



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 décembre 2021  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2021-12-14\_2605

**Choisy-le-Roi - RU Quartier Sud – Validation  
du dossier de demande de création de la  
ZAC Navigateurs-Cosmonautes**

L'an deux mille vingt et un, le 14 décembre à 18h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 8 décembre 2021. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le caractère public de la séance est respecté par la retransmission de la séance en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	G. Conan	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	A. Benbetka	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		-
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	C. Lefebvre	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	R. Marchand	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présent		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	S. Bénéteau	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	JP. Vic	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	C. Delahaie	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	A. Benbetka	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	I. Lorand	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. Mraidi	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	C. Vala	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	S. Bénateau	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	C. Janodet	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	AG. Leydier	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	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	L. Dexavary	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	F. Sourd	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	A. Troubat	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	R. Marchand	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. Leprêtre	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	J. Berenger	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	.A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		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	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I. Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. Berenger	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Troubat	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

**Secrétaire de Séance : Monsieur Clément Pecqueux**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire</b> 5 sièges vacants : 1 Arcueil / 4 Savigny-sur-Orge			97
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
2548 à 2633	46	47	93

## Exposé des motifs

Conformément aux éléments inscrits dans la convention pluriannuelle du projet de renouvellement du Quartier Sud de Choisy-le-Roi, dans la délibération 20-019 du Conseil municipal du 22 janvier 2020 et la délibération 2020-02-25\_1785 du Conseil territorial du 25 février 2020, l'aménagement des Navigateurs/Cosmonautes est mis en œuvre opérationnellement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créée à l'initiative de Valophis Habitat en application de l'article R 311-1 du Code de l'Urbanisme. Cette ZAC s'inscrit dans le cadre du processus de projet de renouvellement urbain du quartier Sud de Choisy-le-Roi au titre du NPNRU.

Le dossier de création, le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics de cette ZAC seront approuvés par arrêtés préfectoraux, après avis des autorités locales concernées (Territoire Grand Orly Seine Bièvre et ville de Choisy-le-Roi). Ainsi, si la réalisation de cette ZAC est assurée en régie par Valophis Habitat, le Territoire Grand Orly Seine Bièvre et la commune de Choisy-le-Roi seront sollicités pour validation de l'avancement opérationnel et notamment pour valider le dossier de création de la ZAC.

A la suite des différentes études préalables et urbaines de la ZAC, ainsi que de la concertation réglementaire, un dossier de création a été réalisé et est soumis à validation. Outre l'étude d'impact et les pièces réglementaires, celui-ci présente et définit :

### ❖ **Le périmètre de l'opération**

Le périmètre opérationnel de la ZAC Navigateurs-Cosmonautes s'étend sur environ 8 hectares intégrant le quartier des Navigateurs, les rues périphériques et la partie de la ZAE des Cosmonautes située au nord-est du quartier des Navigateurs et délimitée par la rue Christophe Colomb et la rue des Cosmonautes.

### ❖ **Les objectifs de l'opération :**

- Renforcer la diversité de l'habitat et la mixité sociale à l'échelle de la ville ;
- Ouvrir le quartier vers ses avoisinants et limiter les coupures ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle par la consolidation des polarités économiques et le renouvellement de l'offre d'équipements publics ;
- Maintenir et renforcer le patrimoine végétal ;
- Porter une forte dimension environnementale pour faire face au dérèglement climatique et en vue de respecter les ressources naturelles ;
- Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté.

### ❖ **La programmation sur les secteurs des Navigateurs/Cosmonautes :**

- La construction d'environ 480 logements (environ 29 400 m<sup>2</sup> de sdp) ;
- La construction d'un équipement socio-culturel d'une surface d'environ 4 260m<sup>2</sup> ;
- La construction d'environ 6 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités et de commerces ;
- L'aménagement des espaces publics à l'intérieur et autours ;
- La démolition de 267 logements ;
- La réhabilitation de 156 logements.

### ❖ **La programmation prévisionnelle porte une grande attention à la qualité environnementale avec comme enjeux spécifiques :**

- Développer un urbanisme qui s'adapte au changement climatique autant par la sobriété de ses réalisations que par la préoccupation du confort d'été dans l'habitat, les équipements et les espaces publics ;
- Limiter l'impact du projet sur les ressources naturelles et intégrer une gestion vertueuse des eaux de pluie ;
- Intégrer une approche environnementale et innovante à l'échelle du quartier dans une logique d'optimisation des consommations et d'économies d'énergie, améliorer les performances énergétiques des bâtiments ;
- Conforter la large présence du végétal au sein du quartier, véritable atout, et limiter la présence de la voiture au sein du quartier tout en assurant sa traversée ;

- Affirmer la place de la nature en ville, valoriser la place de la Seine, définir et mettre en œuvre la trame verte et bleue ;
- Améliorer l'organisation de la collecte des déchets.

- ❖ **Le mode de réalisation** en régie par Valophis Habitat – OPH du Val de Marne de cette ZAC.
- ❖ **Le régime de la zone au regard de la Taxe d'Aménagement** : majorée pour les constructions édifiées au sein du périmètre de la ZAC.

En application des articles L 311-1, R311-2 et R311-4 du Code de l'Urbanisme, il est demandé au Conseil de donner son accord pour :

- Valider le projet de dossier de création de la ZAC Navigateurs Cosmonautes.
- Autoriser Valophis Habitat à adresser le dossier de création au Préfet pour approbation qui vaudra création de la ZAC Navigateurs Cosmonautes.

## DELIBERATION

**Vu** la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 relative à la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

**Vu** la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

**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 et notamment les articles L. 300-1 à L. 300-4, L 311-1 à L 311-7 et R 311-1 à R 311-8 ;

**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** la délibération 20-017 du Conseil municipal du 22 janvier 2020 et la délibération 2020-02-25\_1784 du Conseil territorial du 25 février 2020 approuvant le projet de renouvellement urbain du Quartier Sud de Choisy-le-Roi ;

**Vu** le programme de renouvellement Urbain du Quartier Sud de Choisy-le-Roi ;

**Vu** la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Quartier Sud signée en juin 2020 ;

**Vu** la délibération 20-019 du Conseil municipal du 22 janvier 2020 et la délibération 2020-02-25\_1785 du Conseil territorial du 25 février 2020, approuvant le projet de convention partenariale Ville-EPT-Valophis Habitat pour l'aménagement du secteur Navigateurs/Cosmonautes et les principes de concertation réglementaire en vue de l'aménagement des Navigateurs/Cosmonautes et préalable à la création d'une ZAC sur le secteur Navigateurs/Cosmonautes ;

**Vu** la convention partenariale Navigateurs-Cosmonautes pour la mise en œuvre d'une ZAC « État » entre Valophis Habitat, l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et la ville de Choisy-le-Roi dite « Convention partenariale tripartite Navigateurs Cosmonautes » ;

**Vu** le projet de dossier de création de la ZAC Navigateurs/Cosmonautes ;

**Vu** le budget du Territoire ;

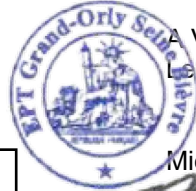
**Considérant** que l'approbation de ce dossier par le Conseil territorial permettra à Valophis Habitat d'adresser ce dossier de création en vue de son approbation par Monsieur le Préfet ;

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

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

1. Valide le dossier de création de la ZAC Navigateurs/Cosmonautes, annexé à la présente.
2. Autorise Valophis Habitat à diffuser ce dossier à Monsieur le Préfet en vue de la création de la ZAC.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 93**



A Vitry-sur-Seine, le 20 décembre 2021  
Le Président

Michel LEFRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 22 décembre 2021  
ayant été publiée le 21 décembre 2021



# Zone d'Aménagement Concerté Navigateurs-Cosmonautes

Projet de Dossier de Création de Z.A.C.  
Commune de Choisy-le-Roi (94)

Conseil d'Administration de Valophis Habitat du 9 Novembre 2021  
Conseil Municipal du 10 Novembre 2021  
Conseil Territorial de GOSB du 9 Novembre 2021

**ZAC NAVIGATEURS-COSMONAUTES**

**SOMMAIRE**

<b>I – Rapport de présentation</b>	<i>page 3</i>
<b>II – Plan de délimitation du périmètre de la zone</b>	<i>page 22</i>
<b>III – Programme prévisionnel des constructions</b>	<i>page 23</i>
<b>IV – Etude d’impact de la ZAC Navigateurs/Cosmonautes</b>	<i>page 24</i>
<b>V – Régime de la zone au regard de la Taxe d’Aménagement</b>	<i>page 25</i>
<b>VI – Mode de réalisation</b>	<i>page 26</i>
<b>VI – Annexes</b>	<i>page 27</i>

# I – Rapport de présentation

## Table des matières

<i>Préambule</i> .....	4
<b>1. <i>Objet et justification de l'opération</i></b> .....	<b>5</b>
1.1. <b>Eléments contextuels</b> .....	5
1.2. <b>Enjeux du projet</b> .....	6
<b>2. <i>Description de l'état initial du site et de son environnement</i></b> .....	<b>8</b>
2.1. <b>Situation et périmètre d'intervention</b> .....	8
2.2. <b>Situation initiale du site et de son environnement</b> .....	9
2.3. <b>Sensibilité environnementale de la zone d'implantation</b> .....	11
2.4. <b>Règlement d'urbanisme applicable</b> .....	13
<b>3. <i>Programme global prévisionnel des constructions</i></b> .....	<b>13</b>
3.1. <b>Le programme</b> .....	13
3.2. <b>Le phasage</b> .....	15
<b>4. <i>Justification du projet retenu</i></b> .....	<b>15</b>
4.1. <b>Justification des choix programmatiques en matière de démolitions</b> .....	15
4.2. <b>Situation de l'opération par rapport aux documents d'urbanisme</b> .....	16
4.3. <b>Insertion du projet dans son environnement naturel et urbain</b> .....	16
4.3.1. <b>Ressources</b> .....	16
4.3.2. <b>Milieu naturel</b> .....	17
4.3.3. <b>Risques</b> .....	18
4.3.4. <b>Nuisances</b> .....	18
4.3.5. <b>Emissions</b> .....	19
4.3.6. <b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b> .....	20
4.4. <b>Principes d'aménagement</b> .....	20



## Préambule

Dans la continuité du premier projet de rénovation urbaine, la Ville de Choisy-le-Roi a signé, en janvier 2017 un protocole de préfiguration commun avec la ville d'Orly afin de mener une réflexion intercommunale autour de la requalification des quartiers prioritaires de ces deux communes et d'engager les études permettant d'établir une programmation et un plan guide d'aménagement.

À la suite de la définition de son projet de rénovation, la Ville de Choisy-le-Roi a signé une déclaration d'engagement du projet de renouvellement urbain du quartier Sud de Choisy-le-Roi le 28 novembre 2019. La convention ANRU a été signée quant à elle en juin 2020 (voir **Annexe 1**). Elle concerne plusieurs quartiers, dont Briand Pelloutier, les Hautes Bornes et plus particulièrement le site ADEF, les Navigateurs et la ZAE des Cosmonautes.

Afin de conduire le projet de renouvellement urbain sur le secteur des Navigateurs et des Cosmonautes, la Ville de Choisy-le-Roi, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et Valophis Habitat, OPH du Val de Marne, ont souhaité recourir à la procédure de ZAC. Une convention partenariale pour la mise en œuvre d'une ZAC d'Etat a ainsi été signée en juin 2020 par la Ville de Choisy-le-Roi, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et Valophis Habitat (voir **Annexe 2**).

Valophis Habitat, OPH du Val de Marne, prend l'initiative de cette ZAC, en sa qualité d'établissement public, et en assure l'aménagement en régie, en application du code de l'urbanisme (article R 311-1). A ce titre, Valophis Habitat coordonne l'ensemble des études et procédures nécessaires à la création et à la mise en œuvre de la ZAC.

Dans le cadre de la concertation réglementaire nécessaire à la création de la ZAC, des ateliers d'échanges et de communication, sous forme de Points d'Informations Mobiles, ont été réalisés du 3 mai au 31 mai 2021. Pendant cette durée, un registre et une boîte mail ont été mis à disposition pour recueillir les différents avis sur le projet d'aménagement. Un bilan de concertation a été réalisé. Il établit un compte-rendu des PIM et une analyse des avis recueillis.

Dans le cadre de la programmation du projet d'aménagement, des démolitions sont prévus. Deux Dossiers d'Intention de Démolir (DID) ont été réalisés en septembre 2016 et novembre 2018. Ces dossiers, ainsi que leur prise en considération par le préfet, sont à retrouver en **annexes 3 et 4**.

Des compléments d'étude plus techniques seront élaborés si nécessaire en phase de mise au point du dossier de réalisation et feront l'objet d'une complétude de dossier.

# 1. Objet et justification de l'opération

---

## 1.1. Eléments contextuels

Le QPV à Choisy-le-Roi prend place dans un ensemble cohérent plus large qui s'appelle Choisy-Sud ou Quartier Sud, correspondant à un découpage de la ville par quartiers présentant une certaine unité géographique, de services et d'organisation.



Plan du QPV QUARTIER SUD CHOISY-LE-ROI

Le QPV à Choisy-le-Roi recoupe des entités réelles correspondant à des ensembles de logements collectifs, sociaux en majorité, anciens et récents : les Navigateurs, Briand Pelloutier et ADEF-Ateliers relais.

Depuis 10 ans et en particulier du fait du PRU, le quartier de Choisy Sud est entré dans une phase d'importante mutation. En 2006, Choisy Sud comptait 1 520 logements, soit environ 3 650 habitants. La décennie 2006-2015 a vu la construction de 577 logements, soit 1 380 habitants de plus, résultat de l'apparition des ZAC Briand Pelloutier et des Hautes Bornes, ainsi que de l'Îlot du Marché.

Le QPV représente 1 110 logements, soit la moitié du quartier, en majeure partie sociaux (plus de 80%).

Construit dans les années 1960, le quartier des Navigateurs se caractérise quant à lui par des bâtiments de grande hauteur qui libèrent de larges espaces paysagers et arborés. Le stationnement y est spécifiquement aérien et en périphérie. Le quartier est situé entre la ZAC Briand Pelloutier, la ZAE des

Cosmonautes et est limitrophe à la commune d'Orly. Le quartier des Navigateurs est ainsi concerné par différentes opérations majeures comme :

- Le déploiement de nouvelles infrastructures de transport, et en premier lieu de la ligne T9 du tramway qui relie depuis le 10 avril 2021 le centre ancien de la commune d'Orly à la porte de Choisy à Paris en 30 minutes et qui dessert le quartier des Navigateurs.
- L'enfouissement des lignes à haute tension en 2019, qui vient à la fois améliorer grandement le paysage, mais également permettre une mutabilité du bâti via la mise en constructibilité de nouvelles parcelles, tel que le lot C5 sur la ZAC Briand Pelloutier.
- Le projet de requalification de la RD5 (avenue Newburn) porté par le Conseil Départemental appuyant le développement de la trame verte, des mobilités douces et d'un traitement paysager reliant Choisy Sud au quartier Est d'Orly, l'objectif étant à la fois de limiter la coupure de la voie, conférer une image urbaine à cette avenue, apaiser la circulation et sécuriser les traversées.

Il s'agit également ici d'intégrer la ZAE des Cosmonautes au projet afin de requalifier ce secteur délaissé par les habitants. Cette ZAE a un rôle important sur le développement économique mais aussi de lien vers la Seine pour les habitants des Navigateurs.

L'objectif est donc de faciliter la mue du Quartier Sud de Choisy-le-Roi afin qu'il puisse bénéficier du développement de ce territoire du Grand Paris. Le quartier des Navigateurs, par sa localisation et sa superficie, représente un point stratégique important de cette mutation et va grandement participer à la requalification du Grand Ensemble.

## 1.2. Enjeux du projet

Dans la continuité du premier projet de rénovation urbaine et en cohérence avec le projet urbain de la ville décliné dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) modifié en dernier lieu le 25 février 2020, le NPRU doit permettre de créer une ville ouverte, maillée dans une optique de développement durable. Il s'agit alors de redonner une cohérence et une centralité au quartier Sud en diminuant les coupures liées aux infrastructures et en améliorant les liens avec les polarités voisines (Orly, la Seine et le Centre de Choisy).

Les orientations stratégiques de ce NPRU développés dans la convention signée en juin 2020 (**Annexe 1**) sont :

- Renforcer la diversité de l'habitat et la mixité sociale à l'échelle de la ville ;
- Ouvrir le quartier vers ses avoisinants et limiter les coupures ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle par la consolidation des polarités économiques et le renouvellement de l'offre d'équipements publics ;
- Maintenir et renforcer le patrimoine végétal ;
- Porter une forte dimension environnementale pour faire face au dérèglement climatique et en vue de respecter les ressources naturelles ;
- Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté.

Les enjeux du projet sont notamment d'améliorer la qualité de vie, en améliorant les mixités fonctionnelles et sociales et en renforçant les maillages, tout en pérennisant et augmentant un haut

niveau de services publics. Ces actions, poursuivant les actions engagées en faveur de la structure urbaine, visent à un développement durable sur les plans social, urbain et économique.

C'est pourquoi la ZAC Navigateurs-Cosmonautes porte les objectifs suivants :

- Favoriser la mixité sociale par une offre d'habitat adaptée :
  - Diversifier l'offre d'habitat pour favoriser un parcours résidentiel des habitants
  - Résorber le patrimoine obsolète et participer au rééquilibrage de l'offre de logements sociaux aux échelles communale et territoriale
  - Réhabiliter les bâtiments sociaux conservés
  - Accompagner les projets de réhabilitation de résidences de logement social nécessaires à l'amélioration de l'offre et maintenir une offre importante de grands logements
  - Mettre en place des programmes d'accession à destination aussi des habitants du quartier
  
- Ouvrir et désenclaver le quartier par l'amélioration de la desserte et l'implantation de nouvelles mobilités :
  - Favoriser les déplacements doux en reliant ce quartier aux secteurs et aux polarités environnantes (centre-ville de Choisy-le-Roi, parc Mermoz et centre-ville Orly, les Hautes Bornes, Briand Pelloutier) mais aussi en permettant un accès agréable vers la Seine pour les circulations douces
  - Créer et valoriser une trame urbaine inter-quartier
  - Réorganiser le stationnement en privilégiant pour les futurs bâtiments l'offre en souterrain
  - Différencier l'espace public de l'espace privé et améliorer la qualité des espaces publics et favoriser les continuités
  - Accompagner l'arrivée du tramway
  
- Porter au sein du projet une forte dimension environnementale en recherchant l'innovation :
  - Développer un urbanisme qui s'adapte au changement climatique autant par la sobriété de ses réalisations que par la préoccupation du confort d'été dans l'habitat, les équipements et les espaces publics
  - Limiter l'impact du projet sur les ressources naturelles et intégrer une gestion vertueuse des eaux de pluie
  - Intégrer une approche environnementale et innovante à l'échelle du quartier dans une logique d'optimisation des consommations et d'économies d'énergie, améliorer les performances énergétiques des bâtiments
  - Conforter la large présence du végétal au sein du quartier, véritable atout, et limiter la présence de la voiture au sein du quartier tout en assurant sa traversée
  - Affirmer la place de la nature en ville, valoriser la place de la Seine, définir et mettre en œuvre la trame verte et bleue
  - Améliorer l'organisation de la collecte des déchets
  
- Favoriser la diversification fonctionnelle du quartier :

- Densifier le tissu urbain de façon maîtrisée dans un objectif de développement durable et de capacité des groupes scolaires
  - Apporter une offre en équipements publics qui permette de renforcer la centralité du quartier tout en répondant aux besoins des habitants du quartier
  - Participer au désenclavement des équipements publics et offrir des espaces de centralité et échange
  - Renforcer des équipements dédiés à l'enfance et à la réussite éducative
  - Développer le tissu économique dans le quartier au service de l'animation, de l'emploi et de l'entrepreneuriat
- Conforter la dimension résidentielle familiale et populaire du quartier :
- Conforter la qualité des espaces extérieurs et des équipements ludiques à destination des enfants et adolescents
  - Maintenir une offre de grands logements au sein du quartier
  - Favoriser l'occupation par tous des espaces extérieurs

## 2. Description de l'état initial du site et de son environnement

---

### 2.1. Situation et périmètre d'intervention

Le périmètre opérationnel de la ZAC Navigateurs-Cosmonautes s'étend sur environ 8 hectares. Celle-ci est délimitée par :

- L'avenue Newburn à l'ouest
- La rue Christophe Colomb à l'est
- La rue Robert Peary au nord
- La rue Vasco de Gama au sud

Elle intègre également une partie de la ZAE des Cosmonautes située au nord-est du quartier des Navigateurs et délimitée par la rue Christophe Colomb et la rue des Cosmonautes.



**Périmètre opérationnel de la ZAC Navigateurs-Cosmonautes**

## 2.2. Situation initiale du site et de son environnement

### - Occupation du sol :

La zone du projet est déjà urbanisée et occupée au niveau du quartier des Navigateurs par des bâtiments de logements collectifs type barres de grands ensembles d'environ 13 étages ainsi que par la Paroisse Saint-Martin. Entre les bâtiments se trouvent des espaces verts publics. La ZAE des Cosmonautes est composée de bâtiments d'activités. Il y a peu de mixité fonctionnelle dans la zone actuelle.

### - Densité :

Le quartier des Navigateurs accueille actuellement 423 logements de type grands ensembles. La ZAE des Cosmonautes est quant à elle composée de bâtiments d'activités dont un garage et des entreprises dans le domaine de la logistique et du transport.

### - Emploi et diversification de l'activité économique :

Le quartier des Navigateurs est actuellement caractérisé par un manque d'emploi et une concentration de populations à faibles revenus. La fonction économique est portée uniquement par la ZAE des Cosmonautes.

### - Socio-démographie :

Comme mentionné précédemment, le quartier des Navigateurs est actuellement caractérisé par une forte concentration de populations à faibles revenus et 100% de logements locatifs sociaux. Un diagnostic socio-démographique identifie que, sur la zone élargie du NPRU (incluant la ZAC des Hautes Bornes, la ZAC Briand Pelloutier, ZAC Aurore, ZAC Pierre au Prêtre), les logements locatifs sociaux représentent 82% de l'offre.

### - Equipements et services :

La paroisse Saint-Martin est actuellement présente sur site. Le projet d'aménagement est situé au sud du groupe scolaire Paul Langevin et bénéficie d'une grande proximité avec cet équipement. Il y a peu de diversité d'offre et de services sur la zone du projet.

### - Patrimoine paysager :

Le quartier des Navigateurs est caractérisé par de larges espaces verts publics. Ces espaces sont composés de sujets arborés, dont 4 arbres remarquables et 5 arbres à cavités, ainsi que d'espaces de pelouse. Concernant plus précisément les arbres, une étude phytosanitaire a été réalisée sur la ZAC par Phytoconseil en décembre 2020 pour évaluer l'état des arbres. L'étude conclut que 22 sujets devraient être abattus pour des raisons de sécurité, car considérés comme dangereux ou dépérissant. Parmi eux, 15 sont déjà morts. Dans l'ensemble, le patrimoine arboré de la ZAC des Navigateurs-Cosmonautes est riche mais dans un état moyen. L'érable est le genre le plus représenté sur le périmètre d'étude. Un certain nombre d'entre eux ont développé la maladie de la suie, qui est très virulente et peut entraîner la mort de l'arbre en quelques mois. 67% des sophoras sont infectés par le

champignon *Inonotus hispidus* et le collet de plusieurs robiniers est dégradé par le champignon *Haploporus cytisinus*. La chenille processionnaire est également présente sur quelques pins du site. La ZAE des Cosmonautes est actuellement très minérale.

- Biodiversité :

Une étude écologique et de biodiversité a été réalisée par le bureau d'étude Ecosphère. Les impacts suivants sont identifiés : La zone est déjà artificialisée et aucune faune et flore remarquable n'est identifié. Les bâtiments existants sont cependant un habitat pour des moineaux communs.

- Îlot de chaleur urbain :

En termes de risque d'effet d'îlots de chaleur urbain (ICU), la ZAC des Navigateurs bénéficie actuellement d'une bonne ventilation grâce aux grands immeubles espacés. Les hauteurs du bâti sont d'environ 23 m créant des espaces ombragés en été. Les teintes claires des façades contribuent à réduire le risque ICU mais les toitures foncées captent beaucoup de calories solaires et augmentent le risque ICU de la parcelle. Le taux de végétation haute est d'environ 17%. Le taux de végétalisation basse est d'environ 41%. Une absence d'eau sur la parcelle contribue à l'augmentation du risque ICU. La sensibilité au risque ICU de la parcelle est évalué comme moyen dans la situation actuelle. (*Source : cartoviz, institut paris région, îlot de chaleur urbain*).

Pour la ZAE des Cosmonautes, la zone est fortement imperméabilisée. La hauteur du bâti moyen est plus basse (environ 8m). Les façades et les toitures ont également des teintes foncées captant beaucoup de calories solaires. Le taux de végétation haute est d'environ 16% et le taux de végétalisation basse est d'environ 17%. (*Source : cartoviz, institut paris région, îlot de chaleur urbain*)

- Gestion de l'eau :

L'eau potable est actuellement fournie par l'usine de traitement d'eau de Choisy-le-Roi. Les bâtiments de logements et d'activité sont reliés au réseau d'assainissement. Les eaux pluviales sont traitées à la parcelle pour les espaces verts et celles des toitures sont envoyées vers le réseau d'assainissement.

- Mobilité :

Le projet dans sa situation initiale est desservi du nord au sud dans sa bordure ouest par la RD5. L'intérieur de la parcelle de la ZAC des Navigateurs est essentiellement composé de cheminements piétons. Les bordures nord, est et sud de la ZAC des Navigateurs sont des voies de trafic secondaire pour le trafic motorisé.

La ZAE Cosmonautes est bordée à l'est par la voie ferrée et au nord et à l'ouest par des voiries secondaires. La mobilité est essentiellement motorisée sur le quartier et piétonne dans les cœurs d'îlots. Le stationnement est actuellement réalisé sur des nappes de parking en extérieur le long des bâtiments de logements.

Le tramway T9 a été mis en service le 10 avril 2021, améliorant la fréquence des liaisons avec Orly, le centre de Choisy-le-Roi et Paris.

- Nuisance acoustique :

Le quartier est actuellement concerné par les nuisances sonores liées à la voie ferrée (catégorie 1,2 et 3) et la RD5 (catégorie 2 et 3). Le projet n'est pas dans la zone de PEB de l'aéroport d'Orly. Une étude acoustique a été réalisée par le BET LASA en juillet 2021.

- Nuisances vibratoires :

La zone du projet est actuellement soumise à des nuisances vibratoires surtout du côté des bâtiments d'activité de la ZAE des cosmonautes du fait de la proximité avec la voie ferrée.

- Risques naturels :

L'étude géotechnique du BE SAGA réalisée le 30 novembre 2020 indique que la première nappe phréatique générale attendue au droit du site est celle baignant les *Alluvions Anciennes* et devrait se situer en période normales (hors périodes de crues de la Seine) aux alentours de 34,0 NGF. Son niveau est en relation avec celui de la Seine et il est susceptible de fluctuer selon les saisons et en fonction de l'amortissement des ondes de crues dans l'aquifère.

Risque de mouvement de terrain faible.

Risque de retrait et gonflement des argiles moyen. Ceux-ci seront caractérisés plus en détail par les études de sols menées en conception.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations Marne et Seine mais d'après ce dernier, le projet est situé au-delà des limites de submersion.

- Qualité de l'air :

Les données de l'application AirParif n'indiquent pas de dépassement des valeurs réglementaires de qualité de l'air pour les PM10, le NO<sup>2</sup> et les PM2,5.

### 2.3. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation

- Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique :

L'aire du projet n'est concernée par aucune zone de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel, mais dans un rayon de cinq kilomètres autour du site, se trouvent 4 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) et 3 ENS (Espaces Naturels Sensibles). Ces espaces sont trop éloignés pour être impactés par le projet.

- Plan de prévention du bruit :

La ville de Choisy est concernée par le "Plan de prévention du Bruit" dans l'environnement du Val de Marne (PPBE 2019-2023). En effet, le site est soumis à des nuisances acoustiques dues à l'infrastructure routière et la proximité d'une infrastructure ferroviaire. Le site est également à proximité de l'aéroport d'Orly mais ne se situe pas dans la zone d'impact sonore de l'aéroport.

- Monument historique et site patrimonial remarquable :

La Cathédrale Saint-Louis-et-Saint-Nicolas (classée en 1975) et l'immeuble 6, Place de l'Église-Saint-Louis-Saint-Nicolas (classé en 1978) sont les deux monuments classés de Choisy le Roi et sont situés à 1,6 km. Aucune zone tampon de monuments historiques ne se situe aux abords la zone de projet.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France a estimé que, en raison de la sensibilité archéologique du site, le projet donnera lieu à une prescription de diagnostic archéologique (courrier adressé à Valophis Habitat le 15 décembre 2020 sous la référence SD/LM/2021-038).



- Zone humide :

La zone humide Classe 3 de la Seine s'arrête en limite de la voie ferrée à proximité du projet mais n'affecte pas la zone du projet.

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles et plan de prévention des risques technologiques :

La commune est concernée par le PPRI Marne et Seine (94DDT20090002) et, d'après ce dernier, le projet est situé au-delà des limites de submersion. Le projet n'est donc pas impacté par un risque d'inondation.

La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques. Le projet n'est donc pas impacté par un risque technologique.

- Site et sols pollués :

L'étude de pollution des sols réalisée par SOLPOL a identifié la présence d'activités potentiellement polluantes (à savoir un garage automobile, des box automobiles et des bâtiments d'activités) et/ou sources potentielles de pollution (au droit des activités potentiellement polluantes), identifiées au droit du site lors de la visite de site. Ces activités potentiellement polluantes concernent la ZAE des Cosmonautes. Au regard de ces informations, une proposition d'investigations sur les sols a été formulée en vue d'établir un état des lieux au regard des milieux, voies d'exposition et cibles retenues. L'étude approfondie sera réalisée à un stade plus avancé du projet.

- Zone de répartition des eaux :

Le projet est compris dans la nappe de "l'Albien-néocomien captif", répertoriée comme ZRE. Les dispositions relatives à la répartition des eaux s'appliquent à partir d'une profondeur de 50 m par rapport au terrain naturel. Le projet n'a cependant pas d'impact sur les eaux souterraines. L'eau potable de l'usine de Choisy-le-Roi est obtenue à partir de captage de l'eau de la Seine et non de la nappe.

- Périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle :

Le périmètre de projet se situe à proximité de l'usine d'eau potable de la SEDIF de Choisy-le-Roi (usine Edmond Pépin à 950m au nord-est du site) mais pas de captages d'eau à proximité. Les deux ouvrages de prélèvement d'eau répertoriés par la base de données BRGM sont situés à plus d'un 1km de la zone d'étude (OPR0000032894 et OPR0000032895) et sont des prélèvements de l'eau de "surface continentale", soit de l'eau de la Seine pour l'usine de Choisy et la prise d'eau en Seine d'Orly (~2km). Le site n'est pas concerné par le périmètre de protection rapprochée.

- Site inscrit :

La Cokerie Paris-Sud garages-vestiaires (inscrite en 2011), le Château de Choisy (inscrite en 1927), la Maison des Pages (inscrite en 1933), la Boulangerie Renult (inscrite en 2005) sont inscrits et situés à plus d'1km du projet. "L'Avenue de Versailles et de la République" est le site inscrit le plus proche du projet et se situe à environ 600m du projet. Le secteur n'est pas concerné par le périmètre des sites inscrits.

- Site Natura 2000 :

Le site Natura 2000 le plus proche est la ZPS "Sites de Seine-Saint-Denis", située à 11,7 km au Nord du projet. Le projet n'est donc pas dans une zone ayant un impact sur le site Natura 2000.

- Site classé :

Aucune zone tampon de monuments historiques ne couvre la zone de projet. La Cathédrale Saint-Louis-et-Saint-Nicolas (classée en 1975) et l'immeuble 6, Place de l'Église-Saint-Louis-Saint-Nicolas (classé en 1978) sont les deux monuments classés de Choisy le Roi et sont situés à 1,6 km.

## 2.4. Règlement d'urbanisme applicable

Le document d'urbanisme en vigueur est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Choisy-le-Roi, approuvé lors du Conseil Municipal du 10 octobre 2012 et modifié en dernier lieu le 25 février 2020. Une modification du PLU est en cours d'étude et interviendra en 2022.

## 3. Programme global prévisionnel des constructions

---

### 3.1. Le programme

- Les opérations de logements sur le patrimoine existant :

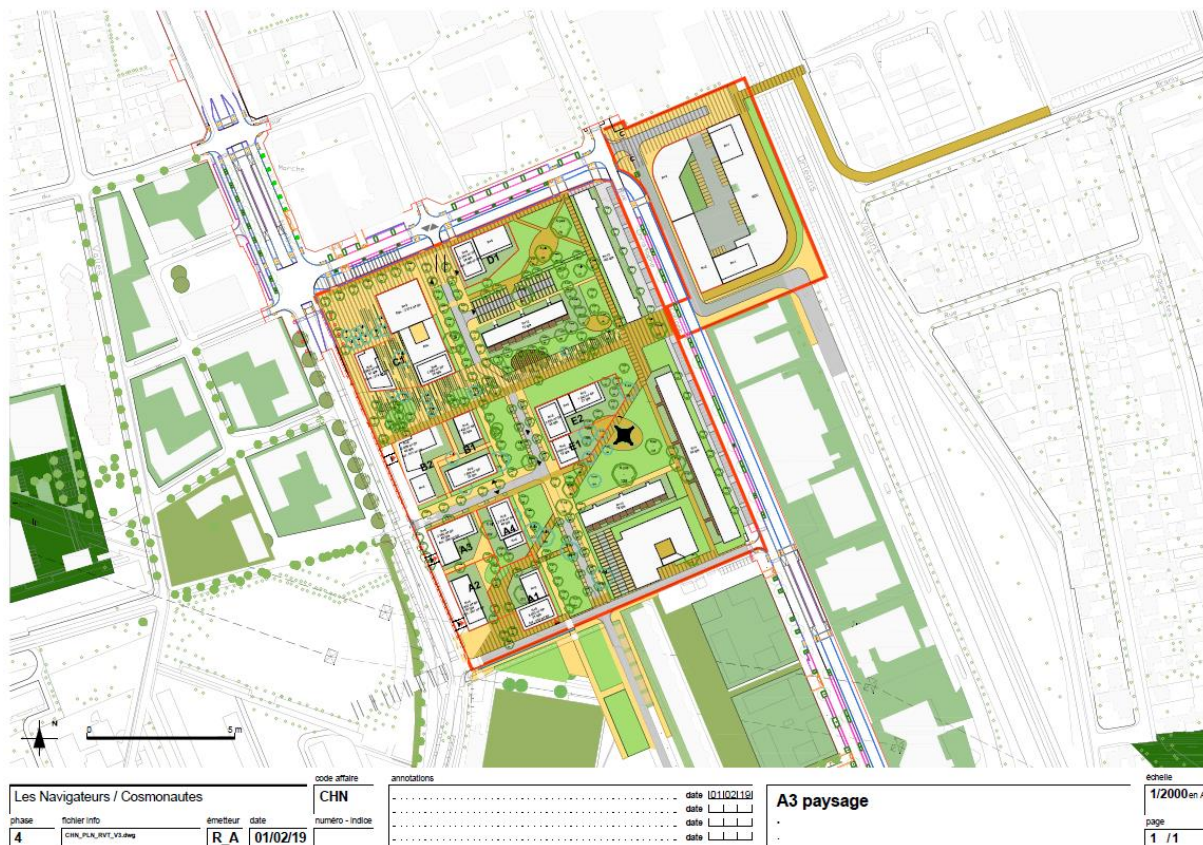
Le projet prévoit la démolition de 267 logements sociaux :

- 167 logements au 1-11 allée Cartier
- 40 logements au 2-8 allée Champlain
- 30 logements au 1-5 allée Champlain
- 30 logements au 1-5 allée Cavelier de la Salle

Le projet prévoit également la réhabilitation de 156 logements sociaux sur les bâtiments Dumont d'Urville et Magellan.

- Le programme des constructions neuves :

Le projet prévoit la construction d'environ 487 logements neufs, de forme urbaine et de typologie variées, répartis en 16 lots.



### Plan masse indicatif du projet d'aménagement – Richez Associés

Une nouvelle étude urbaine est en cours de réalisation par les Ateliers Lions, maîtrise d'œuvre du projet d'aménagement. Ce nouveau plan guide ne vient pas changer le projet urbain en termes de programmation, mais donnera plus d'importance aux espaces paysagers et arborées en ouvrant sensiblement le quartier sur son environnement.

#### - Le programme des équipements publics :

Le projet prévoit la construction d'un équipement socio-culturel sur la ZAC Navigateurs-Cosmonautes d'une surface de plancher d'environ 4 260 m<sup>2</sup>.

Cet équipement viendra offrir une offre culturelle et sociale riche qui bénéficiera tout autant aux habitants des Navigateurs mais aussi à ceux du Quartier Sud dans son ensemble. Il permettra également d'ouvrir le quartier sur la ville, en étant construit à l'entrée des Navigateurs, au sein d'un parvis libéré.

Le programme prévisionnel de l'équipement socio-culturel :

- Accueil
- Espace ressource et apprentissage (médiathèque, ludothèque, etc.)
- Espace création/fabrication
- Espace corps et mouvement (danse, musculation, salle polyvalente, etc.)

- Musique vivante (spectacle, annexe conservatoire, etc.)
- Accompagnement social (centre social Langevin) parvis et parking souterrain associé à l'équipement (80 à 120 places)



**Perspective indicative du futur équipement socio-culturel**

Le projet prévoit également de donner une grande importance aux espaces publics, notamment par le parvis de l'équipement socio-culturel mais aussi par une large traversée piétonne et plantée qui ouvre le quartier d'est en ouest. Le développement de rez-de-chaussée actifs participera à faire vivre ces espaces publics.

Enfin, un projet d'aménagement d'une passerelle permettant d'ouvrir le quartier vers la Seine est en cours d'élaboration. Celle-ci s'implanterait au-dessus des voies ferrées situées à côté de la ZAE des Cosmonautes, en prolongement de la traversée est-ouest.

### 3.2. Le phasage

Le phasage prévisionnel des opérations figure en **annexe 6** du dossier de création.

## 4. Justification du projet retenu

---

### 4.1. Justification des choix programmatiques en matière de démolitions

Les démolitions ont fait l'objet de deux Dossiers d'Intention de Démolir (DID) réalisés en septembre 2016 et novembre 2018. Ces dossiers, ainsi que leur prise en considération par le préfet, sont à retrouver en **annexes 3 et 4**.



- Prélèvements d'eau :

Le projet n'engendrera pas de prélèvements d'eau particuliers.

Il se raccordera au réseau d'assainissement public d'eau potable qui dessert actuellement les constructions existantes et suivra les dispositions du gestionnaire. Le projet entraînera une consommation en eau potable supplémentaire, qui pourra être produite par l'usine de Choisy-le-Roi (qui produit chaque jour en moyenne 313 000 m<sup>3</sup> d'eau pour une capacité maximale de 600 000 m<sup>3</sup>/j).

- Drainages ou modifications des masses d'eau souterraines :

Une étude de sol a été réalisée sur le site par l'entreprise SAGA et d'après les relevés piézométriques, le 10 novembre 2020, les niveaux d'eau mesurés étaient situés entre -7,60 et -11,81 m/TN, soit entre les cotes 33,88 et 33,78 NGF. Son niveau est en relation avec celui de la Seine et il est susceptible de fluctuer selon les saisons et en fonction de l'amortissement des ondes de crues dans l'aquifère. Les travaux de terrassement pour la création de parkings souterrains ne devraient pas intercepter la nappe. Celle-ci n'aura donc pas d'incidence sur le projet et vice-versa.

- Matériaux :

Le projet prévoit la démolition de 267 logements (quatre bâtiments). Le réemploi d'une partie des matériaux issus de la démolition des bâtiments sera mis en œuvre. Un diagnostic réemploi a été réalisé identifiant les éléments ré-employables dans une démarche d'économie circulaire.

Une étude est également en cours avec un AMO Réemploi - Économie circulaire, NeoEco, désigné afin de viabiliser la démarche de réemploi des matériaux et étudier la mise en place d'une plateforme de tri.

Les déblais issus du terrassement seront préférentiellement réutilisés dans le cadre de remblaiement sur site, sauf en cas de pollution non compatible avec les usages projetés. Une pré-étude de pollution des sols a été réalisée et a identifié la présence de potentielles sources de pollution à proximité du site. Une étude plus approfondie est en cours de réalisation. Une partie des matériaux de remblai pourra être rajoutée d'une source externe.

#### 4.3.2. Milieu naturel

- Biodiversité :

Une étude écologique et de biodiversité a été réalisée par le bureau d'étude Ecosphère. Les impacts suivants sont identifiés : La zone est déjà artificialisée et aucune faune et flore remarquable n'est identifiée. Le projet porte l'ambition de "zéro perte" de pleine terre (min. 40% sur la parcelle), recrée des milieux favorables à la biodiversité et une connectivité écologique inter-quartiers. Une stratégie de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert est prévue (végétalisation des toitures, bassin d'infiltration). Peu d'impacts négatifs sont identifiés : risque de dissémination d'espèces envahissantes en phase chantier et destruction de bâtiments où nichent des moineaux communs.

- Natura 2000 :

Le projet est situé à environ 11,7 km de la ZPS "Sites de Seine-Saint-Denis".

À la vue de la taille du projet et des caractéristiques d'habitats différentes du site Natura 2000, le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact sur un habitat ou une espèce inscrite au Formulaire Standard de Données du site Natura 2000.

- Autres zones à sensibilité particulière :

La zone à sensibilité particulière concernant la parcelle du projet est le PEB du Val-de-Marne, le projet n'aura pas d'incidence sur l'acoustique en phase d'exploitation.

- Consommation d'espaces naturels :

Le projet s'implante sur des parcelles déjà urbanisées portant des fonctions de logements, d'équipements et d'activités. Le projet respecte un objectif de "zéro perte de pleine terre" et vient intégrer de la végétalisation sur le bâti.

### 4.3.3. Risques

- Risques technologiques :

13 sites BASIAS sont identifiés à moins de 500m du projet et 2 sites BASOL sont répertoriés dans un rayon de 400M du site. D'éventuelles pollutions des sols seront étudiées mais aucun risque immédiat sur la santé n'est identifié.

L'ancienne ligne HT qui engendrait des risques/nuisances sur les parcelles a été enterrée sous des voiries situées à la périphérie du site. Une servitude TRAPIL passe le long de la voie ferrée côté est. Les voies susceptibles de présenter un risque TMD sont la Seine (600m) la voie ferrée (50m à l'est), et la RD5 (20m à l'ouest).

- Risques naturels :

Le site est sujet à un aléa très fort d'inondation par remontée de nappe.

Risque de mouvement de terrain faible.

Risque de retrait et gonflement des argiles moyen. Ceux-ci seront caractérisés plus en détail par les études de sols menées en conception.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations Marne et Seine mais d'après ce dernier, le projet est situé au-delà des limites de submersion.

- Risques sanitaires :

Le projet n'est pas de nature à engendrer des risques sanitaires. Une Etude d'Impact Santé (EIS) a été réalisée pour le NPNRU de Choisy-le-Roi. Une évaluation quantitative des risques sanitaires sera réalisée. Le projet est éventuellement concerné par le risque présence d'amiante et de plomb dans les bâtiments démolis et réhabilités. Une étude amiante et plomb sera réalisée de manière préalable à la démolition.

La commune est concernée par un potentiel radon de catégorie 1 (faible).

### 4.3.4. Nuisances

- Déplacements et trafics :

D'après l'étude de mobilité réalisée par CODRA, les caractéristiques des voiries considérées et la faible importance du surplus de flux automobile générés par le projet (entre 10 et 70 véhicules en plus aux heures de pointe) font que l'incidence du projet est acceptable et ne devrait pas engendrer de congestion. L'usage des modes actifs sera favorisé et les infrastructures viendront se connecter avec le maillage existant qui est marqué par l'arrivée du Tramway T9 depuis le 10 avril 2021 (2 arrêts en limite du site).

- Nuisances sonores :

Le projet n'augmentera pas la nuisance acoustique en phase exploitation. Les nuisances possibles en phase travaux seront anticipées et minimisées grâce aux prescriptions de la charte chantier faible nuisance.

Le projet est concerné par les nuisances sonores liées à la voie ferrée (catégorie 1,2 et 3) et la RD5 (catégorie 2 et 3). L'isolation acoustique des logements respectera les niveaux réglementaires liés à ces nuisances. Une étude acoustique a été réalisée par LASA et permet de déterminer les endroits où il y a des points de vigilance et quel niveau d'isolation il faut atteindre.

- Nuisances olfactives :

Le projet n'est pas de nature à générer des nuisances olfactives notables.

Pas d'activités à proximité génératrices d'odeurs. Les activités à proximité sont : un centre d'entrepreneuriat, un garage, un centre logistique, un magasin de pneumatique, un supermarché (ZAE des Cosmonautes).

- Vibrations :

Le projet engendrera des vibrations uniquement en période de travaux. Elles seront ponctuelles et de faible intensité. L'impact est faible et temporaire.

- Emissions lumineuses :

Le projet s'implante dans un secteur urbanisé déjà sujet à un phénomène de pollution lumineuse.

Le projet respectera les obligations réglementaires en matière de pollution lumineuse, conformément à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses. L'éclairage des espaces publics du projet prendra en compte la hiérarchisation des espaces en termes d'intensité et la qualité de l'ambiance lumineuse et cherchera à préserver la biodiversité via la stratégie lumière.

#### 4.3.5. Emissions

- Rejets dans l'air :

Les fonctions urbaines prévues sur site n'engendreront pas de rejets de polluants dans l'air. Le projet sera source de polluants en chantier (poussières, trafic). L'ensemble des dispositions nécessaires sera pris en travaux afin de limiter la génération de polluants dans l'air (organisation des livraisons, arrosage des terrains...). Indirectement le projet engendrera des émissions liées à la mobilité et aux consommations énergétique liées au chauffage et à l'eau chaude sanitaire.



- Rejets liquides :

Les bâtiments seront raccordés au réseau d'assainissement existant.

Conformément au règlement communautaire d'assainissement, les eaux pluviales seront gérées en intégrant un rejet à débit limité au réseau via des techniques alternatives paysagères et naturelles.

Une étude est en cours sur la possibilité de collecter et d'envoyer l'eau des toitures vers une cuve de rétention en vue de sa réutilisation pour l'arrosage des espaces verts du projet.

- Effluents :

Les bâtiments seront raccordés au réseau d'assainissement existant.

- Production de déchets :

La phase de démolition engendrera des déchets des 3 catégories (non dangereux, inertes, dangereux). Les déchets seront triés et revalorisés sur site dans la mesure du possible, ou évacués directement par les entreprises dans un centre de traitement selon la réglementation en vigueur. Une stratégie de réemploi et d'économie circulaire sera développée grâce au diagnostic réemploi. Un AMO Réemploi - Économie circulaire a également été désigné afin de viabiliser la démarche de réemploi des matériaux et étudier la mise en place d'une plateforme de tri.

D'autres études seront réalisées en phase conception. En phase d'exploitation, les déchets produits seront majoritairement des déchets ménagers et des déchets liés aux activités. Des locaux et dispositifs adaptés seront prévus.

#### 4.3.6. Patrimoine / Cadre de vie / Population

- Patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager :

Le site contient un patrimoine arboré à conserver. Le cahier de recommandations des espaces publics du projet préconise la conservation d'un maximum d'arbres, la compensation et valorisation des arbres abattus. Le projet n'intercepte aucun périmètre de protection du patrimoine et ne portera donc pas atteinte au patrimoine architectural et culturel. Le projet inclut la rénovation de plusieurs bâtiments et la démolition de bâtiment de type "grands ensembles" pour réintroduire des formes urbaines engendrant une amélioration du paysage urbain.

- Modifications sur les activités humaines :

Le projet s'implante en zone urbaine, sur des parcelles comprenant des bâtiments résidentiels et des activités. Les futurs usages de la ZAC seront similaires mais intégrant plus de mixité, conformément au PLU qui prévoit d'y accueillir "une pluralité de fonctions (équipements publics, activités et logements) afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité du centre-ville." Les impacts en termes de modification des activités humaines seront positifs.

#### 4.4. Principes d'aménagement

Le projet de renouvellement urbain des Navigateurs s'attache à conserver le plus possible l'existant. Il part du principe que faire la ville se base sur sa transformation par la juxtaposition et l'imbrication des différentes strates urbaines issues des différentes époques de construction. C'est ainsi que le projet veille à ne pas proposer une tabula rasa mais s'attarde à imbriquer l'existant, cette architecture des années 60 qui peut être stigmatisante mais qui marque une époque et révèle des qualités urbaines (larges espaces ouverts et paysagés, grands logements sans vis-à-vis avec des vues sur le grand paysage) aujourd'hui difficilement atténiable, pour venir insérer pleinement ce quartier dans la ville. Ce principe constitue une forte volonté politique de la ville de Choisy-le-Roi notamment par les travaux qui ont déjà été menés sur les autres secteurs qui bordent les Navigateurs mais aussi par la réhabilitation récente de certains bâtiments : petit et grand Colomb. Le projet des Navigateurs se construira ainsi avec la mémoire de ses habitants et de certains bâtiments.

La force du projet réside dans son hyper contextualisation et son attention aux accroches avec la ville qui l'entoure.

Ainsi deux séquences s'identifient clairement en Nord Sud.

Au Nord un espace qui vient recomposer une intensité urbaine conférant à la rue Peary son statut d'espace de centralité à l'échelle des quartiers Sud de Choisy. En effet, elle assure le lien entre la polarité commerciale de la ZAC Briand Pelloutier jusqu'au franchissement des voies ferrées en passant par des équipements tel que la salle des fêtes et l'école ainsi que la ZAE. Le futur équipement socio-culturel et son parvis viennent renforcer cette polarité et ouvrir le quartier sur la ville. Cette première séquence très urbaine nécessite de recomposer des alignements pour structurer l'espace notamment dans le prolongement de la rue Albert 1er mais aussi en front sur la rue Peary.

Par assimilation, au Sud c'est la continuité de la ville des « grands ensembles » qui est recherchée notamment par le prolongement de la trame verte existante (parc Jean Mermoz, Stade) au cœur du quartier des navigateurs assurant ainsi le lien paysager et urbain entre les deux quartiers des Navigateurs. Le parc est ainsi prolongé jusqu'au cœur du quartier des navigateurs de Choisy offrant un espace continue d'échelle intercommunale.

Au croisement de ces deux séquences qui structurent le quartier en Nord Sud un grand axe paysager s'ouvrant vers la Seine permet de trouver des continuités avec la ville en Est Ouest. Cette grande ouverture s'inscrit elle aussi dans une échelle plus globale complétant la trame verte qui s'esquisse depuis le cimetière de Thiais jusque dans la ZAC Briand Pelloutier. Il s'agit ici de venir le prolonger pour venir rejoindre la Seine, support d'amélioration et de diversification du cadre de vie pour les habitants des Navigateurs. Ce grand axe pourrait de même franchir la Seine pour rejoindre le parc interdépartemental des sports de Choisy.

L'articulation de cette trame et de ces séquences constitue le point névralgique de la recomposition du quartier des navigateurs.

De plus, cette transition est aussi assurée par la mise en scène de point de vue qui jouent sur la profondeur de champs et invite les gens à pénétrer dans le quartier.



### III – Programme prévisionnel des constructions

Type	Nombre
Surface de plancher logements	Environ 29 400 m <sup>2</sup>
Surface de plancher équipements	Environ 4 260 m <sup>2</sup>
Surface de plancher commerces/activités en RDC	Environ 6 250 m <sup>2</sup>
<b>Total (toutes surfaces de plancher confondues)</b>	<b>Environ 39 910 m<sup>2</sup></b>

Le programme prévisionnel global détaillé des constructions est à retrouver en **annexe 6** du dossier.

## IV- Etude d'impact de la ZAC Navigateurs-Cosmonautes

En application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France, la ZAC Navigateurs-Cosmonautes a été dispensé de réaliser une évaluation environnementale. Le projet a seulement été soumis à un examen au cas par cas.

Le courrier de décision de la DRIEAT, en date du 22 juin 2021, est à retrouver en **annexe 8** du dossier.

Le dossier cas par cas et ses annexes sont à retrouver en **annexe 7** du dossier.

## **V – Régime de la zone au regard de la Taxe d'Aménagement**

Les constructions édifiées au sein du périmètre de la ZAC Navigateurs-Cosmonautes seront soumises au paiement de la Taxe d'Aménagement.

## VI – Mode de réalisation

Opérateur privilégié dans le Val de Marne pour la reconstruction de logements sociaux, Valophis Habitat – OPH du Val de Marne en sa qualité d'établissement public, peut prendre l'initiative de cette ZAC et en assurer l'aménagement en régie, en application du code de l'urbanisme (article R 311-1).

Valophis Habitat – OPH du Val de Marne, par décision du Bureau du Conseil d'Administration en date du 14 janvier 2020 a :

- Validé le principe opérationnel adopté pour l'aménagement de ce secteur,
- Accepté que Valophis Habitat – OPH du Val de Marne, en sa qualité d'établissement public, prenne l'initiative de la création d'une ZAC sur ce secteur,
- Autorisé le Directeur Général à lancer toutes les études et démarches nécessaires à la constitution du dossier de création de ZAC et sa mise en œuvre opérationnelle tel que prévu à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme

Il est rappelé que, par délibération en date du 22 janvier 2020, le Conseil Municipal de Choisy-le-Roi a accepté que Valophis Habitat – OPH du Val de Marne, en sa qualité d'établissement public, prenne l'initiative de la création d'une ZAC sur ce secteur et a donné un avis favorable aux objectifs du projet de rénovation urbaine du quartier Navigateurs.

**En application de l'article R 311-6 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et équipement de la Zone d'Aménagement Concerté Navigateurs-Cosmonautes à Choisy-le-Roi seront conduits directement par Valophis Habitat – OPH du Val de Marne, personne morale qui a pris l'initiative de sa création.**

## VII – Annexes

ANNEXE 1 – Convention partenariale NPNRU

ANNEXE 2 – Convention partenariale ZAC d’Etat

ANNEXE 3 – DID Cartier et Champlain impair

ANNEXE 4 – DID Cavelier et Champlain pair

ANNEXE 5 – Périmètre ZAC Navigateurs-Cosmonautes

ANNEXE 6 – Programmation et phasage prévisionnels ZAC Navigateurs-Cosmonautes

ANNEXE 7 – Dossier cas par cas

ANNEXE 8 – Réponse au dossier cas par cas