec la présence de nombreux jardins permet de favoriser la perméabilité écologique du territoire.



### 3. Zones humides

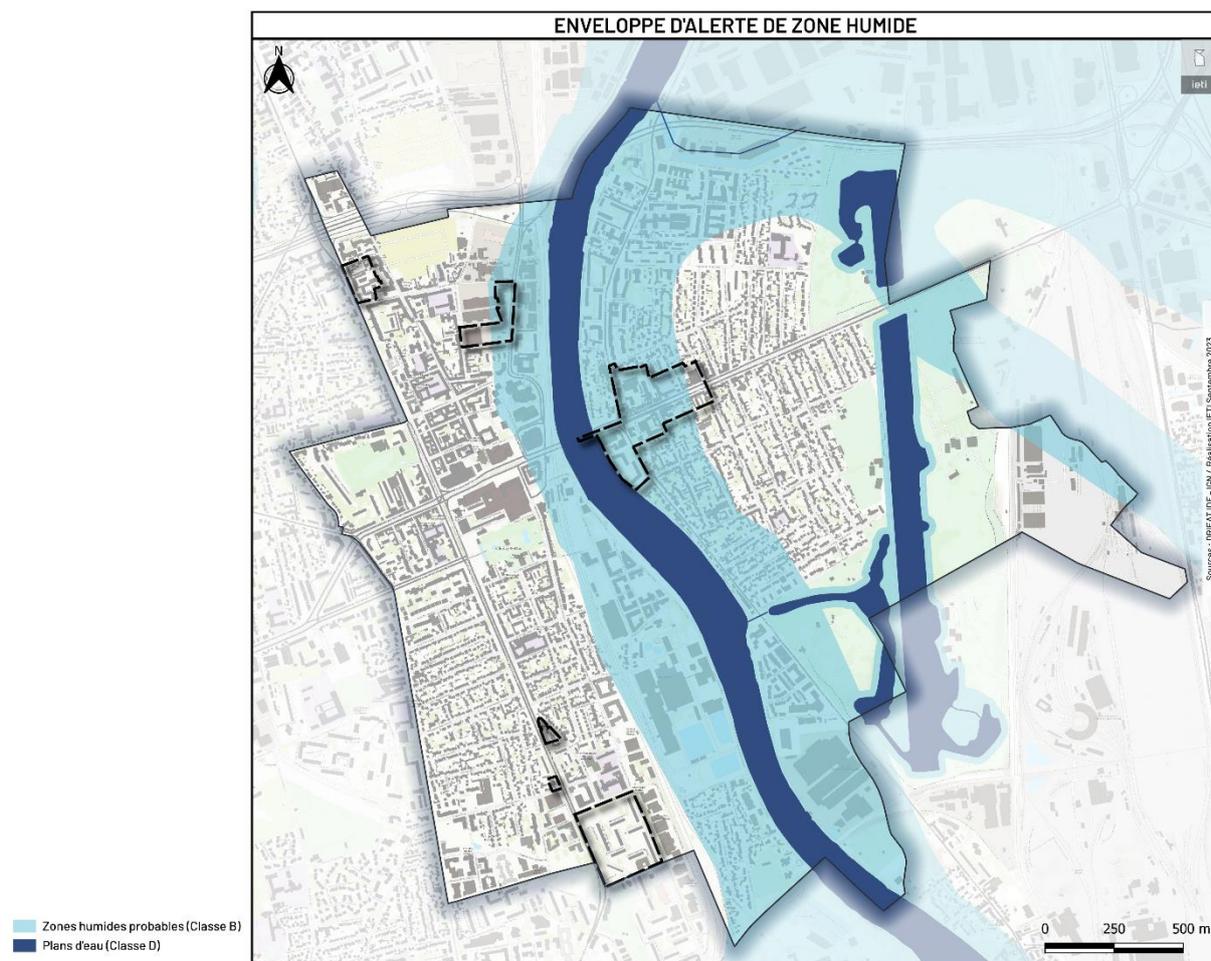
#### a) Enveloppes d'alertes zones humides

Depuis 2009, la DRIEAT met à disposition une cartographie des « enveloppes d'alerte zones humides ». Elle s'appuie sur les études et données préexistantes, ainsi que sur l'exploitation d'images satellites, et permet d'envisager la présence de zones humides selon 5 classes de probabilité :

Classe	Type d'informations
A	Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser : - zones humides délimitées par des diagnostics de terrain selon un ou deux des critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 ; - zones humides identifiées selon les critères et la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été définies par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ; - zones humides identifiées par des diagnostics de terrain, mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrêté du 24 juin 2008.
B	Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.
C	Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides.
D	Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

Ces données servent, comme leur nom l'indique, à alerter du caractère potentiellement humide des espaces. Elles ne se basent pas (à l'exception de la classe A) sur des investigations de terrain.

Sur la commune de Choisy-le-Roi, il existe des enveloppes d'alertes zones humides de classe B aux abords de la Seine.



Néanmoins, le territoire de Choisy-le-Roi est fortement urbanisé à l'heure actuelle et présente donc un caractère faiblement propice au maintien de zones humides.



### b) Inventaire SAGE Bièvre

L'inventaire des zones humides du SAGE Bièvre, réalisé en 2013 par le bureau d'études BIOTOPE, ne fait apparaître aucune zone humide avérée sur le territoire. Cette cartographie, non exhaustive, concerne exclusivement la partie ouest du territoire communal (inscrite dans le SAGE Bièvre).

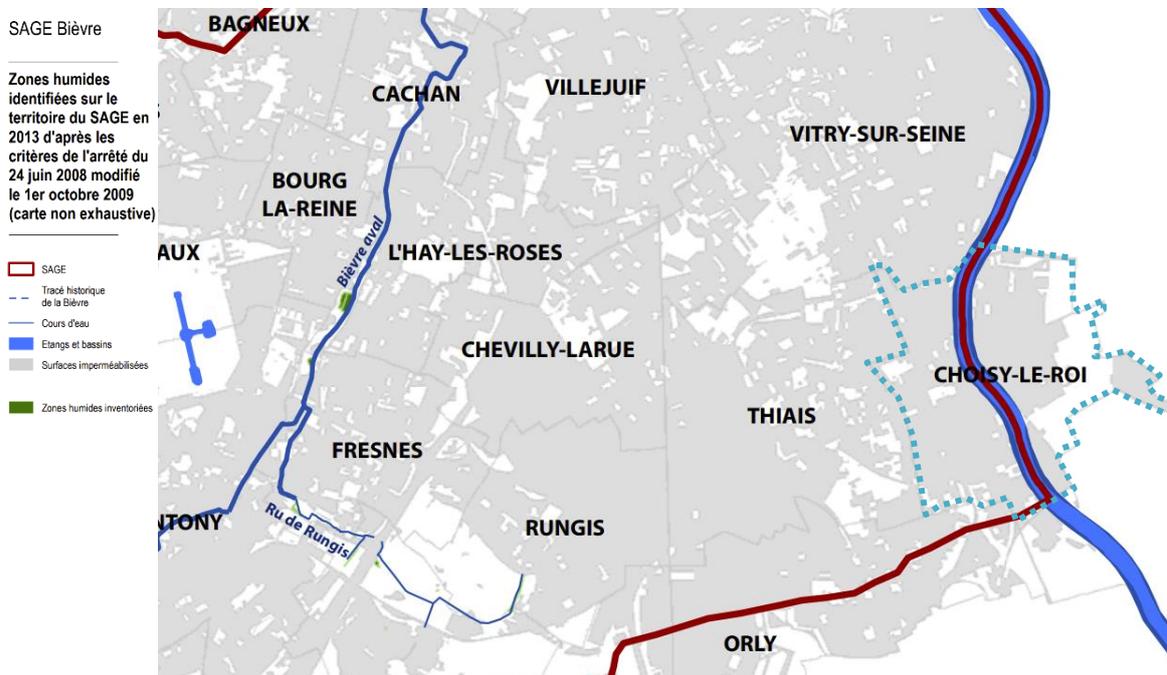


FIGURE 4 CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES SAGE BIEVRE (SOURCE : SAGE BIEVRE)

→ D'après les cartographies présentes sur le territoire, la présence de zones humide est potentielle sur une part importante du territoire mais aucun secteur n'est inventorié dans le cadre du SAGE.



## 4. Trame verte et bleue

### a) Trame verte et bleue du SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le volet régional de la Trame Verte et Bleue co-élaboré par l'État et le Conseil Régional, il a été approuvé par arrêté le 21 octobre 2013. Le Schéma comporte, une identification des enjeux, spatialisés et hiérarchisés et un cadre d'intervention.

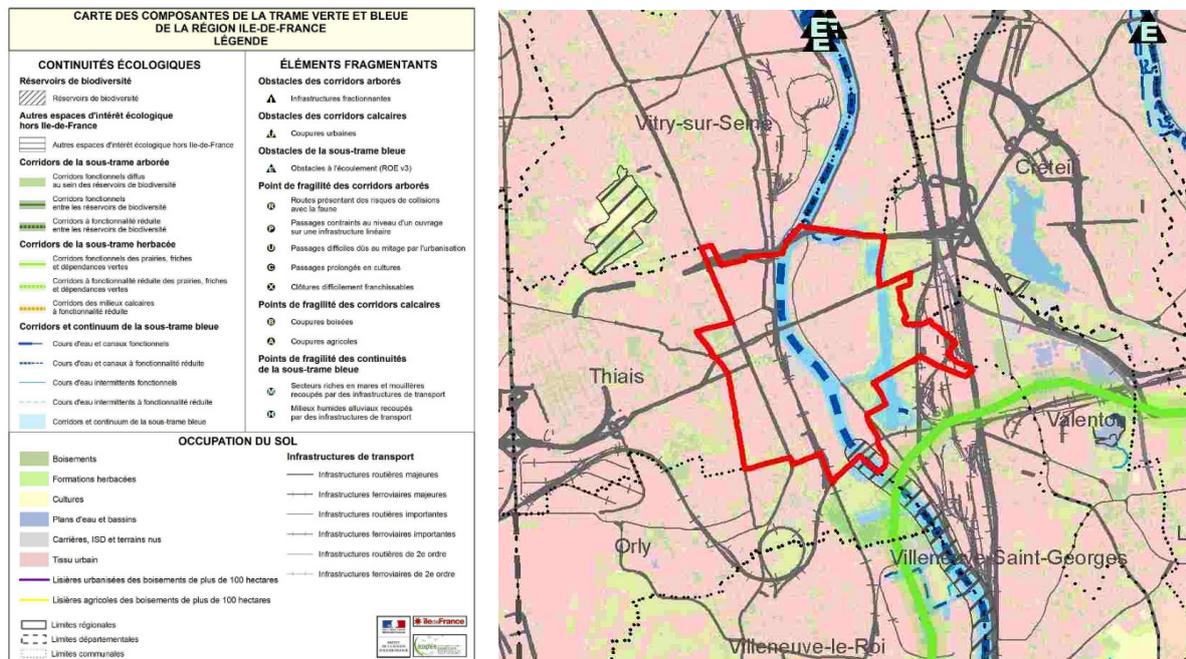


FIGURE 5 CARTOGRAPHIE DES COMPOSANTES DU SRCE ILE DE FRANCE SUR LA COMMUNE DE CHOISY-LE-ROI (SOURCE : SRCE ILE DE FRANCE)

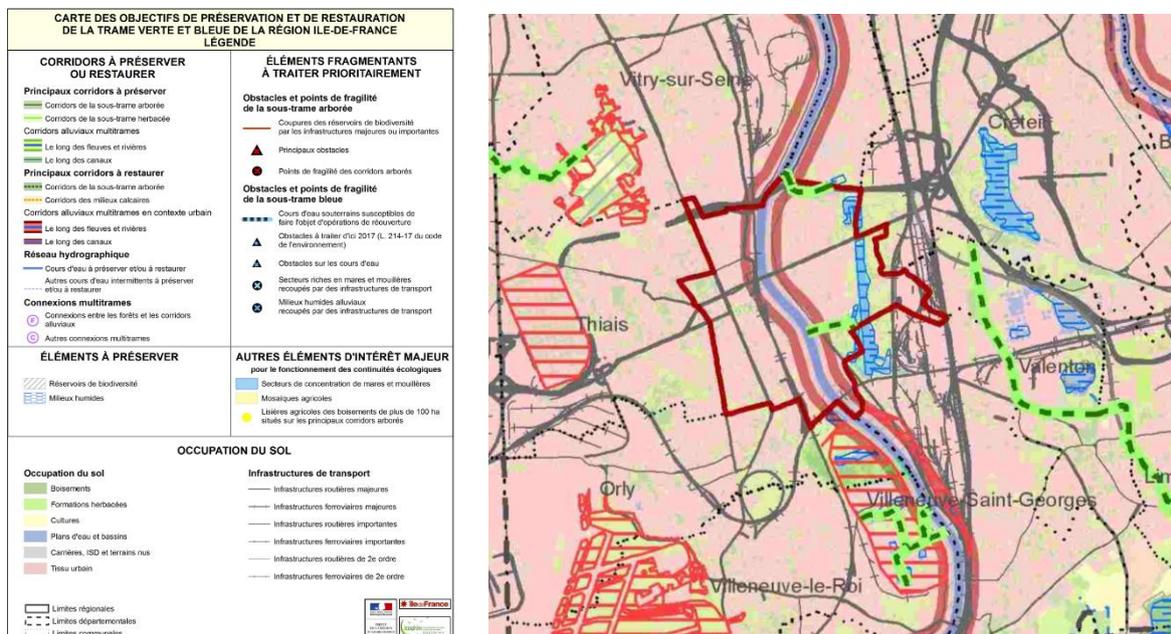


FIGURE 6 CARTOGRAPHIE DES OBJECTIFS DU SRCE ILE DE FRANCE SUR LA COMMUNE DE CHOISY-LE-ROI (SOURCE : SRCE ILE DE FRANCE)

Sur le territoire de Choisy-le-Roi, sont ainsi identifiées les composantes suivantes :

- Un réservoir de biodiversité identifié sur la Seine au sud du territoire (pont ferroviaire de Choisy-le-Roi) ;
- Un cours d'eau à fonctionnalité réduite (la Seine) ;
- Un corridor et continuum de la sous-trame bleue (la Seine).



En matière d'objectifs sur le territoire sont identifiés les points suivants :

- Un corridor alluvial en contexte urbain à restaurer (la Seine) ;
- Des milieux humides à préserver (Parc interdépartemental de Choisy Paris Val-de-Marne) ;
- Deux liaisons reconnues pour leur intérêt écologique (entre le Parc interdépartemental et la Seine en frontière nord de la commune et au sud).

*b) Trame verte et bleue à l'échelle de l'EPT GOSB*

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, a réalisé une cartographie de la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale.

Cette cartographie met en avant : un réservoir de biodiversité diversifié au niveau du parc interdépartemental (forestier, milieux ouverts, plans d'eau et cours d'eaux), la présence de continuités écologiques existantes ou à préserver.

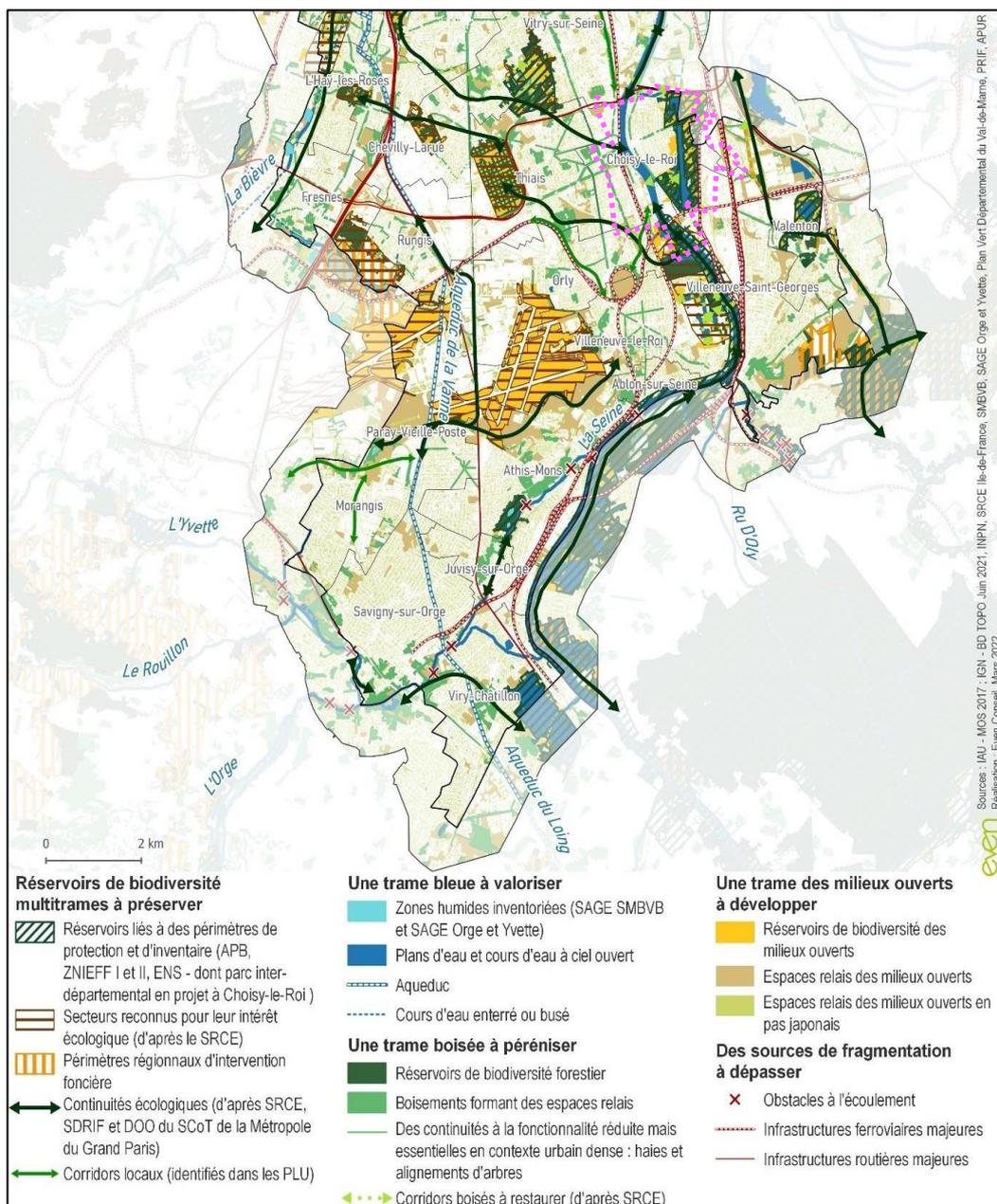


FIGURE 7 EXTRAIT DE LA CARTOGRAPHIE DE LA TVB (SOURCE : PLU EPT GOSB)



→ La trame verte et bleue sur le territoire communal s'articule principalement autour de la Seine et du parc interdépartemental des sports avec une valorisation et une protection des espaces et des milieux mais également sur une meilleure connexion aux différents territoires à proximité et notamment le parc des Lilas à Vitry-sur-Seine. Les connexions internes au territoire, entre le parc interdépartemental et la Seine sont à renforcer. Il existe donc un enjeu double pour le territoire de préservation et valorisation des milieux notamment ouverts et aquatiques.

## C. Gestion des ressources et des déchets

### 1. Gestion de l'eau

#### a) Documents cadres

##### (1) Le SDAGE

La révision du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, dit SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, a été approuvé le 23 mars 2022.

Il compte 5 orientations fondamentales :

- Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

##### (2) Le SAGE Bièvre

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Bièvre a été approuvé le 7 août 2017. Celui-ci a fait l'objet d'une révision partielle entre 2021 et 2023. le SAGE révisé a été approuvé par la CLE le 17 mars 2023 et approuvé par arrêté interpréfectoral n° 2023-02397 du 4 juillet 2023. Il est entré en vigueur le 12 juillet 2023.

Le SAGE Bièvre flèche notamment les enjeux suivants :

- GOUVERNANCE : aménagement, sensibilisation, communication
- MILIEUX : amélioration, restauration et préservation des milieux : de leurs fonctionnalités et de leurs continuités écologiques ;
- QUALITE : atteinte du bon état ou du bon potentiel écologique sur les masses d'eau ;
- RUISSELLEMENT : prévention, maîtrise du risque inondation et des submersions ;
- PATRIMOINE : renforcer l'attrait des cours d'eau, protéger, restaurer et promouvoir le patrimoine lié à l'eau

En réponse à ses enjeux, le SAGE décline 20 orientations et 59 dispositions qui visent à répondre à ces enjeux. Les dispositions ciblées comme en lien avec les documents d'urbanisme sont les suivantes :

- Disposition 4 : Intégrer les objectifs du SAGE dans les documents d'urbanisme ;
- Disposition 14 : Identifier le tracé de la Bièvre et de ses affluents dans les documents d'urbanisme ;
- Disposition 16 : Définir une marge de recul de l'implantation des constructions futures par rapport aux cours d'eau ;
- Disposition 18 : Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme ;
- Disposition 43 : Intégrer la préservation des zones d'écoulement et d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme ;
- Disposition 49 : Améliorer la gestion intégrée des eaux pluviales urbaines.

#### b) L'eau potable

Choisy-le-Roi est alimentée en eau potable à partir d'eau superficielle issue principalement de la Seine. L'eau potable est produite au niveau de l'usine de Choisy-le-Roi par Veolia Eau d'Ile-de-France SNC. L'arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8



Janvier 2008 et l'arrêté modification n°2010/6845 du 30 septembre 2010 déclarent d'utilité publique les périmètres de protection autour de la prise d'eau de Choisy-le-Roi et autorisent le prélèvement d'eau en vue de la consommation humaine. La commune fait partie du SEDIF (Syndicat des Eaux d'Ile de France) qui gère également les usines de Neuilly-sur-Marne (alimentation dans la Marne) et Méry-sur-Oise (alimentation de la Marne). L'interconnexion entre les différentes usines du SEDIF permet d'alimenter les distributeurs de manière à garantir en tout temps une alimentation en eau potable.

L'usine de Choisy-le-Roi utilise le principe de barrière multiple pour garantir la qualité de l'eau distribuée aux habitants (filtration sur sable, ozonation, traitement UV, chloration). La qualité de l'eau distribuée est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés en 2021 (100% de conformité bactériologique et 99,98% de conformité physico-chimique).

L'usine de Choisy-le-Roi produit en moyenne 302 millions de litres/jour pour une capacité de production maximale de 600 millions de litres/jour à partir des eaux issues de la Seine et dessert 45 communes.

### *c) Nappes d'eaux souterraines*

Les nappes d'eau souterraines présentes sur le territoire de Choisy-le-Roi sont au nombre de trois : l'aquifère « Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix », l'aquifère « Tertiaire du Brie-Champigny et du Soissonnais », l'aquifère « Albien néo-comien captif ». Leur état chimique et quantitatif a été défini dans le cadre de l'état des lieux 2019 du SDAGE Seine Normandie.

- L'aquifère « Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix » (FRHG102) ;
  - o Etat chimique médiocre / Etat quantitatif bon
- L'aquifère « Tertiaire du Brie-Champigny et du Soissonnais » (FRHG103) ;
  - o Etat chimique médiocre / Etat quantitatif bon
- L'aquifère « Albien néo-comien captif » (FRHG218).
  - o Etat chimique bon / Etat quantitatif bon
  - o Il s'agit d'une masse d'eau « captive » qui est très profonde (environ 700m de profondeur) et qui est de ce fait protégée des pollutions. Par ailleurs, l'aquifère de l'Albien néocomien captif est classé en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) afin de garantir son maintien qualitatif puisqu'il s'agit de la réserve d'eau douce pour l'ensemble du Bassin Parisien.

### *d) L'assainissement*

L'assainissement sur la commune de Choisy-le-Roi est géré par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre qui assure l'entretien et le renouvellement du réseau d'assainissement et des eaux pluviales. D'après l'état initial de l'environnement du PLU, le réseau en 2008, était composé d'un linéaire de 40 357m majoritairement unitaire (51%). Des évolutions du réseau ont pu avoir lieu depuis, notamment dans le cadre des missions de l'EPT afin d'assurer la déconnexion des réseaux d'eaux pluviales du réseau d'assainissement afin d'éviter les phénomènes de saturation et débordement des réseaux ou des stations.

Le traitement des eaux usées est réalisé par le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP). Les eaux sont accueillies au sein de la commune de Valenton (station épuration Seine Amont). La capacité de traitement de cette usine est de 600 000 m<sup>3</sup> d'eau/jour, extensible par temps de pluie à 1 500 000 m<sup>3</sup>.

En 2023 (entre le mois de janvier et septembre) la station a reçu un débit moyen de 490 933m<sup>3</sup>/jour (soit une saturation de l'ordre de 82%). L'efficacité du traitement est bonne : 96% des matières carbonées, 81% des matières phosphorées, 95% des matières azotées.

### *e) Les eaux pluviales*

Comme indiqué, à Choisy-le-Roi et plus globalement à l'échelle de l'EPT GOSB, la présence d'un linéaire important de réseau unitaire engendre des désordres liées à la saturation des réseaux en période de pluie. En 2017, ce sont près de 10 déversoirs d'orages et 90 bassins de rétentions qui sont identifiés sur le territoire.



Afin d'améliorer la situation, il est nécessaire de déconnecter les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales mais également de freiner l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion au point de chute des eaux pluviales. Ces objectifs de l'EPT rejoignent notamment les exigences du SDAGE et du SAGE, et du règlement du service d'assainissement :

SDAGE Seine-Normandie (approbation 2022)	SAGE Bièvre (approbation 2023)	Règlement du service d'assainissement (approbation 2019)
<p>Infiltration à la parcelle des pluies courantes (10mm/24h)            Gestion de la pluie 30 ans par infiltration, avec un débit de rejet autorisé de 10l/s/ha en cas d'impossibilité technique.</p>	<p>Tout projet d'aménagement ou de rénovation urbaine dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000m<sup>2</sup> doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abattre à la parcelle par infiltration, évapotranspiration et réutilisation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public permettant d'atteindre le « zéro rejet d'eaux pluviales au réseau » jusqu'à une pluie de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales correspondant à :               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Une période de retour de pluie 10 ans sur le bassin versant aval (lame d'eau de 43mm/4h)</li> </ul> </li> <li>- Au-delà de la pluie de dimensionnement des ouvrages : anticipation des effets des pluies exceptionnelles pour une période de retour de pluie de 100 ans (lame d'eau de 91mm/12h) ;</li> </ul>	<p>L'infiltration des eaux pluviales doit être recherchée en priorité avec un objectif de zéro rejet.            Si impossibilité de réaliser de l'infiltration ou possibilité partielle seulement il est nécessairement de mettre en place des solutions d'abattement et en dernier recours le rejet au réseau.            La limite de débit de rejet au réseau est d'1l/s/ha pour la commune de Choisy-le-Roi (dimensionnement pour la décennale)</p>

→ La commune présente globalement peu de problématiques liées à la gestion de l'eau potable (usine de potabilisation en capacité de traitement des volumes nécessaires, interconnexion de la ressource). En matière d'assainissement il existe une problématique liée aux réseaux et à la présence importante de systèmes unitaires sur le territoire, ce constat engendre un enjeu majeur pour le territoire vis-à-vis de la gestion au point de chute des eaux pluviales.



## 2. Gestion des déchets

La collecte et le traitement des déchets est assuré par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, le traitement des déchets est par la suite délégué à plusieurs syndicats et la régie autonome de la RIVED. Le traitement des déchets de la commune de Choisy-le-Roi est assuré par la RIVED.

D'après le PLPDMA de l'EPT GOSB, le tonnage de déchets ménagers et assimilés à l'échelle de l'EPT (en 2016) est de 286 179 tonnes soit environ 413,5kg/hab (455,5kg/hab en Ile de France). Le taux de recyclage était estimé à 13,6% (contre 15,9% en Ile de France).

La commune de Choisy-le-Roi dispose d'une déchetterie publique fixe.

Afin d'améliorer la gestion des déchets, le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) de l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre déploie les 5 axes stratégiques suivants :

- A. Réduire les déchets organiques ;
- B. Favoriser les pratiques autour du réemploi et du partage ;
- C. Favoriser la consommation responsable ;
- D. Être exemplaire en matière de prévention des déchets (axe destiné aux collectivités) ;
- E. Mieux communiquer sur la prévention des déchets ;
- F. Mobiliser les acteurs économiques (entreprises et commerçants).

**→ La gestion des déchets, assurée à l'échelle de l'EPT, n'est pas un enjeu direct pour la commune. Néanmoins, il est nécessaire que le territoire s'engage dans une trajectoire de réduction des déchets et d'amélioration du réemploi. Dans le cadre de l'aménagement du territoire, la gestion des déchets liés aux opérations de démolition-reconstruction sont particulièrement importants à intégrer.**



## D. Energie et émissions de GES

### 1. Consommation d'énergie

D'après la base de données ENERGIF-ROSE, la consommation d'énergie finale sur le territoire de Choisy-le-Roi représente 514 GWh.

L'analyse des postes de consommations fait apparaître une tendance forte aux consommations liées au bâti. Le secteur résidentiel représente ainsi la majeure partie des consommations (45,8%) et le bâti dans son intégralité représente près de 80% des consommations énergétiques.

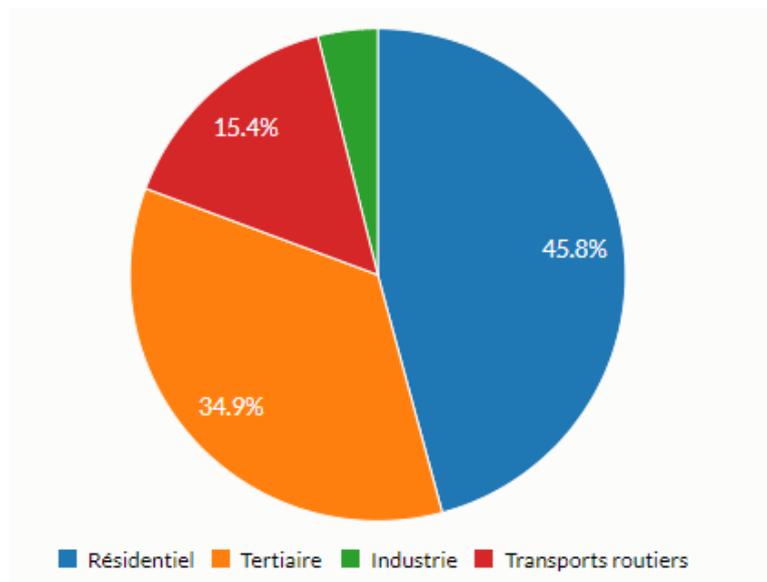


FIGURE 8 CONSOMMATIONS ENERGETIQUES FINALES PAR TYPE D'ACTIVITE (SOURCE : ENERGIF, 2019)

Cette consommation est principalement alimentée par des énergies fossiles (gaz naturel, produits pétroliers) qui représentent 48,7% des énergies consommées. Pour autant, la commune de Choisy-le-Roi dispose également d'une énergie peu carbonée avec une part importante consommée liée à l'énergie électrique (41,4%). Le chauffage urbain, plus minoritaire avec 7,6% des consommations, représente malgré tout un approvisionnement énergétique plus vertueux.

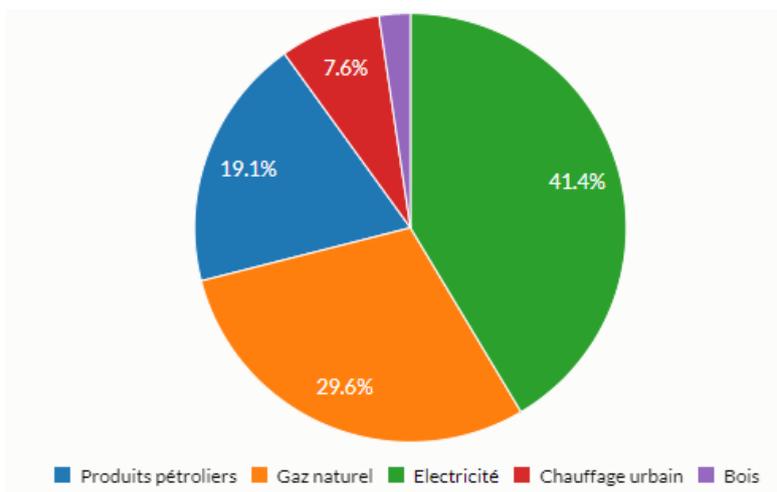


FIGURE 9 CONSOMMATION ENERGETIQUE FINALE PAR TYPE D'ENERGIE (SOURCE : ENERGIF, 2019)



Ces consommations sont principalement destinées à des usages d'électricité spécifique, cuisson, thermique industrielle... (47.9%) ce qui peut s'expliquer par la présence importante du secteur tertiaire. Le chauffage constitue le second poste de consommation (43,8%).

→ Le caractère mixte de la commune de Choisy-le-Roi, avec une part importante de secteurs tertiaires sur le territoire, lui confère un caractère particulier en matière de consommation énergétique. Néanmoins, le secteur bâti résidentiel constitue le premier poste de consommation énergétique. La part importante d'électricité dans le mix énergétique traduit d'une certaine décarbonation du territoire. Néanmoins, les efforts sont à poursuivre afin notamment de renforcer la sobriété du territoire et plus spécifiquement du bâti.

## 2. Energies renouvelables

Sur le territoire de Choisy-le-Roi, la seule source de production d'énergie renouvelable identifiée par ENERGIF en 2019 est l'énergie photovoltaïque avec environ 37 installations qui produisaient 244MWh (soit 0,04% des consommations communales).

En revanche, la commune mobilise deux réseaux de chaleur :

- la rive gauche de la commune est alimentée par un réseau de chaleur (Réseau de Choisy-Vitry) qui offre un taux d'énergie renouvelable de 67%. Ce taux est obtenu grâce à un mix énergétique intégrant de l'énergie de récupération (unité de valorisation énergétique), de la biomasse, de la géothermie. L'apport complémentaire est effectué par du gaz naturel ;
- quelques bâtiments au sud sont alimentés par le réseau de chaleur de l'OPH du 94 qui offre un taux d'énergie renouvelable de 74,5%. Ce taux est obtenu avec un mix énergétique principalement assuré par la géothermie.

→ La commune est densément urbanisé, ce qui est favorable à l'emploi de réseaux de chaleur. En revanche, les installations de production d'ENR y sont peu développées. Dans le contexte d'accélération de la production d'énergie renouvelable sur le territoire des sources telles que le photovoltaïque ou la géothermie, déjà employées sur le territoire, présentent un enjeu de développement majeur.

## 3. Emissions de gaz à effet de serre (GES)

D'après la base de données ENERGIF-ROSE, la consommation d'énergie finale sur le territoire de Choisy-le-Roi fait apparaître une tendance marquée aux émissions du secteur résidentiel (39,8%) suivie par les transports routiers (32,7%). Le secteur des

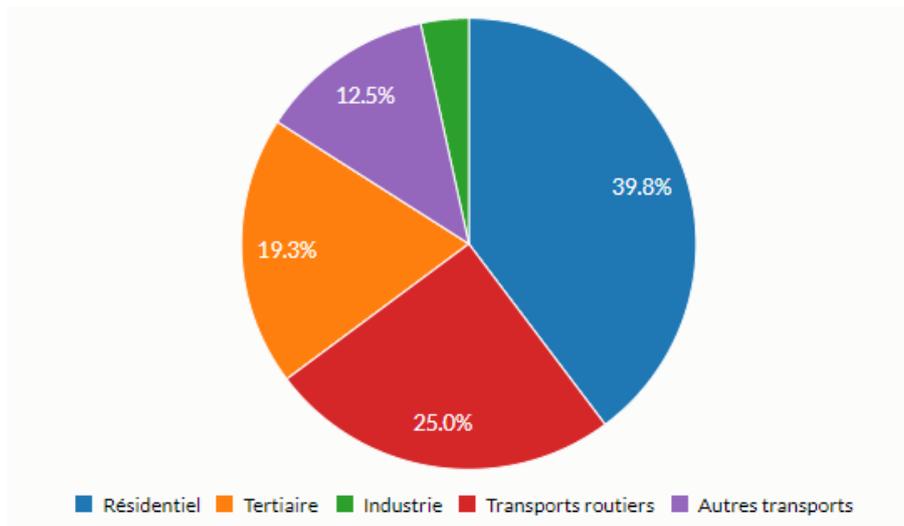


FIGURE 10 EMISSIONS DE GES (SCOPE 1 ET 2) (SOURCE : ENERGIF, 2019)



transports dans son intégralité représente cependant 44% des émissions de GES ce qui peut s'expliquer par le caractère fortement émissif de l'énergie mobilisée (produits pétroliers).

→ **Le principal poste d'émissions de GES sur le territoire est lié au résidentiel. Ce constat peut être mis en parallèle avec le fait que le secteur résidentiel constitue le principal poste de consommation énergétique sur le territoire. La sobriété du bâti constitue donc un levier important pour la réduction des émissions de GES locales. Par ailleurs, la part importante d'émissions liées aux transports implique un enjeu à réduire le recours à des solutions de mobilité carbonée.**



## E. Pollutions et nuisances

### 1. Les nuisances sonores

#### a) Définitions et seuils recommandés par l'OMS

Selon BruitParif, « le son devient un bruit lorsqu'il produit une sensation auditive considérée comme désagréable, gênante ou dangereuse pour la santé ». La caractérisation du bruit, puisque propre à la perception de chaque individu, est donc complexe et dépend de multiples facteurs propres au contexte et aux personnes.

Aussi, afin de pouvoir caractériser l'exposition des populations au bruit dans le cadre de cette étude, il n'est pas question de mobiliser des éléments relatifs aux perceptions et au ressenti des habitants mais de s'appuyer sur des considérations sanitaires et sur les recommandations établies par les normes réglementaires françaises et l'organisation mondiale de la santé.

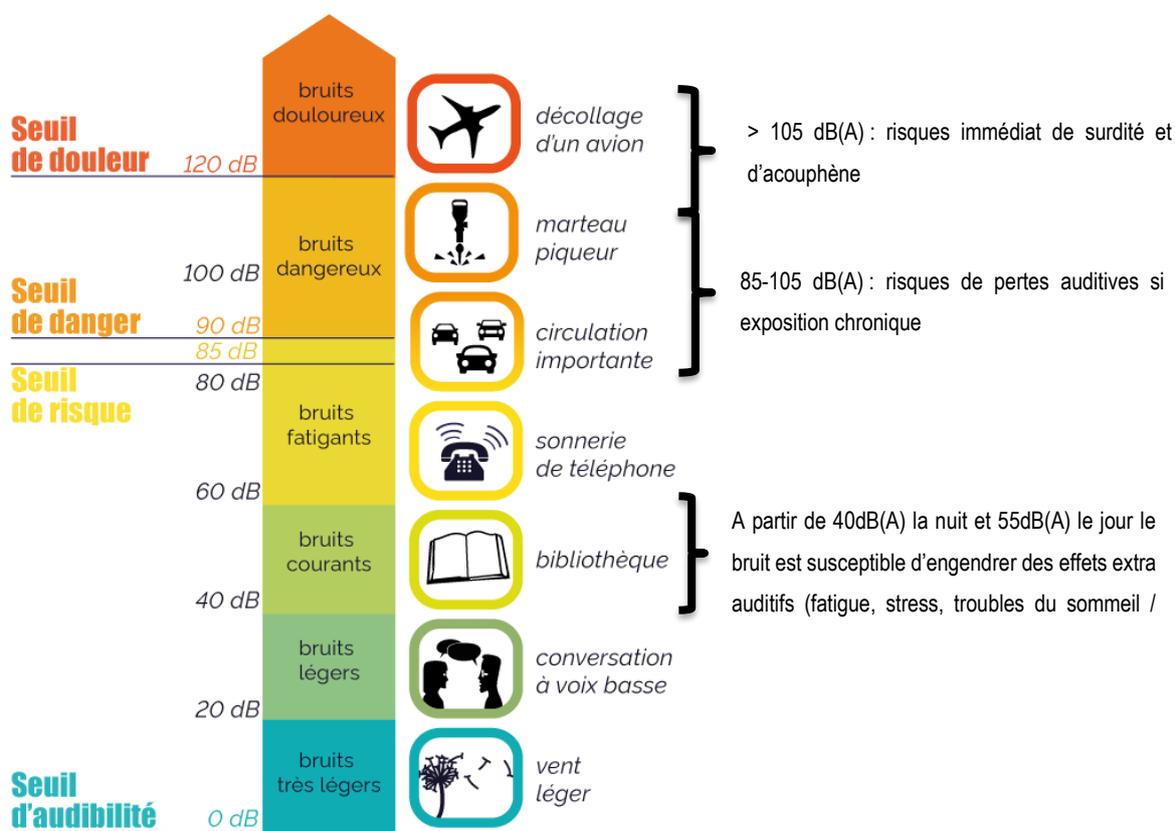


FIGURE 11 ECHELLE DU BRUIT (SOURCE : MAXICOURS, BRUIT PARIF)

L'échelle du niveau d'intensité sonore permet d'identifier les différents seuils relatifs la santé humaine est présenté ci-dessous. Certains effets du bruit sur la santé humaine sont actés scientifiquement, dont la plupart ne concernent pas l'audition. Il est soulevé :

- Des troubles extra-auditifs (fatigue, stress, troubles du sommeil) et de la gêne de manière avérée
- Des troubles de l'humeur, de l'apprentissage de manière potentielle.

En 2018, le rapport de l'OMS « Les lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement pour la région européenne » permet d'établir des recommandations d'expositions des bruits par types de bruit : dû au trafic routier, ferroviaire et aérien.

Les valeurs d'expositions recommandés sont variables en fonction du caractère diurne ou nocturne.



Type de bruit	Recommandation diurne (Lden)	Recommandation nocturne (Ln)
Aérien	45 dB (A)	40 dB (A)
Ferroviaire	54 dB (A)	44 dB (A)
Routier	53 dB (A)	45 dB (A)

## 2. Les sources de nuisances sonores sur la commune

D'une manière générale, d'après l'étude « Impacts sanitaires du bruit des transports dans la zone dense de la région Ile-de-France » (BruitParif – Février 2019). Le territoire de Grand Orly Seine Bièvre fait partie (avec l'EPT Grand Paris Seine Ouest et l'EPT Plaine Commune) des territoires les plus exposés en proportion au sein de la Métropole du Grand Paris. Ainsi, sur le territoire de l'EPT GOSB il est identifié que 22% de la population est exposé à des dépassements de valeurs limites (26% sur l'EPT GPSO, 23% sur l'EPT Plaine Commune). Le territoire de l'EPT GOSB est également le territoire le plus concerné par les nuisances sonores nocturnes avec 10% de la population exposé à des dépassements. Il est estimé que ces nuisances sonores font perdre 12,2 mois de vie en bonne santé aux habitants du territoire (15 mois sur l'EPT Plaine Commune).

Ces nuisances sont liées à des infrastructures majeures traversant le territoire : RD7, RD5 et le RER C mais également à la présence de l'aéroport d'Orly. La commune de Choisy-le-Roi est concernée par **la RD5 et le RER C** et se situe à **proximité de l'aéroport d'Orly**. Les chapitres suivants visent à présenter les niveaux sonores identifiés sur le territoire.

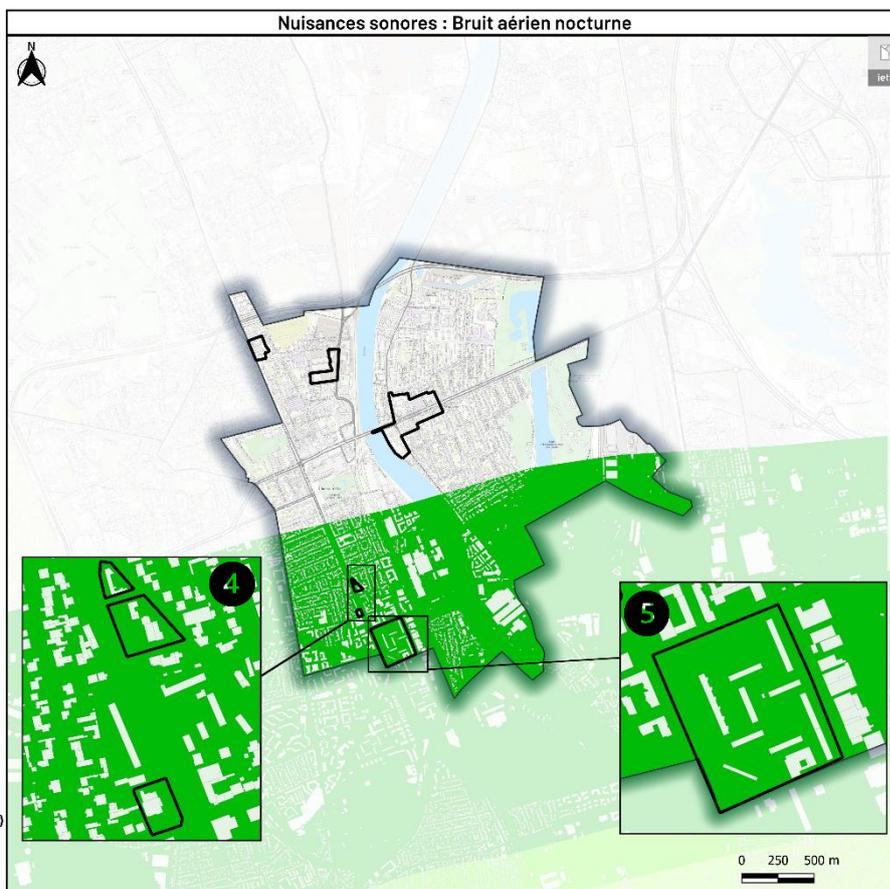
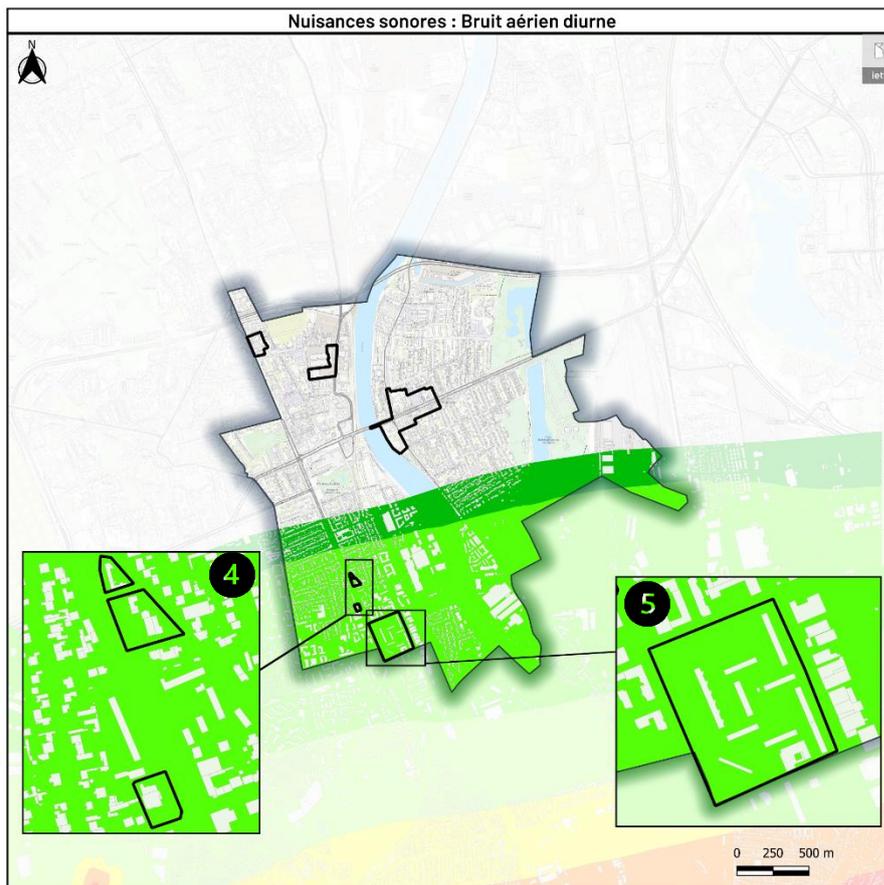
### a) Analyse par source de nuisance sonore :

#### (1) Nuisances sonores aériennes :

La commune de Choisy-le-Roi est concernée par un plan d'exposition au bruit (PEB), approuvé le 21 décembre 2012 par arrêté inter préfectoral. Il définit les zones d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly. Cela implique que la commune est concernée par des nuisances sonores d'origine aérienne.

D'après les cartes ci-dessous les bruits aériens présentent les caractéristiques suivantes :

Recommandation diurne (Lden)	Constat sur la commune	Recommandation nocturne (Ln)	Constat sur la commune
45 dB (A)	Exposition du sud de la commune à des niveaux sonores compris entre 45 et 50 dB(A) > <b>seuls les secteur 4 et 5</b> sont concernés par une nuisance sonore liée à l'aérien. Les deux secteurs sont concernés par un dépassement de la valeur OMS.	40 dB (A)	Absence d'exposition





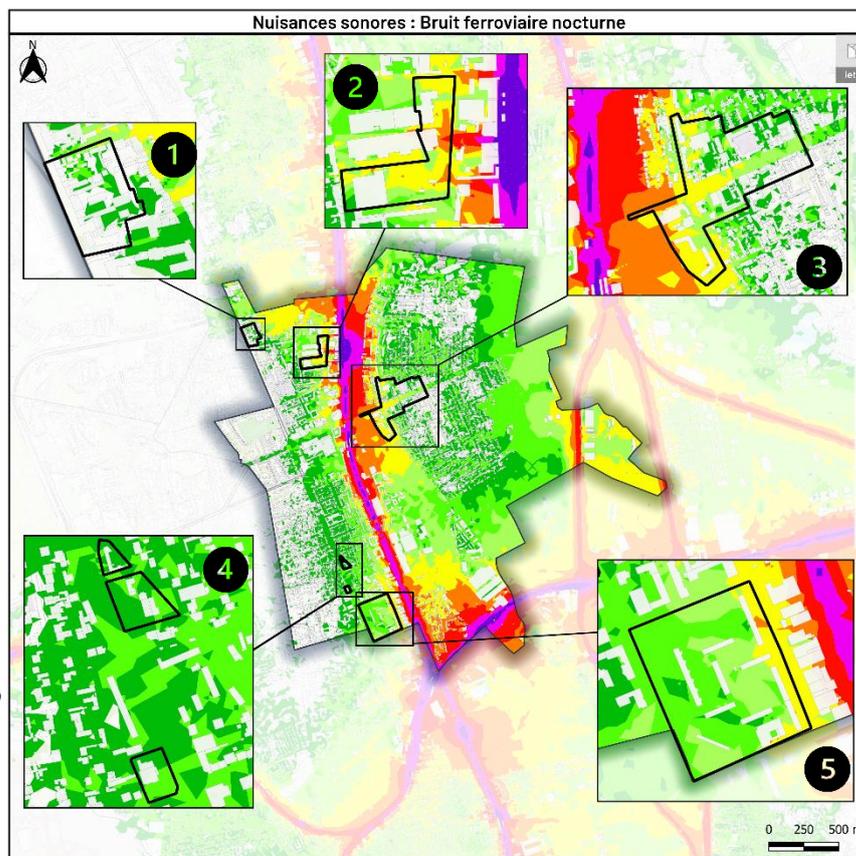
**(2) Nuisances sonores ferroviaires :**

La commune de Choisy-le-Roi est concernée pas des infrastructures ferroviaires, notamment le RER C, et la voie ferrée au sud.

D'après les cartes ci-dessous les bruits ferroviaires présentent les caractéristiques suivantes :

Secteur	Recommandation diurne (Lden)	Constat	Recommandation nocturne (Ln)	Constat
1	54 dB (A)	Lden compris entre 0 et 60 dB(A) > Respect de la valeur OMS sur la quasi-totalité du secteur seul une partie du secteur présente des dépassements.	44 dB (A)	Ln compris entre 0 et 50dB(A) > dépassement de la valeur OMS sur la quasi-totalité du secteur
2		Lden compris entre 45 et 75 dB(A) > dépassement de la valeur OMS sur la quasi-totalité du secteur		Ln compris entre 0 et 70 dB(A) > dépassement de la valeur OMS sur la quasi-totalité du secteur
3		Lden compris entre 0 et 70 dB(A) > Respect de la valeur OMS pour la majeure partie du secteur pavillonnaire, les dépassements sont liés à l'ouverture engendrée par la rue Victor Hugo		Ln compris entre 0 et 65 dB(A) > dépassement de la valeur OMS pour la quasi-totalité du secteur
4		Lden compris entre 45 et 55 dB(A) > Respect global de la valeur OMS		Ln compris entre 0 et 50dB(A) > respect global de la valeur OMS
5		Lden compris entre 45 et 70 dB(A) > Respect de la valeur OMS sur la quasi-totalité du secteur seule la frange est présente des dépassements.		Ln compris entre 0 et 65 dB(A) > dépassement de la valeur sur la quasi-totalité de la parcelle avec une problématique plus marquée sur la frange est

→ A l'exception du secteur 4, tous les secteurs présentent une exposition à des nuisances ferroviaires dépassant les limites de l'OMS. Ce constat est particulièrement sévère sur le secteur 2 qui est concerné par un dépassement sur la quasi-totalité de sa surface tandis qu'il est plus nuancé pour les secteurs 1,3 et 5 qui présentent de manière générale un respect de la valeur OMS avec des sous-secteurs soumis à des dépassements.





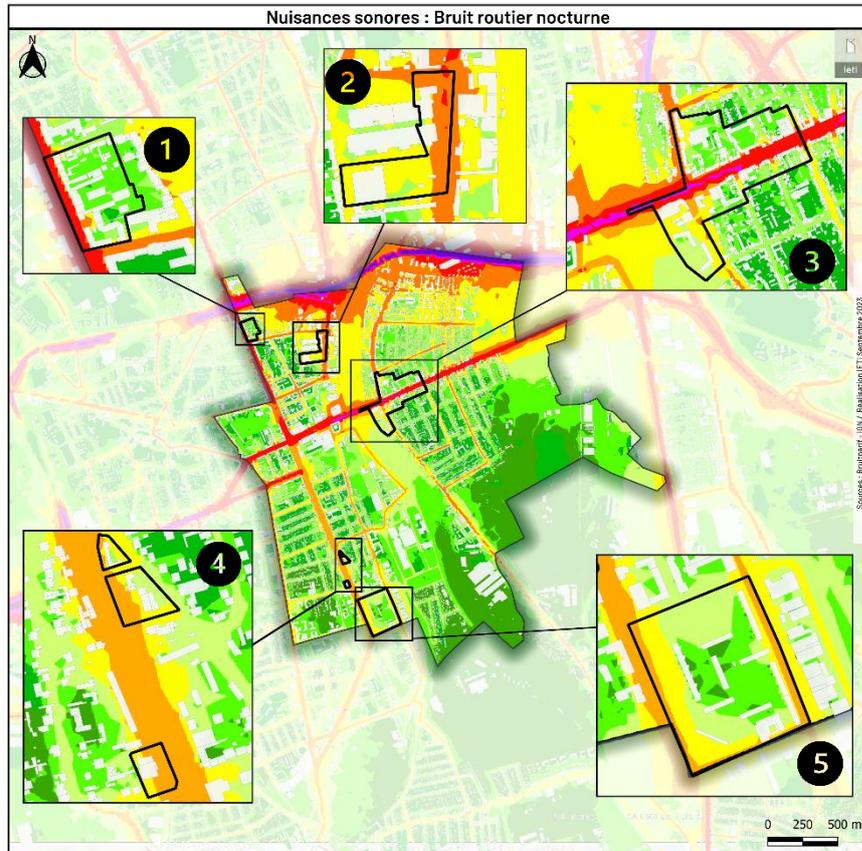
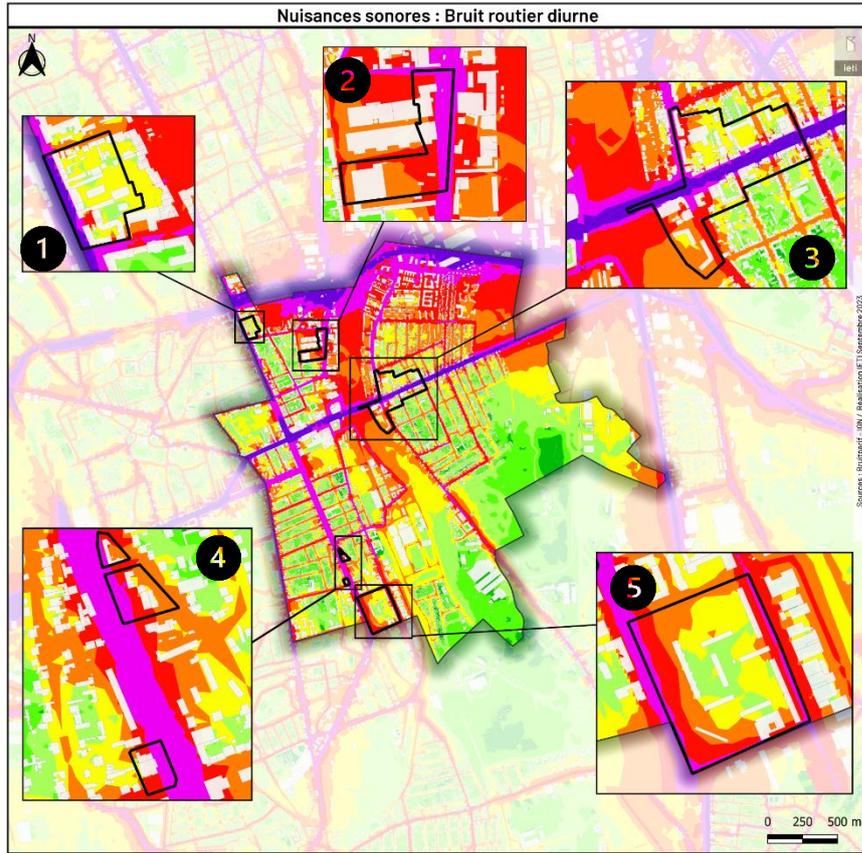
**(3) Nuisances sonores routières :**

La commune de Choisy-le-Roi est concernée pas des infrastructures ferroviaires, notamment le RER C, et la voie ferrée au sud.

D'après les cartes ci-dessous les bruits routiers présentent les caractéristiques suivantes :

Secteur	Recommandation diurne (Lden)	Constat	Recommandation nocturne (Ln)	Constat
1	53 dB (A)	Lden compris entre 50 et >75 dB (A) > Dépassement de la valeur OMS sur la quasi-totalité du secteur	45 dB (A)	Ln compris entre 45 et 70dB(A) > dépassement de la valeur OMS sur la totalité du secteur
2		Lden compris entre 60 et 75 dB(A) > dépassement de la valeur OMS pour la totalité du secteur		Ln compris entre 50 et 70 dB(A) > dépassement de la valeur OMS pour la totalité du secteur
3		Lden compris entre 50 et >75 dB(A) > dépassement de la valeur OMS sur la quasi-totalité du secteur avec une problématique particulièrement marquée sur l'avenue Victor Hugo.		Ln compris entre 0 et 75 dB (A) > dépassement de la valeur OMS sur la majeure partie du secteur, la problématique est ciblée avec au niveau de l'avenue Victor Hugo
4		Lden compris entre 60 et 75 dB(A) > dépassement de la valeur OMS pour la totalité du secteur		Ln compris entre 50 et 65dB(A) > dépassement de la valeur OMS pour la totalité du secteur
5		Lden compris entre 50 et 75 dB(A) > Respect de la valeur OMS sur la quasi-totalité du secteur, seul le cœur d'îlot est préservé.		Ln compris entre 0 et 65 dB(A) > dépassement de la valeur sur la quasi-totalité du secteur seul le cœur d'îlot est partiellement préservé.

→ Tous les secteurs présentent une exposition à des nuisances routières dépassant les limites de l'OMS en période diurne et nocturne.



**(4) Nuisances sonores cumulées :**

Le cumul des nuisances sonores fait apparaître les niveaux suivants. Ceux-ci ne peuvent pas être comparés à des recommandations de l'OMS compte tenu du fait qu'il n'existe pas de valeur cible pour le bruit cumulé. Néanmoins, cette valeur peut être comparée aux niveaux identifiés comme engendrant des désagréments extra-auditifs.

40dB(A) la nuit et

D'après les cartes ci-dessous les bruits cumulés présentent les caractéristiques suivantes :

Secteur	Recommandation diurne	Constat	Recommandation nocturne	Constat
1	55dB(A)	Lden compris entre 50 et >75 dB (A)	40dB(A)	Ln compris entre 45 et 70dB(A)
2		Lden compris entre 60 et >75 dB(A)		Ln compris entre 55 et 70 dB(A)
3		Lden compris entre 50 et >75 dB(A)		Ln compris entre 45 et 75 dB (A)
4		Lden compris entre 60 et 75 dB(A)		Ln compris entre 50 et 65dB(A)
5		Lden compris entre 55 et 75 dB(A)		Ln compris entre 45 et 65 dB(A)

→ En matière de bruit cumulé, tous les secteurs sont concernés par des nuisances sonores susceptibles d'engendrer des effets extra-auditifs.





### 3. Qualité de l'air

#### a) Généralités et principes

Dans les grandes agglomérations, les polluants de l'air sont issus des transports routiers, des plateformes aéroportuaires, du chauffage domestique et de l'activité industrielle.

Polluants	Principales sources en France	Effets sur la santé humaine		Conséquences sur l'environnement
Dioxyde de Soufre (SO <sub>2</sub> )		80% industrie 10% résidentiel et tertiaire, chauffage urbain	Irritation des voies respiratoires	Pluie acide Dégradation des bâtiments
Dioxyde d'azote (NO <sub>2</sub> )		50% transport routier 25% industrie 5% résidentiel et tertiaire, chauffage urbain	Perturbation de la fonction respiratoire Troubles respiratoires chroniques Lésions à forte dose	Pluie acide Formation d'ozone Effet de serre (indirect)
Ozone (O <sub>3</sub> )		Polluant secondaire résultant de la transformation photochimique de certains polluants (NO <sub>x</sub> et COV) en présence de rayonnement solaire (UV)	Irritations oculaires Altérations pulmonaires	Effet néfaste sur la végétation Effet de serre
Particules en suspension <2,5µm (PM <sub>2,5</sub> )		50% résidentiel 25% transport routier	Augmentation des risques de maladie cardiovasculaire et cancers pulmonaires Altération de la santé neurologique et santé périnatale	Salissures des bâtiments Retombées sur les cultures
Particules en suspension <10µm (PM <sub>10</sub> ) Retombées de poussières		Activités industrielles Trafic routier, maritime, aérien Poussières naturelles	Altération de la fonction respiratoire Propriétés mutagènes et cancérigènes	Salissures des bâtiments Retombées sur les cultures
Métaux lourds (dans les particules en suspension ou poussière, nickel, plomb)		Procédés industriels Combustion du pétrole et du charbon Ordures ménagères	Affection du système nerveux, fonctions rénales, hépatiques et respiratoires Effets toxiques à court et / ou long terme	Retombées toxiques

De la même manière que pour les nuisances sonores, des valeurs limites et objectifs de qualité ont été définis dans la réglementation française ou par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) de manière à assurer la protection de la population vis-à-vis de la pollution de l'air.

Ainsi, les niveaux suivants ont été définis pour les paramètres présentés ci-dessous :

	Valeur limite		Objectif de qualité
	Réglementation	OMS	
OZONE		100 µg/m <sup>3</sup> valeur maximale journalière sur 8 heures*	0 jours avec une concentration > 120µg/m <sup>3</sup> pendant 8h
BENZENE	Moyenne annuelle de 5 µg/m <sup>3</sup>	Moyenne annuelle de 2µg/m <sup>3</sup>	
NO <sub>2</sub>	Moyenne annuelle de 40 µg/m <sup>3</sup>	Moyenne annuelle de 10 µg/m <sup>3</sup>	



PM10	Moyenne annuelle de 40 µg/m³	Moyenne annuelle de 15 µg/m³	
PM10 (Nombre de jours supérieur à 50µg/m³)	35 jours		
PM2.5	Moyenne annuelle de 25 µg/m³	Moyenne annuelle de 5 µg/m³	Moyenne annuelle de 20 µg/m³

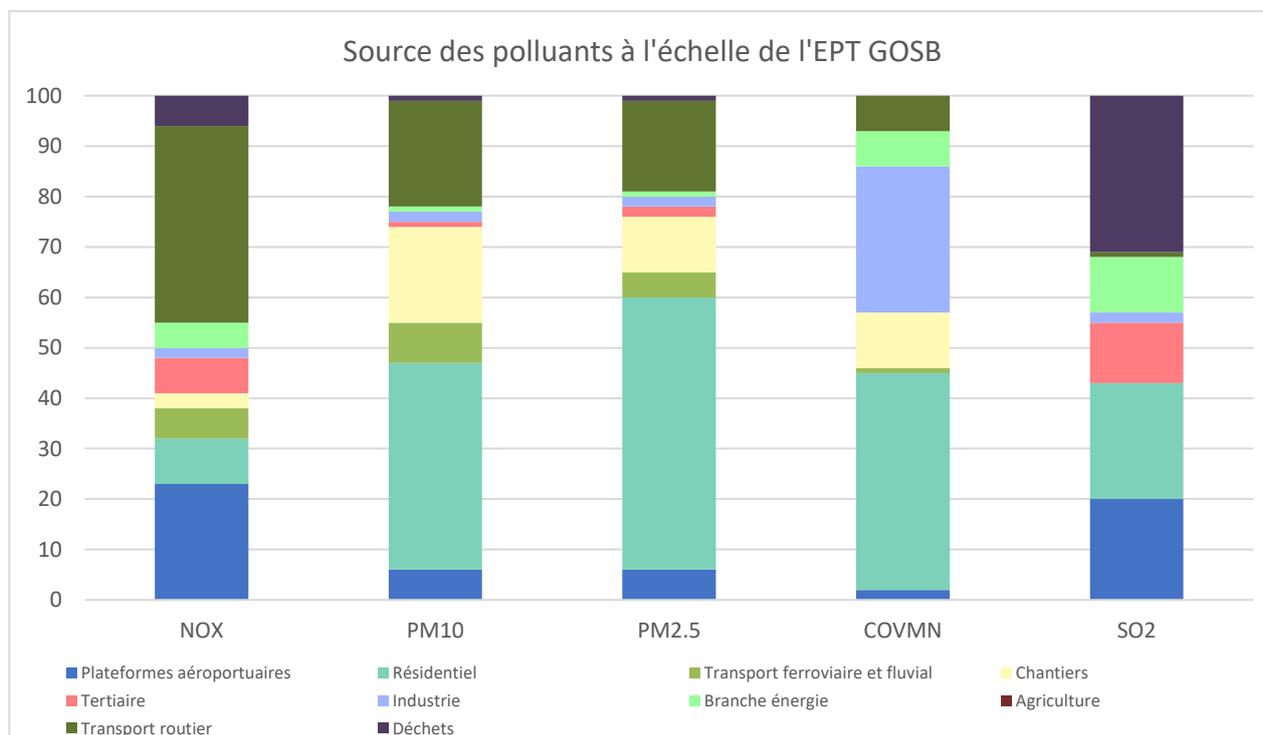
*a) Analyse du contexte intercommunal en matière de qualité de l'air*

L'Association Agréée de Surveillance de la Qualité de l'Air (AASQA) dans la région Ile de France est Airparif. Son réseau de stations de mesure pérennes permet une surveillance à l'année de la qualité de l'air en différentes zones de la région Ile-de-France. Airparif a également la charge de réaliser l'inventaire des émissions de la région.

Le tableau ci-après présente les quantités émises en 2019 (dernières données disponibles) sur le territoire de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et la part qu'elles représentent par rapport aux émissions de la métropole, pour les polluants disponibles :

	NOX en t/an	PM10 en t/an	PM2,5 en t/an	COVMN en t/an	SO2 en t/an
<b>EPT GOSB</b>	<b>3 594</b>	<b>526</b>	<b>384</b>	<b>2 831</b>	<b>196</b>
Part des émissions de la région Ile de France (en %)	5 %	3 %	4 %	3 %	4 %

La répartition des émissions de ces polluants par secteur d'activité pour l'EPT GOSB est présentée ci-dessous :



Il ressort de ces éléments que :

- Le secteur résidentiel (chauffage) est le principal émetteur des particules (PM10 et PM2,5) et des COVMN (respectivement 41%, 54 % et 43 %) ;
- Le transport routier est quant à lui majoritairement source de NOx (39%) mais et participe également aux émissions de particules (PM10, PM2.5, COVMN).



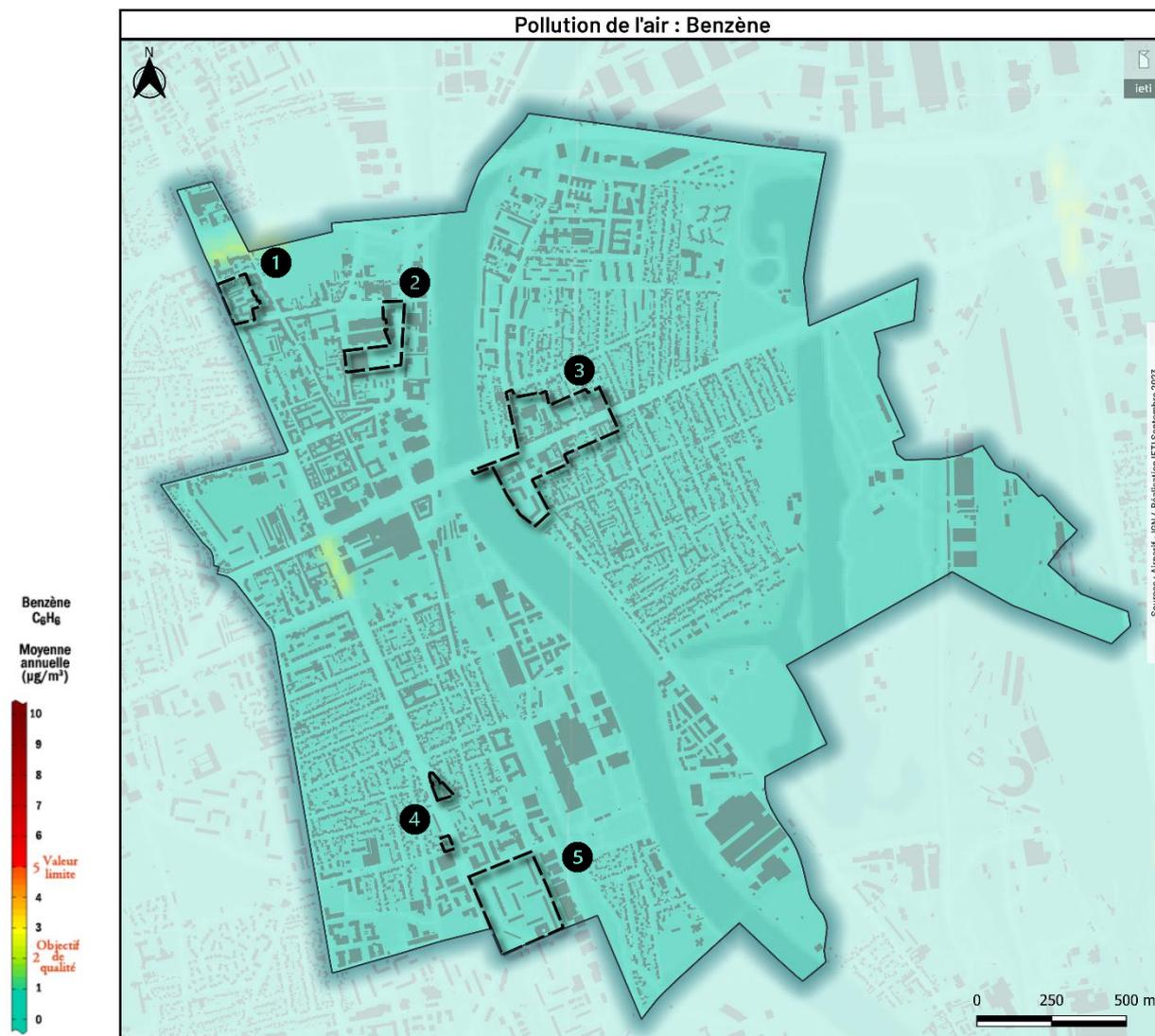
## b) Spatialisation des polluants

AirParif met à disposition du public des modélisations qui permettent d'estimer en tout point de l'Île-de-France la concentration des divers polluants. Les modélisations présentées sont issues des données de 2022 à l'exception du benzène pour laquelle la dernière donnée disponible (non impactée par les mesures liées à la pandémie de COVID-19) est 2019.

### (1) Benzène

En 2019, la concentration de benzène sur la commune répond à la valeur moyenne annuelle réglementaire ( $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) sur l'ensemble du territoire mais également à la valeur moyenne annuelle de l'OMS ( $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Les niveaux les plus hauts sont relevés au niveau l'échangeur de l'A86 et sur la portion de la D5 comprise entre l'avenue Gambetta et l'avenue de Versailles ( $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

Les différents secteurs ciblés par la modification pour une densification présentent donc un niveau conforme aux attentes de l'OMS.





## (2) Dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>)

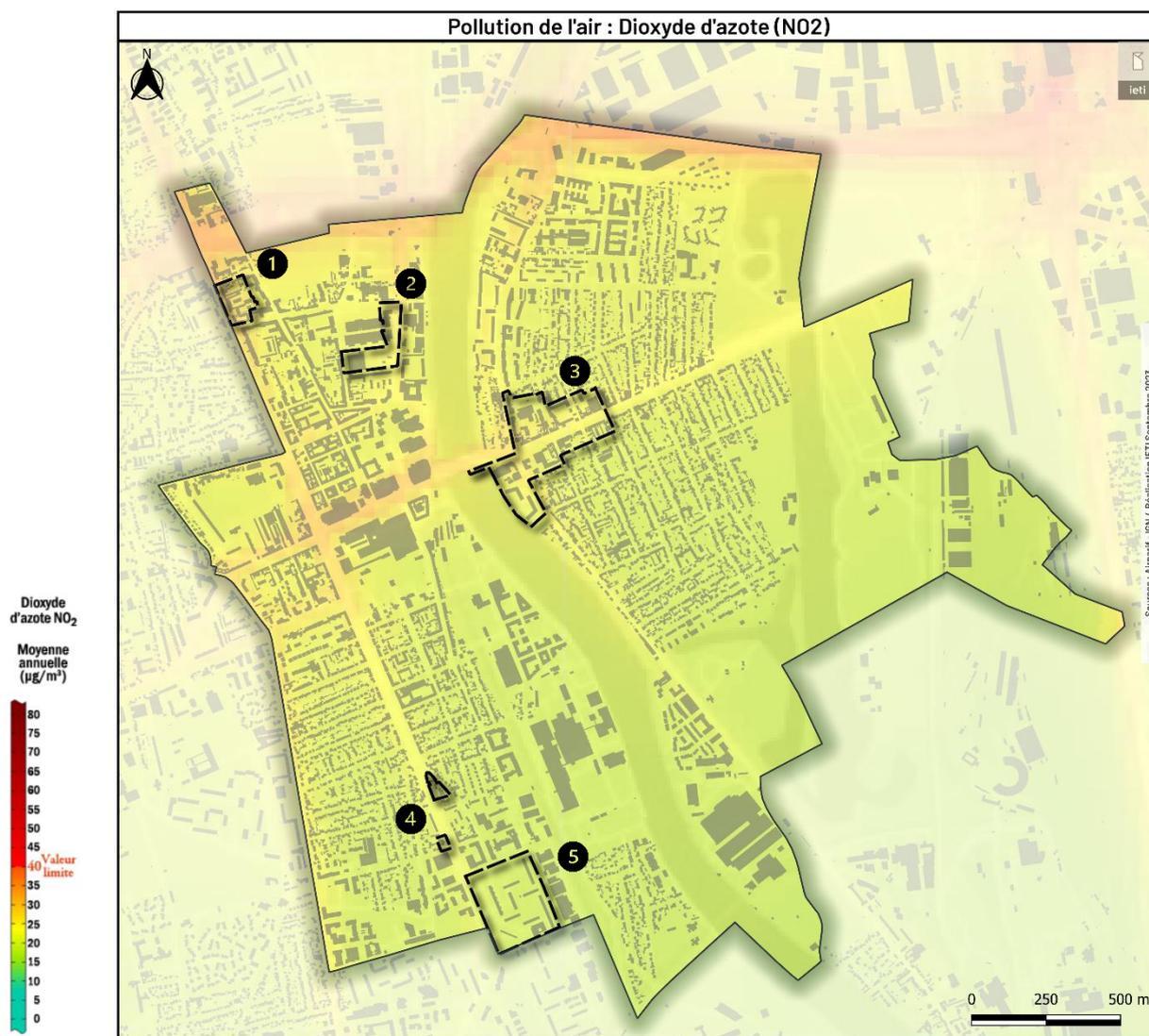
En 2022, la concentration moyenne annuelle de dioxyde d'azote sur la commune est comprise entre 19 et 35  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ce qui est conforme à la valeur réglementaires (40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) mais n'est pas conforme à la valeur fixée par l'OMS (moyenne annuelle de 10  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

Les principaux axes sources de nuisances sont l'A86, l'avenue Gambetta et la rue Jean-Jaurès.

Les différents secteurs ciblés par la modification pour une densification présentent donc de manière générale un dépassement des valeurs de dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) de l'OMS. Les secteurs les plus impactés sont les secteurs :

- 1 (UA vers UAb2) avec des concentrations de l'ordre de 25 à 30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ;
- 2 (UEis vers UA) avec des concentrations de l'ordre de 25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ;
- 3 (UAb1 vers UAb2) avec des concentrations de 22 à 27  $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Les secteurs au sud, et notamment l'OAP des Navigateurs Cosmonautes (5) sont concernées par des concentrations de l'ordre de 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ce qui est semblable au reste de la commune.

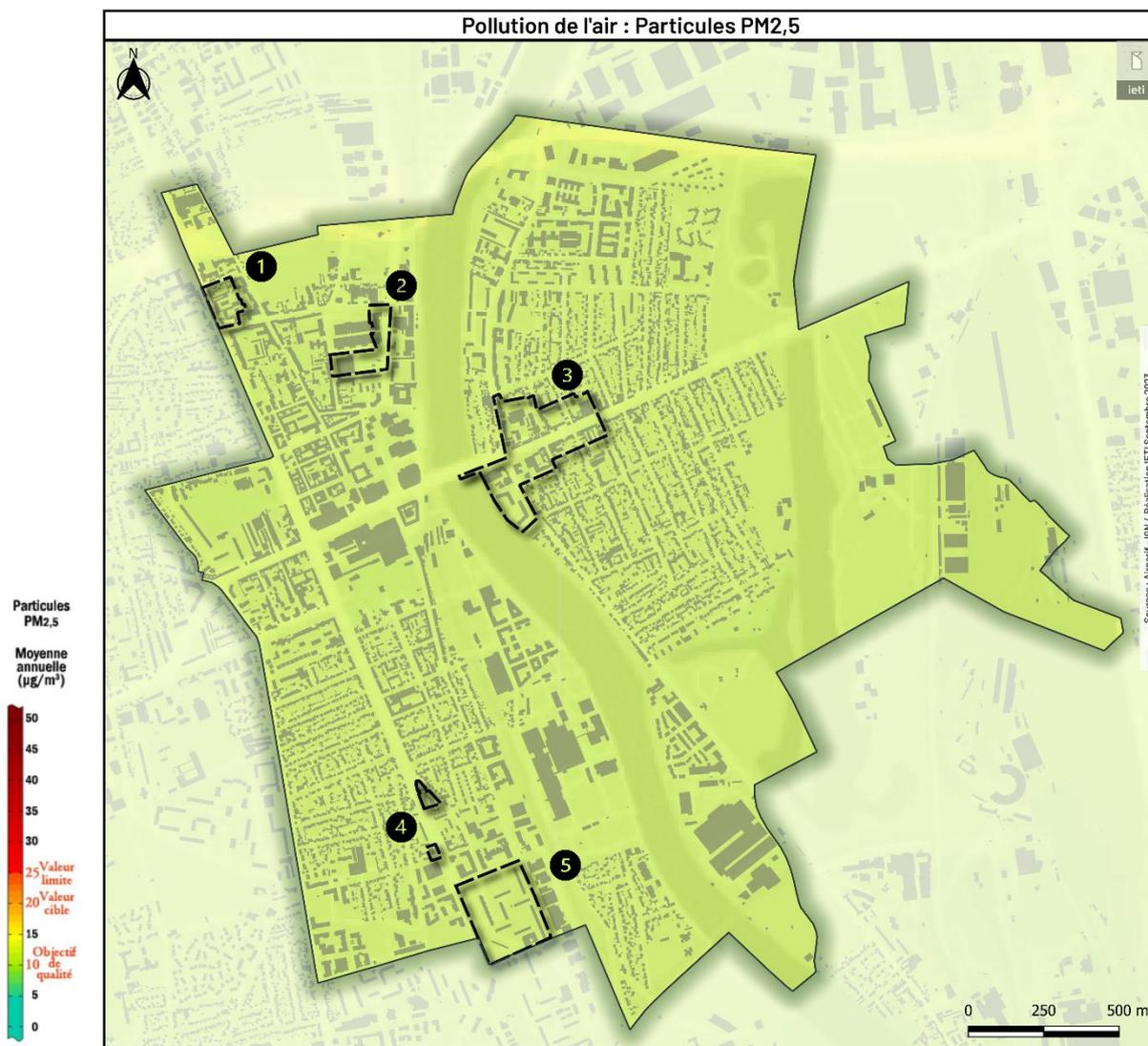




### (3) Particules fines (PM2,5)

En 2022, la concentration moyenne annuelle de particules fines (PM2.5) sur la commune de Choisy-le-Roi est comprise entre 10 et 12  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Ces valeurs sont supérieures à la norme fixée par l'OMS (moyenne annuelle de 5  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) mais répondent à l'objectif de qualité (moyenne annuelle de 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) et à la norme réglementaire française (moyenne annuelle de 25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

Les sites 1,2,3 présentent une concentration de 11  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  tandis que les sites 4 et 5, plus éloignés de la source de particules fines PM2,5 (A86) présentent une concentration de 10  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .



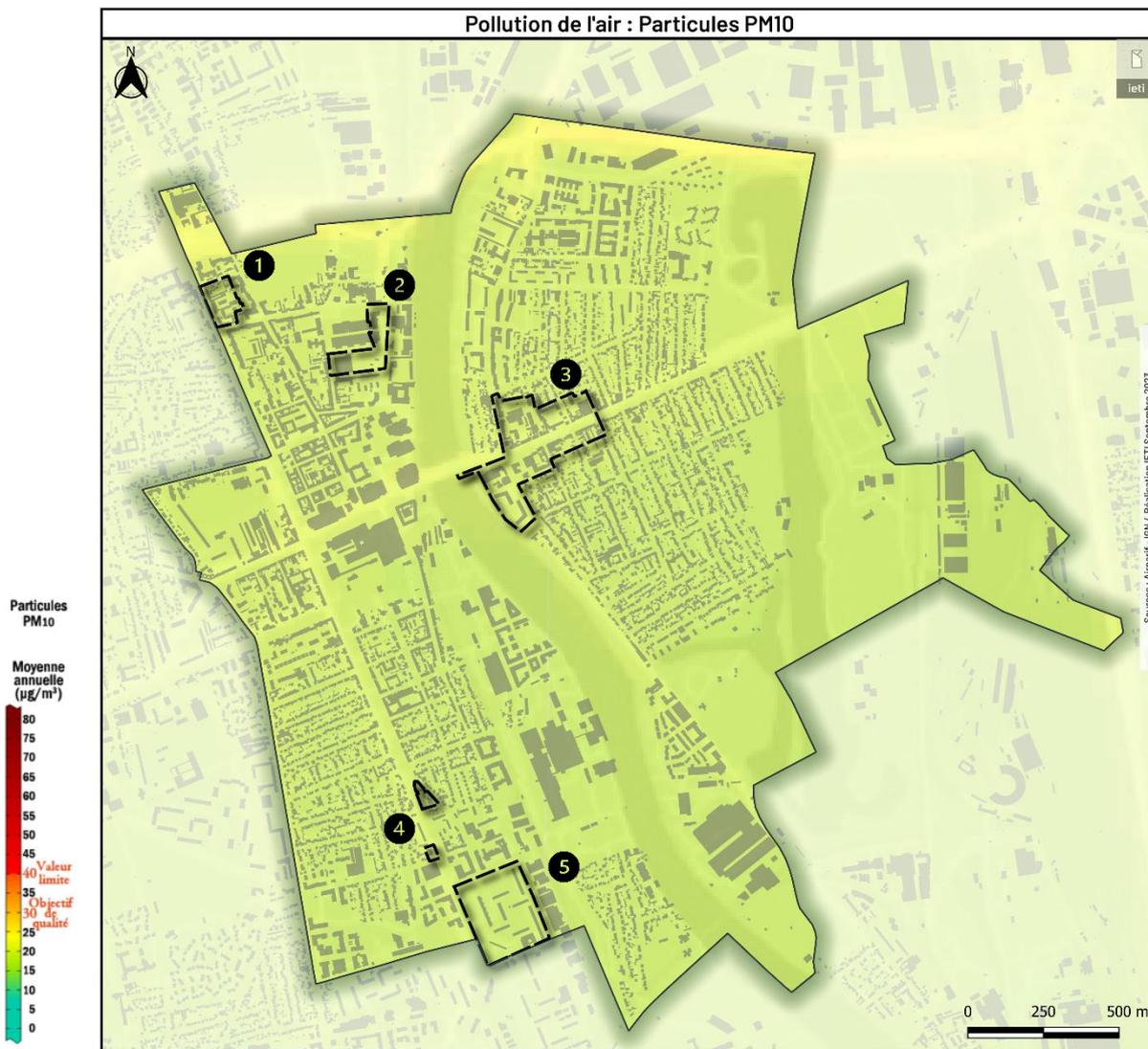


#### (4) Particules fines (PM10)

##### (a) Concentration moyenne annuelle

En 2022, la concentration moyenne annuelle de particules fines (PM2.5) sur la commune de Choisy-le-Roi est comprise entre 17 et 23  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Ces valeurs sont supérieures aux valeurs fixées par l'OMS (moyenne annuelle de 15  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) mais inférieure aux valeurs réglementaires (moyenne annuelle de 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

L'ensemble des sites présentent une concentration semblable de l'ordre de 17 à 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

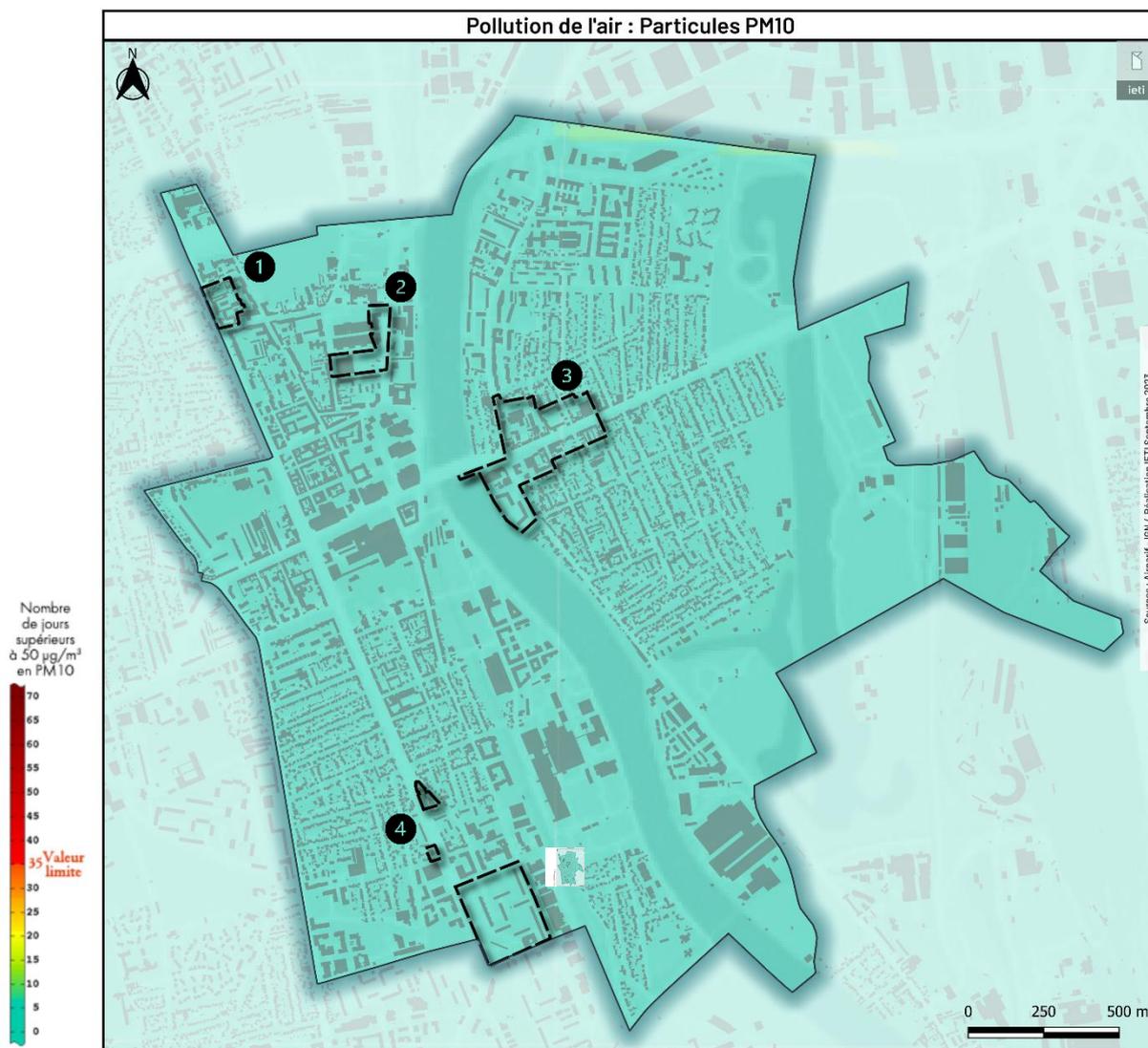




(b) Nombre de jours avec une concentration en PM10 supérieure à  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$

En 2022, le nombre de jours avec une concentration supérieure à  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en particules fines (PM10) est inférieur au nombre de jours fixé dans la réglementation française (35 jours). La majeure partie du territoire est concernée par environ 2 jours de dépassement. Les secteurs les plus sensibles étant localisés au droit de l'A86 dans sa portion nord-est.

**L'ensemble des sites sont concernés par 2 jours de dépassements annuels.**



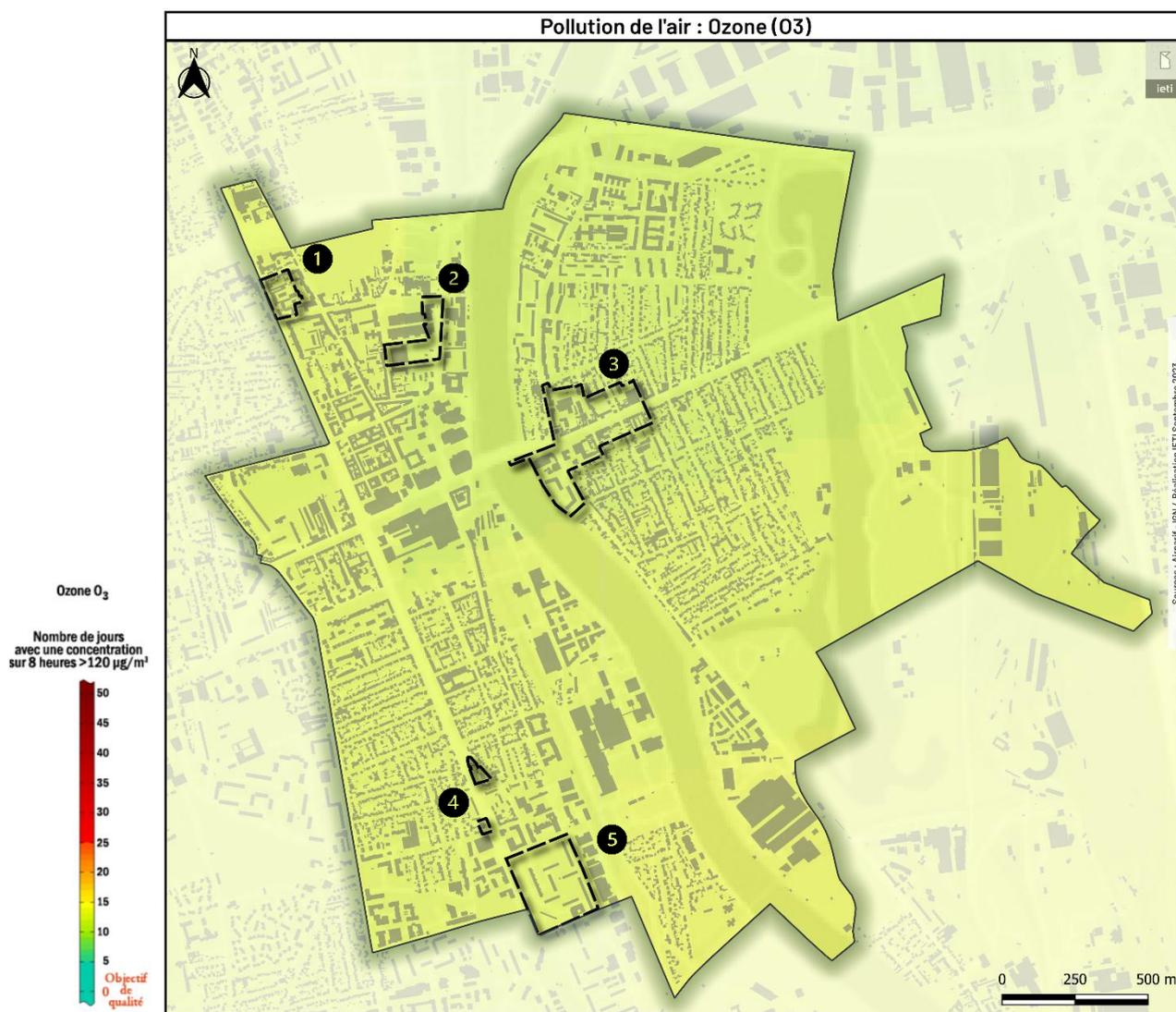


## (5) Ozone

L'ozone est un polluant dit « secondaire » qui provient de la transformation chimique d'autres polluants (oxydes d'azotes et les composés organiques volatils). Celui-ci est particulièrement influencé par les conditions météorologiques et a tendance à augmenter lorsque les températures sont élevées.

En 2022, le nombre de jours avec une concentration sur 8h supérieure à  $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$  sur Choisy-le-Roi est de 13 jours. Cette valeur est supérieure à l'objectif de qualité (0 jours). A noter que, l'OMS préconise de retenir une concentration de  $100 \mu\text{g}/\text{m}^3$  pour laquelle l'information n'est pas modélisée.

**L'ensemble des sites sont concernés par le dépassement de la valeur réglementaire.**





Le constat qui peut être établi par rapport aux différents paramètres de qualité de l'air sur la commune sont les suivants :

	Valeur limite		Objectif de qualité	
	Réglementation	OMS		
OZONE		100 µg/m <sup>3</sup> valeur maximale journalière sur 8 heures*	0 jours avec une concentration > 120µg/m <sup>3</sup> pendant 8h	Dépassement de l'objectif de qualité pour l'ensemble des secteurs (17 jours avec une concentration supérieure)
BENZENE	Moyenne annuelle de 5 µg/m <sup>3</sup>	Moyenne annuelle de 2µg/m <sup>3</sup>		Respect de la valeur OMS sur l'ensemble du territoire
NO2	Moyenne annuelle de 40 µg/m <sup>3</sup>	Moyenne annuelle de 10 µg/m <sup>3</sup>		Dépassement de la valeur OMS sur l'ensemble du territoire mais respect de la valeur réglementaire.
PM10	Moyenne annuelle de 40 µg/m <sup>3</sup>	Moyenne annuelle de 15 µg/m <sup>3</sup>		Dépassement de la valeur OMS sur l'ensemble du territoire mais respect de la valeur réglementaire.
PM10 (Nombre de jours supérieur à 50µg/m <sup>3</sup> )	35 jours			Respect de la valeur réglementaire sur l'ensemble du territoire
PM2.5	Moyenne annuelle de 25 µg/m <sup>3</sup>	Moyenne annuelle de 5 µg/m <sup>3</sup>	Moyenne annuelle de 20 µg/m <sup>3</sup>	Dépassement de la valeur OMS sur l'ensemble du territoire mais respect de la valeur réglementaire et de l'objectif de qualité.

Par ailleurs, l'indice qualité de l'air relevé à Choisy-le-Roi entre janvier et septembre 2023 met en avant une qualité de l'air moyenne la majeure partie du temps avec une augmentation des situations dégradées à mauvaises sur la période estivale (absence de précipitations, hausse des températures).

D'une manière générale :

- les situations « moyennes » représentent 79% des jours,
- les situations « dégradées » représentent 18% des jours,
- les situations « mauvaises » représentent 9% des jours.



FIGURE 13 INDICE DE QUALITE DE L'AIR 2023 A CHOISY-LE-ROI (SOURCE : AIRPARIF)

La question de la qualité de l'air pour les habitants de Choisy-le-Roi présente donc un enjeu important.



#### 4. Ilot de chaleur urbain (ICU)

L'îlot de chaleur urbain est un phénomène qui implique que la température va être plus élevée en ville par rapport aux zones rurales voisines, où par rapport aux normales saisonnières. Cette différence est particulièrement exacerbée en période nocturne. Au regard du dérèglement climatique et de la hausse des températures globales, ce phénomène a une incidence de plus en plus importante sur les territoires.

L'institut Paris Région a cartographié, pour l'ensemble de la région Ile de France le potentiel d'amplification de l'ICU, cette analyse est basée sur l'analyse de l'occupation du sol et permet de préciser, en fonction de la typologie des constructions rencontrées, la propension du site à accentuer ou réduire le phénomène d'ICU. En parallèle, des cartes de vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain et permettent de mettre en perspective le potentiel d'amplification de l'ICU avec la fragilité des habitants (santé, précarité etc..).

Du point de vue de l'amplification de l'ICU, la commune de Choisy-le-Roi présente une certaine diversité de formes et typologies urbaines (secteurs pavillonnaires, habitat collectif, zones d'activités, espaces verts) qui présentent un potentiel variable d'amplification du phénomène d'îlot de chaleur urbain. Ainsi, si une part importante du territoire présente un faible potentiel d'amplification d'ICU voire possède un caractère rafraîchissant (zones pavillonnaires, parc interdépartemental) d'autres secteurs, particulièrement minéralisés et bâtis possèdent un potentiel d'amplification fort de l'ICU (zone d'activité Lidl – Renault en limite de Villeneuve-Saint-Georges / secteur des infrastructures du SEDIF / partie du quartier centre-nord à l'ouest de la D5).

- > **Au niveau des secteurs en évolution dans le cadre de la modification n°7 ceux-ci sont concernés par des typologies d'occupation du sol favorisant de manière faible à moyenne l'ICU.**

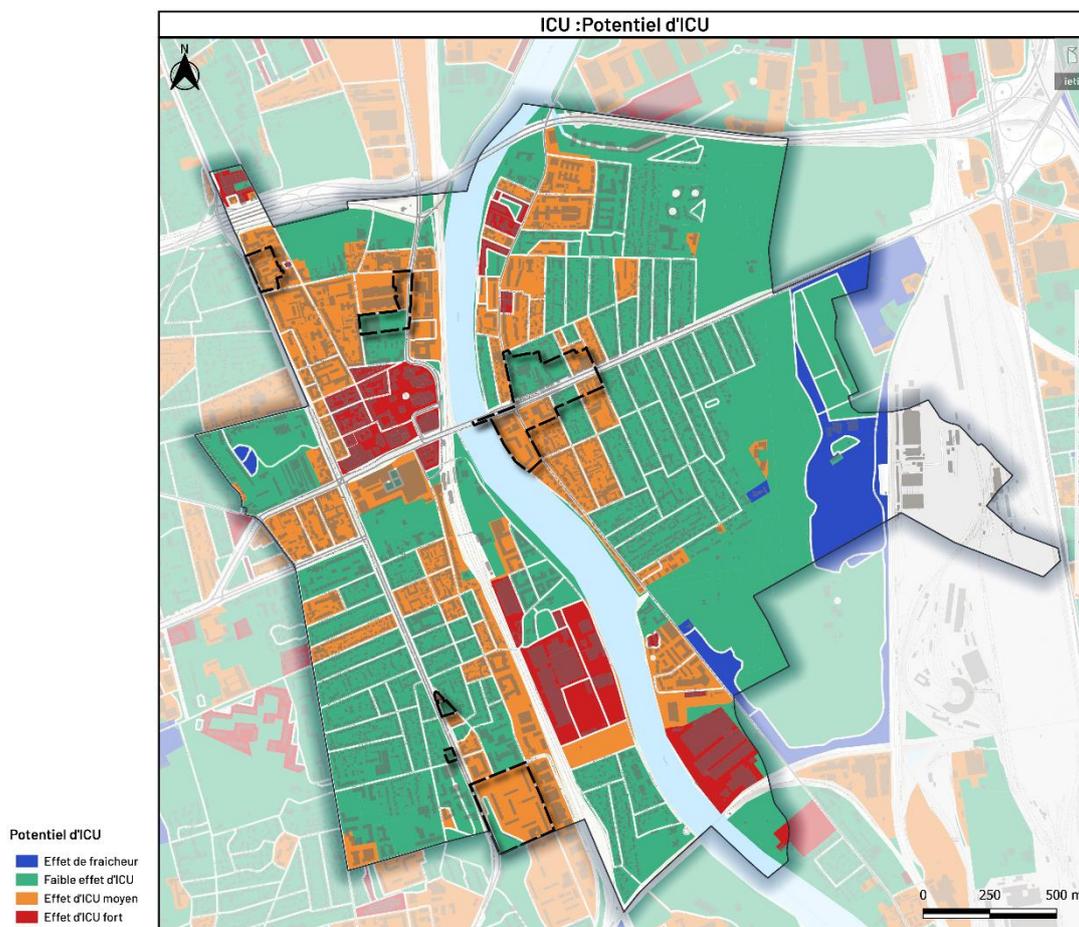


FIGURE 14 CARTOGRAPHIE DU POTENTIEL D'ICU (IETI 2023)

En ce qui concerne la vulnérabilité au phénomène d'ICU, le constat est plus homogène sur le territoire avec une vulnérabilité moyenne sur la quasi-totalité du territoire (à l'exception du parc interdépartemental des sports – non habité). Certains secteurs présentent une vulnérabilité plus forte à l'image du quartier Navigateurs-Cosmonautes et la partie à l'ouest de la D5 du quartier centre nord qui s'explique par une amplification plus forte du phénomène d'ICU et une concentration d'habitants.

- > **Au niveau des secteurs en évolution dans le cadre de la modification n°7 ceux-ci sont concernés par une vulnérabilité moyenne, à l'exception du secteur de l'OAP navigateurs cosmonautes qui présente une vulnérabilité moyenne aux ICU.**

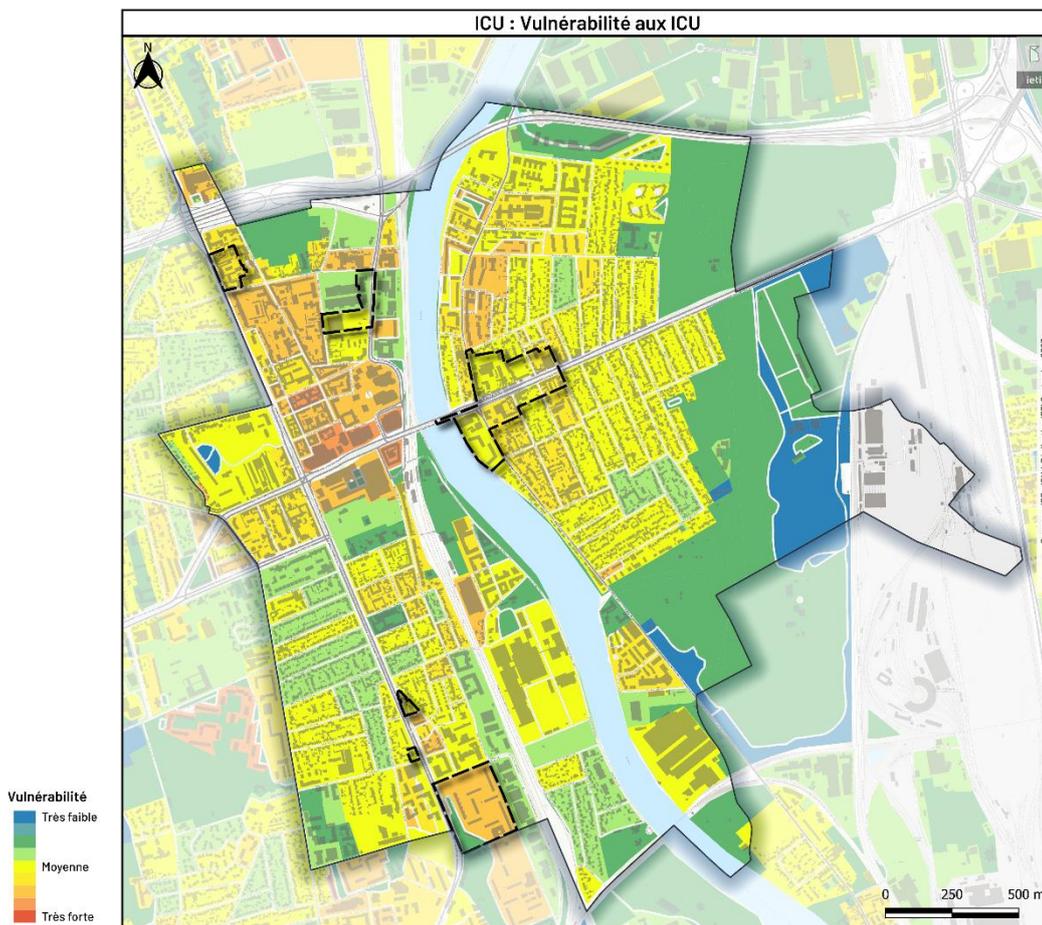


FIGURE 15 CARTOGRAPHIE DE LA VULNERABILITE A L'ICU (IETI 2023)

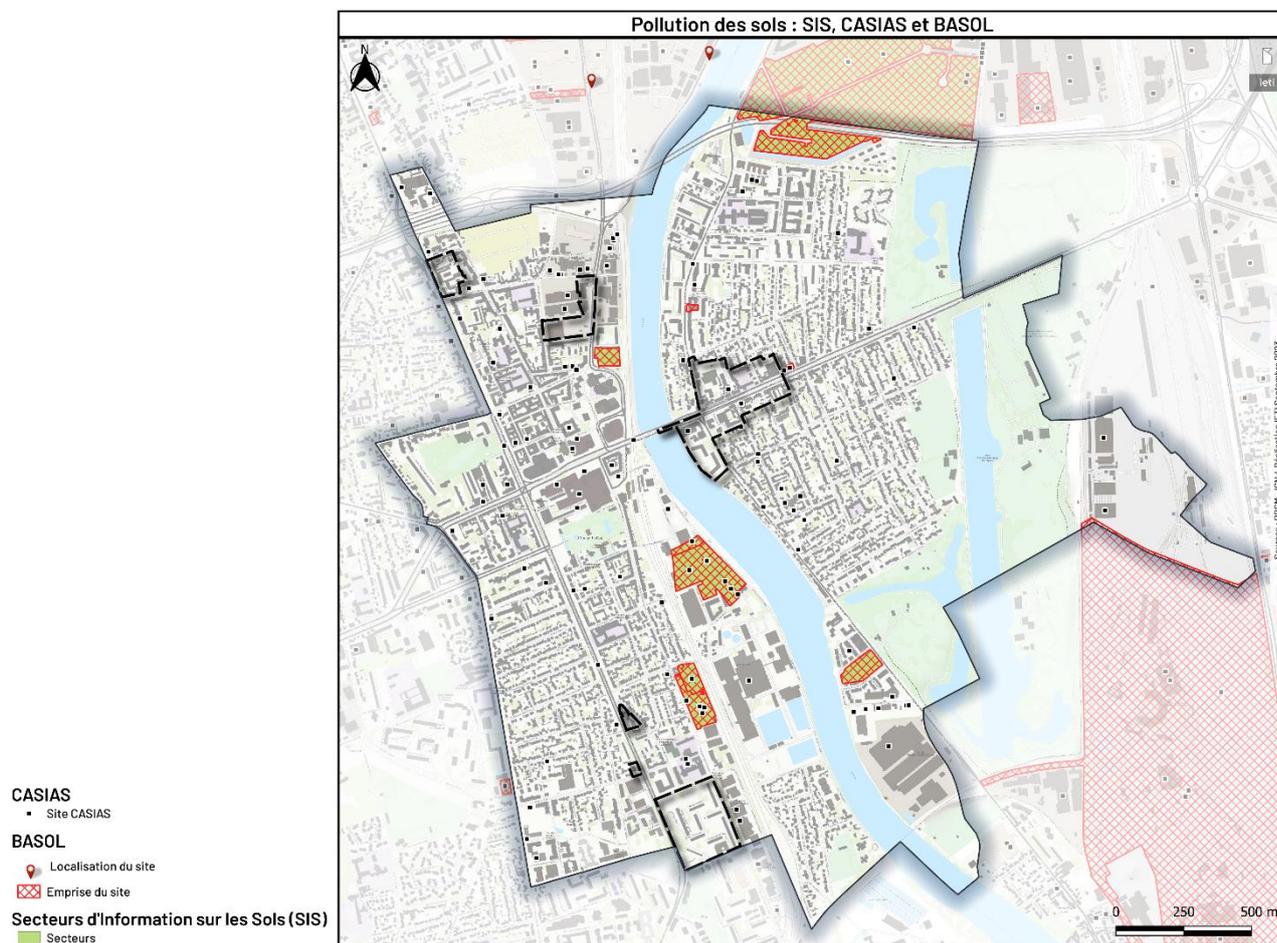
→ D'une manière générale, le territoire de Choisy-le-Roi présente un faible potentiel d'amplification des ICU avec quelques problématiques localisés dans des secteurs denses ou fortement imperméabilisés. Néanmoins, bien que cette amplification soit limitée, la vulnérabilité de la population est tout de même perceptible. Il est donc nécessaire de veiller à la limitation des facteurs aggravant le phénomène.



## 5. La pollution des sols

Le risque lié à la pollution des sols sur la commune de Choisy-le-Roi est relativement important avec de nombreux sites ayant fait l'objet d'activités susceptibles d'avoir engendré des pollutions pour les personnes ou l'environnement. Sont ainsi recensés sur la commune :

- 7 secteur(s) d'information sur les sols
  - L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.
- 8 site(s) pollué(s) ou potentiellement pollué(s)
  - Le ministère chargé de l'environnement inventorie les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
- 112 ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service
  - La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.



→ La commune est concernée par des risques de pollution des sols, en lien avec son passé industriel. Il est donc nécessaire de veiller à la compatibilité des activités développées avec le contexte du sous-sol local.



## F. Les risques naturels et technologiques

### 1. Les risques naturels

#### a) Risque inondation

La commune de Choisy-le-Roi est implantée dans le lit majeur de la Seine et est donc soumise à un risque inondation conséquent. A ce titre, la commune est concernée par le PPRi de la Marne et de la Seine dans le département du Val de Marne. Celui-ci possède une valeur de servitude d'utilité publique et a été approuvé le 12 novembre 2007.

La commune de Choisy-le-Roi est concernée par un aléa faible à fort avec des submersions pouvant être supérieure à 2m sur la rive est de la commune.

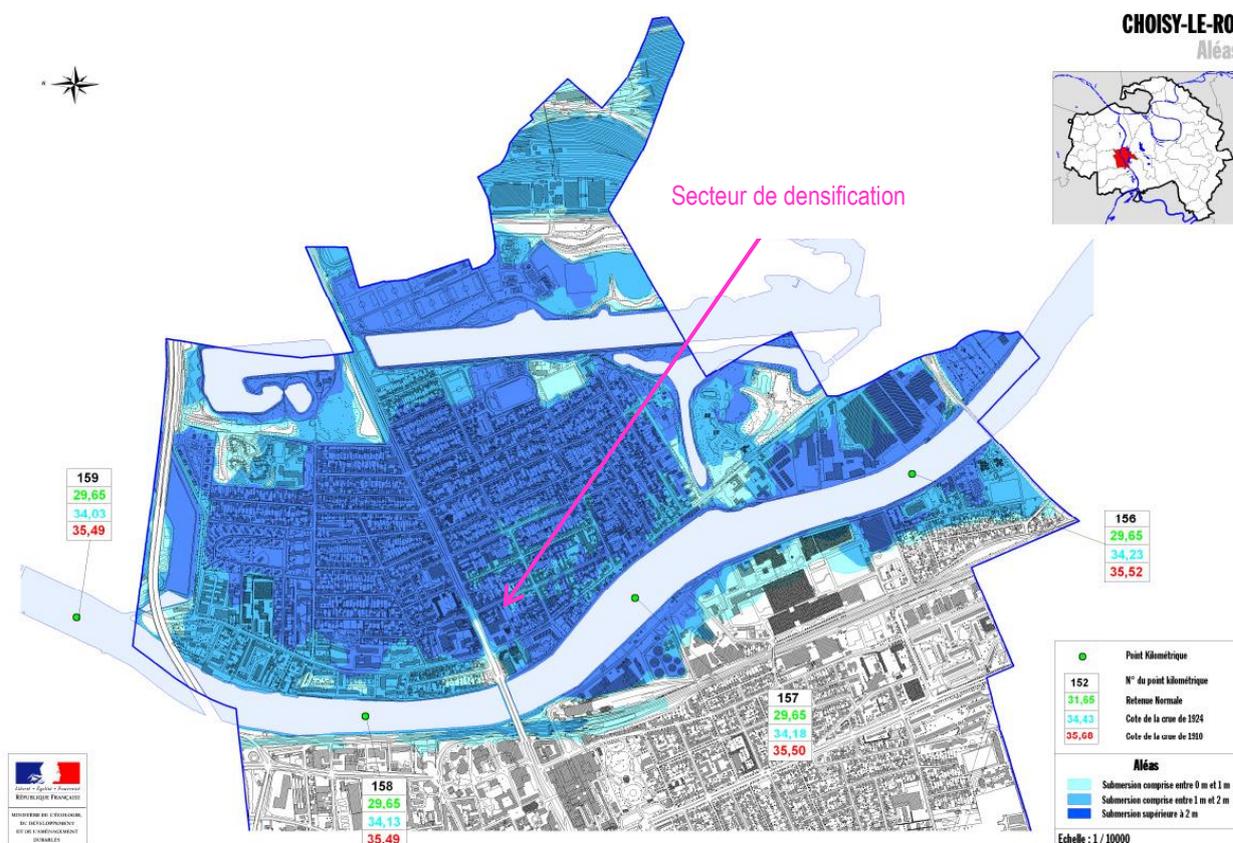
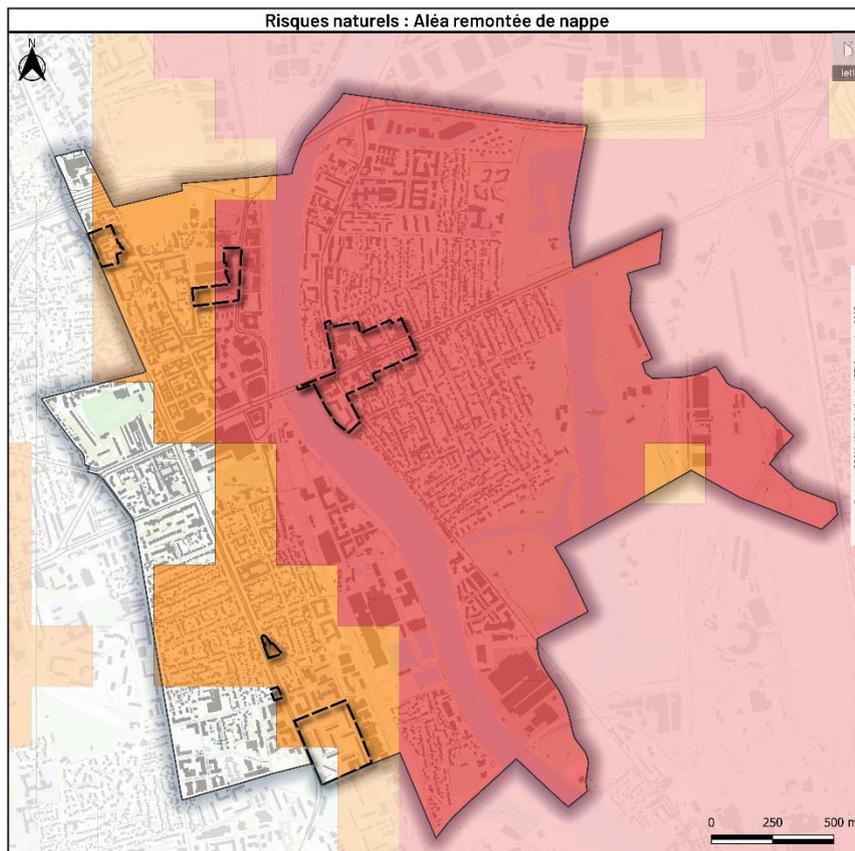


FIGURE 16 CARTE DES ALEAS (SOURCE : PPRi DE LA MARNE ET DE LA SEINE DANS LE VAL DE MARNE)

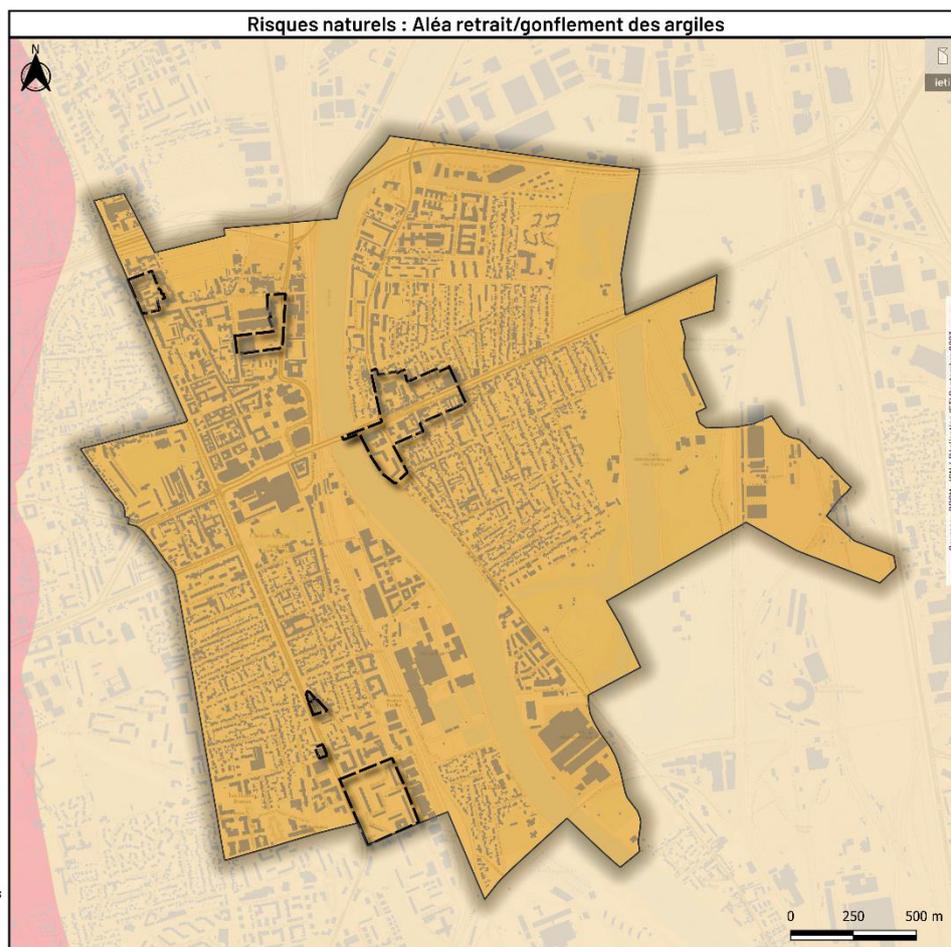
#### b) Le risque lié à la remontée de nappe et inondation de cave

La présence de la Seine sur le territoire, et des nappes qui y sont associées engendrent une vulnérabilité importante de la commune face aux phénomènes de remontées de nappe. L'exposition est ainsi très importante sur toute la rive est de la commune. La rive ouest est également soumise à des contraintes de remontées de nappes et d'inondations de caves.



*c) Mouvement de terrain*

La commune de Choisy-le-Roi est située dans une zone d'aléa moyen pour les phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Elle n'est en revanche pas concernée par l'élaboration du Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain approuvé le 21 novembre 2018.



#### d) *Le risque sismique*

Les articles R563-1 et suivants du code de l'Environnement définissent les modalités d'application de l'article L. 563-1, en ce qui concerne les règles particulières de construction parasismique pouvant être imposées aux équipements, bâtiments et installations dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique. La commune est concernée par un risque très faible.

→ La multiplicité des risques d'origine naturelles sur le territoire de Choisy-le-Roi (inondation, mouvements de terrain) nécessite un renforcement de la résilience des espaces urbains face à de tels phénomènes dont l'ampleur et la fréquence sont susceptibles d'être augmentés par le dérèglement climatique. Il y a notamment un enjeu fort à la prise en compte d'une gestion des eaux pluviales au point de chute pour limiter l'aggravation des phénomènes de crue et limiter la déshydratation des sols.



## 2. Les risques technologiques

### a) Les risques liés au transport de matières dangereuses

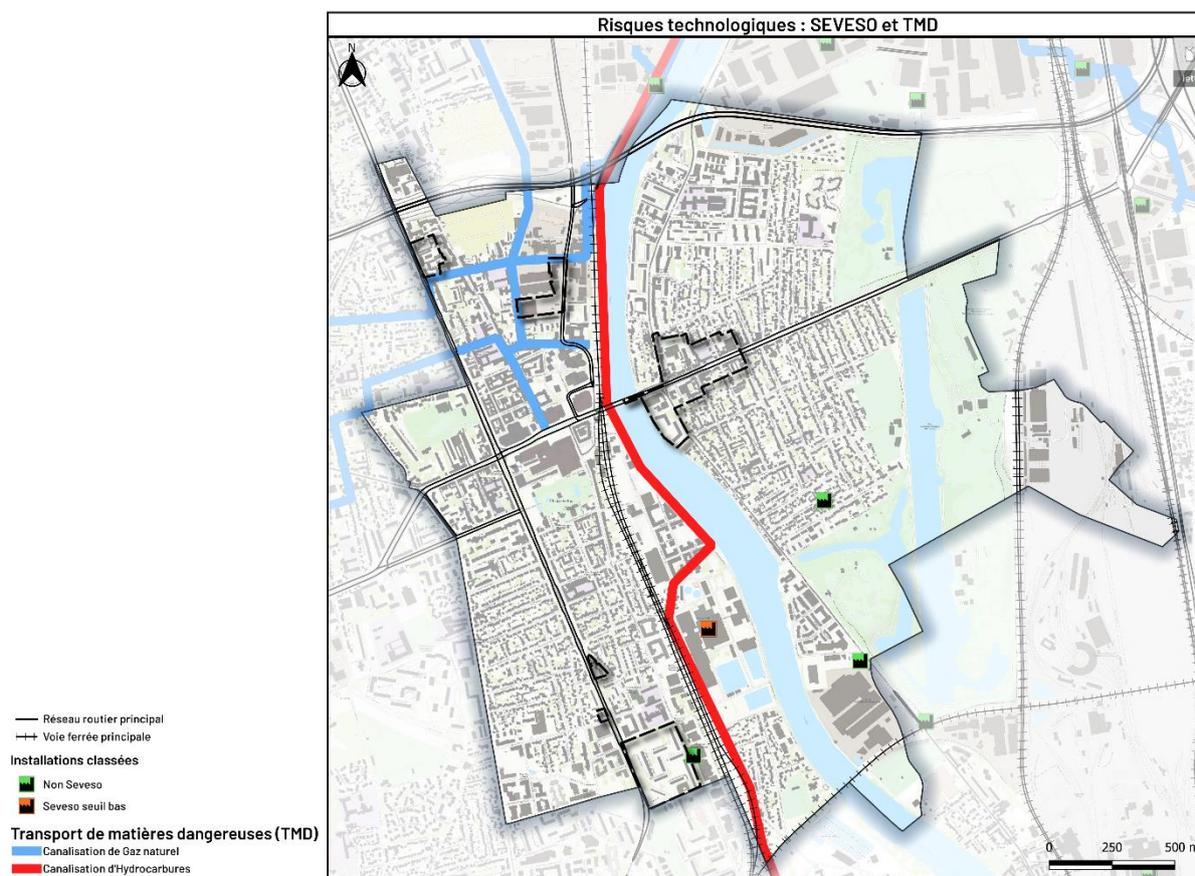
En considérant tous les modes de transports, les Matières Dangereuses traversent 81% des communes du département par route, par voie ferrée, par voie fluviale, par canalisation ou par voie aérienne. Sur la commune de Choisy-le-Roi sont notamment identifiées les sources suivantes :

- Le réseau SNCF qui borde le site est concerné par le transport de ces substances acheminées sur le tronçon « Paris Austerlitz / Juvisy » du réseau SNCF Paris-Rive Gauche. Cette desserte est très peu importante puisqu'elle concerne pour l'essentiel l'approvisionnement interne en fioul de la SNCF ;
- Le transport de produits pétroliers sur la Seine présente lui un faible risque qui reste minime du fait d'une faible fréquence (moins de 10 bateaux par mois) ;
- les hydrocarbures, transportés par le réseau de pipelines le Havre-Paris de la société TRAPIL. Ce moyen de transport garantit des conditions optimales de sécurité, avec la mise en oeuvre de procédures de protection et de surveillance ;
- Des canalisations de transport de gaz gérées par GRTGaz.

Les canalisations TRAPIL et GRTGAZ sont réglementées par l'arrêté du 4 aout 2006, entraînant des contraintes en matière d'urbanisme pour les Etablissements Recevant du Public (ERP) et les Immeuble de Grandes Hauteurs (IGH), sans pour autant constituer de servitude d'utilité publique.

### b) Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

On dénombre sur la commune une seule ICPE il s'agit du site VEOLIA Eau Ile de France de potabilisation des eaux de la Seine. Celui-ci a un statut d'autorisation et relève de la catégorie SEVESO seuil bas.



→ La présence d'infrastructures importantes et le caractère économique de la commune constituent des sources de risques technologiques pour la population. La prise en compte de ces risques et leur intégration dans le projet d'aménagement local est un élément important pour assurer la sécurité des citoyens.



## G. Identification des enjeux environnementaux et caractérisation des sensibilités environnementales

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, dans la perspective de proposer une analyse proportionnelle, adaptée aux enjeux. Il est nécessaire de proposer une hiérarchisation et une analyse de la sensibilité du territoire.

La hiérarchisation présentée ci-dessous est basée sur l'analyse faite à l'échelle de la commune dans le cadre du rapport de présentation de la modification du PLU de Choisy-le-Roi.

Thématique très sensible	Thématique moyennement sensible	Thématique peu sensible
<b>ECHELLE COMMUNALE</b>		
<b>CADRE PHYSIQUE</b> Topographie – Géologie – Hydrographie – Paysage	Le territoire communal est soumis à des contraintes liées à son socle physique (topographie, géologie). Le patrimoine, avec de nombreux sites inscrits ou classés constitue un point d'attention majeur pour le territoire.	
<b>BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS</b> Espaces verts – Zones humides – Trame verte et bleue	La biodiversité présente localement sur le territoire présente globalement peu d'enjeu. La présence de l'ENS confère toutefois un intérêt au territoire, mais dont le caractère est peu vulnérable. La forte urbanisation du territoire, en partie sous forme pavillonnaire conserve une certaine perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore.	
<b>GESTION DES RESSOURCES ET DES DECHETS</b> Gestion de l'eau – Gestion des déchets – Production d'ENR – Consommation d'énergie et émissions de GES	La gestion des ressources et des déchets repose en partie sur des politiques supra-communale. La collectivité ne présente pas de problématique majeure, toutefois des points d'attention sont à avoir vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales et à l'amélioration de la sobriété énergétique du territoire.	
<b>POLLUTIONS ET NUISANCES</b> Nuisances sonores – Pollutions atmosphériques – Ilots de chaleur urbain	Le territoire communal est maillé par de nombreuses infrastructures qui lui confère un ancrage territorial important mais est source de nuisances sonores et d'une dégradation de la qualité atmosphérique. Il s'agit dès lors d'un enjeu particulièrement pour la santé des Choisyens. Par ailleurs, le caractère industrialisé du territoire a engendré une pollution des sols.	
<b>RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</b>	La commune de Choisy-le-Roi est exposée à une diversité de risques d'origine naturelle (inondation par crue, remontée de nappe, ruissellement urbain, mouvement de terrains etc..) mais également technologique (présence d'infrastructures de transport, site SEVESO). E	



## III. Méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale

### A. Principe de l'analyse environnementale de la modification du PLU

La partie « Evaluation Environnementale » du rapport de présentation a pour objectif d'analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, dans sa version finalisée, et tient compte de l'ensemble du processus réalisé en amont.

Elle se base sur le diagnostic de l'état initial de l'environnement, complétée éventuellement par des analyses plus fines sur les secteurs de développement.

Le processus d'évaluation environnementale a conduit à intégrer des mesures dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que dans le zonage et règlement, pour éviter, réduire ou compenser l'impact de la mise en œuvre du plan.

### B. Analyse de la compatibilité du projet de modification vis-à-vis des documents cadres

D'un point de vue réglementaire, le PLU se doit d'être compatible avec un certains nombres de documents cadres et directeurs. Sur le territoire de Choisy-le-Roi, il est donc nécessaire de justifier de la compatibilité avec :

- Les orientations fondamentales du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) ;
- Les orientations fondamentales et objectifs de qualité et quantité des eaux du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 ;
- Les orientations fondamentales et objectifs de protection du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Bièvre ;
- Les orientations du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Seine-Normandie
- Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF) ;

Dans l'ensemble des cas, il s'agit d'un rapport de compatibilité et non pas de conformité (pas de traduction au sens strict des orientations et objectifs).

Il s'agit donc, dans l'analyse, de vérifier que la modification du PLU n'entre pas en contradiction avec les orientations de ces documents et qu'elle contribue, à leur échelle, à l'atteinte des objectifs fixés.

Aussi, pour chaque document imposant un rapport de compatibilité au PLU les orientations ou objectifs ont été détaillés sous la forme de tableaux.

L'objectif de l'évaluation environnementale est de caractériser la manière dont la modification du PLU de Choisy-le-Roi va impacter les différents thèmes ou compartiment environnementaux au travers des différentes pièces du PLU que sont :

- les OAP qui ciblent, sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, les principales orientations qui doivent être données aux projets développés ;
- le règlement (graphique, écrit) qui permet de spatialiser l'ensemble des règles et principes établis à l'échelle du PLU.



## C. Présentation de la méthode d'évaluation des impacts

### 1. Analyse des différents compartiments environnementaux

L'analyse des secteurs a porté sur l'ensemble des thématiques développées dans le cadre de l'état initial de l'environnement à savoir :

- Les caractéristiques physiques du territoire :
- La biodiversité et les milieux naturels ;
- La gestion des ressources et des déchets ;
- Les risques naturels et technologiques.

Afin de faciliter l'analyse et l'appréhension des incidences du PLU, le choix a été fait de faciliter une lecture transversale de ces sujets en proposant une analyse regroupant de la manière suivante les thèmes environnementaux :

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
Thématiques	Sous-thématiques
Adaptation au changement climatique	Gestion de l'îlot de chaleur urbain
	Décarbonation des modes de vie.
Paysage et patrimoine	
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables
	Trame verte et bleue
Préservation des ressources	Economie de foncier
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)
	Consommation d'énergie
	Energie renouvelable
	Emissions de GES
	Gestion des déchets
Risque et santé de la population	Risques naturels
	Risques technologiques
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)



a) *Analyse des incidences du projet de modification*

L'évaluation environnementale a pour objectif de caractériser les incidences du projet de PLU sur l'environnement. Celles-ci ont été regroupées selon 6 catégories de manière à favoriser leur appréhension par l'ensemble des lecteurs.

Les incidences ont été classées en fonction de leur effet sur l'environnement de la manière suivante :

INCIDENCE	DESCRIPTION
<b>Incidence très positive (++)</b>	La disposition contribue à limiter ou réduire les effets du plans sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement.
<b>Incidence positive (+)</b>	La disposition produit des effets positifs mais limités. Des actions peuvent être envisagées pour augmenter l'intensité des effets.
<b>Incidence neutre</b>	La disposition ne produit pas d'effet sur l'environnement.
<b>Incidence mitigée (+/-)</b>	La disposition a des effets positifs et négatifs sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement
<b>Incidence négative (-)</b>	La disposition a des effets notables défavorables mais limités
<b>Incidence très négative (--)</b>	La disposition a des effets notables largement défavorables sur un ou plusieurs thèmes environnementaux résultant d'un choix volontariste en faveur du projet.

L'ensemble de cette analyse est formalisé sous la forme de tableaux de synthèse afin de faciliter la lecture et la compréhension de la démarche mise en œuvre :

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Il est indiqué la thématique étudiée	Les caractéristiques de l'incidence sont présentées	Le niveau d'impact des incidences est évalué	Les mesures mises en œuvre sont décrites	Le niveau d'impact est réévalué au regard des mesures	Les mesures proposées (non mises en œuvre dans le cadre du PLU) sont présentées

1. Les **incidences brutes** ont été définies dans un premier temps, il s'agit de **l'impact initial** ;
  - a. Celui-ci est déterminé sur la base de la sensibilité de chaque thématique environnementale ;
2. Les mesures mises en œuvre dans le PLU permettant l'évitement, la réduction ou la compensation des impacts ont été détaillées ;
  - a. Les mesures prises dans le PLU sont distinguées en fonction de la pièce dans laquelle il est possible de les retrouver : PADD, OAP, PLU
3. Sur la base des mesures définies dans le PLU, l'impact initial a été réévalué de manière à estimer **l'impact résiduel** subsistant après la mise en œuvre des mesures ;
4. Si l'impact résiduel présente un caractère négatif ou très négatif, des mesures complémentaires visant l'évitement, la réduction ou la compensation sont alors proposées<sup>1</sup> afin d'amener autant que possible le projet à avoir une incidence neutre sur l'environnement.

<sup>1</sup> A noter que, dans certains cas, des mesures complémentaires sont également proposées pour des impacts résiduels positifs. L'idée étant de venir renforcer davantage encore cette incidence positive.



## 2. Définition des mesures d'évitement, réduction, compensation

Compte tenu du fait qu'il est recherché une incidence neutre, voire positive, du plan sur l'environnement il a été nécessaire lorsque les incidences du plan présentaient un impact résiduel de préconiser des mesures complémentaires.

Ces mesures ont été définies de manière à viser, selon le respect de l'ordre suivant :

- L'évitement des incidences ;
- La réduction des incidences ;
- La compensation des incidences si besoin.



## IV. Evaluation de l'impact de la modification sur l'environnement

L'évolution du PLU relevant du régime de la modification cela implique l'absence de modification des orientations du PADD. Celui-ci ne fait donc pas l'objet d'une analyse dans le présent rapport.

Dans le cadre de son avis n° 2023-047 du 04/05/2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a ciblé la nécessité d'effectuer :

- **l'analyse des effets du projet de PLU sur l'exposition des populations aux pollutions et nuisances du trafic routier.**

Cette demande est liée à l'évolution de l'OAP des Navigateurs Cosmonautes et la densification des sous-secteurs UAb2 sur le long de la RD5 et de l'avenue Victor Hugo.

### A. Présentation des éléments de la modification

Le détail de la modification est présenté dans la « notice de présentation de la modification n°7 », les éléments déclinés ci-dessous en constitue la synthèse.

Les différents points visés par la modification sont :

- **La protection de l'espace naturel sensible du Parc Interdépartemental des Sports :**
  - o Création d'une zone « N » naturelle pour la classification de l'Espace Naturel Sensible du Parc Interdépartemental des Sports
    - Cette modification permet de reclasser des zones Up (zone urbaine parc urbain et terrains de sport) en zones N afin d'en assurer une préservation adaptée : limitation accrue des occupations du sol autorisées, interdiction des constructions sauf sous certaines conditions).
    - La MRae considère que ces évolutions renforcent les mesures de protection des espaces naturels.
- **La protection du patrimoine bâti :**
  - o 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 ;
    - Cette modification permet d'identifier de manière précise l'ensemble du bâti patrimonial et remarquable de la commune et d'assurer leur protection à travers un règlement plus prescriptif en matière d'évolution des constructions. Les transitions sont retravaillées en limitant les hauteurs autorisées à proximité des éléments de bâti patrimonial.
    - La MRae considère que ces évolutions renforcent les mesures de protection du patrimoine bâti.
  - o La protection des quartiers pavillonnaires est renforcée avec un passage de 30% à 40% de pleine terre en zone UR.
    - Cette modification a été apportée au cours de l'évolution du document.
  - o La définition de principes permettant d'assurer l'intégrité architecturale des constructions dans le cadre des projets d'isolation thermique par l'extérieur (maintien des caractéristiques architecturales)
    - Cette modification a été apportée au cours de l'évolution du document
- **La protection des rez-de-chaussée actifs :**
  - o 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 »
    - Cette modification permet de mettre à jour les linéaires de protection (notamment au regard des dernières études commerciales réalisées) et interdit le changement de destination des RDC commerciaux tout en garantissant une homogénéité des circulations.



- **Des 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.
  - Cette modification permet d'augmenter la densité au sein des secteurs UAb2, de créer une zone de transition entre les zones UA et UR adaptée afin de conserver le caractère pavillonnaire, de reclasser en UA certains secteurs actuellement en UR et d'assurer ainsi leur évolution, de définir un nouvel emplacement réservé, de supprimer les règles limitant l'implantation de CINASPIC à certaines typologies,
  - La MRAe considère que l'exposition des populations aux pollutions et nuisances du trafic routier doit être analysée, au regard de l'évolution de la densité au niveau du sous-secteur UAb2
- La mise en œuvre d'une évolution des hauteurs des constructions autorisées dans le cadre du projet du technicentre en lien avec la commune de Créteil en augmentant la hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) de 15m à 18m ;
  - Cette modification a été apportée au cours de l'évolution du document.
- L'évolution des règles de stationnement en zone UZP (apport d'une précision au sujet des hébergements hôteliers qui sont à vocation touristique) et en zone UA, UC, UZP, UR (ajout d'une disposition en matière de stationnement pour les hébergements spécifiques + précision du caractère touristique des hébergements hôteliers)
  - Cette modification a été apportée au cours de l'évolution du document.
- L'ajustement des règles de stationnement notamment en matière d'accès en supprimant l'obligation d'une marge de recul de 6m et l'ajout de schéma de principe ;
  - Cette modification a été apportée au cours de l'évolution du document.
- La suppression de l'emprise au sol maximale des constructions sur les unités foncières en angle de moins de 1000m<sup>2</sup> existantes avant la date d'approbation du PLU dans le secteur UAf (passage d'une emprise maximale de 40% à une emprise non réglementée)
  - Cette modification a été apportée au cours de l'évolution du document.
- La mise en place dans les dispositions générales d'un rappel au risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et le rappel de mettre en œuvre des dispositions spécifiques en matière de construction.
  - Cette modification a été apportée au cours de l'évolution du document.

- **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
  - Cette modification permet de définir une OAP sectorielle, ciblant l'ouverture du quartier sur son environnement, la favorisation de la mixité sociale et l'évolution du bâti. Elle permet en parallèle la création d'un sous-secteur UAs2 spécifique au secteur d'OAP.
  - La MRAe considère que l'exposition des populations aux pollutions et nuisances du trafic routier doit être analysée, au regard de l'évolution de la densité sur le secteur de l'OAP.

- **Ajustements mineurs**

- Mise en annexe de la charte de la construction neuve
- Corrections d'erreurs matérielles
  - Cette modification a été apportée au cours de l'évolution du document.



Afin de respecter le principe de proportionnalité de l'évaluation environnementale, l'analyse va être ciblée sur les évolutions du règlement susceptibles d'avoir des incidences négatives sur l'environnement synthétisées dans le tableau-ci-dessous :

EVOLUTION CONCERNEE		INCIDENCE PRESSENTIE
Protection de l'ENS du parc interdépartemental des sports		Incidence positive sur la protection des milieux naturels
Protection du patrimoine bâti	Identification du patrimoine bâti patrimonial	Incidence positive sur la protection du patrimoine bâti
	Augmentation du % de pleine terre à l'unité foncière en zone UR	Incidence positive sur la préservation de la pleine terre, la lutte contre les îlots de chaleur urbain, la perméabilité écologique et la gestion des eaux pluviales.
	Définition de principes de réalisation pour assurer l'intégration architecturale des bâtiments faisant l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur	Incidence positive sur la protection du patrimoine bâti et sur la réduction des consommations énergétiques et émissions de GES
Protection des RDC actifs		Incidence positive sur la limitation des émissions de GES (proximité habitat – commerces) et sur le paysage urbain (homogénéité des commerces, maintien de l'activité en RDC)
Ajustements réglementaires	Création d'un sous-secteur UAb2	Incidence potentiellement négative sur l'exposition de la population à des nuisances sonores et des polluants atmosphériques, au phénomène d'îlot de chaleur urbain
	Création d'une règle de transition entre UA et UR	Incidence positive sur la protection des milieux et du paysage urbain
	Reclassement en UA de terrains en UR	Incidence potentiellement négative sur l'exposition de la population à des nuisances sonores et des polluants atmosphériques, au phénomène d'îlot de chaleur urbain
	Création d'un emplacement réservé	Incidence neutre sur l'environnement et positive pour assurer la mise en place de d'équipements d'intérêt public
	Reclassement de parcelles UEIs en parcelles UA	Incidence potentiellement négative sur l'exposition de la population à des nuisances sonores et des polluants atmosphériques, au phénomène d'îlot de chaleur urbain
	Evolution de la réglementation concernant la hauteur des CINASPIC en zone UE (passage de 15m à 18m)	Incidence neutre sur l'environnement et positive pour assurer la mise en place de d'équipements d'intérêt public
	L'évolution des règles de stationnement en zone UZP (apport d'une précision au sujet des hébergements hôteliers qui sont à vocation touristique) et en zone UA, UC, UZP, UR (ajout d'une disposition en matière de stationnement pour les hébergements spécifiques + précision du caractère touristique des hébergements hôteliers)	Incidence positive sur la limitation des émissions de GES et sur le report modal.
	L'ajustement des règles de stationnement notamment en matière d'accès en supprimant l'obligation d'une marge de recul de 6m et l'ajout de schéma de principe ;	Incidence neutre sur l'environnement
	La suppression de l'emprise au sol maximale des constructions sur les unités foncières en angle de moins de 1000m <sup>2</sup> existantes avant la date d'approbation du	Incidence potentiellement négative sur la sur la préservation de la pleine terre, la lutte contre les îlots de



	PLU dans le secteur UAf (passage d'une emprise maximale de 40% à une emprise non réglementée)	chaleur urbain, la perméabilité écologique et la gestion des eaux pluviales.
	La mise en place dans les dispositions générales d'un rappel au risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et le rappel de mettre en œuvre des dispositions spécifiques en matière de construction.	Incidence positive sur la protection de la population et du bâti vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.
	Evolution de la réglementation concernant les CINASPIC dans la zone d'activités des cosmonautes	Incidence neutre sur l'environnement et positive pour assurer la mise en place de d'équipements d'intérêt public
	Suppression du % minimal de logements sociaux en zone UA	Incidence neutre sur l'environnement et positive pour assurer la mixité sociale à l'échelle communale.
Mise en cohérence du PLU avec le projet NPNRU pour la ZAC des Navigateurs	Création d'une OAP sur la ZAC des Navigateurs Cosmonautes	Incidence potentiellement négative sur l'exposition de la population à des nuisances sonores et des polluants atmosphériques, au phénomène d'îlot de chaleur urbain
	Création d'un sous-secteur UAs2	

Pour donner suite à l'enquête publique, un certain nombre de modifications ont été apportées en réponse aux avis PPA, aux avis des citoyens et du commissaire enquêteur.

	EVOLUTION CONCERNEE	INCIDENCE PRESENTIE
Protection du patrimoine arboré	Intégration d'une disposition particulière en zone UA pour favoriser la protection des alignements d'arbres ou arbre protégé au plan de zonage.	Incidence positive sur la protection du patrimoine arboré.
	Intégration d'une notion de compensation pour l'abattage des arbres en zone UE.	Incidence positive sur la protection du patrimoine arboré.
Ajustements réglementaires	Rappel au constructeur (dans certains cas) de réaliser une étude vibratoire et une étude des pics de bruits.	Incidence positive sur la prise en compte des nuisances sonores et vibratoires.
	Renforcement de l'ambition en matière de prise en compte des nuisances sonores – reformulation de l'article 15.4 avec la suppression de la mention « dans la mesure du possible » dans la précédente formulation « Dans la mesure du possible, Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. Dans la mesure du possible, les logements mono-orientés vers une zone de bruit sont à proscrire. »	Incidence positive sur la prise en compte des nuisances sonores.
	Mise en cohérence des articles 13.2.1 des zones N et UP avec les destinations autorisées en supprimant les dispositions relatives à la plantation d'arbres pour les immeubles collectifs et les maisons individuelles.	Incidence neutre, ces zones n'autorisent pas les logements collectifs et les maisons individuelles il s'agit d'une mise en cohérence du règlement.
	Précision en zone UP que les seules constructions existantes sont celles de la « ferme des gondoles »	Incidence neutre, cette précision permet de cibler le cadre existant.
	Précision en zone N que l'avenue de Villeneuve-Saint-Georges n'y est pas incluse	Incidence neutre, cette précision permet de cibler le cadre existant.
	Précision en zone N que les travaux nécessaires à la préservation des sites et paysages sont autorisés	Incidence positive sur la protection du patrimoine naturel et des paysages.
	Ajout de la mention UAs2 dans les différents articles – correction d'une erreur matérielle.	Incidence neutre, il s'agit d'éviter toute interprétation faussée. Les mesures ne remettent pas en question les constats de l'évaluation environnementale.
	Mise en cohérence du règlement et de l'OAP Nature en ville, en précisant que les mesures doivent se faire en tenant compte du règlement	Incidence neutre, il s'agit d'une précision mais en tout état de cause le pétitionnaire doit un rapport de



		compatibilité avec l'OAP et de conformité avec le règlement ce qui le fait primer sur la règle.
	Suppression de l'article UA-9.3.5 qui permet une emprise au sol non réglementée pour certaines parcelles.	Incidence positive sur la préservation des sols en place.
	Ajout de la précision que les constructions ne peuvent pas excéder 9 niveaux en zone UAS2	Incidence positive sur les paysages.

Les différentes évolutions susceptibles d'avoir une incidence de l'environnement sont étudiées dans les chapitres ci-dessous.

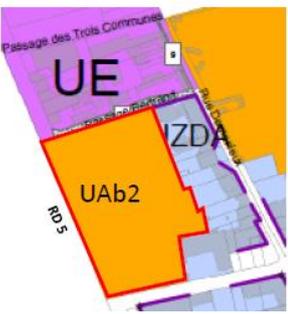
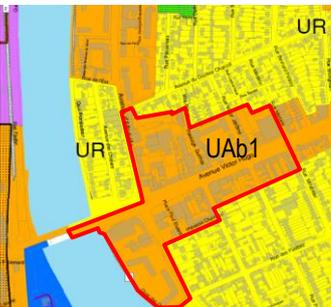


## B. Analyse des évolutions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement

### 1. Création d'un sous-secteur UAb2

#### a) Présentation de l'évolution prévue dans le cadre de la modification et du contexte local

Afin de simplifier le reste de la lecture, les deux secteurs seront respectivement appelés secteur 1 et secteur 3 comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

NOM	ETAT INITIAL	ETAT MODIFIE	EVOLUTION
Secteur A			<p>Cette évolution permet de convertir un sous-secteur UA en sous-secteur UAb2. Cette évolution conduit à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une augmentation de l'emprise au sol possible de 40% à 50% (soit +10% d'emprise bâtie autorisée) ;</li> <li>- Un maintien du % de pleine terre minimal (30% de l'unité foncière) ;</li> <li>- Une augmentation de la hauteur maximale de façade de 15 à 24m et une augmentation de la hauteur de façade de 12 à 21m (soit dans les deux cas +9m ce qui correspond à 2 niveaux supplémentaires)</li> </ul>
Secteur 3			<p>Cette évolution permet de convertir un sous-secteur UAb1 en sous-secteur UAb2. Cette évolution conduit à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une augmentation de l'emprise au sol possible de 40% à 50% (soit +10% d'emprise bâtie autorisée) ;</li> <li>- Un maintien du % de pleine terre minimal (30% de l'unité foncière) ;</li> <li>- Une augmentation de la hauteur maximale de façade de 15 à 24m et une augmentation de la hauteur de façade de 12 à 21m (soit dans les deux cas +9m ce qui correspond à 2 niveaux supplémentaires)</li> </ul>

Ainsi, la création d'un sous-secteur UAb2 concerne deux secteurs pour lesquels les spécificités, identifiées dans le chapitre II, sont les suivantes :

	SECTEUR 1	SECTEUR 3
<b>CADRE PHYSIQUE</b>	Pas de vulnérabilité spécifique du site, le contexte est comparable à celui de la commune (topographie plane, sol composé d'alluvions). Les secteurs présentent une vulnérabilité moyenne au phénomène d'ICU, tout en présentant un potentiel d'amplification du phénomène de niveau moyen.	
<b>BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS</b>	Pas de vulnérabilité spécifique du site, l'environnement est densément bâti avec une faible présence d'espaces verts et une présence de la	Pas de vulnérabilité spécifique du site, l'environnement est densément bâti avec une faible présence d'espaces verts et une présence de la



	SECTEUR 1	SECTEUR 3
	trame verte exclusivement au travers de la présence d'arbres.	trame verte exclusivement au travers de la présence d'arbres. Le secteur est concerné par une prélocalisation de zone humide potentielle (classe B) mais présente un caractère bâti marqué qui limite l'expression de ce potentiel.
<b>GESTION DES RESSOURCES ET DES DECHETS</b>	Pas de sensibilité spécifique, le secteur est raccordé aux réseaux (eau potable, assainissement) et le site est situé à proximité du réseau de chaleur de Choisy-Vitry.	Pas de sensibilité spécifique, le secteur est raccordé aux réseaux (eau potable, assainissement).
<b>POLLUTIONS ET NUISANCES</b>	<p>Nuisances sonores :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépassement des valeurs OMS pour le bruit routier et ferroviaire en période diurne et nocturne.</li> </ul> <p>Pollution atmosphérique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépassement des valeurs OMS pour l'ozone, le dioxyde d'azote et les particules fines</li> <li>- Le site est principalement touché par des problématiques liées au dioxyde d'azote et au particules fines en raison de sa proximité avec le réseau routier.</li> </ul>	<p>Nuisances sonores :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépassement des valeurs OMS pour le bruit routier et ferroviaire en période diurne et nocturne.</li> </ul> <p>Pollution atmosphérique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépassement des valeurs OMS pour l'ozone, le dioxyde d'azote et les particules fines</li> <li>- Le site est principalement touché par des problématiques liées au dioxyde d'azote et au particules fines en raison de sa proximité avec le réseau routier.</li> </ul> <p>Le secteur est concerné par 3 anciens sites industriels identifiés au CASIAS (garage / station-service / dépôt de liquide inflammable).</p>
<b>RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</b>	Le secteur est concerné par un risque de remontée de nappe modéré. Par ailleurs, le secteur est concerné par une sensibilité moyenne au risque argiles. Du point de vue des risques technologiques, le secteur est à proximité d'une canalisation de gaz enterrée sur la rue du Dr Roux.	Le secteur est concerné par un risque inondation lié à des crues de la Seine et l'urbanisation est encadrée par le PPRi et par un risque de remontée de nappe important. Par ailleurs, le secteur est concerné par une sensibilité moyenne au risque argiles



b) Analyse des effets attendus sur l'environnement – SECTEUR 1

THEMATIQUE	INCIDENCES POTENTIELLE	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
Adaptation au changement climatique	Augmentation de l'emprise bâtie sur les parcelles sans réduction du % de pleine terre attendu dans un contexte déjà urbanisé <b>&gt; réduction globale de la part de surface perméable et de pleine terre et des capacités de limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain.</b>	(-)	<p>Art 4.3 : « <i>Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible</i> » &gt; Gestion à ciel ouvert des eaux pluviales : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>Art. 6.2.2 / Art. 7.4.2 : « <i>Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30cm localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées.</i> » &gt; Possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ce qui favorise le confort d'été et d'hiver ;</p> <p>Art. 10.1.3. « <i>Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable qui permet la réduction du recours aux énergies fossiles ;</p> <p>Art. 13.2.1 : <i>Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée)</i> &gt; Obligation de végétaliser la parcelle : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols, ombrage par les végétaux ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>Art 13.2.2 : « <i>La surface de pleine terre doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière</i> » &gt; Obligation d'assurer un traitement en pleine terre sur la parcelle ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>Art. 15.3 : « <i>Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.</i> » &gt; Encadrement du traitement des revêtements afin d'assurer une absorption limitée de chaleur ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>OAP Nature en Ville : L'OAP prévoit qu'à travers les projets réalisés sur le territoire la trame verte fasse l'objet d'une recherche d'amélioration à travers la préservation des espaces verts privés / la végétalisation des toitures / le renforcement du maillage végétal existant / la perméabilité des sols / la lutte contre les phénomènes d'ICU / la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert &gt; <i>Mise en œuvre à l'échelle globale des projets de construction ou de réhabilitation de mesures favorisant la limitation des phénomènes d'ICU grâce à la végétalisation des sols, le traitement adapté de la végétalisation, la gestion des eaux pluviales.</i></p>	(0)
Paysage et patrimoine	Augmentation de l'emprise bâtie et de la hauteur du bâti (9m) dans un contexte urbain dense. <b>&gt; évolution du paysage urbain dans un contexte déjà urbanisé</b>	(0)	<p>Art.11.1 : « <i>Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.</i> » &gt; <i>Obligation d'intégration paysagère des réalisations.</i></p> <p>Art. 10.1.3. « <i>Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable tout en veillant au maintien de l'intégration paysagère des réalisations ;</p> <p>Art. 13.2.1 : <i>Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée)</i> &gt; Obligation d'un traitement qualitatif des espaces libres dans les projets ;</p>	(0)



THEMATIQUE	INCIDENCES POTENTIELLE	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
			<i>Art.11.1 et Art 11.4 : Mise en œuvre de dispositions spécifiques visant l'harmonisation des linéaires commerciaux et la préservation du bâti protégé &gt; Amélioration du traitement qualitatif du patrimoine bâti et du paysage urbain</i>	
Biodiversité et écosystèmes	Augmentation de l'emprise bâtie sur les parcelles sans réduction du % de pleine terre attendu dans un contexte déjà urbanisé <b>&gt; réduction globale de la part de surface perméable et de pleine terre dans un contexte peu favorable à la faune.</b>	(-)	<p>Art 4.3 : « Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible » &gt; Gestion à ciel ouvert des eaux pluviales : favorisation de la pleine terre et de la présence de l'eau sur la parcelle ce qui favorise la présence des trames verte et bleue dans les projets ;</p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle avec différentes strates ce qui favorise la diversité spécifique végétale et donc la diversité spécifique faunistique ;</p> <p>Art 13.2.2 : « La surface de pleine terre doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière » &gt; Obligation d'assurer un traitement en pleine terre sur la parcelle ce qui contribue à favoriser la qualité de la trame brune et garantir la pérennité et la qualité des plantations sur les secteurs de projet</p> <p>OAP Nature en ville : L'OAP prévoit qu'à travers les projets réalisés sur le territoire la trame verte fasse l'objet d'une recherche d'amélioration à travers la préservation des espaces verts privés / la préservation ou la création de jardins partagés / la végétalisation des toitures / le renforcement du maillage végétal existant / le maintien et le développement de clôtures perméables pour la faune / la limitation de la pollution nocturne / la perméabilité des sols &gt; <i>Mise en œuvre à l'échelle globale des projets de construction ou de réhabilitation de mesures favorisant la nature et la biodiversité en ville</i></p>	(0)
Préservation des ressources	Augmentation de la densité dans un secteur desservi par des réseaux et à proximité d'un réseau de chaleur <b>&gt; possibilité d'améliorer l'efficacité du réseau de chaleur urbain en raccordant des nouveaux logements // augmentation des consommations liées à la présence d'une densité potentielle accrue</b>	(+/-)	<p>Art 4.3 : « Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible » &gt; Gestion à ciel ouvert des eaux pluviales, favorisation de l'infiltration des eaux dans le sol et limitation de la pression sur les réseaux et systèmes d'assainissement ce qui réduit les risques de débordements et pollutions associées ;</p> <p>Art. 6.2.2 / Art. 7.4.2: « Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30cm localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées. » &gt; Possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ce qui limite les consommations énergétiques ;</p> <p>Art. 10.1.3. « Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable qui permet la réduction du recours aux énergies fossiles ;</p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle ce qui contribue au maintien de la fonctionnalité des sols</p> <p>Art 13.2.2 : « La surface de pleine terre doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière » &gt; Obligation d'assurer un traitement en pleine terre sur la parcelle ce qui contribue au maintien de la fonctionnalité des sols</p> <p>Art.15.1 : « Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés. » et « La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation. » &gt; Possibilité de réutiliser les eaux pluviales permet de limiter le recours à de l'eau potable pour des usages ne la nécessitant pas ;</p> <p>Art.15.2 « Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties</p>	(0)



THEMATIQUE	INCIDENCES POTENTIELLE	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
			<p>communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. » et « L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés » &gt; Inscription des projets dans une logique des gestion adaptée des déchets (tri, compostage) ;</p> <p>Art 15.3 : « Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée » &gt; Incitation au recours à des matériaux issus du réemploi ce qui réduit la pression sur l'approvisionnement en matière première « neuve » pour les projets ;</p> <p>Art 15.3 : « Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie... » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable qui permet la réduction du recours aux énergies fossiles ;</p>	
Risque et santé de la population	<p>Augmentation de la densité dans un secteur soumis à des nuisances sonores, une qualité atmosphérique dégradée et des phénomènes de risques naturels (remontées de nappe, retrait-gonflement des argiles) et technologiques (canalisation gaz)</p> <p>&gt; <b>exposition de nouvelles populations à des nuisances et des risques, cette augmentation reste modérée en autorisant une augmentation de 10% de l'emprise au sol et une élévation supplémentaire d'un maximum de 2 niveaux des bâtiments</b></p>	(-)	<p>Dispositions générales : Le dispositif réglementaire identifie clairement la responsabilité du porteur de projet de réaliser un diagnostic vibratoire et une étude concernant les pics de bruit. &gt; Cette disposition garantit la prise en compte par le porteur de projets de la qualité des logements.</p> <p>&gt; <u>Cette disposition a été intégrée afin de répondre aux engagements pris en réponse à l'avis de la MRAe.</u></p> <p>Art. 6.2.2 / Art. 7.4.2 : « Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30cm localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées. » &gt; Possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique et acoustique du logement garantissant la mise à niveau de la qualité de l'habitation pour les habitants ;</p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols mais également du maintien de l'eau dans les sols ce qui permet de limiter les phénomènes de retrait-gonflement des argiles / la végétalisation des espaces permet également de créer des espaces « plus calmes » et favorise l'amélioration locale de la qualité de l'air</p> <p>Art 15.4 ; « L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain » et « Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. Dans la mesure du possible, les logements mono-orientés vers une zone de bruit sont à proscrire. » &gt; Les dispositions visent à assurer l'adaptation des dispositifs constructifs au niveau de bruit rencontré sur la parcelle ce qui permet de réduire l'exposition au bruit de la population dans les logements ;</p> <p>&gt; <u>Cette disposition a évolué afin de répondre aux engagements pris en réponse à l'avis de la MRAe. La formulation précédente « Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. » ayant été jugée trop souple, il a été retenu par la collectivité de supprimer l'aspect conditionnel.</u></p> <p>OAP Nature en Ville : L'OAP prévoit qu'à travers les projets réalisés sur le territoire la trame verte fasse l'objet d'une recherche d'amélioration à travers la préservation des espaces verts privés / la végétalisation des toitures / le renforcement du maillage végétal existant / la perméabilité des sols / la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert / l'accompagnement dans la lutte contre les nuisances sonores (utilisation de la topographie / création de murs anti-bruit par le traitement des clôtures ou du mur / végétalisation des dispositifs acoustiques) / la prise en compte de la qualité de l'air avec des mesures spécifiques &gt; Mise en œuvre à l'échelle globale des projets de construction ou de réhabilitation de mesures permettant d'assurer un traitement qualitatif des espaces extérieurs, la mise en œuvre de mesures relatives à la protection de la population vis-à-vis des nuisances sonores, la végétalisation des espaces permet également de favoriser une amélioration locale de la qualité de l'air, des mesures spécifiques ont également été formulées.</p>	(0)



PLU de Choisy-le-Roi – Evaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES POTENTIELLE	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
			> <u>Cette disposition a évolué afin de répondre aux engagements pris en réponse à l'avis de la MRAe.</u>	



c) Analyse des effets attendus sur l'environnement – SECTEUR 3

THEMATIQUE	INCIDENCES POTENTIELLE	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
Adaptation au changement climatique	Augmentation de l'emprise bâtie sur les parcelles sans réduction du % de pleine terre attendu dans un contexte déjà urbanisé > <b>réduction globale de la part de surface perméable et de pleine terre et des capacités de limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain.</b>	(-)	Idem que secteur 1	(0)
Paysage et patrimoine	Augmentation de l'emprise bâtie et de la hauteur du bâti (9m) dans un contexte urbain dense > <b>évolution du paysage urbain dans un contexte déjà urbanisé</b>	(0)	Idem que secteur 1	(0)
Biodiversité et écosystèmes	Augmentation de l'emprise bâtie sur les parcelles sans réduction du % de pleine terre attendu > <b>réduction globale de la part de surface perméable et de pleine terre dans un contexte peu favorable à la faune.</b>	(-)	Idem que secteur 1	(0)
Préservation des ressources	Augmentation de la densité dans un secteur desservi par des réseaux > <b>augmentation des consommations liées à la présence d'une densité plus forte de logements</b>	(-)	Idem que secteur 1	(0)
Risque et santé de la population	Augmentation de la densité dans un secteur soumis à des nuisances sonores, une qualité atmosphérique dégradée et des phénomènes de risques naturels (remontées de nappe, retrait-gonflement des argiles, inondation) et technologiques (canalisation gaz) > <b>exposition de nouvelles populations à des nuisances et des risques, cette augmentation reste modérée en autorisant une augmentation de 10% de l'emprise au sol et une élévation supplémentaire d'un maximum de 2 niveaux des bâtiments</b>	(-)	<p><i>Dispositions générales : Le dispositif réglementaire identifie clairement la responsabilité du porteur de projet de réaliser un diagnostic vibratoire et une étude concernant les pics de bruit. &gt; Cette disposition garantit la prise en compte par le porteur de projets de la qualité des logements.</i></p> <p>&gt; <u>Cette disposition a été intégrée afin de répondre aux engagements pris en réponse à l'avis de la MRAe.</u></p> <p><i>Dispositions générales : « Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Mame et de la Seine, sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol » &gt; Le rappel au caractère de servitude du PPRI permet d'assurer l'intégration dans les règles de construction des spécificités du PPRI ;</i></p> <p><i>Art. 6.2.2 / Art. 7.4.2 : « Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30cm localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées. » &gt; Possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique et acoustique du logement garantissant la mise à niveau de la qualité de l'habitation pour les habitants ;</i></p> <p><i>Art. 10.1.4 : « La hauteur des constructions comprises dans le périmètre du PPRI pourra être majorée de la moitié de la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau des plus hautes eaux connu. » &gt; La possibilité de déroger aux hauteurs permet d'assurer la capacité des logements à offrir des zones refuges hors d'eau, elle ne permet pas d'accroître la densité d'habitant (pas de logement supplémentaire) ;</i></p> <p><i>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols mais également du maintien de l'eau dans les sols ce qui permet de limiter les phénomènes de retrait-gonflement des argiles / la végétalisation des espaces permet également de créer des espaces « plus calmes » et favorise l'amélioration locale de la qualité de l'air</i></p> <p><i>Art 15.4 : « L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain » et « Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. Dans la mesure du possible, les logements mono-orientés vers une zone de bruit sont à</i></p>	(0)



THEMATIQUE	INCIDENCES POTENTIELLE	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
			<p><i>proscrire.</i> » &gt; Les dispositions visent à assurer l'adaptation des dispositifs constructifs au niveau de bruit rencontré sur la parcelle ce qui permet de réduire l'exposition au bruit de la population dans les logements ;</p> <p>OAP Nature en Ville : L'OAP prévoit qu'à travers les projets réalisés sur le territoire la trame verte fasse l'objet d'une recherche d'amélioration à travers la préservation des espaces verts privés / la végétalisation des toitures / le renforcement du maillage végétal existant / la perméabilité des sols / la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert / l'accompagnement dans la lutte contre les nuisances sonores (utilisation de la topographie / création de murs anti-bruit par le traitement des clôtures ou du mur / végétalisation des dispositifs acoustiques) &gt; <i>Mise en œuvre à l'échelle globale des projets de construction ou de réhabilitation de mesures permettant d'assurer un traitement qualitatif des espaces extérieurs, la mise en œuvre de mesures relatives à la protection de la population vis-à-vis des nuisances sonores, la végétalisation des espaces permet également de favoriser une amélioration locale de la qualité de l'air ;</i></p> <p>Zonage : la mise en œuvre de linéaires commerciaux le long de l'avenue Victor Hugo permet de pérenniser la vocation de commerce ou d'artisanat des rez-de-chaussée sur l'avenue &gt; <i>Le maintien de l'activité en rez-de-chaussée permet, dans une moindre mesure, l'éloignement des habitants des polluants atmosphériques et des nuisances sonores.</i></p>	

*d) Conclusion*

D'une manière générale, cette évolution tend à faire évoluer les possibilités de construire en augmentant de manière mesurée la densité de logement possible. Par ailleurs, la destination n'étant pas strictement réservée à du logement, le développement peut également permettre de renforcer l'offre commerciale et de services. La localisation des secteurs dans le cœur urbain permet également de réhabiliter et « refaire la ville sur la ville » ce qui permet de préserver les espaces naturels existants sur la commune. Cette densification se fait de manière cohérente avec les enjeux locaux en matière de gestion de l'îlot de chaleur urbain, de renforcement de la nature en ville et de qualité de vie des habitants.

De plus, cette densification est à mettre en parallèle avec la volonté de la collectivité de renforcer et conserver le linéaire commercial le long de l'avenue Victor Hugo qui conduit à améliorer la desserte en commerce de proximité et favorise ainsi la constitution d'une polarité mixte importante.



## 2. Reclassement de parcelles d'un zonage UR vers un zonage UA

### a) Présentation de l'évolution prévue dans le cadre de la modification et du contexte local

ETAT INITIAL	ETAT MODIFIE	EVOLUTION
		<p>Cette évolution permet de faire passer deux secteurs d'un zonage UR en zonage UA ce qui entraîne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une réduction du recul minimal vis-à-vis de la rue de 4 à 0m ;</li> <li>- Une suppression de la règle d'emprise au sol variable en fonction de l'inscription dans la bande des 20m ou non avec une augmentation de l'emprise au sol au global (passage à 40% de l'emprise foncière contre 50% dans la bande des 20m et 10% sur le reste du terrain)</li> <li>- Un maintien du % de pleine terre minimal (30% de l'unité foncière) ;</li> <li>- Une augmentation de la hauteur maximale de façade de 10 à 21m et une augmentation de la hauteur de façade de 7 à 18m (soit dans les deux cas +11 m ce qui correspond à environ 3 niveaux supplémentaires)</li> </ul>

Ainsi, le passage d'un zonage UR à un zonage UA concerne 2 sous-secteurs pour lesquels les spécificités, identifiées dans le chapitre II, sont les suivantes :

<b>CADRE PHYSIQUE</b>	Pas de vulnérabilité spécifique du site, le contexte est comparable à celui de la commune (topographie plane, sol composé d'alluvions)
<b>BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS</b>	Pas de vulnérabilité spécifique du site, l'environnement est densément bâti avec une faible présence d'espaces verts et une présence de la trame verte exclusivement au travers de la présence d'arbres.
<b>GESTION DES RESSOURCES ET DES DECHETS</b>	Pas de sensibilité spécifique, les secteurs sont implantés dans des secteurs raccordés aux réseaux (eau potable, assainissement).
<b>POLLUTIONS ET NUISANCES</b>	<p>Nuisances sonores :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépassement de la valeur OMS pour le bruit aérien en période diurne ainsi que pour le bruit routier en période diurne et nocturne ;</li> <li>- Respect global de la valeur OMS pour le bruit ferroviaire en période diurne et nocturne et pour le bruit aérien en nocturne</li> </ul> <p>Pollution atmosphérique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépassement des valeurs OMS pour l'ozone, le dioxyde d'azote et les particules fines</li> </ul>
<b>RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</b>	Le secteur est concerné par un risque de remontée de nappe modéré. Par ailleurs, le secteur est concerné par une sensibilité moyenne au risque argiles.



b) Analyse des effets attendus sur l'environnement

THEMATIQUE	INCIDENCES POTENTIELLE	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
Adaptation au changement climatique	Augmentation de l'emprise bâtie sur les parcelles sans réduction du % de pleine terre attendu dans un contexte déjà urbanisé <b>&gt; réduction globale de la part de surface perméable et de pleine terre et des capacités de limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain.</b>	(-)	<p>Art 4.3 : « <i>Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible</i> » &gt; Gestion à ciel ouvert des eaux pluviales : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>Art. 6.2.2 / Art. 7.4.2 : « <i>Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30cm localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées.</i> » &gt; Possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ce qui favorise le confort d'été et d'hiver ;</p> <p>Art. 10.1.3. « <i>Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable qui permet la réduction du recours aux énergies fossiles ;</p> <p>Art. 13.2.1 : <i>Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée)</i> &gt; Obligation de végétaliser la parcelle : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols, ombrage par les végétaux ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>Art 13.2.2 : « <i>La surface de pleine terre doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière</i> » &gt; Obligation d'assurer un traitement en pleine terre sur la parcelle ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>Art. 15.3 : « <i>Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.</i> » &gt; Encadrement du traitement des revêtements afin d'assurer une absorption limitée de chaleur ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>OAP Nature en Ville : L'OAP prévoit qu'à travers les projets réalisés sur le territoire la trame verte fasse l'objet d'une recherche d'amélioration à travers la préservation des espaces verts privés / la végétalisation des toitures / le renforcement du maillage végétal existant / la perméabilité des sols / la lutte contre les phénomènes d'ICU / la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert &gt; <i>Mise en œuvre à l'échelle globale des projets de construction ou de réhabilitation de mesures favorisant la limitation des phénomènes d'ICU grâce à la végétalisation des sols, le traitement adapté de la végétalisation, la gestion des eaux pluviales.</i></p>	(0)
Paysage et patrimoine	Augmentation de l'emprise bâtie et de la hauteur du bâti (+11m) dans un contexte urbain dense <b>&gt; évolution du paysage urbain dans un contexte déjà urbanisé</b>	(0)	<p>Art.11.1 : « <i>Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.</i> » &gt; <i>Obligation d'intégration paysagère des réalisations.</i></p> <p>Art. 10.1.3. « <i>Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable tout en veillant au maintien de l'intégration paysagère des réalisations ;</p>	(0)



THEMATIQUE	INCIDENCES POTENTIELLE	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
			<p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation d'un traitement qualitatif des espaces libres dans les projets ;</p> <p>Art.11.1 et Art 11.4 : Mise en œuvre de dispositions spécifiques visant l'harmonisation des linéaires commerciaux et la préservation du bâti protégé &gt; Amélioration du traitement qualitatif du patrimoine bâti et du paysage urbain</p>	
Biodiversité et écosystèmes	<p>Augmentation de l'emprise bâtie sur les parcelles sans réduction du % de pleine terre attendu            &gt; <b>réduction globale de la part de surface perméable et de pleine terre dans un contexte peu favorable à la faune.</b></p>	(-)	<p>Art 4.3 : « Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible » &gt; Gestion à ciel ouvert des eaux pluviales : favorisation de la pleine terre et de la présence de l'eau sur la parcelle ce qui favorise la présence des trames verte et bleue dans les projets ;</p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle avec différentes strates ce qui favorise la diversité spécifique végétale et donc la diversité spécifique faunistique ;</p> <p>Art 13.2.2 : « La surface de pleine terre doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière » &gt; Obligation d'assurer un traitement en pleine terre sur la parcelle ce qui contribue à favoriser la qualité de la trame brune et garantir la pérennité et la qualité des plantations sur les secteurs de projet</p> <p>OAP Nature en ville : L'OAP prévoit qu'à travers les projets réalisés sur le territoire la trame verte fasse l'objet d'une recherche d'amélioration à travers la préservation des espaces verts privés / la préservation ou la création de jardins partagés / la végétalisation des toitures / le renforcement du maillage végétal existant / le maintien et le développement de clôtures perméables pour la faune / la limitation de la pollution nocturne / la perméabilité des sols            &gt; Mise en œuvre à l'échelle globale des projets de construction ou de réhabilitation de mesures favorisant la nature et la biodiversité en ville</p>	(0)
Préservation des ressources	<p>Augmentation de la densité dans un secteur desservi par des réseaux            &gt; <b>augmentation des consommations liées à la présence d'une densité plus forte de logements</b></p>	(-)	<p>Art 4.3 : « Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible » &gt; Gestion à ciel ouvert des eaux pluviales, favorisation de l'infiltration des eaux dans le sol et limitation de la pression sur les réseaux et systèmes d'assainissement ce qui réduit les risques de débordements et pollutions associées ;</p> <p>Art. 6.2.2 / Art. 7.4.2: « Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30cm localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées. » &gt; Possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ce qui limite les consommations énergétiques ;</p> <p>Art. 10.1.3. « Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable qui permet la réduction du recours aux énergies fossiles ;</p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle ce qui contribue au maintien de la fonctionnalité des sols</p> <p>Art 13.2.2 : « La surface de pleine terre doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière » &gt; Obligation d'assurer un traitement en pleine terre sur la parcelle ce qui contribue au maintien de la fonctionnalité des sols</p> <p>Art.15.1 : « Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés. » et « La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect</p>	(0)



THEMATIQUE	INCIDENCES POTENTIELLE	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
			<p>de la réglementation. » &gt; Possibilité de réutiliser les eaux pluviales permet de limiter le recours à de l'eau potable pour des usages ne la nécessitant pas ;</p> <p>Art.15.2 « Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. » et « L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés » &gt; Inscription des projets dans une logique de gestion adaptée des déchets (tri, compostage) ;</p> <p>Art 15.3 : « Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée » &gt; Incitation au recours à des matériaux issus du réemploi ce qui réduit la pression sur l'approvisionnement en matière première « neuve » pour les projets ;</p> <p>Art 15.3 : « Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie... » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable qui permet la réduction du recours aux énergies fossiles ;</p>	
<p>Risque et santé de la population</p>	<p>Augmentation de la densité et possibilité de rapprocher le bâti des voies dans un secteur soumis à des nuisances sonores, une qualité atmosphérique dégradée et des phénomènes de risques naturels (remontées de nappe, retrait-gonflement des argiles) et technologiques (canalisation gaz)</p> <p>&gt; exposition de nouvelles populations à des nuisances et des risques, cette augmentation reste modérée en autorisant uniquement une augmentation de 10% de l'emprise au sol et une élévation supplémentaire de 2 niveaux des bâtiments mais permet un rapprochement du bâti des nuisances sonores</p>	<p>(--)</p>	<p>Dispositions générales : Le dispositif réglementaire identifie clairement la responsabilité du porteur de projet de réaliser un diagnostic vibratoire et une étude concernant les pics de bruit. &gt; Cette disposition garantit la prise en compte par le porteur de projets de la qualité des logements.</p> <p>&gt; Cette disposition a été intégrée afin de répondre aux engagements pris en réponse à l'avis de la MRAe.</p> <p>Art. 6.2.2 / Art. 7.4.2 : « Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30cm localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées. » &gt; Possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique et acoustique du logement garantissant la mise à niveau de la qualité de l'habitation pour les habitants ;</p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols mais également du maintien de l'eau dans les sols ce qui permet de limiter les phénomènes de retrait-gonflement des argiles / la végétalisation des espaces permet également de créer des espaces « plus calmes » et favorise l'amélioration locale de la qualité de l'air</p> <p>Art 15.4 ; « L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain » et « Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. Dans la mesure du possible, les logements mono-orientés vers une zone de bruit sont à proscrire. » &gt; Les dispositions visent à assurer l'adaptation des dispositifs constructifs au niveau de bruit rencontré sur la parcelle ce qui permet de réduire l'exposition au bruit de la population dans les logements ;</p> <p>OAP Nature en Ville : L'OAP prévoit qu'à travers les projets réalisés sur le territoire la trame verte fasse l'objet d'une recherche d'amélioration à travers la préservation des espaces verts privés / la végétalisation des toitures / le renforcement du maillage végétal existant / la perméabilité des sols / la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert / l'accompagnement dans la lutte contre les nuisances sonores (utilisation de la topographie / création de murs anti-bruit par le traitement des clôtures ou du mur / végétalisation des dispositifs acoustiques / la prise en compte de la qualité de l'air avec des mesures spécifiques &gt; Mise en œuvre à l'échelle globale des projets de construction ou de réhabilitation de mesures permettant d'assurer un traitement qualitatif des espaces extérieurs, la mise en œuvre de</p>	<p>(0)</p>



THEMATIQUE	INCIDENCES POTENTIELLE	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
			<p><i>mesures relatives à la protection de la population vis-à-vis des nuisances sonores, la végétalisation des espaces permet également de favoriser une amélioration locale de la qualité de l'air, des mesures spécifiques ont également été formulées.</i></p> <p>Cette disposition a évolué afin de répondre aux engagements pris en réponse à l'avis de la MRAe.</p>	



### *c) Conclusion*

D'une manière générale, cette évolution tend à faire évoluer les possibilités de construire en augmentant de manière mesurée la densité de logement possible. Par ailleurs, la destination n'étant pas strictement réservée à du logement, le développement peut également permettre de renforcer l'offre commerciale et de services. La localisation des secteurs dans le cœur urbain permet également de réhabiliter et « refaire la ville sur la ville » ce qui permet de préserver les espaces naturels existants sur la commune. Cette densification se fait de manière cohérente avec les enjeux locaux en matière de gestion de l'îlot de chaleur urbain, de renforcement de la nature en ville et de qualité de vie des habitants.



### 3. Reclassement de parcelles d'un zonage UEIs vers un zonage UA

#### a) Présentation de l'évolution prévue dans le cadre de la modification et du contexte local

ETAT INITIAL	ETAT MODIFIE	EVOLUTION
		<p>Cette évolution permet de convertir un sous-secteur UEIs en sous-secteur UAb.</p> <p>Cette évolution conduit à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une réduction de l'emprise au sol possible de 60% à 40% (soit -20% d'emprise bâtie autorisée) ;</li> <li>- Une augmentation du % de pleine terre de 20 à 30% de l'unité foncière ;</li> <li>- Une réduction de la hauteur maximale de 37 à 21m (soit -16 m ce qui correspond à 4 niveaux)</li> <li>- Une ouverture beaucoup plus large à la destination d'habitat.</li> </ul>

Ainsi, le passage d'un zonage UEIs à un zonage UA concerne un secteur pour lequel les spécificités, identifiées dans le chapitre II, sont les suivantes :

<b>CADRE PHYSIQUE</b>	Pas de vulnérabilité spécifique du site, le contexte est comparable à celui de la commune (topographie plane, sol composé d'alluvions)
<b>BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS</b>	Pas de vulnérabilité spécifique du site, l'environnement est densément bâti avec une faible présence d'espaces verts et une présence de la trame verte exclusivement au travers de la présence d'arbres.
<b>GESTION DES RESSOURCES ET DES DECHETS</b>	Pas de sensibilité spécifique, les secteurs sont implantés dans des secteurs raccordés aux réseaux (eau potable, assainissement) et le site est situé à proximité du réseau de chaleur de Choisy-Vitry.
<b>POLLUTIONS ET NUISANCES</b>	<p>Nuisances sonores :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépassement des valeurs OMS pour le bruit routier et ferroviaire en période diurne et nocturne.</li> </ul> <p>Pollution atmosphérique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépassement des valeurs OMS pour l'ozone, le dioxyde d'azote et les particules fines</li> <li>- Le site est principalement touché par des problématiques liées au dioxyde d'azote et au particules fines en raison de sa proximité avec le réseau routier.</li> </ul> <p>Le secteur est concerné par 3 anciens sites industriels identifié au CASIAS en tant que verrerie à proximité, bien que le secteur ait été réaménagé et soit occupé par des bâtiments de commerce type grande surface il n'existe pas d'informations sur d'éventuelles dépollutions.</p>
<b>RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</b>	<p>Le secteur est concerné par un risque de remontée de nappe important.</p> <p>Par ailleurs, le secteur est concerné par une sensibilité moyenne au risque argiles.</p> <p>Du point de vue des risques technologiques, le secteur est à proximité d'une canalisation de gaz enterrée sur la rue du Dr Roux.</p>



b) Analyse des effets attendus sur l'environnement

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
Adaptation au changement climatique	Réduction de l'emprise bâtie et augmentation de la part d'espace de pleine terre <b>&gt; augmentation globale de la part de surface perméable et de pleine terre et des capacités de limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain.</b>	(+)	<p>Art 4.3 : « Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible » &gt; Gestion à ciel ouvert des eaux pluviales : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>Art. 6.2.2 / Art. 7.4.2 : « Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30cm localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées. » &gt; Possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ce qui favorise le confort d'été et d'hiver ;</p> <p>Art. 10.1.3. « Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable qui permet la réduction du recours aux énergies fossiles ;</p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols, ombrage par les végétaux ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>Art 13.2.2 : « La surface de pleine terre doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière » &gt; Obligation d'assurer un traitement en pleine terre sur la parcelle ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>Art. 15.3 : « Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant. » &gt; Encadrement du traitement des revêtements afin d'assurer une absorption limitée de chaleur ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>OAP Nature en Ville : L'OAP prévoit qu'à travers les projets réalisés sur le territoire la trame verte fasse l'objet d'une recherche d'amélioration à travers la préservation des espaces verts privés / la végétalisation des toitures / le renforcement du maillage végétal existant / la perméabilité des sols / la lutte contre les phénomènes d'ICU / la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert &gt; Mise en œuvre à l'échelle globale des projets de construction ou de réhabilitation de mesures favorisant la limitation des phénomènes d'ICU grâce à la végétalisation des sols, le traitement adapté de la végétalisation, la gestion des eaux pluviales.</p>	(++)
Paysage et patrimoine	Réduction de l'emprise bâtie et des hauteurs autorisées (-16m) et autorisation de la typologie d'habitat aux abords d'une voie de circulation <b>&gt; évolution du paysage urbain vers une destination mixte présentant un traitement plus qualitatif des espaces</b>	(+)	<p>Art.11.1 : « Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur. » &gt; Obligation d'intégration paysagère des réalisations.</p> <p>Art. 10.1.3. « Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable tout en veillant au maintien de l'intégration paysagère des réalisations ;</p>	(++)



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
			<p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation d'un traitement qualitatif des espaces libres dans les projets ;</p> <p>Art. 11.1 et Art 11.4 : Mise en œuvre de dispositions spécifiques visant l'harmonisation des linéaires commerciaux et la préservation du bâti protégé &gt; Amélioration du traitement qualitatif du patrimoine bâti et du paysage urbain</p>	
Biodiversité et écosystèmes	Augmentation de l'emprise bâtie et du pourcentage de pleine terre attendu > <b>augmentation globale de la part de surface perméable et de pleine terre dans un contexte peu favorable à la faune.</b>	(0)	<p>Art 4.3 : « Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible » &gt; Gestion à ciel ouvert des eaux pluviales : favorisation de la pleine terre et de la présence de l'eau sur la parcelle ce qui favorise la présence des trames verte et bleue dans les projets ;</p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle avec différentes strates ce qui favorise la diversité spécifique végétale et donc la diversité spécifique faunistique ;</p> <p>Art 13.2.2 : « La surface de pleine terre doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière » &gt; Obligation d'assurer un traitement en pleine terre sur la parcelle ce qui contribue à favoriser la qualité de la trame brune et garantir la pérennité et la qualité des plantations sur les secteurs de projet</p> <p>OAP Nature en ville : L'OAP prévoit qu'à travers les projets réalisés sur le territoire la trame verte fasse l'objet d'une recherche d'amélioration à travers la préservation des espaces verts privés / la préservation ou la création de jardins partagés / la végétalisation des toitures / le renforcement du maillage végétal existant / le maintien et le développement de clôtures perméables pour la faune / la limitation de la pollution nocturne / la perméabilité des sols &gt; Mise en œuvre à l'échelle globale des projets de construction ou de réhabilitation de mesures favorisant la nature et la biodiversité en ville</p>	(+)
Préservation des ressources	Augmentation de la densité d'habitant dans un secteur desservi par des réseaux > <b>potentielle évolution des consommations lié au changement de vocation des espaces</b>	(0)	<p>Art 4.3 : « Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible » &gt; Gestion à ciel ouvert des eaux pluviales, favorisation de l'infiltration des eaux dans le sol et limitation de la pression sur les réseaux et systèmes d'assainissement ce qui réduit les risques de débordements et pollutions associées ;</p> <p>Art. 6.2.2 / Art. 7.4.2: « Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30cm localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées. » &gt; Possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ce qui limite les consommations énergétiques ;</p> <p>Art. 10.1.3. « Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable qui permet la réduction du recours aux énergies fossiles ;</p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle ce qui contribue au maintien de la fonctionnalité des sols</p> <p>Art 13.2.2 : « La surface de pleine terre doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière » &gt; Obligation d'assurer un traitement en pleine terre sur la parcelle ce qui contribue au maintien de la fonctionnalité des sols</p>	(+)



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
			<p>Art.15.1 : « Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés. » et « La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation. » &gt; Possibilité de réutiliser les eaux pluviales permet de limiter le recours à de l'eau potable pour des usages ne la nécessitant pas ;</p> <p>Art.15.2 « Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. » et « L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés » &gt; Inscription des projets dans une logique de gestion adaptée des déchets (tri, compostage) ;</p> <p>Art.15.3 : « Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée » &gt; Incitation au recours à des matériaux issus du réemploi ce qui réduit la pression sur l'approvisionnement en matière première « neuve » pour les projets ;</p> <p>Art.15.3 : « Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie... » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable qui permet la réduction du recours aux énergies fossiles ;</p>	
<p>Risque et santé de la population</p>	<p>Autorisation de la destination d'habitat de manière beaucoup plus large dans un secteur soumis à des nuisances sonores, présentant une qualité atmosphérique dégradée, des phénomènes de risques naturels (remontées de nappe, retrait-gonflement des argiles) et technologiques (canalisation gaz)          &gt; <b>augmentation potentielle forte du nombre d'habitant (aucun habitant à l'heure actuelle)</b></p>	<p>(--)</p>	<p>Dispositions générales : Le dispositif réglementaire identifie clairement la responsabilité du porteur de projet de réaliser un diagnostic vibratoire et une étude concernant les pics de bruit. &gt; Cette disposition garantit la prise en compte par le porteur de projets de la qualité des logements.</p> <p>&gt; Cette disposition a été intégrée afin de répondre aux engagements pris en réponse à l'avis de la MRAe.</p> <p>Art. 6.2.2 / Art. 7.4.2 : « Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30cm localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées. » &gt; Possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique et acoustique du logement garantissant la mise à niveau de la qualité de l'habitation pour les habitants ;</p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols mais également du maintien de l'eau dans les sols ce qui permet de limiter les phénomènes de retrait-gonflement des argiles / la végétalisation des espaces permet également de créer des espaces « plus calmes » et favorise l'amélioration locale de la qualité de l'air</p> <p>Art 15.4 ; « L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain » et « Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. Dans la mesure du possible, les logements mono-orientés vers une zone de bruit sont à proscrire. » &gt; Les dispositions visent à assurer l'adaptation des dispositifs constructifs au niveau de bruit rencontré sur la parcelle ce qui permet de réduire l'exposition au bruit de la population dans les logements ;</p> <p>OAP Nature en Ville : L'OAP prévoit qu'à travers les projets réalisés sur le territoire la trame verte fasse l'objet d'une recherche d'amélioration à travers la préservation des espaces verts privés / la végétalisation des</p>	<p>(+/-)</p>



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
			<p>toitures / le renforcement du maillage végétal existant / la perméabilité des sols / la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert / l'accompagnement dans la lutte contre les nuisances sonores (utilisation de la topographie / création de murs anti-bruit par le traitement des clôtures ou du mur / végétalisation des dispositifs acoustiques / la prise en compte de la qualité de l'air avec des mesures spécifiques &gt; <i>Mise en œuvre à l'échelle globale des projets de construction ou de réhabilitation de mesures permettant d'assurer un traitement qualitatif des espaces extérieurs, la mise en œuvre de mesures relatives à la protection de la population vis-à-vis des nuisances sonores, la végétalisation des espaces permet également de favoriser une amélioration locale de la qualité de l'air, des mesures spécifiques ont également été formulées.</i></p> <p>Cette disposition a évolué afin de répondre aux engagements pris en réponse à l'avis de la MRAe.</p>	



### *c) Conclusion*

D'une manière générale, cette évolution tend à faire évoluer la destination du secteur en passant d'une zone d'activité économique à une zone mixte (habitat, commerce, activité). La localisation au sein du tissu urbain permet également de réhabiliter et « refaire la ville sur la ville » ce qui permet de préserver les espaces naturels existants sur la commune. Cette densification se fait de manière cohérente avec les enjeux locaux en matière de gestion de l'îlot de chaleur urbain, de renforcement de la nature en ville et de qualité de vie des habitants.

Néanmoins, le changement de destination du secteur, en offrant une capacité à la mixité des fonctions sur un secteur préalablement uniquement dédié à des activités économiques nécessitera la mise en œuvre d'une politique plus globale à l'échelle du secteur afin de proposer une amélioration qualitative du quartier et de la qualité de vie des habitants.



#### 4. Evolution de l'emprise au sol maximale des constructions en zone UAf

##### a) *Présentation de l'évolution prévue dans le cadre de la modification et du contexte local*

#### EVOLUTION

Cette évolution permet de faire évoluer l'emprise au sol maximale autorisée en secteur UAf. Cette évolution conduit à :

- Une augmentation de l'emprise au sol maximale autorisée sur les unités foncières en angle de moins de 1000m<sup>2</sup> existantes avant la date d'approbation du PLU dans le secteur UAf (passage de 40% à 100% possible). La règle générale concernant l'emprise de pleine terre à l'échelle des unités foncières est maintenue indiquant la nécessité d'avoir 30% de pleine terre.

Cette évolution ne concerne pas un secteur spécifique mais les parcelles présentant ces caractéristiques.



b) Analyse des effets attendus sur l'environnement

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
Adaptation au changement climatique	Augmentation de l'emprise au sol possible et réduction des surfaces perméables potentielles tout en maintenant le pourcentage de pleine terre minimal à atteindre <b>&gt; diminution globale de la part de surface perméable et de pleine terre et des capacités de limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain et de gestion des eaux pluviales</b>	(-)	<p>Art 4.3 : « Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible » &gt; Gestion à ciel ouvert des eaux pluviales : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>Art. 6.2.2 / Art. 7.4.2 : « Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30cm localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées. » &gt; Possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ce qui favorise le confort d'été et d'hiver ;</p> <p>Art. 10.1.3. « Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable qui permet la réduction du recours aux énergies fossiles ;</p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols, ombrage par les végétaux ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>Art. 13.2.2 : « La surface de pleine terre doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière » &gt; Obligation d'avoir de la pleine terre : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols, ombrage par les végétaux ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>Art. 15.3 : « Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant. » &gt; Encadrement du traitement des revêtements afin d'assurer une absorption limitée de chaleur ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>OAP Nature en Ville : L'OAP prévoit qu'à travers les projets réalisés sur le territoire la trame verte fasse l'objet d'une recherche d'amélioration à travers la préservation des espaces verts privés / la végétalisation des toitures / le renforcement du maillage végétal existant / la perméabilité des sols / la lutte contre les phénomènes d'ICU / la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert &gt; Mise en œuvre à l'échelle globale des projets de construction ou de réhabilitation de mesures favorisant la limitation des phénomènes d'ICU grâce à la végétalisation des sols, le traitement adapté de la végétalisation, la gestion des eaux pluviales.</p>	(+/-)
Paysage et patrimoine	Augmentation de l'emprise bâtie et des volumes de construction réalisables <b>&gt; évolution du paysage urbain marginale (peu de terrains concernés)</b>	(0)	<p>Art.11.1 : « Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur. » &gt; Obligation d'intégration paysagère des réalisations.</p> <p>Art. 10.1.3. « Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable tout en veillant au maintien de l'intégration paysagère des réalisations ;</p>	(+)



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
			<p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation d'un traitement qualitatif des espaces libres dans les projets ;</p> <p>Art.11.1 et Art 11.4 : Mise en œuvre de dispositions spécifiques visant l'harmonisation des linéaires commerciaux et la préservation du bâti protégé &gt; Amélioration du traitement qualitatif du patrimoine bâti et du paysage urbain</p>	
Biodiversité et écosystèmes	<p>Augmentation de l'emprise au sol possible et réduction des surfaces perméables potentielles tout en maintenant le pourcentage de pleine terre minimal à atteindre            &gt; <b>diminution globale de la part de surface perméable et de pleine terre et de la perméabilité du tissu urbain</b></p>	(-)	<p>Art 4.3 : « Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible » &gt; Gestion à ciel ouvert des eaux pluviales : favorisation de la pleine terre et de la présence de l'eau sur la parcelle ce qui favorise la présence des trames verte et bleue dans les projets ;</p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle avec différentes strates ce qui favorise la diversité spécifique végétale et donc la diversité spécifique faunistique ;</p> <p>Art. 13.2.2 : « La surface de pleine terre doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière » &gt; Obligation d'avoir de la pleine terre : favorisation de la pleine terre et de la continuité des sols en milieu urbain, possibilité d'avoir une végétalisation qualitative des espaces libres ;</p> <p>OAP Nature en ville : L'OAP prévoit qu'à travers les projets réalisés sur le territoire la trame verte fasse l'objet d'une recherche d'amélioration à travers la préservation des espaces verts privés / la préservation ou la création de jardins partagés / la végétalisation des toitures / le renforcement du maillage végétal existant / le maintien et le développement de clôtures perméables pour la faune / la limitation de la pollution nocturne / la perméabilité des sols &gt; Mise en œuvre à l'échelle globale des projets de construction ou de réhabilitation de mesures favorisant la nature et la biodiversité en ville</p>	(+/-)
Préservation des ressources	<p>Evolution de l'emprise au sol du bâti et augmentation possible de du nombre d'habitants sur les parcelles concernées            &gt; <b>potentielle évolution des consommations lié à la densification des espaces</b></p>	(+/-)	<p>Art 4.3 : « Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible » &gt; Gestion à ciel ouvert des eaux pluviales, favorisation de l'infiltration des eaux dans le sol et limitation de la pression sur les réseaux et systèmes d'assainissement ce qui réduit les risques de débordements et pollutions associées ;</p> <p>Art. 6.2.2 / Art. 7.4.2 : « Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30cm localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées. » &gt; Possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ce qui limite les consommations énergétiques ;</p> <p>Art. 10.1.3. « Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable qui permet la réduction du recours aux énergies fossiles ;</p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle ce qui contribue au maintien de la fonctionnalité des sols et de la préservation, valorisation du végétal en ville</p>	(+)



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
			<p>Art. 13.2.2 : « La surface de pleine terre doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière »            &gt; Obligation d'avoir de la pleine terre : favorisation de la pleine terre et du maintien des sols en place, gestion à ciel ouvert des eaux pluviales ;</p> <p>Art.15.1 : « Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés. » et « La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation. » &gt; Possibilité de réutiliser les eaux pluviales permet de limiter le recours à de l'eau potable pour des usages ne la nécessitant pas ;</p> <p>Art.15.2 « Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. » et « L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés » &gt; Inscription des projets dans une logique de gestion adaptée des déchets (tri, compostage) ;</p> <p>Art 15.3 : « Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée » &gt; Incitation au recours à des matériaux issus du réemploi ce qui réduit la pression sur l'approvisionnement en matière première « neuve » pour les projets ;</p> <p>Art 15.3 : « Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie... » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable qui permet la réduction du recours aux énergies fossiles ;</p>	
<p>Risque et santé de la population</p>	<p>Autorisation de la destination d'habitat de manière beaucoup plus large dans un contexte soumis à des nuisances sonores, présentant une qualité atmosphérique dégradée, des phénomènes de risques naturels (remontées de nappe, retrait-gonflement des argiles) et technologiques (canalisation hydrocarbures)            &gt; augmentation potentielle du nombre d'habitant mais restreinte (nombre de parcelles concernées limitées</p>	<p>(-)</p>	<p>Art. 2 Dispositions générales : Le dispositif réglementaire identifie clairement la responsabilité du porteur de projet de réaliser un diagnostic vibratoire et une étude concernant les pics de bruit. &gt; Cette disposition garantit la prise en compte par le porteur de projets de la qualité des logements.</p> <p>&gt; Cette disposition a été intégrée afin de répondre aux engagements pris en réponse à l'avis de la <u>MRAe</u>.</p> <p>Art. 6.2.2 / Art. 7.4.2 : « Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30cm localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées. » &gt; Possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique et acoustique du logement garantissant la mise à niveau de la qualité de l'habitation pour les habitants ;</p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols mais également du maintien de l'eau dans les sols ce qui permet de limiter les phénomènes de retrait-gonflement des argiles / la végétalisation des espaces permet également de créer des espaces « plus calmes » et favorise l'amélioration locale de la qualité de l'air</p> <p>Art 15.4 : « L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain » et « Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. Dans la mesure du possible, les logements mono-orientés vers une zone de bruit sont à proscrire. » &gt; Les dispositions visent à</p>	<p>(0)</p>



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
			<p>assurer l'adaptation des dispositifs constructifs au niveau de bruit rencontré sur la parcelle ce qui permet de réduire l'exposition au bruit de la population dans les logements ;</p> <p><i>Art. 13.2.2 : « La surface de pleine terre doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière »</i></p> <p>&gt; <i>Obligation d'avoir de la pleine terre : gestion à ciel ouvert des eaux pluviales et limitation des phénomènes de ruissellement</i></p> <p>OAP Nature en Ville : L'OAP prévoit qu'à travers les projets réalisés sur le territoire la trame verte fasse l'objet d'une recherche d'amélioration à travers la préservation des espaces verts privés / la végétalisation des toitures / le renforcement du maillage végétal existant / la perméabilité des sols / la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert / l'accompagnement dans la lutte contre les nuisances sonores (utilisation de la topographie / création de murs anti-bruit par le traitement des clôtures ou du mur / végétalisation des dispositifs acoustiques / la prise en compte de la qualité de l'air avec des mesures spécifiques &gt; <i>Mise en œuvre à l'échelle globale des projets de construction ou de réhabilitation de mesures permettant d'assurer un traitement qualitatif des espaces extérieurs, la mise en œuvre de mesures relatives à la protection de la population vis-à-vis des nuisances sonores, la végétalisation des espaces permet également de favoriser une amélioration locale de la qualité de l'air, des mesures spécifiques ont également été formulées.</i></p> <p>&gt; <u>Cette disposition a évolué afin de répondre aux engagements pris en réponse à l'avis de la MRAe.</u></p>	



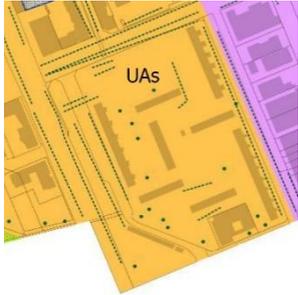
### *c) Conclusion*

D'une manière générale, cette évolution tend à permettre l'évolution de certaines parcelles complexes en termes de localisation vis-à-vis des voiries et de superficie. Cela représente une part relativement faible des terrains communaux. Le maintien de l'obligation des 30% de pleine terre à l'échelle de l'unité foncière limite fortement l'incidence de cette modification sur les volets liés à la gestion des eaux pluviales et à la prise en compte de l'ICU.



## 5. Création de l'OAP « Navigateurs – Cosmonautes » et création d'un sous-secteur UAs2

a) *Présentation de l'évolution prévue dans le cadre de la modification et du contexte local*

ETAT INITIAL	ETAT MODIFIE	EVOLUTION
		<p>Cette évolution permet de convertir un sous-secteur UAs en sous-secteur UAs2. Cette évolution conduit à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une réduction des distances minimales entre 2 constructions non contiguës avec un passage de <math>L=H</math> à <math>L=H/2</math> avec un minimum de 5m ;</li> <li>- Une augmentation des hauteurs maximales de 24 à 29 m et des hauteurs de façade de 21 à 26m (soit +5m dans les deux cas <math>\approx</math> 1 à 2 niveaux)</li> </ul>



<p>Aucune OAP</p>	<p><b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b></p>  <p> <span style="color: purple;">← →</span> Axe nord-sud : voie d'accès principale du projet  <span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Aménagement paysager  <span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Cœur d'îlot vert à créer  <span style="color: green;">→ ←</span> Trame reliant la place centrale et le cœur d'îlot du quartier des Navigateurs.         </p> <p> <span style="color: purple;">★</span> Equipement ESC  <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zone préférentielle des nouvelles constructions  <span style="background-color: grey; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Bâtis existants conservés et réhabilités  <span style="color: yellow;">→ ←</span> Axe est-ouest à conforter vers la passerelle         </p> <p> <b>Programmation de l'OAP :</b>              Démolition de 267 logements              Reconstruction de 490 logements, dont 70 logements locatifs sociaux         </p>	<p>Cette évolution permet de donner un cadre à l'aménagement du secteur du NPNRU des Navigateurs cosmonautes. Elle permet notamment de définir des principes de maintien de cœur d'îlot en pleine terre et végétalisé, le maintien et la rénovation du bâti, la création de liaisons douces, la création de nouveaux axes de circulation et de déplacement...</p> <p>Le projet prévoit la démolition de 267 logements et la construction de 490 logements soit une construction nette de 223 logements (nombre d'habitants supplémentaire estimé<sup>2</sup> : 513)</p>
-------------------	--	---

Ainsi, la création d'un sous-secteur UAs2 et une OAP concerne un secteur pour lesquels les spécificités, identifiées dans le chapitre II, sont les suivantes :

<b>CADRE PHYSIQUE</b>	Pas de vulnérabilité spécifique du site, le contexte est comparable à celui de la commune (topographie plane, sol composé d'alluvions)
<b>BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS</b>	Le site présente un caractère relativement ouvert, avec un bâti implanté au sein de grands espaces engazonnés. Des arbres de haute tiges sont identifiés sur le site. D'une manière générale celui présente une faible qualité écologique <sup>3</sup> . Néanmoins, il constitue un secteur relativement ouvert et perméable à la faune et la flore.
<b>GESTION DES RESSOURCES ET DES DECHETS</b>	Pas de sensibilité spécifique, le secteurs est raccordé aux réseaux (eau potable, assainissement) et le site est situé à proximité du réseau de chaleur d'Orly.
<b>POLLUTIONS ET NUISANCES</b>	<p>Nuisances sonores :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépassement de la valeur OMS pour le bruit aérien en période diurne, le bruit ferroviaire en période nocturne ainsi que pour le bruit routier en période diurne et nocturne ;</li> <li>- Respect global de la valeur OMS pour le bruit ferroviaire en période diurne et nocturne et pour le bruit aérien en nocturne</li> </ul> <p>Pollution atmosphérique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépassement des valeurs OMS pour l'ozone, le dioxyde d'azote et les particules fines</li> </ul>
<b>RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</b>	Le secteur est concerné par un risque de remontée de nappe modéré. Par ailleurs, le secteur est concerné par une sensibilité moyenne au risque argiles. Le secteur est également situé à proximité d'une ICPE soumise à un régime d'enregistrement (SOLAL – fabrication de produits métalliques) et est à proximité de la conduite TRAPIL.

<sup>2</sup> D'après l'INSEE on compte en moyenne 2,3 occupants par résidence principale à Choisy-le-Roi en 2020.

<sup>3</sup> Etude d'impact écologique – Ecosphère 2019



b) Analyse des effets attendus sur l'environnement

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
<p>Adaptation au changement climatique</p>	<p>Renforcement de la présence des cœurs d'îlots végétalisés (OAP), réhabilitation et amélioration thermique du bâti (OAP), augmentation des ombres portées (diminution de la distance entre bâtiment) et évolution de l'aménagement paysager  <b>&gt; amélioration qualitative du traitement du secteur permettant une résilience face à l'ICU</b></p>	<p>(+)</p>	<p>Art 4.3 : « Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible » &gt; Gestion à ciel ouvert des eaux pluviales : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>Art. 6.2.2 / Art. 7.4.2 : « Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30cm localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées. » &gt; Possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ce qui favorise le confort d'été et d'hiver ;</p> <p>Art 8.3.2 : « Dans le secteur UAs 2 la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à L=H/ 2 sans pouvoir être inférieure à 5 mètres minimum » &gt; Création de masques et d'ombres portées possibles sur les logements ce qui limite les surchauffes en période estivale</p> <p>Art. 10.1.3. « Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable qui permet la réduction du recours aux énergies fossiles ;</p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols, ombrage par les végétaux ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>Art 13.2.2 : « La surface de pleine terre doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière » &gt; Obligation d'assurer un traitement en pleine terre sur la parcelle ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>Art. 15.3 : « Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant. » &gt; Encadrement du traitement des revêtements afin d'assurer une absorption limitée de chaleur ce qui contribue à limiter le phénomène d'ICU ;</p> <p>OAP Nature en Ville : L'OAP prévoit qu'à travers les projets réalisés sur le territoire la trame verte fasse l'objet d'une recherche d'amélioration à travers la préservation des espaces verts privés / la végétalisation des toitures / le renforcement du maillage végétal existant / la perméabilité des sols / la lutte contre les phénomènes d'ICU / la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert &gt; Mise en œuvre à l'échelle globale des projets de construction ou de réhabilitation de mesures favorisant la limitation des phénomènes d'ICU grâce à la végétalisation des sols, le traitement adapté de la végétalisation, la gestion des eaux pluviales.</p> <p>OAP Navigateurs Cosmonautes : L'OAP prévoit que le projet développé sur le secteur des Navigateurs Cosmonautes permette la conservation du couvert végétal en grande partie et assure le développement de grands espaces végétalisés en pleine terre. Les différentes voies devront faire l'objet d'un traitement végétalisé de la même manière que les circulations douces. Enfin, les bâtiments feront l'objet de réhabilitations garantissant la haute performance énergétique. &gt; Développement global d'un projet favorisant le traitement végétalisé des espaces extérieurs et le renforcement de la strate arborée tout en confortant la présence de la pleine terre. Amélioration des bâtiments ce qui contribue au confort d'été et d'hiver des habitants.</p>	<p>(++)</p>



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
<p>Paysage et patrimoine</p>	<p>Renforcement de la présence des cœurs d'îlots végétalisés (OAP), création d'ouvertures et de percées visuelles sur le quartier, augmentation des hauteurs bâti, création d'une trame reliant le cœur d'îlot à la place centrale                      &gt; <b>évolution du paysage urbain pour une meilleure insertion au sein du quartier et un traitement plus qualitatif des espaces</b></p>	<p>(+)</p>	<p>Art.11.1 : « Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur. » &gt; <i>Obligation d'intégration paysagère des réalisations.</i></p> <p>Art. 10.1.3. « Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable tout en veillant au maintien de l'intégration paysagère des réalisations ;</p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; <i>Obligation d'un traitement qualitatif des espaces libres dans les projets ;</i></p> <p>Art.11.1 et Art 11.4 : Mise en œuvre de dispositions spécifiques visant l'harmonisation des linéaires commerciaux et la préservation du bâti protégé &gt; <i>Amélioration du traitement qualitatif du patrimoine bâti et du paysage urbain</i></p> <p>OAP Navigateurs Cosmonautes : L'OAP prévoit que le projet développé sur le secteur des Navigateurs Cosmonautes permette la conservation du couvert végétal en grande partie et assure le développement de grands espaces végétalisés en pleine terre. Les différentes voies devront faire l'objet d'un traitement végétalisé de la même manière que les circulations douces. Enfin, les bâtiments feront l'objet de réhabilitations garantissant la haute performance énergétique. &gt; <i>Développement global d'un projet favorisant le traitement végétalisé des espaces extérieurs et le renforcement de la strate arborée tout en confortant la présence de la pleine terre ce qui permet une amélioration du traitement qualitatif du paysage urbain.</i></p>	<p>(++)</p>
<p>Biodiversité et écosystèmes</p>	<p>Renforcement de la présence des cœurs d'îlots végétalisés (OAP)                      &gt; <b>augmentation globale de la part de surface perméable et de pleine terre dans un contexte peu favorable à la faune.</b></p>	<p>(+)</p>	<p>Art 4.3 : « Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible » &gt; <i>Gestion à ciel ouvert des eaux pluviales : favorisation de la pleine terre et de la présence de l'eau sur la parcelle ce qui favorise la présence des trames verte et bleue dans les projets ;</i></p> <p>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; <i>Obligation de végétaliser la parcelle avec différentes strates ce qui favorise la diversité spécifique végétale et donc la diversité spécifique faunistique ;</i></p> <p>Art 13.2.2 : « La surface de pleine terre doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière » &gt; <i>Obligation d'assurer un traitement en pleine terre sur la parcelle ce qui contribue à favoriser la qualité de la trame brune et garantir la pérennité et la qualité des plantations sur les secteurs de projet</i></p> <p>OAP Navigateurs-Cosmonautes, il est prévu la préservation d'espaces de pleine terre au sein des opérations &gt; le maintien de cœur d'îlots végétalisés, en pleine terre contribue à une meilleure intégration de la biodiversité dans le projet ;</p> <p>OAP Nature en ville : L'OAP prévoit qu'à travers les projets réalisés sur le territoire la trame verte fasse l'objet d'une recherche d'amélioration à travers la préservation des espaces verts privés / la préservation ou la création de jardins partagés / la végétalisation des toitures / le renforcement du maillage végétal existant / le maintien et le développement de clôtures perméables pour la faune / la limitation de la pollution nocturne / la perméabilité des sols &gt; <i>Mise en œuvre à l'échelle globale des projets de construction ou de réhabilitation de mesures favorisant la nature et la biodiversité en ville</i></p> <p>OAP Navigateurs Cosmonautes : L'OAP prévoit que le projet développé sur le secteur des Navigateurs Cosmonautes permette la conservation du couvert végétal en grande partie et assure le développement de grands</p>	<p>(+)</p>



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
Préservation des ressources	<p>Augmentation de la densité d'habitant dans un secteur desservi par des réseaux avec une possibilité de limiter l'ensoleillement direct des bâtis (réduction des distances entre le bâti)</p> <p><b>&gt; potentielle évolution des consommations lié au changement de vocation des espaces</b></p>	(0)	<p>espaces végétalisés en pleine terre. Les différentes voies devront faire l'objet d'un traitement végétalisé de la même manière que les circulations douces. &gt; <i>Renforcement de la diversité et de la densité arborée et arbustive sur le secteur ce qui contribue à améliorer la qualité écologique des espaces verts.</i></p> <p>Art 4.3 : « <i>Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible</i> » &gt; Gestion à ciel ouvert des eaux pluviales, favorisation de l'infiltration des eaux dans le sol et limitation de la pression sur les réseaux et systèmes d'assainissement ce qui réduit les risques de débordements et pollutions associées ;</p> <p>Art. 6.2.2 / Art. 7.4.2: « <i>Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30cm localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées.</i> » &gt; Possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ce qui limite les consommations énergétiques ;</p> <p>Art. 10.1.3. « <i>Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolienne urbaine, dispositif d'énergie solaire...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable qui permet la réduction du recours aux énergies fossiles ;</p> <p>Art. 13.2.1 : <i>Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle ce qui contribue au maintien de la fonctionnalité des sols</i></p> <p>Art 13.2.2 : « <i>La surface de pleine terre doit être au minimum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière</i> » &gt; Obligation d'assurer un traitement en pleine terre sur la parcelle ce qui contribue au maintien de la fonctionnalité des sols</p> <p>Art.15.1 : « <i>Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.</i> » et « <i>La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.</i> » &gt; Possibilité de réutiliser les eaux pluviales permet de limiter le recours à de l'eau potable pour des usages ne la nécessitant pas ;</p> <p>Art.15.2 « <i>Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.</i> » et « <i>L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés</i> » &gt; <i>Inscription des projets dans une logique de gestion adaptée des déchets (tri, compostage) ;</i></p> <p>Art 15.3 : « <i>Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée</i> » &gt; <i>Incitation au recours à des matériaux issus du réemploi ce qui réduit la pression sur l'approvisionnement en matière première « neuve » pour les projets ;</i></p> <p>Art 15.3 : « <i>Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...</i> » &gt; Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable qui permet la réduction du recours aux énergies fossiles ;</p>	(+)



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
			<p>OAP Navigateurs-Cosmonautes, il est prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la création de liaisons viaires ou douces qui permettent de d'assurer la connexion au T9, &gt; ces dispositions favorisent le report modal vers les modes doux / actifs ce qui contribue à réduire favoriser la consommation énergétique et les émissions de GES ;</li> <li>- la préservation d'espaces de pleine terre au sein des opérations &gt; le maintien de cœur d'îlots végétalisés, en pleine terre contribue à une meilleure gestion des eaux pluviales et à la prise en compte de la trame brune ;</li> <li>- la conservation et la rénovation des bâtiments permet de limiter les besoins de construction neuve &gt; cette disposition permet de limiter le recours à des matériaux et ressources ;</li> </ul>	
<p>Risque et santé de la population</p>	<p>Autorisation de la destination d'habitat de manière beaucoup plus large dans un secteur soumis à des nuisances sonores, présentant une qualité atmosphérique dégradée, des phénomènes de risques naturels (remontées de nappe, retrait-gonflement des argiles)            &gt; <b>augmentation du nombre d'habitants potentiel dans une limite maximale de 513 personnes supplémentaires (environ 1% de la population totale de Choisy-le-Roi)</b></p>	<p>(--)</p>	<p><i>Art. 2 Dispositions générales : Le dispositif réglementaire identifie clairement la responsabilité du porteur de projet de réaliser un diagnostic vibratoire et une étude concernant les pics de bruit. &gt; Cette disposition garantit la prise en compte par le porteur de projets de la qualité des logements.</i></p> <p>&gt; Cette disposition a été intégrée afin de répondre aux engagements pris en réponse à l'avis de la MRAe.</p> <p><i>Art. 6.2.2 / Art. 7.4.2 : « Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies d'un maximum de 30cm localisées sur l'unité foncière dans la marge de recul ou sur le domaine public, sont autorisées. » &gt; Possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique et acoustique du logement garantissant la mise à niveau de la qualité de l'habitation pour les habitants ;</i></p> <p><i>Art. 13.2.1 : Le traitement des espaces libres est précisé, celui-ci doit permettre le maintien des arbres existants ou leur remplacement, les strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) &gt; Obligation de végétaliser la parcelle : favorisation de la pleine terre et de l'évapotranspiration des sols mais également du maintien de l'eau dans les sols ce qui permet de limiter les phénomènes de retrait-gonflement des argiles / la végétalisation des espaces permet également de créer des espaces « plus calmes » et favorise l'amélioration locale de la qualité de l'air</i></p> <p><i>Art 15.4 ; « L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain » et « Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. Dans la mesure du possible, les logements mono-orientés vers une zone de bruit sont à proscrire. » &gt; Les dispositions visent à assurer l'adaptation des dispositifs constructifs au niveau de bruit rencontré sur la parcelle ce qui permet de réduire l'exposition au bruit de la population dans les logements ;</i></p> <p>OAP Navigateurs-Cosmonautes, il est prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la création de liaisons viaires ou douces qui permettent de d'assurer la connexion au T9, &gt; ces dispositions favorisent le report modal vers les modes doux / actifs ce qui contribue à réduire les émissions de GES et les nuisances sonores liées ;</li> <li>- la préservation d'espaces de pleine terre au sein des opérations &gt; le maintien de cœur d'îlots végétalisés, en pleine terre contribue à une meilleure gestion des eaux pluviales et à un maintien d'un cœur d'îlot apaisé d'un point de vue acoustique et favorisant la gestion des pollutions atmosphériques ;</li> <li>- l'implantation préférentielle des bâtiments donnant sur l'avenue Newburn se fait en retrait de la route avec la mise en place d'une liaison douce &gt; la mise en œuvre d'un retrait vis-à-vis de la rue au moyen d'une liaison douce permet d'éloigner les logements de la source de nuisance sonore et de polluants (pas d'alignement au niveau de la rue)</li> <li>- l'orientation préférentielle des logements en peigne vis-à-vis de la rue &gt; cette disposition permet de limiter le linéaire de façade exposée à des nuisances sonores (l'ouverture permet une pénétration des nuisances sonores dans le quartier)</li> </ul>	<p>(0)</p>



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
			<p>- la conservation et la rénovation des bâtiments situés sur la rue Christophe Colomb &gt; cette disposition permet de renforcer de manière qualitative les logements tout en conservant l'effet de « mur acoustique » vis-à-vis de la voie ferrée ;</p> <p>OAP Nature en Ville : L'OAP prévoit qu'à travers les projets réalisés sur le territoire la trame verte fasse l'objet d'une recherche d'amélioration à travers la préservation des espaces verts privés / la végétalisation des toitures / le renforcement du maillage végétal existant / la perméabilité des sols / la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert / l'accompagnement dans la lutte contre les nuisances sonores (utilisation de la topographie / création de murs anti-bruit par le traitement des clôtures ou du mur / végétalisation des dispositifs acoustiques / la prise en compte de la qualité de l'air avec des mesures spécifiques &gt; Mise en œuvre à l'échelle globale des projets de construction ou de réhabilitation de mesures permettant d'assurer un traitement qualitatif des espaces extérieurs, la mise en œuvre de mesures relatives à la protection de la population vis-à-vis des nuisances sonores, la végétalisation des espaces permet également de favoriser une amélioration locale de la qualité de l'air, des mesures spécifiques ont également été formulées.</p> <p>Cette disposition a évolué afin de répondre aux engagements pris en réponse à l'avis de la MRAe.</p>	



### *c) Conclusion*

D'une manière générale, cette évolution tend à encadrer la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain (NPNRU) de la ZAC des Navigateurs-Cosmonautes. La rénovation d'une partie du bâti existant et la démolition reconstruction permettent de repenser le quartier. Les évolutions apportées dans le PLU, et notamment l'OAP, permettent d'affirmer l'intégration des enjeux environnementaux en matière de renforcement des continuités écologiques et de la nature en ville, de prise en compte des enjeux sanitaires (acoustique, qualité de l'air) et de mobilité des habitants.



Reçu en préfecture le : 23/12/2024  
Publié le : 23/12/2024  
Par : Michel LEPRETRE  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publiact.fr/documentPublic/499433>





## C. Evolutions fléchées dans le cadre de l'évaluation

### 1. Identification de compléments à apporter

Dans le cadre de l'analyse, présentée au chapitre IV, il ressort que le PLU dans le cadre de la modification 7, ou de manière préalable, fait état d'un certain nombre de mesures permettant de prendre en compte et d'intégrer les enjeux environnementaux territoriaux en prévoyant notamment des mesures qui permettent de prendre en compte les évolutions du territoire en matière de traitement des espaces libres, intégration de la pleine terre dans les projets. Les mesures permettent également de garantir la prise en compte des problématiques territoriales en matière de nuisances sonores.

Néanmoins, au regard de la sensibilité territoriale, et des caractéristiques particulières de certains sites, il est apparu nécessaire de développer des mesures complémentaires qui permettent d'assurer une incidence neutre sur les différentes thématiques environnementales. Par ailleurs, certains sujets environnementaux, identifiés comme importants sur le territoire dans le cadre de l'évaluation environnementale ont fait l'objet de compléments.

Les différents compléments apportés par le biais de l'évaluation environnementale sont développés ci-dessous.

Ceux-ci ont été intégrés dans les tableaux d'analyse, et ont notamment permis de définir le niveau d'incidence finale de la modification n°7 du PLU sur l'environnement. Cette partie a uniquement vocation à identifier, de manière claire, les apports amenés au document dans le cadre de l'évaluation environnementale.

### 2. Compléments apportés dans les OAP

AJOUTS PROPOSES	INTERET ET REPONSE APPOTEE
<p><b>OAP TRAME VERTE ET BLEUE</b></p> <p>L'aménagement des espaces extérieurs et particulièrement des cœurs d'îlots peut avoir un impact sur les effets de réverbération du bruit et le confort sonore extérieur, c'est pourquoi il convient en la matière de privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi de revêtements de sols perméables et le maintien d'un maximum de pleine terre pour limiter l'emploi de surfaces réfléchissantes (béton ou enrobés), tels que les surfaces engazonnées, les cheminements en gravier ou les parkings en dalle gazon ;</li> <li>- Pour les arbres de haute tige, les essences à feuillage dense ;</li> <li>- Le traitement de la façade exposée :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les matériaux employés doivent permettre une isolation adaptée des murs et des menuiseries</li> </ul> </li> <li>- L'implantation des bâtiments doit permettre d'intégrer les problématiques de nuisances sonores en veillant à assurer, sauf impossibilité technique ou contrainte liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, un retrait vis-à-vis des voiries sources de nuisances sonores. En cas de retrait, celui-ci devra être végétalisé qualitativement avec une recherche de diversité de strates (herbacée, arbustive, arborée) ;</li> <li>- Le terrain et notamment les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement permettant de limiter les réflexions acoustiques ;</li> </ul> <p>Disposition 14 « Favoriser la qualité de l'air pour les habitants »</p> <p><i>Champ d'application : &gt; Projets à proximité d'une source dégradation de qualité de l'air (grands axes routiers, départementales et voiries circulées)</i></p> <p>Comme pour la lutte contre les nuisances sonores, l'implantation des bâtiments doit permettre d'intégrer les problématiques de qualité de l'air en veillant à assurer, sauf impossibilité technique ou contrainte liée à l'insertion urbaine ou d'architecture, un retrait vis à vis des voiries sources de dégradation de la qualité de l'air. En cas de retrait, celui-ci devra être végétalisé qualitativement avec une recherche de diversité de strates.</p>	<p>Amélioration de la gestion des nuisances acoustiques</p> <p>Amélioration de la gestion des phénomènes d'ICU ;</p> <p>Amélioration de la prise en compte des polluants atmosphériques et de la qualité de l'air dans les logements</p>



<p>Les implantations des bâtiments les uns par rapport aux autres devront garantir la circulation de l'air afin d'éviter les phénomènes de rue canyons et la concentration des polluants.</p> <p>Le traitement du bâti devra permettre de favoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ventilation naturelle (logements traversants ou bi-orientés) ;</li> <li>- la création des ouvertures sur les espaces moins pollués ;</li> <li>- une occupation non permanente au RDC ;</li> <li>- la mise en place des prises d'air sur la façade la moins exposée aux polluants. »</li> </ul> <p>&gt; <u>Cette disposition a été intégrée afin de répondre aux engagements pris en réponse à l'avis de la MRAe.</u></p>	
<p><b>OAP NAVIGATEURS COSMONAUTES :</b></p> <p>Le traitement de la voie douce sur l'avenue Newburn doit faire l'objet d'un traitement végétalisé qualitatif (création d'un front végétalisé entre la rue Newburn et le quartier)</p> <p>Les circulations douces doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé permettant une atténuation progressive des nuisances sonores et une intégration de la nature en ville (biodiversité, gestion de l'ICU).</p>	<p>Amélioration de la gestion des nuisances acoustiques</p> <p>Amélioration de la gestion des phénomènes d'ICU</p> <p>Renforcement de la nature en ville</p>
<p><b>OAP NAVIGATEURS COSMONAUTES :</b></p> <p>Les axes de circulation doivent faire l'objet d'un traitement favorisant un partage de la voirie avec des vitesses réduites (traitement type zone de rencontre)</p>	<p>Amélioration de la gestion des nuisances acoustiques</p> <p>Amélioration de la qualité de l'air</p> <p>Limitation des consommations énergétiques et des émissions de GES</p>
<p><b>OAP NAVIGATEURS COSMONAUTES :</b></p> <p>Favoriser la mixité sociale au sein d'un patrimoine bâti renouvelé de haute performance énergétique <u>et acoustique</u></p>	

### 3. Compléments apportés dans le règlement

AJOUTS PROPOSES	INTERET ET REPONSE APPOREE
<p><b>DISPOSITIONS GENERALES :</b></p> <p>« 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).»</p>	<p>Amélioration de la prise en compte des risques ;</p>



## D. Conclusion de l'incidence de la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi

De manière générale, le projet de modification de PLU conduit donc à une évolution du document qui intègre plus fine les enjeux environnementaux en prévoyant notamment la protection renforcée des espaces naturels, la préservation du patrimoine bâti.

La mise en œuvre en parallèle de mesures et d'ajouts dans le cadre de l'évaluation environnementale ont permis de venir renforcer ce bilan sur certains paramètres environnementaux.

Aussi, le constat pouvant être établi par rapport à la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi est le fait que celle-ci exerce globalement une influence neutre voire positive sur l'environnement. Ce caractère positif est notamment lié au fait que les apports effectués au document de modification permettent de venir affiner et cadrer plus précisément la réalisation des projets et les modalités d'urbanisation sur le territoire.

Les tableaux de synthèse ci-dessous présentent les incidences initiales et finales identifiées par rapport aux différents compartiments environnementaux :

Thématique	Création d'un sous-secteur UAb2 – secteur 1		Création d'un sous-secteur UAb2 – secteur 2		Reclassement de parcelles d'un zonage UR vers un zonage UA		Reclassement de parcelles d'un zonage UEis vers un zonage UA		Evolution de l'emprise au sol maximale en zone UAf		Création de l'OAP Navigateurs-Cosmonautes et création d'un secteur UAs2	
	Impact initial	Impact résiduel	Impact initial	Impact résiduel	Impact initial	Impact résiduel	Impact initial	Impact résiduel	Impact initial	Impact résiduel	Impact initial	Impact résiduel
Adaptation au changement climatique	(-)	(0)	(-)	(0)	(-)	(0)	(+)	(++)	(-)	(+/-)	(+)	(++)
Paysage et patrimoine	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(+)	(++)	(0)	(+)	(+)	(++)
Biodiversité et écosystèmes	(-)	(0)	(-)	(0)	(-)	(0)	(0)	(+)	(-)	(+/-)	(+)	(+)
Préservation des ressources	(+/-)	(0)	(-)	(0)	(-)	(0)	(0)	(+)	(+/-)	(+)	(0)	(+)
Risque et santé de la population	(-)	(0)	(-)	(0)	(--)	(0)	(--)	(+/-)	(-)	(0)	(--)	(0)



## V. Expose des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement

Comme vu au chapitre II.B.1, la commune de Choisy-le-Roi n'est pas concernée par un site Natura 2000. Le site le plus proche est situé à environ 10km au Nord il s'agit du site « FR1112013 – Sites de Seine Saint-Denis » qui regroupe de nombreux parcs urbains de Seine-Saint-Denis.

Le projet de modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi n'a aucune incidence directe sur les sites Natura 2000 puisqu'il n'existe aucun site sur la commune.

Il ne présente aucune incidence indirecte non plus compte tenu du fait que le projet de modification du PLU ne prévoit pas l'urbanisation de secteurs naturels susceptibles de remettre en cause la préservation d'habitats ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire. En effet, les évolutions concernent des secteurs déjà urbanisés ou déjà inclus en zone urbaine. Par ailleurs, bien que le projet permette une légère augmentation de la densification de manière locale, il prévoit la préservation renforcée (classement en NL) des espaces naturels du parc interdépartemental des sports.

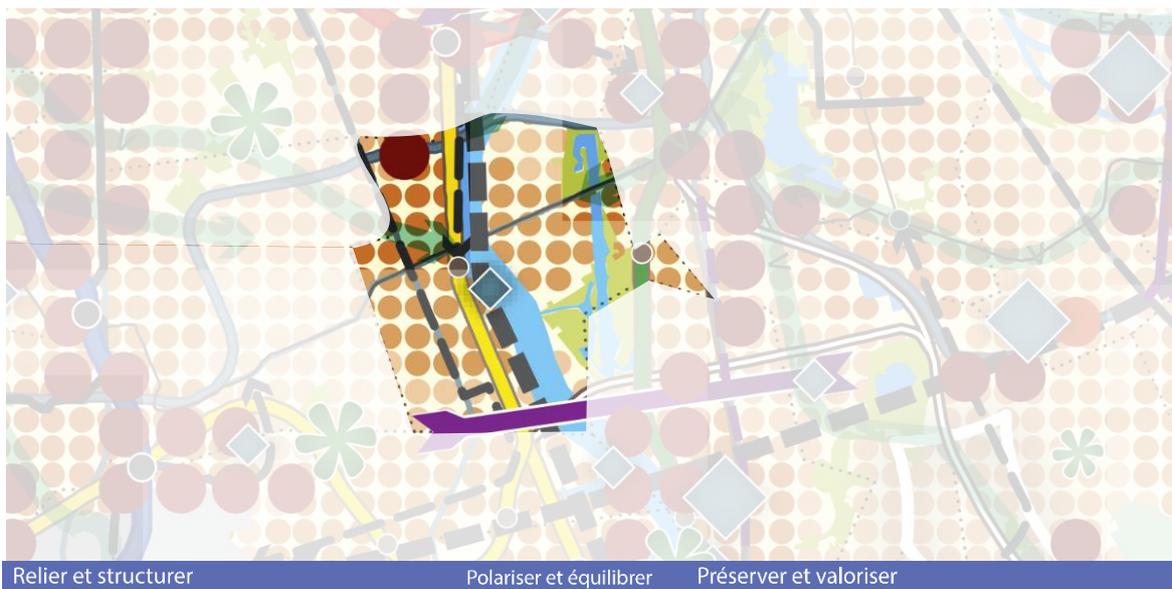


# VI. Compatibilité avec les documents cadres

## A. Compatibilité avec le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France a été approuvé le 27 décembre 2013. Celui-ci fait actuellement l'objet d'une révision qui n'a pas encore été approuvée. Le document applicable reste donc la version datée de 2013.

Le SDRIF identifie, d'après la carte d'orientations réglementaires et carte de destination générale, les points suivants pour la commune de Choisy-le-Roi :



### Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs	Les infrastructures de transport		
	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international			
Niveau de desserte métropolitain	Réseau RER Réseau N°13 Réseau N°14 Réseau N°15 Réseau N°16	Nouveau Grand Paris Nouvel axe de référence	← →
Niveau de desserte territoriale			← → → →
Gare ferroviaire, station de métro, Bus, Tram			
Les réseaux routiers et fluviaux	Existant	Itinéraire à réqualifier	Projet (Principe de liaison)
	Autoroute et voie rapide		← → → →
	Réseau routier principal		← → → →
	Franchissement		← → → →
Aménagement fluvial			← → → →

### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
  - Quartier à densifier à proximité d'une gare
  - Secteur à fort potentiel de densification
- Les nouveaux espaces d'urbanisation**
- Secteur d'urbanisation préférentielle
  - Secteur d'urbanisation conditionnelle

### Les fronts urbains d'intérêt régional

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
  - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

ORIENTATION FONDAMENTALE	COMPATIBILITE
Un secteur à fort potentiel de densification qui s'inscrit dans un secteur d'urbanisation préférentielle	Le projet de modification n°7 permet d'assurer une densification des espaces urbains et mobilise des terrains peu bâtis ou a destination autre que de l'habitat permettant une optimisation de l'espace urbain.
Une part importante d'espaces à densifier à proximité d'une gare	
Des espaces urbanisés à optimiser	
Un espace vert et de loisirs associé à des espaces en eau	Le projet de modification permet de renforcer la protection du parc interdépartemental en permettant un classement en NL.
Préserver et valoriser la Seine	Le projet de modification n°7 ne remet pas en question la préservation et la valorisation de la Seine et des continuités vertes.
Préserver et valoriser une liaison verte en direction du parc des Lilas à Vitry-sur-Seine	
Le projet de liaison d'un franchissement au sud de la commune	Le projet de modification n°7 ne remet pas en question la capacité à mettre en œuvre le franchissement au sud de la commune.



## B. Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE d'Ile-de-France, adopté le 21 octobre 2013, identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue Régionale, les enjeux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités à travers un plan d'action stratégique.

En matière d'objectifs sur le territoire sont identifiés les points suivants :

- Un corridor alluvial en contexte urbain à restaurer (la Seine) ;
- Des milieux humides à préserver (Parc interdépartemental de Choisy Paris Val-de-Marne) ;
- Deux liaisons reconnues pour leur intérêt écologique (entre le Parc interdépartemental et la Seine en frontière nord de la commune et au sud).

OBJECTIF	COMPATIBILITE
Corridor alluvial en contexte urbain à restaurer (Seine)	Le projet de modification n°7 ne remet pas en question la préservation et la valorisation de la Seine et des continuités vertes.
Préservation des milieux humides (Parc Interdépartemental de Choisy Paris Val-de-Marne)	Le projet de modification permet de renforcer la protection du parc interdépartemental en permettant un classement en NL.
Deux liaisons reconnues pour leur intérêt écologique (entre le Parc interdépartemental et la Seine en frontière nord de la commune et au sud).	Le projet de modification n°7 ne remet pas en question la préservation et la valorisation de la Seine et des continuités vertes.

## C. Compatibilité avec le SCOT Métropolitain

Le SCOT de la Métropole du Grand Paris a été approuvé en juillet 2023.

Il s'agit de veiller à ce que la modification du PLU soit compatible avec les objectifs déclinés dans le DOO.

OBJECTIF GENERAL	OBJECTIF	COMPATIBILITE
Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique	Renforcer la diversité économique	Le projet de modification ne vise pas spécialement le renforcement de la diversité économique mais permet de conserver les linéaires commerciaux existants.
	Renouveler les activités tertiaires	Le projet de modification n'est pas concerné.
	Développer les activités économiques servicielles et productives	Le projet de modification n'est pas concerné.
S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir et d'excellence pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique	Déployer les infrastructures numériques	Le projet de modification n'est pas concerné.
	Développer les lieux d'appui à l'innovation	Le projet de modification n'est pas concerné.
	Consolider les activités logistiques	Le projet de modification n'est pas concerné.
Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde	Diffuser l'attractivité touristique	Le projet de modification permet de garantir la protection du parc interdépartemental des sports.
	Renforcer le dynamisme culturel	Le projet de modification n'est pas concerné.
	Valoriser le patrimoine	Le projet de modification permet de garantir la protection du parc interdépartemental des sports.
Conforter une Métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions	Renforcer le polycentrisme	Le projet de modification n'est pas concerné.
	Accroître la mixité fonctionnelle	Le projet de modification n'est pas concerné.
	Transformer les tissus urbains	Le projet de modification prévoit l'évolution des tissus urbains en autorisant leur densification et permet d'encadrer un projet de renouvellement urbain.
Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible	Améliorer l'offre en équipements	Le projet de modification prévoit la création d'un emplacement réservé pour la construction d'un équipement public.
		Le projet de modification n'est pas concerné.
Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement		Le projet de modification n'est pas concerné.



Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains	Atteindre l'objectif de construction de 38000 logements en moyenne par an	Le projet de modification prévoit l'évolution des tissus urbains en autorisant leur densification et permet d'encadrer un projet de renouvellement urbain.
	Diversifier l'offre d'habitat (logement et hébergement)	Le projet de modification prévoit l'évolution des tissus urbains en autorisant leur densification et permet d'encadrer un projet de renouvellement urbain.
	Développer une offre locative accessible	Le projet de modification prévoit l'évolution des tissus urbains en autorisant leur densification et permet d'encadrer un projet de renouvellement urbain.
	Résorber l'habitat insalubre et indigne et lutter contre la précarité énergétique	Le projet de modification prévoit l'évolution des tissus urbains en autorisant leur densification et permet d'encadrer un projet de renouvellement urbain.
6. Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité	Préserver et renforcer le réseau des espaces verts ouverts au public	Le projet de modification permet de garantir la protection du parc interdépartemental des sports.
	Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements	Le projet de modification permet de conserver les objectifs de pleine terre et de traitement qualitatif des espaces libres.
	Protéger et renforcer le réseau des forêts, bois et grands parcs métropolitains	Le projet de modification permet de garantir la protection du parc interdépartemental des sports.
	Développer la trame verte et bleue de la Métropole du Grand Paris	Le projet de modification permet de garantir la protection du parc interdépartemental des sports.
	Protéger les terres agricoles et développer l'agriculture urbaine	Le projet de modification n'est pas concerné.
	Préserver, valoriser et créer des espaces en eau	Le projet de modification permet de garantir la protection du parc interdépartemental des sports.
	Préserver la ressource en eau	Le projet de modification ne remet pas en question la gestion des eaux (pluviales, usées) mises en œuvre dans le cadre du PLU existant. La récupération des eaux pluviales est autorisée permettant de limiter la pression sur la ressource en eau.
7. Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures		Le projet de modification permet de garantir la protection du parc interdépartemental des sports.
8. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets	Prévoir les espaces nécessaires à l'adaptation des grands services urbains	Le projet de modification n'est pas concerné.
	Préserver les espaces nécessaires à l'utilisation des ressources, la réduction des déchets et l'économie circulaire	Le projet de modification n'est pas concerné.
9. Organiser la transition énergétique		Le projet de modification ne remet pas en question les dispositions du PLU visant à développer les énergies renouvelables.
10. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales	Maîtriser les risques	Le projet de modification n'est pas concerné.
	Lutter contre les nuisances	Le projet de modification permet d'intégrer des mesures complémentaires en matière d'amélioration de la qualité de vie des habitants sur le territoire.

## D. Compatibilité avec le SDAGE

Le SDAGE 2022-2027, adopté le 23 mars 2022, identifie les dispositions suivantes comme étant en lien avec les documents d'urbanisme :

ORIENTATION FONDAMENTALE	DISPOSITIONS	COMPATIBILITE
Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	1.1.1 Identifier et protéger les milieux humides dans les documents régionaux de planification 1.1.2 Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	Le projet de modification du PLU permet de renforcer la protection du parc interdépartemental en permettant un classement en NL. Le projet prévoit une densification au sein d'une enveloppe d'alerte de zone humide (contexte déjà urbanisé et raccordé au réseau qui n'offre pas de possibilité de recréer des zones humides fonctionnelles) mais prévoit le maintien d'une part de pleine terre.



	1.1.3 Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme	
	1.2.1 Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités	Le projet de modification du PLU n'est pas concerné.
Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'alimentation en eau potable	2.1.2 Protéger les captages dans les documents d'urbanisme 2.1.7 Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages en zone karstique 2.4.2 Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements	Le projet de modification du PLU n'est pas concerné.
Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles	3.2.2 Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme, pour les secteurs ouverts à l'urbanisation 3.2.3 Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés 3.2.5 Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux	Le projet de modification du PLU permet de renforcer la protection des espaces naturels, maintient l'objectif de pleine terre dans les différents espaces et garantit la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales.
Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique	4.1.1 Adapter la ville aux canicules 4.1.3 Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme	

## E. Compatibilité avec le SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Bièvre a été approuvé le 7 août 2017. Celui-ci a fait l'objet d'une révision partielle entre 2021 et 2023. Le SAGE révisé a été approuvé par la CLE le 17 mars 2023 et approuvé par arrêté inter préfectoral n° 2023-02397 du 4 juillet 2023. Il est entré en vigueur le 12 juillet 2023.

Celui-ci vise un certain nombre d'objectifs, déclinés ci-dessous :

THEMATIQUE	OBJECTIF	COMPATIBILITE
Milieu	Renaturer et rouvrir les tronçons cohérents Restaurer l'hydromorphologie des cours d'eau Amélioration de la continuité écologique (sédimentaire et piscicole) et hydraulique (latérale et transversale) Préservation, restauration et valorisation des zones humides Préservation et gestion des milieux aquatiques associés	Le projet de modification permet de renforcer la protection du parc interdépartemental en permettant un classement en NL. Le projet prévoit une densification au sein d'une enveloppe d'alerte de zone humide (contexte déjà urbanisé et raccordé au réseau qui n'offre pas de possibilité de recréer des zones humides fonctionnelles) mais prévoit le maintien d'une part de pleine terre.
Qualité	Réduction des rejets permanents d'eaux usées domestiques, artisanales et industrielles Réduction des rejets temporaires (en temps de pluie) d'eaux usées domestiques, artisanales et industrielles Gestion des rejets ponctuels en eau traitée au milieu naturel en provenance des stations d'épurations privées Réduction de la pollution phytosanitaire	Le projet de modification du PLU conserve le principe de protection de la ressource en eau avec un traitement adapté des eaux usées, la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales.
Ruissellement	Prévention : Limitation des ruissellements à la source	



	Protection : augmentation des capacités de transfert et d'écrêtement	
Patrimoine	Protection et valorisation du patrimoine naturel, paysager et historique	

## F. Compatibilité avec le PGRI Seine-Normandie

Le PGRI 2022-2027 de la Seine-Normandie s'inscrit dans la continuité du premier PGRI qui a été approuvé le 7 décembre 2015, pour la période 2016-2021.

THEMATIQUE	COMPATIBILITE
Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité	Le projet de modification du PLU augmente localement la densité potentielle au sein de l'enveloppe du PPRi mais intègre la servitude que celui-ci constitue.
Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages	Le projet de modification du PLU n'est pas concerné.
Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise	
Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque	

## G. Compatibilité avec le PCAET

L'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre est en cours d'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial. Celui-ci a été acté par la délibération du Conseil de Territoire du 28 février 2017.

Actuellement en phase de diagnostic, le PCAET n'a pas encore fléchi les actions et objectifs à mettre en œuvre.

## H. Compatibilité avec le PLH

L'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre ne possède pas de Programme Local de l'Habitat (PLH).

## I. Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France :

Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Ile de France Mobilités est, actuellement, en train d'élaborer son Plan des Mobilités en Ile de France dont l'approbation est fléchée pour l'année 2024. Il n'existe pas, sur le territoire de l'EPT GOSB de Plan Local de Déplacements (PLD). Il convient donc de se référer au PDUIF 2010-2020 :

THEMATIQUE	OBJECTIF	COMPATIBILITE
Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs	Action 1.1 Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture	Le projet de modification permet de favoriser la protection des rez-de-chaussée commerciaux et de renforcer la densité dans des secteurs mixtes.
DÉFI 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs	Action 2.1 Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant Action 2.2 Un métro modernisé et étendu Action 2.3 Tramway et T Zen : une offre de transport structurante Action 2.4 Un réseau de bus plus attractif Action 2.5 Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité	Le projet de modification permet de favoriser la destination d'habitat à proximité d'infrastructures de transports structurantes (T5 Zen).



	<p>Action 2.6 Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs</p> <p>Action 2.7 Faciliter l'achat des titres de transport</p> <p>Action 2.8 Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo</p> <p>Action 2.9 Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage</p>	
<p>DÉFIS 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo</p>	<p>Action 3/4.1 Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs</p> <p>Action 3/4.2 Résorber les principales coupures urbaines</p> <p>Action 3.1 Aménager la rue pour le piéton</p> <p>Action 4.1 Rendre la voirie cyclable</p> <p>Action 4.2 Favoriser le stationnement des vélos</p> <p>Action 4.3 Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics</p>	<p>La modification du PLU n'est pas concernée.</p>
<p>DÉFI 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés</p>	<p>Action 5.1 Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière</p> <p>Action 5.2 Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable</p> <p>Action 5.3 Encadrer le développement du stationnement privé</p> <p>Action 5.4 Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion</p> <p>Action 5.5 Encourager et développer la pratique du covoiturage</p> <p>Action 5.6 Encourager l'autopartage</p>	<p>La modification du PLU n'est pas concernée.</p>
<p>DÉFI 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements</p>	<p>Action 6.1 Rendre la voirie accessible</p> <p>Action 6.2 Rendre les transports collectifs accessibles</p>	<p>La modification du PLU n'est pas concernée.</p>
<p>DÉFI 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train</p>	<p>Action 7.1 Préserver et développer des sites à vocation logistique</p> <p>Action 7.2 Favoriser l'usage de la voie d'eau</p> <p>Action 7.3 Améliorer l'offre de transport ferroviaire</p> <p>Action 7.4 Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison</p> <p>Action 7.5 Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises</p>	<p>La modification du PLU n'est pas concernée.</p>
<p>DÉFI 8 : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF</p>		<p>La modification du PLU n'est pas concernée.</p>
<p>DÉFI 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements</p>	<p>Action 9.1 Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administrations</p> <p>Action 9.2 Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires</p> <p>Action 9.3 Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité</p>	<p>La modification du PLU n'est pas concernée.</p>
<p>Actions à caractère environnemental</p>	<p>Env 1 Accompagner le développement</p>	<p>La modification du PLU n'est pas concernée.</p>



	de nouveaux véhicules ENV 2 Réduire les nuisances sonores liées aux transports	
--	--	--

---



## VII. Indicateurs de suivi du PLU

Il est nécessaire, dans le cadre de l'évaluation environnementale de mettre en œuvre et justifier des moyens de suivi des mesures permettant de justifier des niveaux d'incidences environnementaux.

Le tableau ci-dessous permet de détailler, pour chacune des thématiques et des mesures les modalités de suivi et les indicateurs de suivi à exploiter.

THEMATIQUE	MESURES	MODALITE DE SUIVI	INDICATEURS DE SUIVI	TENDANCES D'EVOLUTION	FREQUENCE DE SUIVI ET SOURCE DONNEES	MESURES CORRECTRICES POTENTIELLES
<b>Caractéristiques physique du territoire</b>	<p>Limiter l'artificialisation des sols / garantir la qualité paysagère, écologique des espaces paysagers / renforcer la qualité de vie des habitants</p>	<b>Analyse en phase PC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- % de pleine terre</li> <li>- % de surface perméable</li> </ul>	<p>100% des PC déposés conformes aux attentes du PLU</p> <p>Augmentation des projets proposant un % de pleine terre / surface perméable plus ambitieux que le PLU</p>	<p>1 an</p> <p>Service instructeur de la ville</p>	<p>Augmenter les exigences en matière de pleine terre dans le PLU</p> <p>Favoriser la végétalisation des toitures</p>
<b>Pollutions et nuisances</b>	<p>Mesures « Caractéristiques physiques du territoire » et « Biodiversité et milieux naturels »</p> <p>Orientation, formes et implantation du bâti ; Intégration des préoccupations acoustiques</p>	<p><b>Analyse des notes acoustiques</b></p> <p><b>Analyse à la livraison et 1 an après</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Niveau d'affaiblissement acoustique des bâtiments en dB(A) à la livraison et un an après</li> <li>- Nombre d'opérations mettant en œuvre des solutions s'appuyant sur les formes urbaines</li> </ul>	<p>100% des niveaux d'affaiblissement mesurés à la livraison et un an après compatible</p>	<p>1 an</p> <p>Service instructeur de la ville</p>	<p>Engager une réflexion sur l'évolution des mobilités sur le territoire communal</p>
<b>Gestion des ressources naturelles</b>	<p>Gestion alternative des eaux pluviales</p>	<b>Analyse en phase PC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- % de pleine terre ;</li> <li>- % de surface perméable ;</li> </ul>	<p>100% des PC déposés conformes aux attentes du PLU</p> <p>Augmentation du nombre de projets assurant une gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau (occurrence 30ale)</p>	<p>1 an</p> <p>Service instructeur de la ville</p>	<p>Augmenter les exigences en matière de pleine terre dans le PLU : offrir des possibilités de densification verticale</p> <p>Favoriser la végétalisation des toitures</p>
<b>Risques naturels et technologiques</b>	<p>Respect des servitudes</p>	/	/	/	/	/
<b>Paysages et patrimoine</b>	<p>Intégration qualitative des dispositifs techniques Végétalisation qualitative des parcelles</p>	<b>Analyse en phase PC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- % de pleine terre</li> </ul>	<p>100% des PC déposés conformes aux attentes du PLU</p>	<p>1 an</p> <p>Service instructeur de la ville</p>	<p>Augmenter les exigences en matière de pleine terre dans le PLU</p>

## Evaluation environnementale / Modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi

### Éléments pour mémoire en réponse MRAE à la suite de l'avis APPIF-2024-067 du 03.07.2024

26/07/2024

**(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement pour les secteurs les plus exposés au bruit ferroviaire (Pont de Choisy et quartier des Navigateurs- Cosmonautes), par une caractérisation en indicateur événementiel, afin de tenir compte des pics de bruit et de leur répétitivité.**

Comme le souligne la MRAe, il est en effet nécessaire pour les projets construits à proximité d'une voie ferrée le porteur de projet se doit de fournir un diagnostic vibratoire et une étude concernant les pics de bruits. Cette étude est donc spécifique au projet et est obligatoire pour l'ensemble des pétitionnaires (conformément aux articles 93 et 94 de la loi LOM et en application de l'arrêté de septembre 2022).

Dans le cadre du PLU, ce genre d'études ne porte qu'un intérêt purement indicatif et n'apporte pas un degré de précision suffisant. En effet, pour être pertinente et utile une telle étude se doit d'être réalisée au droit du projet, en prenant en compte l'état existant ou projeté précis en termes de bâtiments et d'implantation sur le site mais en tenant également compte de la composition à l'intérieur du bâtiment étudié. Les mesures pouvant être définies suite à une telle étude sont purement d'ordre technique en permettant d'adapter les niveaux d'isolation (acoustique / vibratoire) à mettre en œuvre dans le projet.

Au regard du fait que :

- La réalisation d'une telle étude n'a qu'un intérêt très modéré dans le cadre du PLU (caractère purement indicatif, impossibilité d'extrapoler les résultats à l'échelle d'une OAP ou d'un secteur urbain) ;
- Les porteurs de projets situés à proximité de voies ferrées sont réglementairement soumis à cette étude ;

Il a été décidé par la commune de ne pas réaliser ce type d'étude dans le cadre de la modification n°7 du PLU mais plutôt de rappeler, dans le règlement, que les porteurs de projets sont tenus de réaliser ce genre d'étude conformément aux attentes de la loi LOM<sup>1</sup>.

**(2) L'Autorité environnementale recommande de :**

- **renforcer la précision et le caractère prescriptif des mesures prévues pour réduire les nuisances sonores (dans les OAP et le règlement), et d'en évaluer les effets attendus et viser le respect des valeurs définies par l'OMS et au-delà desquelles le bruit a un effet néfaste sur la santé ;**
- **préciser l'affectation des deux immeubles servant de murs anti bruit vis à vis de la voie ferrée ;**

Dans le cadre de la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi, les évolutions apportées au document d'urbanisme existant permettent de répondre entre autres à la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain (ZAC Navigateurs Cosmonautes) mais également de faire évoluer des tissus urbanisés existants. L'évaluation environnementale a bel et bien permis de mettre en évidence des nuisances sonores supérieures aux valeurs de l'OMS sur la commune. Il s'agit toutefois d'un constat général à l'échelle de l'ensemble du

<sup>1</sup> LOI n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités



territoire communal. Les mesures mises en œuvre à l'échelle de la commune, à travers les dispositions réglementaires mais également des OAP ont permis de renforcer la prise en compte de l'environnement.

Les mesures développées se sont attachées à venir améliorer la prise en compte des nuisances sonores dans les projets de développement urbains portés sur le territoire en encourageant notamment la mise en œuvre dans les OAP de principes visant à assurer un traitement des espaces publics qui favorise une moindre réverbération des ondes sonores.

Concernant le caractère prescriptif des mesures mises en œuvre, les OAP sont par définition des documents qui doivent établir des recommandations et non pas des prescriptions. Le règlement accorde quant à lui une certaine souplesse notamment au regard du contexte local. En effet, l'intégralité de la commune étant concernée par des dépassements des niveaux OMS une approche trop prescriptive conduirait à geler l'évolution du territoire, dans un contexte où le renouvellement urbain dans des secteurs à proximité de transports en commun, doit être favorisé. Il est toutefois rappelé en page 3 du règlement que, conformément à l'article R-111-3, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.* » ce qui permet à la collectivité de ne pas accepter les projets n'intégrant pas les mesures suffisantes.

Concernant l'analyse des effets attendus, ceux-ci sont estimés sur la base d'une modélisation acoustique qui ne peut être réalisée dans le cadre des OAP en raison de l'absence d'un plan masse de projet. Concernant le secteur de la ZAC des Navigateurs Cosmonautes, il n'est pas du rôle du PLU de porter les études acoustiques avant-après projet. Il est également rappelé que, la Décision n° DRIEAT-SCDD-2021-061 du 22 juin 2021 a dispensé la ZAC des Navigateurs Cosmonautes d'évaluation environnementale au motif (entre autres) que « *le projet s'implante dans un secteur marqué par la présence d'une voie ferrée et que le projet ne prévoit pas de construire des logements dans ce secteur mais une zone d'activités tertiaires* » et « *le projet prévoit d'implanter des logements le long notamment de la RD5 qui figure en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres et que la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respectée* ». Il n'est donc pas possible, à l'échelle du PLU de quantifier précisément l'effet des mesures mises en œuvre pour atteindre les niveaux de l'OMS. Il est également à noter que, le PLU n'est pas en mesure d'adresser de manière précise l'évolution des circulations sur son territoire (code de la route) et que, s'il a permis d'encourager le développement des mobilités douces sur le secteur Navigateurs-Cosmonautes. Or, la réduction du trafic routier constitue la mesure la plus efficace pour tendre vers un climat global plus apaisé, favorisant l'atteinte des niveaux OMS.



Concernant l'affectation des bâtiments, en l'absence de plan il est supposé que la MRAe cible les bâtiments suivants :

#### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Or, le rapport d'évaluation environnementale n'évoque pas ces bâtiments mais bien les bâtiments tertiaires situés à l'est de la rue Christophe Colomb, qui conservent bien leur vocation tertiaire et permettent ainsi le maintien de cette bande tampon de près de 60m dont le caractère bâti permet de limiter la propagation des ondes sonores. Les bâtiments a priori identifiés par la MRAe sont des bâtiments de logements qui sont exposés sur une seule façade au bruit d'origine ferroviaire et de manière ponctuelle (en lien avec la protection partielle conférée par la bande tertiaire et l'éloignement de plus de 100m de la voie ferrée). Par ailleurs, ces bâtiments bénéficient sur leur façade ouest d'un caractère beaucoup plus calme (45-60dBA contre 60 à 70dBA en façade est).

### (3) L'Autorité environnementale recommande de :

- renforcer les mesures d'évitement et de réduction des incidences du projet de modification, en tenant compte de l'impact des formes urbaines et de l'organisation du bâti sur les conditions de dispersion des polluants atmosphériques ;
- viser le respect des valeurs définies par l'OMS et au-delà desquelles la pollution de l'air a un effet néfaste sur la santé

Comme le souligne la MRAe dans son avis, les dispositions mises en œuvre dans le PLU visent à favoriser le cadre de vie en favorisant la création d'espaces de respiration, la mise en place de principes de retraits et d'implantation qui favorisent la dispersion des polluants et encourage également le développement des mobilités douces moins émettrices en GES. L'OAP ZAC des Navigateurs Cosmonautes et le règlement contribue par ailleurs à favoriser le bâti présentant une performance énergétique intéressante ce qui limite également les émissions de GES liées au bâti.

L'OAP peut toutefois être utilement complétée de manière à recommander que l'implantation des constructions nouvelles doit être réfléchi au prisme des nuisances sonores et de la qualité de l'air. L'intégration de mesures spécifiques relatives à la qualité de l'air intérieure dans l'OAP sera faite sous la forme

de recommandations afin de s'inscrire dans le cadre réglementaire de l'OAP qui doit formuler des recommandations et non des prescriptions.

Concernant les valeurs OMS, comme pour le bruit, la modification n° 7 permet d'adresser la mise en œuvre de mesures de réduction et de bonnes pratiques qui s'inscrivent dans une volonté d'adresser la problématique. Toutefois, la problématique de dépassement des valeurs OMS est une problématique commune à l'Île de France en lien direct avec la densité d'habitation et d'infrastructures. L'action la plus efficiente étant la réduction à la source des émissions associées au transport et au résidentiel le PLU a mis en œuvre les mesures de son champ de compétences (encouragement au développement des mobilités douces, possibilité de réaliser l'isolation thermique du bâti, encourager au développement de projets neufs de très haute performance énergétique) mais n'est pas en capacité de garantir l'atteinte des valeurs OMS compte tenu du contexte territorial local.



# **Bilan de la concertation**

## **Modification n°7**

### **PLU de Choisy-le-Roi**



## Introduction

Sur saisine du Conseil Municipal, par sa délibération du 18 mai 2022, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy le Roi, dite n°7, a été prescrite par arrêté du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n°A2022\_763 en date du 23 août 2022.

Cette procédure a pour objet de :

- Mettre en cohérence les règles du PLU avec le projet NPRU du quartier sud de Choisy le Roi pour la ZAC des Navigateurs-Cosmonautes. Le règlement actuel ne permet pas la constructibilité du projet,
- Effectuer des adaptations réglementaires d'articles du PLU pour notamment l'harmonisation de quelques hauteurs des constructions le long des axes (RD5 et avenue Victor Hugo) et pour la valorisation urbaine de quelques bâtiments avenue du Lugo permettant un renouvellement du bâti en mixité fonctionnelle,
- Identifier le patrimoine bâti à protéger avec notamment l'enrichissement de la liste existante des bâtiments dits remarquables,
- Mettre en cohérence le 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,
- Introduire de nouvelles dispositions dans l'article 2 du règlement du PLU pour protéger et encadrer les commerces implantés en rez-de-chaussée, ces notions étant manquantes dans le règlement en vigueur.

Dans le cadre de la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour une demande d'avis conforme. La MRAE dans son avis conforme n°MRAE DKIF-2023-047 rendu le 4 mai 2023, a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Dans son avis, l'autorité environnementale souligna particulièrement des points qui constituaient les objectifs spécifiques de l'évaluation devant être menée. Il s'agissait des possibilités de densification ouvertes, dans la ZAC Navigateurs Cosmonautes (NPNRU), sur le RD5 (notamment avenue Newburn et boulevard de Stalingrad), puis sur des portions des avenues Victor Hugo et du Lugo. Cet avis rendait cette fois obligatoire une nouvelle procédure de consultation, dont les modalités devaient être définies par l'organe délibérant de l'EPT. Dans ce contexte, le Conseil Municipal, au cours de sa séance du 20 juin 2023, a demandé à l'organe délibérant de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre :

- Décidé de procéder à l'évaluation environnementale de la procédure de modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi :

Il est précisé que cette évaluation environnementale poursuivait notamment l'objectif d'analyser les effets du projet de modification sur l'exposition des populations aux pollutions et nuisances du trafic routier, en particulier dans la ZAC Navigateurs Cosmonautes (NPNRU), sur la RD5 (notamment avenue Newburn et boulevard de Stalingrad), puis sur des portions des avenues Victor Hugo et du Lugo.

Tenant compte de la demande de la commune, le conseil territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre a, par une délibération n°2023-06-27\_3253 du 27 juin 2023, décidé de procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi, et fixé les nouvelles modalités de la concertation dont le dossier comprendrait désormais l'évaluation environnementale et tiendrait compte de l'avis conforme de la MRAE. Un arrêté du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du n°2023-879 du 8 décembre 2023 prenait acte des nouvelles modalités de concertation



## Les modalités de la concertation

Dans un premier temps, le Conseil municipal, par sa délibération du 18 mai 2022, a décidé que l'évaluation environnementale, avec le projet de modification, ferait l'objet des modalités de concertation suivante : un article explicatif dans le bulletin municipal, une exposition et une réunion publique proposées au choisyens.

Dans un second temps, pour tenir compte de l'ajout du dossier d'évaluation environnementale au dossier de modification du PLU, la commune et l'EPT ont donc, en parallèle de l'instruction de l'évaluation à la MRAE, à nouveau soumis le projet de modification du PLU à la concertation selon les mêmes modalités proposées par le conseil municipal et approuvées par le conseil territorial.

## La mise en œuvre de la première concertation

Dans un premier temps, dans son arrêté du 23 août 2022, le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre décidait de soumettre le projet de modification du PLU à une concertation préalable alors que cette concertation n'était que facultative. Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L.103-3 du code de l'urbanisme, le Président de l'EPT fixait, par arrêté, les objectifs et les modalités de la concertation.

Une campagne d'affichage commença dans la ville et dans les structures municipales avec une diffusion de flyers en complément de l'affiche avec des précisions supplémentaires sur les modalités de concertation. Un article sur le site internet annonça la concertation, accompagné des posts sur les réseaux sociaux, des articles dans la newsletter hebdomadaire et sur les panneaux lumineux dans la ville.

Il y eut d'abord la réalisation d'une exposition explicative le 10 septembre 2022 à la fête de la ville et des associations. Ce stand d'information et d'expression a été animé par le service Urbanisme de la Ville de Choisy avec une présentation du projet et un questionnaire pour recueillir les suggestions. Vingt-neuf réponses furent analysées.

Le mercredi 9 novembre à la Salle Le Royal, une réunion publique s'est tenue en présence de Monsieur le Maire, Tonino Panetta et des élus pour échanger sur le projet de modification n°7 du PLU de la Ville. Enfin dans le bulletin municipal de décembre 2022, un article a explicité le projet.

En parallèle et pendant toute la concertation des permanences furent organisées pour recueillir les avis et suggestions des habitants sur le projet de modification du PLU après intégration de leurs souhaits issus de la concertation menée fin 2022. Un registre fut mis à disposition pour les éventuelles observations et remarques. Pour exprimer ces idées et se prononcer sur les premiers axes de travail, les citoyens pouvaient envoyer un mail à « [modification.plu@choisyleroi.fr](mailto:modification.plu@choisyleroi.fr) »

## La mise en œuvre de la seconde concertation

Il est important de noter que suite aux remarques de la MRAE, le 4 mai 2023, le dossier de modification initial n°7 du PLU a très peu évolué. Les modalités de la nouvelle concertation de la modification n°7 ont donc été les suivantes :



- un article explicatif a été publié dans le bulletin municipal de l'édition de mai 2024, distribué le 2 mai 2024.
- une exposition qui explicite le contenu de la modification n°7 est organisée dans le hall d'accueil de la Mairie depuis le 17 avril 2024
- une réunion publique a été proposée aux choisyens et organisée le 13 mars 2024 à la Salle Le Royal. L'enjeu a été la présentation du rôle de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et de l'évaluation environnementale. Il a été présenté les éléments démontrant que l'on intègre les obligations environnementales dans le projet de modification du PLU : renforcement des obligations existantes limitant les incidences négatives majeures (nuisances sonores, pollution atmosphérique, îlots de chaleur urbains), OAP, règlement, renforcement de la nature en ville...

## La prise en compte de la concertation

La réalisation d'un questionnaire avec 29 réponses analysées a permis d'orienter la 1<sup>ère</sup> concertation et la 1<sup>ère</sup> version de la modification n°7 du PLU. La 1<sup>ère</sup> version présentée à la MRAE en février 2023 a tenu compte de ces éléments. Les sujets abordés concernaient notamment le patrimoine bâti avec le système de protection proposé par la commune, la hauteur des bâtiments sur la RD 5, l'aspect extérieur des commerces, etc.

Des remarques des Personnes Publiques Associées réceptionnées en Mai et juin 2023 permirent également de modifier à la marge le contenu du projet.

Lors de la seconde concertation, les sujets abordés furent davantage sur les règles de stationnement, la réglementation commerciale ou sur le patrimoine bâti et les règles de protections.

## Conclusion

En vertu de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, il convient désormais pour le conseil territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre d'arrêter le bilan de cette concertation afin de préparer les phases suivantes de notification du projet de modification aux personnes publiques associées puis d'enquête publique.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de prendre acte du bilan de la concertation de la modification n°7 du plan local d'urbanisme de Choisy le Roi, d'inviter le conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à arrêter le bilan de la concertation et à mettre à l'enquête publique la modification n°7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi.



## Exemples de modalités de concertation

### Questionnaire de la première concertation



**Donnez votre avis !**

Du 10 septembre  
au 10 novembre

1. Quel(s) type(s) de bâtiment(s) vous semble-t-il important de protéger à Choisy-le-Roi ?

---

---

2. Citez 3 bâtiments à protéger que vous connaissez à Choisy-le-Roi :

---

---

3. Quels sont les critères qui vous semblent les plus importants dans les nouveaux projets immobiliers ?

- Les matériaux \_\_\_\_\_
- La hauteur \_\_\_\_\_
- La qualité des logements \_\_\_\_\_
- Les parties communes \_\_\_\_\_

4. Avez-vous des attentes quant à l'aspect extérieur des commerces à Choisy-le-Roi (vitrines, façades) ?

---

---

5. Comment trouvez-vous la hauteur des bâtiments le long de la RD 5 ?

---

---



### Flyer pour la concertation

**Plan local d'urbanisme Modif 7**

Du 10 septembre  
au 10 novembre

**Construisons le Choisy de demain !**

- Protection du patrimoine bâti
- Charte de la construction neuve
- Redynamisation des commerces

Infos sur [choisyleroi.fr](http://choisyleroi.fr)



## Article internet invitation réunion publique

### Réunion publique sur la modification du PLU le 13 mars à 19h (Salle Le Royal – 13 av. Anatole France, Choisy-le-Roi)

Le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Choisy-le-Roi, prescrit par délibération du Conseil Municipal le 18 mai 2022, sera présenté lors d'une nouvelle réunion publique le 13 mars prochain.

Faisant suite à la modification n°6 ayant considérablement renforcé la prise en compte de la nature en ville et les protections des espaces de végétation, le projet de modification n°7 du PLU prévoit principalement le renforcement des protections patrimoniales et le renouvellement urbain du quartier des Navigateurs-Cosmonautes. Plus en détail, la modification du PLU intervient sur les points suivants :

- Le repérage de plus de 500 bâtiments à caractère patrimonial pour les protéger de la démolition et instaurer une protection de leur façade et ornements. Ce repérage participe notamment à préserver les quartiers pavillonnaires et les maisons meulières.
- Le renouvellement urbain du quartier des Navigateurs-Cosmonautes en permettant son réaménagement dans le cadre d'une ZAC.
- Le classement en zone naturelle d'une partie du parc interdépartemental des Sports pour garantir sa préservation.
- L'extension de la protection des rez-de-chaussée commerciaux et/ou actifs en rendant impossible le changement de destination vers du logement le long de certaines rues dynamiques.
- La mise en place de mesures incitatives pour renforcer les polarités commerciales et d'activités sur des secteurs stratégiques (avenue Victor Hugo et RD5)

La réunion publique se tiendra le 13 mars 2024 à la salle Le Royal. L'accès est ouvert à tous et sans réservation.



Agir pour et avec vous

## Arrêté n°A2022\_763 en date du 23 août 2022

**Objet : Urbanisme - Prescription de la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy-le-Roi et définition des modalités de concertation préalable.**

**Le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,**

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9, L5219-2 et suivants et notamment l'article L.5219-5 relatif à la compétence en matière de plan local de l'urbanisme, exercée de plein droit par l'Etablissement Public Territorial depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;**

**Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;**

**Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 à L153-44 ;**

**Vu le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy-le-Roi approuvé en Conseil municipal de Choisy-le-Roi le 10 octobre 2012, modifié le 22 mars 2013, le 24 septembre 2014, le 30 septembre 2015 et en dernier lieu le 25 février 2020 par le Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;**

**Vu la délibération du Conseil municipal de Choisy-le-Roi en date du 18 mai 2022 donnant un avis favorable aux objectifs poursuivis par la modification et aux modalités de concertation ;**

**Considérant** que la présente modification a pour objectifs :

- -Mise en cohérence des règles du PLU avec le projet NPRU du quartier sud de Choisy-le-Roi pour la ZAC des Navigateurs-Cosmonautes ; le règlement actuel ne permettant pas la constructibilité du projet,
- -Adaptations règlementaires d'articles du PLU avec notamment l'harmonisation de quelques hauteurs des constructions le long de l'axe de la RD5,
- -Identification du patrimoine bâti à protéger avec notamment l'enrichissement de la liste existante des bâtiments dits remarquables,
- -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,
- -Introduction de nouvelles dispositions dans l'article 2 du règlement du PLU pour protéger et encadrer les commerces implantés en rez-de-chaussée, ces notions étant manquantes dans le règlement en vigueur. Ces nouvelles dispositions favoriseront l'implantation de commerces qualitatifs dans les nouveaux projets ;

**Considérant** que ces modifications n'ont pas pour objet de changer les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (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 qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

**Considérant** en conséquence que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

**Considérant** que cette modification a pour effet de diminuer les possibilités de construire ;

**Considérant** que les évolutions décrites ci-dessus peuvent être adoptées selon la procédure de modification décrites aux articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme ;



# Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

## Agir pour et avec vous

**Considérant** que les articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme permettent de définir des modalités de concertation préalablement et pendant toute la durée de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

**Considérant** que le bilan de la concertation fera l'objet d'une délibération du Conseil territorial et d'une enquête publique obligatoire dans le cadre de la procédure de modification du PLU ;

**Considérant** que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

**Considérant** que conformément à l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est menée à l'initiative du Président de l'Etablissement Public Territorial ou du maire qui établit le projet de modification ;

## Arrête

**Article 1 :** Il sera procédé à une modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy-le-Roi. Cette procédure se déroulera conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 à L 153-44.

**Article 2 :** La procédure de modification a pour objectifs :

- Mise en cohérence des règles du PLU avec le projet NPRU du quartier sud de Choisy-le-Roi pour la ZAC des Navigateurs-Cosmonautes ; le règlement actuel ne permettant pas la constructibilité du projet,
- Adaptations réglementaires d'articles du PLU avec notamment l'harmonisation de quelques hauteurs des constructions le long de l'axe de la RD5,
- Identification du patrimoine bâti à protéger avec notamment l'enrichissement de la liste existante des bâtiments dits remarquables,
- 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,
- Introduction de nouvelles dispositions dans l'article 2 du règlement du PLU pour protéger et encadrer les commerces implantés en rez-de-chaussée, ces notions étant manquantes dans le règlement en vigueur. Ces nouvelles dispositions favoriseront l'implantation de commerces qualitatifs dans les nouveaux projets ;

**Article 3 :** Le projet de modification fera l'objet, à minima, des modalités de concertation suivante :

- Registre d'observations mis à disposition au public au service urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi aux heures d'ouverture du public,
- Organisation d'ateliers de travail sur le volet de la nature en ville,
- Informations sur le site de la ville de Choisy-le-Roi
- Création d'une boîte à idées sous forme d'adresse mail dédiée

**Article 4 :** Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modifications du plan local d'urbanisme sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, avant ouverture de l'enquête publique.

**Article 5 :** Le projet sera soumis à enquête publique conformément aux articles L 153-41 et suivants du code de l'urbanisme. Monsieur le Président de l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre prendra à cet effet un arrêté précisant les dates et l'organisation de cette enquête. Cet arrêté fera l'objet d'une publication par voie de presse dans deux journaux locaux ou régionaux 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, et fera l'objet d'un rappel dans les 8 premiers jours de l'enquête. Il sera affiché en mairie et au siège de l'EPT.

**Article 6 :** A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil territorial.



## Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

### Agir pour et avec vous

**Article 7 :** Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité suivantes définies aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme :

- publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,
- affichage pendant une durée d'un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Choisy-le-Roi,
- mention de cette affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**Article 8 :** Monsieur le Maire de Choisy-le-Roi et Madame la Directrice générale des services de l'Etablissement Public Territorial sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne, Monsieur le Préfet de l'Essonne et à Monsieur le Directeur de l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.

À Orly, le 23 août 2022

Le Président de l'Etablissement  
Public Territorial,  
Michel Leprêtre



#### Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte ;
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification

Envoyé en préfecture le : 05/09/2022

Publié le / Affiché le : 05/03/2022

Notifié le :



ARRETE N° A2024 - 940  
DU 27/08/2024

**OBJET : Prescription de l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Choisy-le-Roi**

**Le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

**Vu** le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** la délibération n°2020-07-15-1863 du Conseil territorial du 15 juillet 2020 relative à l'élection du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 ;

**Vu** le Code de l'environnement ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy-le-Roi approuvé en Conseil Municipal le 10 octobre 2012, modifié le 22 mars 2013, le 24 septembre 2014, et le 30 septembre 2015 ;

**Vu** la délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre n°2020-02-25\_1796 du 25 février 2020, approuvant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Choisy-le-Roi ;

**Vu** la délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre n°2023-02-14\_3078 du 14 février 2023, approuvant la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Choisy-le-Roi ;

**Vu** l'arrêté n°A2022\_763 en date du 23 août 2022 du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant la procédure modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Choisy-le-Roi ;

**Vu** l'avis n°MRAe AKIF-2024-067 du 3 juillet 2024, dans laquelle la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France son avis sur évaluation environnementale de la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Choisy-le-Roi ;

**Vu** la délibération n°2023-06-27\_3253 du 27 juin 2023 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, portant décision de réaliser l'évaluation environnementale du projet de modification n°3 du PLU de Choisy-le-Roi, et définissant les modalités de concertation associées ;

**Vu** la décision n°E24000061/77 en date du 1<sup>er</sup> août 2024 de la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant Madame Anne-Marie DUQUENNE en qualité de commissaire enquêteur et Madame Marie-José ALBARET-MADARAC en qualité de commissaire enquêteur suppléante ;

**Vu** les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

**Considérant** les objectifs de la modification :

- 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 ; le règlement actuel ne permettant pas la constructibilité du projet,
- Les adaptations réglementaires d'articles du PLU avec notamment l'harmonisation de quelques hauteurs des constructions le long de l'axe de la RD5,
- 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 dans l'article 2 du règlement du PLU pour protéger et encadrer les commerces implantés en rez-de-chaussée, ces notions étant manquantes dans le règlement en vigueur. Ces nouvelles dispositions favoriseront l'implantation de commerces qualitatifs dans les nouveaux projets ;

## ARRETE

**Article 1<sup>er</sup>** : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Choisy-le-Roi, du 14 septembre 2024 au 14 octobre 2024 inclus.

**Article 2** : Le projet de modification soumis à l'enquête publique est constitué du dossier d'enquête publique lequel comporte :

- un dossier concernant le projet modification n°7 du PLU de la commune de Choisy-le-Roi,
- un dossier concernant les pièces administratives liées à l'enquête publique.

**Article 3** : Madame Anne-Marie DUQUENNE a été désignée en qualité de commissaire enquêteur et Madame Marie-José ALBARET-MADARAC en qualité de commissaire enquêteur suppléante par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

**Article 4** : Le dossier d'enquête publique relatif à la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Choisy-le-Roi et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur sur lequel le public peut consigner ses observations, sont à disposition, pendant toute la durée de l'enquête en Mairie, Place Gabriel Péri à Choisy-le-Roi, aux horaires d'ouverture de la mairie.

En outre, les pièces du dossier pourront être consultées sur le site internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : <https://www.grandorlyseinebievre.fr>

Les observations pourront également être transmises par voie postale à l'adresse suivante :

Madame le commissaire enquêteur  
Mairie de Choisy-le-Roi, Place Gabriel Péri, 94600 Choisy-le-Roi

ou par voie électronique :  
Adresse email de dépôt des contributions : [enquetepublique.plu7@choisyleroi.fr](mailto:enquetepublique.plu7@choisyleroi.fr)

Toute contribution reçue après la clôture de l'enquête ne pourra être prise en compte.

**Article 5** : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les observations du public les :

- Samedi 14 septembre 2024 de 10h00 à 12h00 ;
- Jeudi 26 septembre 2024 de 13h30 à 17h30 ;
- Lundi 14 octobre de 13h30 à 17h30.

**Article 6** : Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

**Article 7** : Un avis d'ouverture d'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Un affichage du même avis sera réalisé quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à la Mairie de Choisy-le-Roi, et sur les panneaux administratifs de la ville. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

**Article 8** : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1<sup>er</sup>, le registre d'enquête est transmis dans les 24 heures au commissaire enquêteur et ce registre assorti, le cas échéant, des documents annexés par le public est clos par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre le dossier avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

**Article 9** : Le Commissaire Enquêteur disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées. Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur sera adressée à la Préfète du Département du Val-de-Marne et. Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à disposition du public pendant un an après la fin de l'enquête au Service Urbanisme Réglementaire de la Ville de Choisy-le-Roi, Place Gabriel Péri, Choisy-le-Roi. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la ville de Choisy-le-Roi pendant un an.



**Article 10 :** Le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre est l'autorité compétente pour approuver la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi.

**Article 11 :** Le présent arrêté sera affiché à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en Mairie de Choisy-le-Roi quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

**Article 12 :** Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Madame La Préfète du Val-de-Marne
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun
- Monsieur Le Maire de Choisy-le-Roi
- Madame le Commissaire Enquêteur

À Orly, le 27/08/2024

Le Président de l'Etablissement  
Public Territorial,  
Michel Leprêtre



Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte ;
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification

Notifié le : ...../...../2024



Reçu en préfecture le : 23/12/2024  
Publié le : 23/12/2024  
Par : Michel LEPRETRE  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publiact.fr/documentPublic/499437>





Etablissement  
Public Territorial

## Séance ordinaire du conseil territorial du 27 juin 2023

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

### DÉLIBÉRATION n°2023-06-27\_3253

**Choisy-le-Roi – Décision de réalisation d'évaluation  
environnementale dans la cadre de la procédure de  
modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme du PLU  
conformément à l'avis conforme de la Mission  
Régionale de l'Autorité Environnementale**

L'an deux mille vingt-trois, le 27 juin à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 21 juin 2023. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M. DELORT	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	M. CONAN	P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Absent		-
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	Mme CAPELO	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	Mme GAULIER	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Absente		-
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		A
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	M. TEILLET	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	Mme CHAVANON	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. BENETEAU	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREYMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Absente		-
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Représenté	M. SEGURA	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	Mme C. LEFEBVRE	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		A
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Représentée	Mme PECCOLO	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme. LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Absent		-
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Absente		-
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. SAC	P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Représenté	M. LIPIETZ	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. BOURDON	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	Mme SOUID	P



Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		A
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme BENSARSA REDA	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Absent		-
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Absente		-
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	M. KENNEDY	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Représenté	M. AFFLATET	P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. GRILLON	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		-
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	Mme ABDOURAHAMANE	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Absent		-
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	Mme SOURD	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Absente		-
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Absent		-
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Présente		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Absent		-
Cachan	M. PETIOT David	Représenté	M. DEFREMONT	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		-
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID Imène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Absente		-
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Représenté	M. MOUALHI	P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme OSTERMEYER	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. AGGOUNE	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Absente		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	M. BOUNEGTA	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	M. RABUEL	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme VERMILLET	P

**Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire</b>			102
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
3182 à 3263	55	31	86



## Exposé des motifs

Sur saisine du Conseil Municipal par sa délibération du 18 mai 2022, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy le Roi a été prescrite par arrêté du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n°A2022\_763 en date du 23 août 2022. Cette procédure a pour objet de :

- Mettre en cohérence les règles du PLU avec le projet NPRU du quartier sud de Choisy le Roi pour la ZAC des Navigateurs-Cosmonautes ; le règlement actuel ne permettant pas la constructibilité du projet,
- Effectuer des adaptations réglementaires d'articles du PLU avec notamment l'harmonisation de quelques hauteurs des constructions le long de l'axe de la RD5,
- Identifier le patrimoine bâti à protéger avec notamment l'enrichissement de la liste existante des bâtiments dits remarquables,
- Mettre en cohérence le 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,
- Introduire de nouvelles dispositions dans l'article 2 du règlement du PLU pour protéger et encadrer les commerces implantés en rez-de-chaussée, ces notions étant manquantes dans le règlement en vigueur.

Dans le cadre de la directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, les documents de planification sont soumis à évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration ou leurs évolutions.

La loi n° 2020-1525 d'accélération et de simplification de l'action publique (loi ASAP) du 7 décembre 2020 et son décret d'application d'octobre 2021, ont réformé l'évaluation environnementale des plans et programmes. Ils ont notamment introduit depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022 une nouvelle procédure, régie par les articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable dit « cas par cas ad hoc » ou « auto-évaluation ». Elle trouve à s'appliquer dans les cas où l'évolution du document d'urbanisme est de faible ampleur.

C'est alors à la personne publique responsable de la procédure (en l'espèce, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre compétent en matière de PLU) de saisir l'autorité environnementale pour indiquer, sur la base d'un exposé détaillé, si elle estime que les incidences sur l'environnement de la procédure ne justifient pas de réaliser une évaluation environnementale. A l'issue de cette saisine, l'Autorité Environnementale se prononce en rendant un avis conforme (exprès ou tacite) dans un délai de 2 mois. Enfin, et c'est une nouveauté introduite par la loi ASAP, une fois l'avis rendu, il appartient à la personne publique responsable de prendre une décision (article R104-33 CU) de réaliser ou de ne pas réaliser une évaluation environnementale conformément à la réponse formulée par l'Autorité Environnementale.

Cette décision est prise par délibération (article R104-36 CU) et motivée (article R104-37 CU), notamment en reprenant l'exposé initial et les éléments issus de l'avis de l'Autorité Environnementale. La décision de la personne publique responsable est publiée dans les conditions prévues aux articles R153-20 et 153-21 du Code de l'urbanisme (affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et en mairie et publiée au recueil des actes administratifs sur le site internet de l'EPT).

Dans le cadre de la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour une demande d'avis conforme, le 6 mars 2023.

A l'appui de cette demande, un dossier a été fourni, comprenant la notice de présentation de la modification, les pièces du PLU modifiées, les documents relatifs à l'analyse au cas par cas (notamment une notice d'auto-évaluation concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale) et des pièces complémentaires telles que les différentes études environnementales de la ZAC des Navigateurs.

La MRAE dans son avis conforme n°MRAE DKIF-2023-047 rendu le 4 mai 2023, a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. L'avis rendu par la MRAE est annexé à la présente délibération.

Dans cet avis motivé, si l'autorité environnementale reconnaît que la modification n°7 conduira à renforcer les mesures de protection des espaces naturels et du patrimoine bâti, elle estime également que les évolutions réglementaires prévues sont susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et la santé humaine.



Dans son avis, l'autorité environnementale souligne particulièrement deux points qui constitueront les objectifs spécifiques de l'évaluation qui devra être menée. Il s'agit des possibilités de densification ouvertes, d'une part, dans la ZAC Navigateurs Cosmonautes (NPNRU), avenue Newburn, et d'autre part, dans le quartier des Gondoles, avenue Victor Hugo. Ces deux axes routiers passants, sont générateurs de nuisances sonores (>70db) et de pollution de l'air.

Conformément au code de l'urbanisme il revient donc à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, de prendre une décision afin de se conformer à cet avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Par ailleurs, dans le cas d'une procédure de modification soumise à évaluation environnementale, la concertation accompagnant la procédure devient obligatoire au titre des articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Pour rappel, l'objectif de la concertation est de permettre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Le cas échéant, il appartient au Conseil Territorial de déterminer les modalités de concertation. En ce qui concerne la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi, des modalités de concertation avaient été définies dans la délibération du Conseil Municipal du 18 mai 2022. Elles ont été réaffirmées dans le cadre d'une délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2023 : la concertation sera approfondie au regard de son caractère rendu obligatoire, afin de traiter à la fois du projet de modification, et de l'évaluation environnementale dont il fait l'objet.

Dans ce contexte, il est proposé au Conseil Territorial :

- De décider de procéder à l'évaluation environnementale de la procédure de modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi
- De préciser que cette évaluation environnementale poursuivra notamment l'objectif spécifique suivant : Analyser les effets du projet de modification sur l'exposition des populations aux pollutions et nuisances du trafic routier, en particulier dans la ZAC des Navigateurs Cosmonautes et dans le quartier des Gondoles (avenue Victor Hugo)
- Définir les modalités de concertation associées à la procédure de modification n°7

## DELIBERATION

**Vu** la loi n° 2020-1525 d'accélération et de simplification de l'action publique (loi ASAP) du 7 décembre 2020 et du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-6, L103-2 et suivants, L153-54 à L153-59, R151-14, R104-14, R104-33 à R104-37 ;

**Vu** le code de l'environnement et notamment ses articles R122-17 et suivants ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy-le-Roi approuvé par le Conseil municipal le 10 octobre 2012, modifié le 22 mars 2013, le 24 septembre 2014 et le 30 septembre 2015, mis en compatibilité par arrêté interpréfectoral le 16 décembre 2015, et modifié par le Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 25 février 2020 puis le 14 février 2023 ;

**Vu** l'arrêté Président de l'EPT n°A2022\_763 du 23 août 2022 prescrivant la procédure de modification n°7 du Plan local d'Urbanisme de Choisy le Roi ;



**Vu** l'avis conforme N°MRAe DKIF-2023-047 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France en date du 4 mai 2023 ;

**Vu** les délibérations du Conseil Municipal de Choisy-le-Roi du 18 mai 2022 et du 20 juin 2023 définissant les modalités de concertation associées à la modification n°7 ;

**Considérant** la nécessité de préciser les éléments d'impact sur l'environnement et la santé humaine de la modification n°7 et notamment en ce qui concerne les effets du projet de modification sur l'exposition des populations aux pollutions et nuisances du trafic routier, en particulier dans la ZAC des Navigateurs Cosmonautes et dans le quartier des Gondoles (avenue Victor Hugo) ;

**Considérant** le courrier de la ville de Choisy-le-Roi en date du 9 juin 2023 sollicitant l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour qu'il décide de procéder à l'évaluation environnementale la procédure de modification n°7 du PLU ;

**Vu** l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

**Entendu** le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition

### **Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Décide de procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi conformément à l'avis joint à la présente.
2. Précise que cette évaluation environnementale poursuivra notamment l'objectif spécifique suivant : analyser les effets du projet de modification sur l'exposition des populations aux pollutions et nuisances du trafic routier, en particulier dans la ZAC des Navigateurs Cosmonautes et dans le quartier des Gondoles (avenue Victor Hugo).
3. Décide que l'évaluation environnementale, avec le projet de modification, fera l'objet des modalités de concertation suivante : un article explicatif dans le bulletin municipal, une exposition et une réunion publique seront proposées au choisyens.
4. Précise que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes, conformément à l'article R153-21 du Code de l'urbanisme :
  - Affichage au siège de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Choisy-le-Roi d'une durée d'un mois,
  - Publication sur le site internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : [www.grandorlyseinebievre.fr](http://www.grandorlyseinebievre.fr)
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite Monsieur le Maire de Choisy-le-Roi et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
7. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 83 – Abstentions 3**

A Vitry-sur-Seine, le 30 juin 2023  
Le Président

Michel LEPRETRE



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**



**Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre  
à évaluation environnementale la modification n° 7  
du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi (94)  
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2023-047  
du 04/05/2023**



**La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France**, qui en a délibéré collégalement le 4 mai 2023, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 novembre 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général et de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1<sup>er</sup> décembre 2020 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 6 mars 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 7 du PLU de Choisy-le-Roi, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur,

Considérant que l'évolution du plan local d'urbanisme, telle que présentée dans le dossier de saisine, a principalement pour objet de :

- créer une zone N (naturelle) pour prendre en compte le périmètre de l'espace naturel sensible (ENS) du parc interdépartemental du Parc des sports, représentant une superficie de 18 ha sur la commune ;
- identifier au plan de zonage les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, modifier les dispositions réglementaires afin de préciser le niveau de protection des bâtiments identifiés (catégorie 1 - « *patrimoine remarquable* » et catégorie 2 - « *patrimoine intéressant* ») et annexer au PLU l'inventaire du patrimoine bâti (liste et fiche descriptive) ;
- renforcer et étendre les linéaires de protection des rez-de-chaussées actifs dans les zones UA (zones mixtes), UC (centre ancien) et UZD (Zac du Docteur Roux) ;
- procéder à des évolutions réglementaires sur certains secteurs de la commune, en particulier dans le cadre du renouvellement des abords de l'avenue Newburn (RD5) et de l'avenue du Lugo :
  - créer un sous-secteur UAb2 sur « *la portion ouest de l'avenue Victor Hugo et l'îlot situé entre l'avenue Stalingrad et la rue du Docteur Roux* », en ajustant les règles d'emprise au sol (fixée à



- 50 % au lieu de 40 %) et les règles de hauteur maximale des constructions (fixée à 24 m au lieu de 15 m) ;
- reclasser en zone UA (zones mixtes) les parcelles de la médiathèque (actuellement classée en zone UR) et le supermarché (actuellement classées en zone UEIs) ;
- sur le secteur de la zone d'aménagement concertée (Zac) des Navigateurs Cosmonautes : créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et un sous-secteur UAs2 afin d'ajuster les règles d'occupation et utilisation des sols autorisées, d'implantation et de hauteur maximale de constructions ;

Considérant que des évolutions induites par la modification n°7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi renforcent les mesures de protection des espaces naturels et du patrimoine bâti de la commune ;

Considérant cependant que l'OAP des Navigateurs Cosmonautes, située dans le projet de renouvellement urbain du quartier sud de la commune, prévoit notamment la démolition de 267 logements et la construction de 490 logements ; que l'implantation des nouveaux logements et équipements publics le long de l'avenue Newburn (RD5) va générer une exposition des populations concernées à des ambiances sonores supérieures à 70 dB (**figure 1**), ainsi qu'à des pollutions atmosphériques liées au trafic routier ;

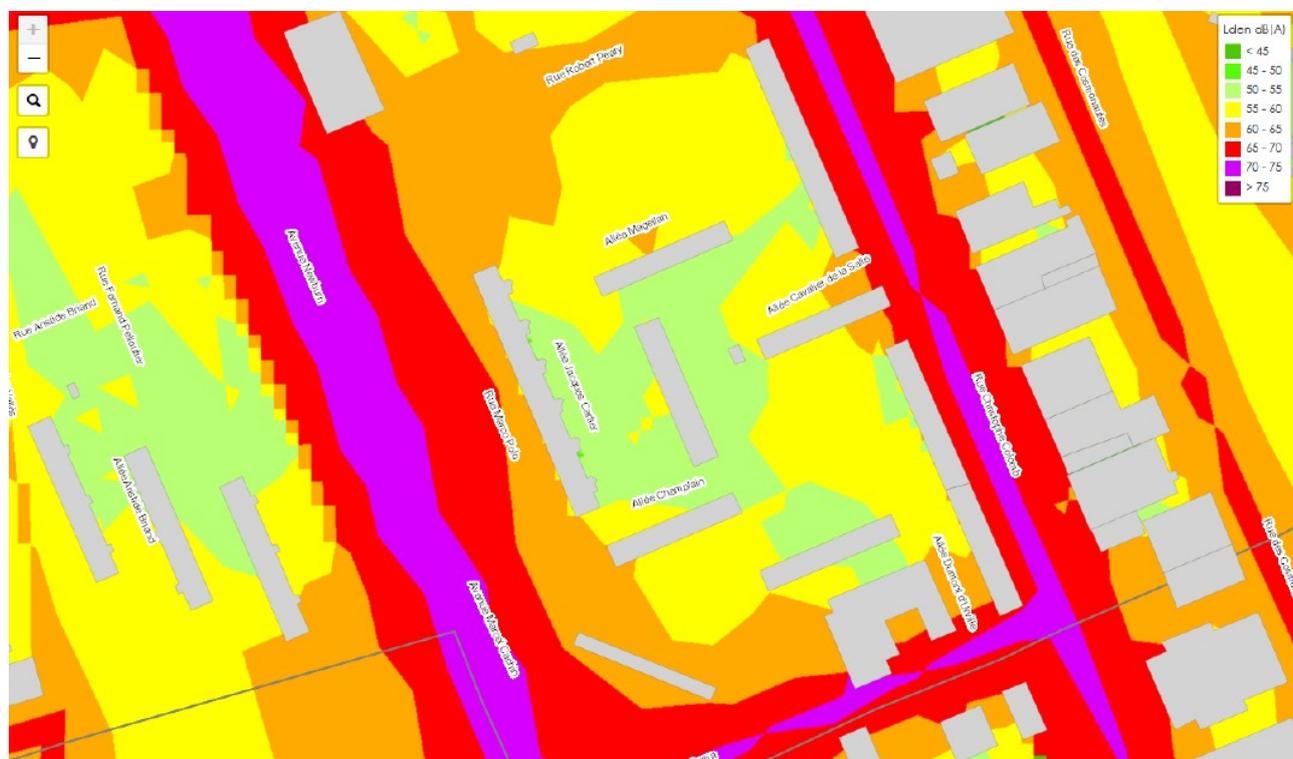


Figure 1 : extrait de la cartographie du bruit routier - quartier des Navigateurs-Cosmonautes (source Bruitparif)

Considérant les modifications réglementaires conduisant à la densification des deux sous-secteurs UAb2 en bordure d'axe routiers très fréquentés (RD5 et avenue Victor Hugo) sont également susceptibles de générer une exposition de populations supplémentaires à des ambiances sonores supérieures à 70dB (**figure 2**), ainsi qu'à des pollutions atmosphériques liées au trafic routier ;



Figure 2 : extrait de la cartographie du bruit routier - Quartier des Gondoles et du pont de Choisy (source Bruitparif)

Considérant qu'en conséquence les évolutions proposées dans le cadre du projet de modification induit une augmentation significative de la population exposée à des niveaux de bruit et de pollutions atmosphériques supérieurs aux valeurs-guides identifiées par l'OMS sans que cette exposition et ses impacts sanitaires soient évalués ni prévoir à ce stade de mesures particulières relevant du champ de compétence du PLU, visant à réduire cette exposition ;

#### Rend l'avis qui suit :

La modification n° 7 du plan local d'urbanisme de Commune, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent **doit être soumise à évaluation environnementale** par l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU sur l'exposition des populations aux pollutions et nuisances du trafic routier ;



Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

**Fait et délibéré en séance le 04/05/2023 où étaient présents :**  
**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,**  
**Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*.**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
le président

**Philippe SCHMIT**



**Séance ordinaire du conseil territorial du 25 juin 2024  
 EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
 DÉLIBÉRATION n°2024-06-25\_3672**

**Choisy-le-Roi – Bilan de la concertation  
 de la modification n° 7 du  
 plan local d'urbanisme**

Etablissement  
Public Territorial

L'an deux mille vingt-quatre, le 25 juin à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 19 juin 2024. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	Mme MORIN	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	Mme GONZALES	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	M. SAC	P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Représenté	Mme SOUID	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent (1)	M. LADIRE (2)	-
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	M. BEN-MOHAMED	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	Mme BENSARSA REDA	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. SAUERBACH	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	Mme DAUMIN	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Représenté	M. LEGRAND	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	Mme DEXAVARY	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Représentée	M. VILAIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. CHASSAY Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	M. TEILLET	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. GROUSSEAU	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	Mme NOWAK	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. TRAORE	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	M. GAUDIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Représentée	Mme PECCOLO	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Représenté	M. GONZALES	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Représenté	M. TAUPIN	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. MOUALHI	P



Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Gentilly	Mme JAY Marie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	M. CONAN	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Représenté	M. PECQUEUX	P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme VERMILLET	P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent (3)		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Mme DORRA	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. SEGURA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	Mme JAY	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. BOUYSSOU	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	Mme ABDOURAHAMANE	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme EBODE ONDOBO	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. MARCHAND	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme MUSEUX Christine	Présente		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme OSTERMEYER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Héléne	Présente		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Représenté	Mme LEFEBVRE .C	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme KIROUANE	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	Mme LORAND	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID Imène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. LESSELINGUE	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme GAULIER	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. KENNEDY	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Absent		-
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération 3658

(2) A partir de la délibération 3559

(3) Absent de la délibération 3613 à la délibération 3618

**Secrétaire de Séance : Madame JAY Marie**

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
3605 à 3612	61	39	100
3613 à 3618	60	39	99
3619 à 3658	61	39	100
3659 à 3682	60	40	100



## Exposé des motifs

Par arrêté n°A2022\_763 du 23 août 2022, le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Choisy-le-Roi et a défini les modalités de concertation associée.

Cette procédure a pour objet de :

- Mettre en cohérence les règles du PLU avec le projet NPRU du quartier sud de Choisy le Roi pour la ZAC des Navigateurs-Cosmonautes. Le règlement actuel ne permet pas la constructibilité du projet,
- Effectuer des adaptations réglementaires d'articles du PLU pour notamment l'harmonisation de quelques hauteurs des constructions le long des axes (RD5 et avenue Victor Hugo) et pour la valorisation urbaine de quelques bâtiments avenue du Lugo permettant un renouvellement du bâti en mixité fonctionnelle,
- Identifier le patrimoine bâti à protéger avec notamment l'enrichissement de la liste existante des bâtiments dits remarquables,
- Mettre en cohérence le 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,
- Introduire de nouvelles dispositions dans l'article 2 du règlement du PLU pour protéger et encadrer les commerces implantés en rez-de-chaussée, ces notions étant manquantes dans le règlement en vigueur.

Les modalités de concertation prévues ont été les suivantes :

- Registre d'observations mis à disposition au public au service urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi,
- Organisation d'ateliers de travail sur le volet de la nature en ville,
- Informations sur le site de la Ville de Choisy-le-Roi,
- Création d'une boîte à idées sous forme d'adresse mail dédiée.

En conséquence, cette concertation a pris la forme suivante :

- Affichage dans la Ville et dans les structures municipales,
- Diffusion de flyers,
- Article sur le site internet de la Ville, accompagné de posts sur les réseaux sociaux,
- Articles dans la newsletter hebdomadaire et sur les panneaux lumineux de la Ville,
- Exposition explicative le 10 septembre 2022 lors de la fête de la Ville et des associations,
- Réunion publique le 9 novembre 2022,
- Un article dans le bulletin municipal de décembre 2022,
- Mise à disposition d'un registre numérique sur l'adresse mail "modification.plu@choisyleroi.fr"

Dans le cadre de la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a saisi le 4 février 2023 la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour une demande d'avis conforme. La MRAe dans son avis conforme n°MRAe DKIF-2023-047 rendu le 4 mai 2023, a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Par délibération n°2023-06-27\_3253 du 27 juin 2023, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a décidé de procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi, et a fixé les nouvelles modalités de la concertation par arrêté n°2023-879 du 8 décembre 2023 :

- Un article explicatif dans le bulletin municipal
- Une exposition,
- Une réunion publique.

En conséquence, cette concertation a pris la forme suivante :

- Un article explicatif a été publié dans le bulletin municipal de l'édition de mai 2024, distribué le 2 mai 2024,
- Une exposition qui explicite le contenu de la modification n°7 est organisée dans le hall d'accueil de la Mairie depuis le 17 avril 2024,



- Une réunion publique a été proposée aux choisyens et organisée le 13 mars 2024 à la Salle Le Royal, dont l'enjeu était de présenter le rôle de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et de l'évaluation environnementale. Il a été présenté les éléments démontrant que l'on intègre les obligations environnementales dans le projet de modification du PLU : renforcement des obligations existantes limitant les incidences négatives majeures (nuisances sonores, pollution atmosphérique, îlots de chaleur urbains), OAP, règlement, renforcement de la nature en ville.

Il convient désormais d'établir le bilan de cette concertation afin de préparer les phases suivantes de notification du projet de modification aux personnes publiques associées puis d'enquête publique.

Conformément au principe de coopérative des villes qui anime l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bière, le conseil municipal de Choisy-le-Roi du 22 mai 2024 a donné un avis favorable au bilan de la concertation et à la poursuite de la procédure de modification n°7 du PLU.

Dans ce contexte, il est proposé au Conseil Territorial de tirer le bilan de la concertation de la modification n°7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi.

## DELIBERATION

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.103-2 et L.103-3, L.153-8 et suivants, L.153-41 et suivants ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Choisy-le-Roi approuvé par le Conseil Municipal le 10 octobre 2012, modifié le 22 mars 2013, le 24 septembre 2014 et le 30 septembre 2015, mis en compatibilité par arrêté interpréfectoral le 16 décembre 2015, et modifié par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 25 février 2020 puis le 14 février 2023 ;

**Vu** l'arrêté n°A2022-763 du 23 août 2022 du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi, et fixant les modalités de concertation associées, modifié par arrêté n°2023-879 du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 8 décembre 2023 ;

**Vu** la délibération n°2023-06-27\_3253 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 27 juin 2023 décidant de procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi, et fixant les modalités de concertation associées ;

**Vu** les délibérations du Conseil Municipal de Choisy-le-Roi du 18 mai 2022 et du 20 juin 2023 définissant les modalités de concertation associées à la modification n°7 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de Choisy-le-Roi du 22 mai 2024 tirant le bilan de la concertation associée à la modification n°7 du PLU ;

**Considérant** que la concertation a été mise en œuvre conformément aux modalités définies ;

**Considérant** le bilan de la concertation de la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi ;

**Vu** l'avis de la commission permanente Garantir la ville et la qualité de vie pour tous,

**Entendu** le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition.



## Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le bilan de la concertation de la modification n°7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi.
2. Précise que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :
  - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Choisy-le-Roi pour une durée d'un mois,
  - Publication sur le site internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : [www.grandorlyseinebievre.fr](http://www.grandorlyseinebievre.fr)
3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Maire de Choisy-le-Roi.
4. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 100**

A Vitry-sur-Seine, le 28 juin 2024  
Le Président

Michel LEPRETRE



# **Bilan de la concertation**

## **Modification n°7**

### **PLU de Choisy-le-Roi**



## Introduction

Sur saisine du Conseil Municipal, par sa délibération du 18 mai 2022, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Choisy le Roi, dite n°7, a été prescrite par arrêté du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n°A2022\_763 en date du 23 août 2022.

Cette procédure a pour objet de :

- Mettre en cohérence les règles du PLU avec le projet NPRU du quartier sud de Choisy le Roi pour la ZAC des Navigateurs-Cosmonautes. Le règlement actuel ne permet pas la constructibilité du projet,
- Effectuer des adaptations réglementaires d'articles du PLU pour notamment l'harmonisation de quelques hauteurs des constructions le long des axes (RD5 et avenue Victor Hugo) et pour la valorisation urbaine de quelques bâtiments avenue du Lugo permettant un renouvellement du bâti en mixité fonctionnelle,
- Identifier le patrimoine bâti à protéger avec notamment l'enrichissement de la liste existante des bâtiments dits remarquables,
- Mettre en cohérence le 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,
- Introduire de nouvelles dispositions dans l'article 2 du règlement du PLU pour protéger et encadrer les commerces implantés en rez-de-chaussée, ces notions étant manquantes dans le règlement en vigueur.

Dans le cadre de la modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour une demande d'avis conforme. La MRAE dans son avis conforme n°MRAE DKIF-2023-047 rendu le 4 mai 2023, a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Dans son avis, l'autorité environnementale souligna particulièrement des points qui constituaient les objectifs spécifiques de l'évaluation devant être menée. Il s'agissait des possibilités de densification ouvertes, dans la ZAC Navigateurs Cosmonautes (NPNRU), sur le RD5 (notamment avenue Newburn et boulevard de Stalingrad), puis sur des portions des avenues Victor Hugo et du Lugo. Cet avis rendait cette fois obligatoire une nouvelle procédure de consultation, dont les modalités devaient être définies par l'organe délibérant de l'EPT. Dans ce contexte, le Conseil Municipal, au cours de sa séance du 20 juin 2023, a demandé à l'organe délibérant de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre :

- Décidé de procéder à l'évaluation environnementale de la procédure de modification n°7 du PLU de Choisy-le-Roi :

Il est précisé que cette évaluation environnementale poursuivait notamment l'objectif d'analyser les effets du projet de modification sur l'exposition des populations aux pollutions et nuisances du trafic routier, en particulier dans la ZAC Navigateurs Cosmonautes (NPNRU), sur la RD5 (notamment avenue Newburn et boulevard de Stalingrad), puis sur des portions des avenues Victor Hugo et du Lugo.

Tenant compte de la demande de la commune, le conseil territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre a, par une délibération n°2023-06-27\_3253 du 27 juin 2023, décidé de procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi, et fixé les nouvelles modalités de la concertation dont le dossier comprendrait désormais l'évaluation environnementale et tiendrait compte de l'avis conforme de la MRAE. Un arrêté du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du n°2023-879 du 8 décembre 2023 prenait acte des nouvelles modalités de concertation



## Les modalités de la concertation

Dans un premier temps, le Conseil municipal, par sa délibération du 18 mai 2022, a décidé que l'évaluation environnementale, avec le projet de modification, ferait l'objet des modalités de concertation suivante : un article explicatif dans le bulletin municipal, une exposition et une réunion publique proposées au choisyens.

Dans un second temps, pour tenir compte de l'ajout du dossier d'évaluation environnementale au dossier de modification du PLU, la commune et l'EPT ont donc, en parallèle de l'instruction de l'évaluation à la MRAE, à nouveau soumis le projet de modification du PLU à la concertation selon les mêmes modalités proposées par le conseil municipal et approuvées par le conseil territorial.

## La mise en œuvre de la première concertation

Dans un premier temps, dans son arrêté du 23 août 2022, le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre décidait de soumettre le projet de modification du PLU à une concertation préalable alors que cette concertation n'était que facultative. Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L.103-3 du code de l'urbanisme, le Président de l'EPT fixait, par arrêté, les objectifs et les modalités de la concertation.

Une campagne d'affichage commença dans la ville et dans les structures municipales avec une diffusion de flyers en complément de l'affiche avec des précisions supplémentaires sur les modalités de concertation. Un article sur le site internet annonça la concertation, accompagné des posts sur les réseaux sociaux, des articles dans la newsletter hebdomadaire et sur les panneaux lumineux dans la ville.

Il y eut d'abord la réalisation d'une exposition explicative le 10 septembre 2022 à la fête de la ville et des associations. Ce stand d'information et d'expression a été animé par le service Urbanisme de la Ville de Choisy avec une présentation du projet et un questionnaire pour recueillir les suggestions. Vingt-neuf réponses furent analysées.

Le mercredi 9 novembre à la Salle Le Royal, une réunion publique s'est tenue en présence de Monsieur le Maire, Tonino Panetta et des élus pour échanger sur le projet de modification n°7 du PLU de la Ville. Enfin dans le bulletin municipal de décembre 2022, un article a explicité le projet.

En parallèle et pendant toute la concertation des permanences furent organisées pour recueillir les avis et suggestions des habitants sur le projet de modification du PLU après intégration de leurs souhaits issus de la concertation menée fin 2022. Un registre fut mis à disposition pour les éventuelles observations et remarques. Pour exprimer ces idées et se prononcer sur les premiers axes de travail, les citoyens pouvaient envoyer un mail à « [modification.plu@choisyleroi.fr](mailto:modification.plu@choisyleroi.fr) »

## La mise en œuvre de la seconde concertation

Il est important de noter que suite aux remarques de la MRAE, le 4 mai 2023, le dossier de modification initial n°7 du PLU a très peu évolué. Les modalités de la nouvelle concertation de la modification n°7 ont donc été les suivantes :

- un article explicatif a été publié dans le bulletin municipal de l'édition de mai 2024, distribué le 2 mai 2024.
- une exposition qui explicite le contenu de la modification n°7 est organisée dans le hall d'accueil de la Mairie depuis le 17 avril 2024
- une réunion publique a été proposée aux choisyens et organisée le 13 mars 2024 à la Salle Le Royal. L'enjeu a été la présentation du rôle de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) et de l'évaluation environnementale. Il a été présenté les éléments démontrant que l'on intègre les obligations environnementales dans le projet de modification du PLU : renforcement des obligations existantes limitant les incidences négatives majeures (nuisances sonores, pollution atmosphérique, îlots de chaleur urbains), OAP, règlement, renforcement de la nature en ville...

## La prise en compte de la concertation

La réalisation d'un questionnaire avec 29 réponses analysées a permis d'orienter la 1<sup>ère</sup> concertation et la 1<sup>ère</sup> version de la modification n°7 du PLU. La 1<sup>ère</sup> version présentée à la MRAE en février 2023 a tenu compte de ces éléments. Les sujets abordés concernaient notamment le patrimoine bâti avec le système de protection proposé par la commune, la hauteur des bâtiments sur la RD 5, l'aspect extérieur des commerces, etc.

Des remarques des Personnes Publiques Associées réceptionnées en Mai et juin 2023 permirent également de modifier à la marge le contenu du projet.

Lors de la seconde concertation, les sujets abordés furent davantage sur les règles de stationnement, la réglementation commerciale ou sur le patrimoine bâti et les règles de protections.

## Conclusion

En vertu de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, il convient désormais pour le conseil territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre d'arrêter le bilan de cette concertation afin de préparer les phases suivantes de notification du projet de modification aux personnes publiques associées puis d'enquête publique.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de prendre acte du bilan de la concertation de la modification n°7 du plan local d'urbanisme de Choisy le Roi, d'inviter le conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à arrêter le bilan de la concertation et à mettre à l'enquête publique la modification n°7 du plan local d'urbanisme de Choisy-le-Roi.



# Exemples de modalités de concertation

## Questionnaire de la première concertation



1. Quel(s) type(s) de bâtiment(s) vous semble-t-il important de protéger à Choisy-le-Roi ?

---

---

2. Citez 3 bâtiments à protéger que vous connaissez à Choisy-le-Roi :

---

---

3. Quels sont les critères qui vous semblent les plus importants dans les nouveaux projets immobiliers ?

- Les matériaux.....
- La hauteur.....
- La qualité des logements.....
- Les parties communes.....

4. Avez-vous des attentes quant à l'aspect extérieur des commerces à Choisy-le-Roi (vitrines, façades) ?

---

---

5. Comment trouvez-vous la hauteur des bâtiments le long de la RD 5 ?

---

---



## Flyer pour la concertation

Plan local d'urbanisme  
Modif 7

Du 10 septembre  
au 10 novembre

Construisons  
le Choisy de demain !

Protection du patrimoine bâti

Charte de la construction neuve

Redynamisation des commerces

Infos sur [choisyleroi.fr](http://choisyleroi.fr)



## *Article internet invitation réunion publique*

### **Réunion publique sur la modification du PLU le 13 mars à 19h (Salle Le Royal – 13 av. Anatole France, Choisy-le-Roi)**

Le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Choisy-le-Roi, prescrit par délibération du Conseil Municipal le 18 mai 2022, sera présenté lors d'une nouvelle réunion publique le 13 mars prochain.

Faisant suite à la modification n°6 ayant considérablement renforcé la prise en compte de la nature en ville et les protections des espaces de végétation, le projet de modification n°7 du PLU prévoit principalement le renforcement des protections patrimoniales et le renouvellement urbain du quartier des Navigateurs-Cosmonautes. Plus en détail, la modification du PLU intervient sur les points suivants :

- Le repérage de plus de 500 bâtiments à caractère patrimonial pour les protéger de la démolition et instaurer une protection de leur façade et ornements. Ce repérage participe notamment à préserver les quartiers pavillonnaires et les maisons meulières.
- Le renouvellement urbain du quartier des Navigateurs-Cosmonautes en permettant son réaménagement dans le cadre d'une ZAC.
- Le classement en zone naturelle d'une partie du parc interdépartemental des Sports pour garantir sa préservation.
- L'extension de la protection des rez-de-chaussée commerciaux et/ou actifs en rendant impossible le changement de destination vers du logement le long de certaines rues dynamiques.
- La mise en place de mesures incitatives pour renforcer les polarités commerciales et d'activités sur des secteurs stratégiques (avenue Victor Hugo et RD5)

La réunion publique se tiendra le 13 mars 2024 à la salle Le Royal. L'accès est ouvert à tous et sans réservation.