

Séance ordinaire du conseil territorial du 25 février 2020

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2020-02-25_1796**

**Choisy-le-Roi - Approbation du projet de modification n°5
du Plan Local d'Urbanisme de la Commune
de Choisy-le-Roi dans le secteur de la ZAC du Port**

L'an deux mille vingt, le 25 février 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 19 février 2020.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	Mme Despres	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Présent		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Absent		-
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Absent		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Présent		P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Présent ⁽²⁾	M. Perillat-Bottonet ⁽⁴⁾	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	Mme Baud	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Présent		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Présent		NPPV
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Absent		-
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Présent		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Présent		NPPV
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Présent ⁽³⁾	Mme Tordjman ⁽¹⁾	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	Repr.	M. Deluchat	P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Présent		P
l'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Absent		-
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Présent		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	Mme Lefebvre	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Présent		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Absent		-
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Grillon	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Mehlhorn	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Présent		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Repr.	M. Vilain	P
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Présent		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Présent		P

Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Repr.	M. Gagnepain	P
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Absent		-
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Achtergaele	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Absent		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	Présent	M Boyer ⁽⁴⁾	P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	Présent		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. Béranger	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESSENS	Evelyne	Repr.	M. Chiesa	NPPV
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Repr.	Mme Gilger Trigon	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Repr.	M. Leprêtre	P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Présent		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Présent		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Absent		-
Morangis	M.	NOURY	Pascal	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Absent		-
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr.	M. Breuiller	NPPV
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Présent		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr.	Mme Montoir	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Présent		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Présent		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	Repr.	Mme Merrina	P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	Présent		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	Présent ⁽¹⁾	M. Daudet ⁽³⁾	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	Présent		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Absent		-
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Diguët	P
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Absent		-

(1) jusqu'à la délibération n° 1752

(2) jusqu'à la délibération n° 1753

(3) à partir de la délibération n° 1753

(4) à partir de la délibération n° 1754

Secrétaire de Séance : Monsieur Robin REDA

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1746 à 1753	51	19	22	73
1754 à 1817	49	19	24	73

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 16 décembre 2015. En novembre 2018, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi sur le secteur de la ZAC du Port en vue de permettre la réalisation et la commercialisation des derniers lots de la ZAC (B1, B3 et Modul'air), qui font l'objet d'une redéfinition de leur programmation permettant une évolution de la programmation actuelle en vue de garantir la mise en œuvre d'un projet urbain mixte devant permettre le développement d'une offre nouvelle de commerces, logements et équipements d'intérêt collectif en centre-ville.

La modification porte sur :

- Le Plan de zonage :
 - 1) Réduction de la superficie du sous-secteur UZPb au profit du sous-secteur UZPa. Cette modification du plan de zonage doit permettre une reprogrammation du secteur et de son aménagement grâce à une diversification des activités présentes
 - 2) Il est également effectué sur le plan de zonage, un ajustement de la hauteur sur les lots Modul'Air et B1.
 - 3) La légende du plan de zonage est modifiée de façon à améliorer la compatibilité du PLU avec le P.P.R.I.
- L'article UZP 6 :

L'obligation de retrait du dernier étage des constructions est supprimée pour permettre la mise en œuvre d'une plus grande diversité architecturale.
- L'article UZP 9 :

Les deux articles relatifs à l'emprise au sol des constructions sont modifiés de façon à améliorer leur compatibilité du PLU avec le P.P.R.I.
- L'article UZP 10 :

Des précisions sont apportées permettant la bonne prise en considération des spécificités d'un projet accueillant une activité d'agriculture urbaine en toiture des constructions.
- L'article UZP 12 :
 - 1) Les normes de stationnement pour les véhicules et les deux roues non motorisées sont modifiées de façon à respecter celles imposées par le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF).
 - 2) Il est aussi rappelé la possibilité de mutualisation du stationnement (au titre de l'Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme) dans le cadre de besoins identifiés.

En lien avec son projet municipal de développer la participation citoyenne dans les opérations d'aménagement, la Commune de Choisy-le-Roi et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre avaient défini au quatrième trimestre 2018 des modalités de concertation associant les habitants, les associations et autres personnes concernées, durant toute cette procédure, en application des articles L.153-37 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

La période de concertation s'est ouverte le 4 décembre 2018 avec une réunion publique de lancement, pour se clôturer le 19 février 2019 lors d'une réunion publique de synthèse.

Durant cette période, trois ateliers thématiques se sont tenus en présence des riverains et des habitants du quartier du Port. Durant cette série de trois ateliers, plusieurs thématiques ont été abordées comme l'offre de services, de commerces et d'équipements, mais aussi le paysage et les formes urbaines ainsi que les mobilités et l'aménagement des espaces extérieurs.

La concertation a bénéficié d'une information constante sur son déroulement et son contenu à travers différents supports de communication (journal municipal et site internet de la Ville). Un registre de concertation a de plus été mis à disposition pour consigner les remarques et observations.

Enfin, plusieurs panneaux d'exposition relatant la période de concertation et les différents ateliers thématiques ont été installés au niveau du parking du quartier du Port.

Par arrêté n°2019-355 en date du 24 juillet 2019, le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit la mise à l'enquête publique de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi, conformément aux articles L.153-36 et L.153-37 du Code de l'Urbanisme et les articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi a été adressé, pour information, aux Personnes Publiques préalablement à l'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi sur le secteur de la ZAC du Port a été soumis à enquête publique du lundi 23 septembre au mercredi 23 octobre 2019 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs. Monsieur le commissaire enquêteur, désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, a tenu quatre permanences au cours desquelles il a reçu les choisyens et recueillis leurs observations, notamment celles transmises via le courriel mis à disposition. Sur le registre d'enquête ont été notées un total de quinze interventions reçues par écrit durant l'enquête, dont une pétition signée par trente-huit personnes.

A l'issue de l'enquête publique, et conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Afin de tenir compte des observations du public recueillies durant l'enquête, la ville de Choisy-le-Roi et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, ont décidé de modifier le plan de zonage initialement présenté dans le dossier de modification. Cet amendement du projet a été porté à la connaissance du Commissaire Enquêteur à travers le mémoire en réponse qui lui a été transmis le 14 novembre 2019.

La modification apportée concerne la hauteur de construction permise sur le lot dénommé « Modul'Air », la hauteur initialement prévue étant réduite de deux étages le long de l'avenue Louis Luc dans une bande de vingt mètres de profondeur depuis l'alignement de la voie.

Suite à l'avis des services de l'Etat dans le Val-de-Marne, des modifications sont aussi apportées à la légende du Plan de zonage de la ZAC ainsi qu'aux articles UZP9 et UZP12 de façon à rendre plus compatible le Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi avec le P.P.R.I. et le PDUIF.

Dans son rapport transmis le 22 novembre 2019 à la suite de l'enquête publique, Monsieur le Commissaire Enquêteur a conclu par un avis favorable sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi, concernant le quartier du Port, en soumettant cependant cet avis à une réserve.

La réserve porte sur la concrétisation des amendements proposés par la ville dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, à savoir la réduction de la hauteur maximale dans la partie du lot Modul'Air située dans une bande de 20m à partir de l'avenue Louis Luc, ramenée de neuf étages à pas plus que sept étages ainsi que la modification de la formulation des normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés.

Ladite réserve sera levée lorsque l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre approuvera le projet amendé de modification du PLU pour tenir compte de celle-ci.

Le Conseil municipal de la commune Choisy-le-Roi a émis un avis favorable au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme lors de la séance de son Conseil Municipal du 18 décembre 2019.

Le Conseil territorial est invité à en délibérer pour approuver la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi dans le secteur de la ZAC du Port.

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.153-48, R.153-20 et R.153-21, et son article L.300-2 ;

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 l'avis de la commission permanente ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-le-Roi approuvé le 10/10/2012, modifié le 22/03/2013, le 24/09/2014, le 30/09/2015 et en dernier lieu le 16/12/2015 ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) attribuant la compétence aménagement à la Métropole du Grand Paris ;

Vu l'intérêt métropolitain défini lors du conseil de la Métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017 ;

Vu la délibération n°2018-11-13_1217 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 13 novembre 2018 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi dans le secteur la ZAC du Port et définissant les modalités de concertation ;

Vu la délibération n°2019-04-09_1375 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 9 avril 2019, approuvant le bilan de la concertation préalable à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi dans le secteur de la ZAC du Port,

Vu la décision n°MRAe 94-004-2019 en date du 4 avril 2019, dans laquelle la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France demande que le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi soit soumise à évaluation environnementale ;

Vu l'avis délibéré n°MRAe 2019-44 en date du 5 septembre 2019 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France ;

Vu le mémoire en réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre joint au dossier d'enquête publique ;

Vu la décision en date du 15 juillet 2019 de la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant Monsieur Bernard SCHAEFER en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté n°2019-355 du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 24 juillet 2019, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;

Vu la notification du dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi aux personnes et organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi soumis à enquête publique qui s'est déroulée du lundi 23 septembre au mercredi 23 octobre inclus ;

Vu les avis des personnes publiques recueillis, en particulier l'avis du service Planification et de l'Aménagement Durable de l'Unité Départementale du Val-de-Marne en date du 24 octobre 2019;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur et l'avis favorable avec une réserve qu'il a émis le 22 novembre 2019 sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi dans le secteur de la ZAC du Port ;

Vu la délibération du Conseil Municipal N°19.164 de Choisy-le-Roi en date du 18 décembre 2019, donnant un avis favorable au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la note explicative adressée aux élus ;

Considérant que la réserve porte sur la concrétisation des amendements proposés par la Ville et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dans le mémoire en réponse du 14 novembre, à savoir la réduction de la hauteur maximale dans la partie du lot Modul'Air située dans une bande de 20m à partir de l'avenue Louis Luc, ramenée de neuf étages à pas plus que sept étages ainsi que la modification formulation des normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés ;

Considérant que conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme, le projet, peut à l'issue de l'enquête publique, être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;

Considérant que pour tenir compte des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi tel qu'il a été soumis à enquête publique doit être modifié, en particulier la hauteur de construction permise sur le lot dénommé « Modul'Air » le long de l'avenue Louis Luc et indiquée sur le plan de zonage de la ZAC du Port, ainsi que la modification de la formulation des normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés ;

Considérant que pour tenir compte des observations émises par le service Planification et de l'Aménagement Durable de l'Unité Départementale du Val-de-Marne, le projet modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi tel qu'il a été soumis à enquête doit être modifié, en particulier les articles UZP9, UZP12 et la légende du plan de zonage de la ZAC du Port ;

Considérant que les modifications prévues et soumises à l'avis du Conseil Territorial sont présentées dans la notice jointe à la présente délibération ;

Considérant que la compétence aménagement est désormais répartie entre la Métropole du Grand Paris et l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre ;

Considérant que la ZAC du Port n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain ;

Considérant l'état actuel de la réalisation de la ZAC du Port ;

Considérant la nécessité de modifier le Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi au regard des objectifs ci-avant énoncés ;

Considérant qu'il est nécessaire que les membres du Conseil Municipal de Choisy-le-Roi se prononcent pour donner un avis favorable au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi ;

Considérant la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de Plan Local d'Urbanisme ;

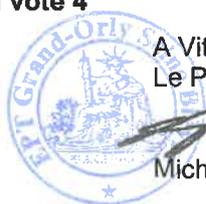
Entendu le rapport de Monsieur le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

- 1. Approuve** le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi dans le secteur de la ZAC du Port, tel qu'il est joint à la présente délibération, dont les diverses pièces seront versées au plan local d'urbanisme.
- 2. Précise**, en application des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, les mesures de publicité de la présente délibération :
 - Publication au recueil des actes administratifs de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
 - Affichage pendant un mois au siège de l'EPT
 - Affichage pendant un mois à l'Hôtel de Ville de Choisy-le-Roi
 - Transmission au représentant de l'Etat
 - Mention dans un journal diffusé dans le département
- 4. Précise** que conformément à l'article L.123-12 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa transmission au Préfet et à l'accomplissement des mesures de publicité précitées.
- 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.
- 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). La présente délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités susvisées.
- 7. Charge** le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 69 – Ne prend pas part au vote 4

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture affichée et publiée le 06 mars 2020



A Vitry-sur Seine, le 3 mars 2020
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.



Commune de Choisy-le-Roi

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Choisy-le-Roi

Notice de présentation de la modification n°5

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 octobre 2012

Modification n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 22 mai 2013

Modification n°2 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2014

Modification n°3 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2015

Modification n°4 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2015

- A. Introduction
- B. Déroulement et suite de l'enquête publique
- C. Présentation et justification des modifications

A . Introduction

La Commune de Choisy-le-Roi a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 10 octobre 2012.

Par la suite, le PLU a été modifié à quatre reprises : le 22 mai 2013, le 24 septembre 2014, le 30 septembre 2015 et le 16 décembre 2015.

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La modification ne va pas concerner l'ensemble des zones du PLU, compte tenu notamment des limites fixées par le Code de l'urbanisme pour les possibilités d'évolution du PLU dans le cadre d'une modification.

Cette procédure constitue la cinquième modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Choisy-le-Roi.

La présente procédure a pour but de mettre en œuvre une modification du PLU concernant la ZAC du Port, zone UZP de l'actuel règlement.

Introduction contextuelle :

Cette modification vise à garantir la réalisation d'un projet urbain mixte devant permettre le développement d'une offre nouvelle de logements, bureaux, commerces et équipements d'intérêt collectif en centre-ville. En effet, suite à la désindustrialisation du Port de Choisy-le-Roi, une Zone d'Aménagement Concerté ayant pour but de procéder au renouvellement de ce secteur a été mise en œuvre dès 2002. Des constructions ont déjà pu être réalisées dans le cadre de cette ZAC. Cependant, des difficultés de commercialisation pour l'aménagement des lots ayant été rencontrées, la programmation initiale (exclusivement économique) a évolué et entend permettre la réalisation d'une part de logements, en particulier des logements « spécifiques » (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées). L'hypothèse de réalisation d'un projet dédié au tertiaire n'est en effet plus viable compte-tenu du contexte local et de la concurrence des pôles tertiaires autour des gares du Grand Paris, plus attractifs.

Une modification est ainsi nécessaire pour adapter le règlement du Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la mutation de ce secteur suivant un projet d'ensemble qualitatif et bien intégré. De surcroît, cette opération d'aménagement est située en centre-ville, à proximité directe des nombreux équipements communaux et de la gare RER de Choisy-le-Roi (avec accès piéton), dans un contexte urbain permettant alors de limiter l'augmentation du trafic routier induit par la réalisation de cette opération d'aménagement. La typologie des logements créés (notamment au sein des résidences pour étudiants et personnes âgées) encourage également la venue de ménages peu motorisés.

Enfin, la réalisation de cette opération d'aménagement doit permettre à donner un nouveau souffle au quartier.

La présente procédure de modification du PLU vise à notamment rendre possible la réalisation d'ensembles immobiliers dotés d'une vocation intergénérationnelle et offrant des services et commerces de proximité.

Ces projets doivent permettre la création d'un total d'environ 57 300 m² de surface de plancher, comprenant :

- Des résidences spécifiques (résidences à destination des seniors et étudiants) sur 48% de la surface de plancher créée,
- Des activités tertiaires (en particulier des bureaux, espaces de formation et une école des métiers du sport) sur 25% de la surface de plancher créée,
- Des logements familiaux sur 11% de la surface de plancher créée,
- Des commerces et services sur 7% de la surface de plancher créée,
- De l'hôtellerie sur 7% de la surface de plancher créée,
- Une crèche sur 1% de la surface de plancher créée.

Les différents projets ont pour intention de mettre en œuvre une architecture qualitative et ambitieuse, y compris sur le plan environnemental. De surcroît, ces projets seront implantés sur des secteurs actuellement en friche et peu qualitatifs, ce qui permettra une revalorisation du quartier. Une attention particulière est donnée au traitement paysager, des percées visuelles sur la Seine et le grand paysage, la végétalisation des terrasses et toits.

Les projets qui seront rendus possibles par la présente modification doivent ainsi permettre une qualification paysagère et urbaine de ce secteur par la construction de nouveaux bâtiments et la réalisation d'espaces paysagers qualitatifs et partagés.

B . Déroulement et suite de l'enquête publique

• Déroulement de l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique de Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Choisy-le-Roi sur le secteur de la ZAC du Port a été soumis à enquête publique du lundi 23 septembre au mercredi 23 octobre 2019 inclus, soit pendant trente et un jours consécutifs.

Durant cette période, Monsieur Bernard Schaefer, commissaire enquêteur désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, a tenu quatre permanences au cours desquelles il a reçu les choisyens et recueillis leurs observations, notamment celles transmises via le courriel mis à disposition.

Sur le registre d'enquête ont été notées un total de quinze interventions reçues par écrit durant l'enquête, dont une pétition signée par trente-huit personnes.

• Suite de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, et conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Afin de tenir compte des observations du public recueillies durant l'enquête, la Commune de Choisy-le-Roi et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, ont décidé de modifier le plan de zonage initialement présenté dans le dossier de modification.

Le projet amendé de modification du PLU a été précisé le 14 novembre 2019 au Commissaire Enquêteur dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de ce dernier, notamment la réduction de la hauteur le long de l'Avenue Louis Luc sur le lot Modul'Air.

Dans son rapport en date du 22 novembre 2019 transmis à la suite de l'enquête publique, Monsieur le Commissaire Enquêteur a conclu par un avis favorable sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Choisy-le-Roi, concernant le quartier du Port, en soumettant cependant cet avis à une réserve.

La réserve porte sur la concrétisation des amendements proposés par la ville dans son mémoire en réponse du 14 novembre 2019 au procès-verbal de synthèse, à savoir la réduction de la hauteur maximale dans la partie du lot Modul'Air située dans une bande de 20m à partir de l'avenue Louis Luc, ramenée de neuf étages à pas plus que sept étages ainsi que la modification de la formulation des normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés.

La dite réserve sera levée lorsque l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre approuvera le projet amendé de modification du PLU pour tenir compte de celle-ci.

De plus, et afin de répondre aux observations émises par le Service de la Planification et de l'Aménagement Durable de l'Unité Départementale du Val-de-Marne dans son avis du 24 octobre 2019, des modifications sont apportées aux articles UZP9, UZP12 et à la légende du plan de zonage de la ZAC du Port. Ces modifications ont pour objectif d'améliorer la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Choisy-le-Roi avec le P.P.R.I. et le PDUIF.

Evolution du dispositif réglementaire pour permettre la mise en œuvre du projet sur la ZAC du Port

Afin de permettre la finalisation de la ZAC du Port, la présente modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Choisy-le-Roi vise à effectuer les ajustements réglementaires nécessaires pour la réalisation des différents projets architecturaux et la reprogrammation de ce secteur.

Les modifications portent sur les éléments suivants:

- **Le Plan de zonage :**

1. Réduction de la superficie du sous-secteur UZPb au profit du sous-secteur UZPa. Cette modification du plan de zonage doit permettre une reprogrammation du secteur et de son aménagement grâce à une diversification des activités présentes.

2. Il est également effectué sur le plan de zonage, un ajustement de la hauteur sur les lots Modul'Air et B1.

3. La légende du plan de zonage est modifiée de façon à améliorer la compatibilité du PLU avec le P.P.R.I.

- **L'article UZP 6 :**

L'obligation de retrait du dernier étage des constructions est supprimée pour permettre la mise en œuvre d'une plus grande diversité architecturale.

- **L'article UZP 9 :**

Les articles relatifs à l'emprise au sol des constructions sont modifiés de façon à améliorer la compatibilité du PLU avec le P.P.R.I.

- **L'article UZP 10 :**

Des précisions sont apportées permettant la bonne prise en considération des spécificités d'un projet accueillant une activité d'agriculture urbaine en toiture des constructions.

- **L'article UZP 12 :**

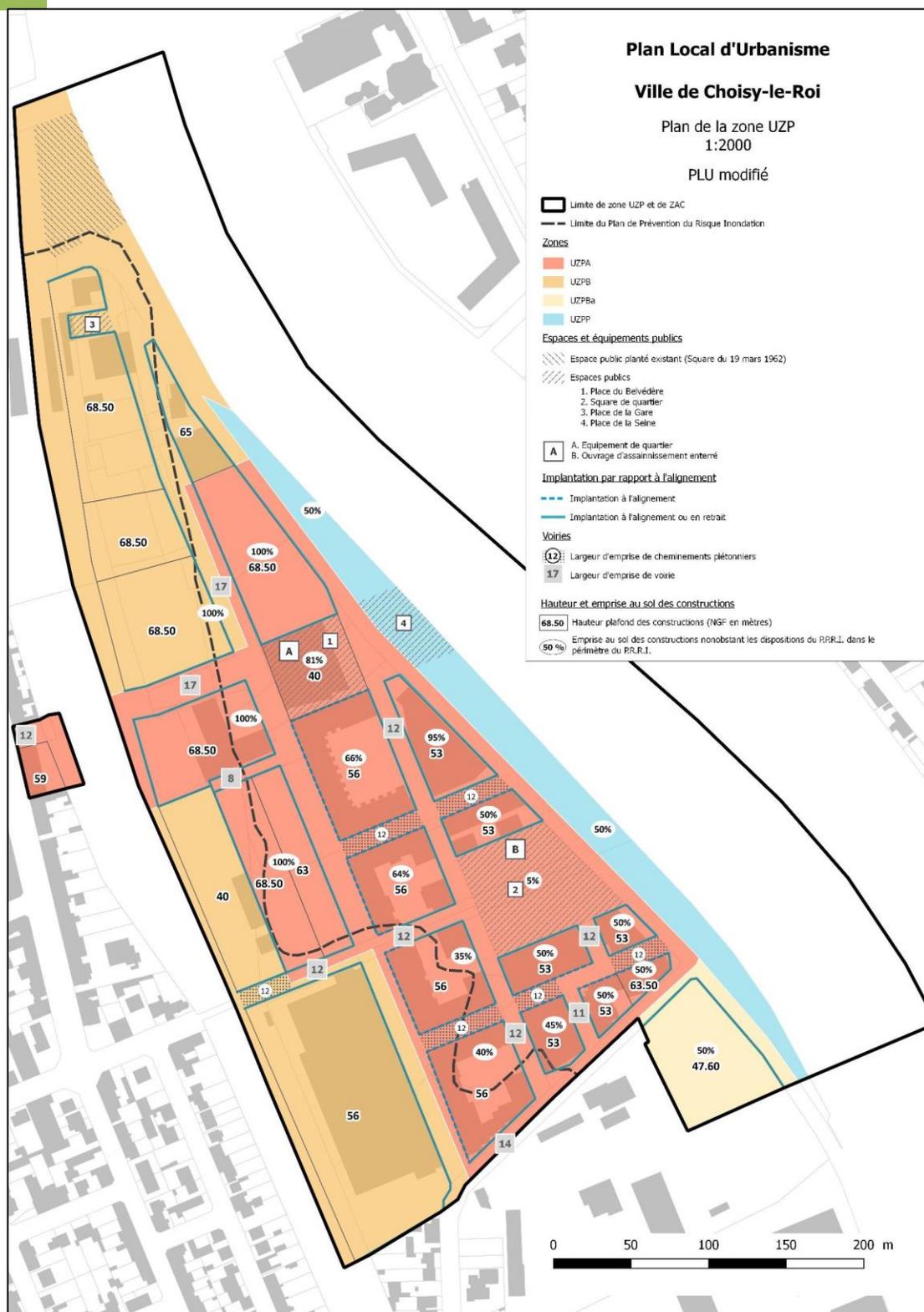
1. Les normes de stationnement pour les véhicules et les deux roues motorisés et non motorisés sont modifiées de façon à respecter celles imposées par le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF).

2. Il est aussi rappelé la possibilité de mutualisation du stationnement (au titre de l'Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme) dans le cadre de besoins identifiés.

C. Présentation et justification des modifications

1. Ajustements du plan de secteur de la zone UZP

APRÈS



C. Présentation et justification des modifications

AVANT

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

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. Le dernier étage sera obligatoirement en retrait de la façade, avec un minimum de 2 mètres. Un retrait plus important pourra être demandé en fonction de l'orientation des constructions par rapport à la Seine.

6.2.5. 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. Le dernier étage 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.

C. Présentation et justification des modifications

APRES

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

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. Le dernier étage sera obligatoirement en retrait de la façade, avec un minimum de 2 mètres. Un retrait plus important pourra être demandé en fonction de l'orientation des constructions par rapport à la Seine.~~

6.2.54. 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. ~~Le dernier étage~~ 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.

C. Présentation et justification des modifications

AVANT

ARTICLE UZP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

9.2. L'emprise réelle au sol au sens du PPRI à l'intérieur du périmètre du PPRI est indiquée sur le document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZP ».

9.3. Dans le secteur UZPA, nonobstant le pourcentage d'emprise réelle au sol indiqué sur le document graphique au sens du PPRI, 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.

APRES

ARTICLE UZP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

9.2. L'emprise au sol des constructions ~~réelle au sol au sens du PPRI à l'intérieur du périmètre du PPRI~~ 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 UZP_A, ~~nonobstant le pourcentage d'emprise réelle au sol indiqué sur le document graphique au sens du PPRI~~, 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.**

C. Présentation et justification des modifications

AVANT

ARTICLE UZP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 : faîtage 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.

APRES

ARTICLE UZP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 : faîtage 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.

C. Présentation et justification des modifications

AVANT

ARTICLE UZP-12 : STATIONNEMENT

12.2. Norme de stationnement pour les véhicules 4 roues et plus

12.2.1. Nombre de places à réaliser

[...]

- **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 ² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour 1 logement
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 7 chambres
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 chambres
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m ² de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m ² et moins de 1000 m ² de surface de vente	1 place par 100 m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m ² et moins de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 60m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 45 m ² de surface de vente
Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + 1 place pour autocar par tranche de 50 chambres.
Bureaux	1 place pour 100 m ² de surface de plancher

[...]

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	1 m ² de surface de stationnement minimum par logement ; avec un local couvert de 20 m ² minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	0,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher moins la surface des réserves.

C. Présentation et justification des modifications

APRES

ARTICLE UZP-12 : STATIONNEMENT

12.2. Norme de stationnement pour les véhicules ~~4 roues et plus motorisés~~

12.2.1. Nombre de places à réaliser

[...]

- **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 ² 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 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 12 logements
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 7 chambres logements
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 chambres logements
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m ² de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m ² et moins de 1000 m ² de surface de vente	1 place par 100 m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m ² et moins de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 60m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 45 m ² de surface de vente
Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + 1 place pour autocar par tranche de 50 150 chambres.
Bureaux	1 place maximum pour 100 60 m ² de surface de plancher

[...]

- **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

C. Présentation et justification des modifications

APRES

ARTICLE UZP-12 : STATIONNEMENT

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 ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas 1 m² de surface de stationnement minimum par logement ; avec un local couvert de d'une superficie minimale de 3 m ² et 20 m ² minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	0,5 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher moins la surface des réserves <i>et a minima</i> 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



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 le 4 février 2020

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

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_A destiné aux logements pouvant être accompagnés de locaux destinés aux commerces, aux services, aux équipements hôteliers et aux équipements publics.
- Le secteur UZP_B, destiné aux activités économiques industrielles, artisanales, tertiaires en général, commerciales, de services et aux équipements hôteliers. Il comprend un sous-secteur UZP_{Ba} destiné exclusivement à recevoir les installations liées à l'extension de l'activité de production d'eau potable.
- Le secteur UZP_P, 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_P, 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_A et UZP_B

- 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_B, 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_A, les installations liées à l'extension de l'activité de production d'eau potable.

2.2. Dispositions applicables au secteur UZP_p

- 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.

3.3. 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 débouillage, 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 réglementaires 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. Le dernier étage sera obligatoirement en retrait de la façade, avec un minimum de 2 mètres. Un retrait plus important pourra être demandé en fonction de l'orientation des constructions par rapport à la Seine.~~

6.2.5.4 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~~ ~~Le dernier étage~~ 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_P

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_A

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_B

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_A

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_B

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_P

- 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 ~~réelle au sol au sens du PPRI à l'intérieur du périmètre du PPRI~~ 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 UZP_A, ~~nonobstant le pourcentage d'emprise réelle au sol indiqué sur le document graphique au sens du PPRI~~, 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.

11.1.4. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.2. Clôtures

11.2.1. Dans le cas où les constructions seront implantées en retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement de la voie.

11.2.2. 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.

11.2.3. 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.

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 4 roues et plus motorisés

12.2.1. Nombre de places à réaliser

→ **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 m²). 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.

→ **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 ² 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 4 2 logements
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 7 chambres logements
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	1 place pour 10 chambres logements
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m ² de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m ² et moins de 1000 m ² de surface de vente	1 place par 100 m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m ² et moins de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 60m ² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m ² de surface de vente	1 place pour 45 m ² de surface de vente
Hébergement hôtelier	1 place pour 7 chambres + une place pour autocar par tranche de 50 150 chambres.
Bureaux	1 place maximum pour 400 60 m ² de surface de plancher

- **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.

- **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.

- **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 m² 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 m² 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 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.

→ **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 ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas 4m² de surface de stationnement minimum par logement ; avec un local couvert de d'une superficie minimale de 3 m² et 20 m² minimum à partir de 25 logements.
Bureaux	0,5 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 200 m ² 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 de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :**

- 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.123-1-5.7° 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. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 mètres.
- 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.123-1-5.7° 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_A, 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.

13.2.2. Surface totale plantée

13.2.2.1. Définition : La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
- Végétation caractérisée par une épaisseur du substrat d'au moins 15 cm (Svi) : coefficient 0,5
- Mur végétalisé (Smv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = Spt + (Svi \times 0,5) + (Smv \times 0,2)$$

13.2.2.2. Surfaces plantées minimum

- Dans le secteur UZP_A, 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 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.

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement ainsi que du document graphique « Dispositions réglementaires applicables à la zone UZP ».

Plan Local d'Urbanisme

Ville de Choisy-le-Roi

Plan de la zone UZP
1:2000

PLU modifié

- Limite de zone UZP et de ZAC
- Limite du Plan de Prévention du Risque Inondation
- Zones**
 - UZPA
 - UZPB
 - UZPBa
 - UZPP
- Espaces et équipements publics**
 - Espace public planté existant (Square du 19 mars 1962)
 - Espaces publics
 - 1. Place du Belvédère
 - 2. Square de quartier
 - 3. Place de la Gare
 - 4. Place de la Seine
- A. Equipement de quartier
B. Ouvrage d'assainissement enterré
- Implantation par rapport à l'alignement**
 - Implantation à l'alignement
 - Implantation à l'alignement ou en retrait
- Voiries**
 - Largeur d'emprise de cheminements piétonniers
 - Largeur d'emprise de voirie
- Hauteur et emprise au sol des constructions**
 - Hauteur plafond des constructions (NGF en mètres)
 - Emprise au sol des constructions nonobstant les dispositions du P.P.R.I. dans le périmètre du P.R.R.I.

