

**DOSSIER DE CONCERTATION
DE L'OPÉRATION PARCS EN SCÈNE À THIAIS**

PARCS EN SCÈNE

Concertation préalable
au dépôt d'un permis
d'aménager pour l'opération
Parcs en Scène
à Thiais

SOMMAIRE

I. LE PROJET PARCS EN SCENE	
A. La genèse du projet	3
B. Le site aujourd’hui.....	4
C. Les objectifs du projet.....	5
D. Les caractéristiques générales du projet	6
E. Les acteurs du projet	8
1. Le maître d’ouvrage : la SAS PARCS EN SCENE THIAIS-ORLY	8
2. Les entreprises qui interviennent sur le projet	9
3. Les communes d’Orly et de Thiais	10
4. L’Établissement Public Territorial (EPT) Grand Orly Seine Bièvre.....	11
5. L’EPA ORSA (Établissement Public d’Aménagement Orly – Rungis – Seine Amont). 12	
6. L’EPFIF (Établissement Public Foncier d’Île-de-France).....	12
F. Le calendrier prévisionnel	13
G. Le financement du projet.....	17
A. Les espaces publics et les mobilités	19
B. Le bâti	20
C. La programmation	20
1. L’offre de logements.....	20
2. L’offre commerciale.....	21
3. le groupe scolaire	21
4. la scène digitale.....	22
A. Pourquoi une concertation ?.....	24
B. Les objectifs de la concertation.....	24
C. Le périmètre de la concertation	25
D. Les modalités de la concertation	25
1. Les modalités d’information du public	25
2. Les modalités de participation	26
E. Les suites de la concertation	26

I. Le projet Parcs en Scène

A. La genèse du projet

En juillet 2016, la Métropole du Grand Paris a lancé le programme « Inventons la Métropole du Grand Paris », une première à l'échelle du territoire. Prenant la forme d'un appel à projet, il avait pour objectif de faire évoluer une cinquantaine de sites sur le territoire de la Métropole du Grand Paris. Pour chaque site, plusieurs équipes pluridisciplinaires, réunissant des compétences très variées (architectes, urbanistes, paysagistes, programmistes...) ont proposé un projet, soumis à l'avis d'un jury, composé d'élus et de professionnels. C'est dans ce cadre que le le groupement Parcs en scène, représenté par son mandataire Linkcity a répondu à l'appel à projets pour plusieurs sites, dont celui du Pont de Rungis, qui se développe sur trois secteurs :

- Secteur n°1 : Courson-Alouettes, à Thiais
- Secteur n°2 : 15 Arpents, à Thiais et Orly
- Secteur n°3 : Carrières Ouest, à Orly

Les membres du jury, réunis à Paris le 28 septembre 2017, ont choisi le projet « Parcs en Scène », proposé par le groupement Linkcity, comme lauréat de la consultation pour les secteurs n°1 et n°2.

Le projet porté par le groupement Parcs en scène a été retenu sur les secteurs n°1 et n°2, sur la base des critères suivants :

- Le caractère innovant du projet ;
- La qualité urbaine et architecturale du projet ;
- La qualité du programme ;
- La performance environnementale et l'adaptation au changement climatique ;
- Le montage juridique et financier ;
- Le prix de cession.

Les membres du jury ont souligné que l'offre du groupement **Parcs en Scène** avait su traiter les enjeux particuliers de ce site. Ils ont également salué l'ambition programmatique avec un équipement d'ambition métropolitaine, la Scène Digitale, la dimension sociale et productive donnée à l'agriculture urbaine, ou encore le caractère innovant du projet.

B. Le site aujourd'hui

Le projet « **Parcs en Scène** », correspondant aux secteurs n°1 et n°2 du site Pont de Rungis (tel que définis par la Métropole du Grand Paris dans le cadre de l'appel à projet), couvre 15 hectares et est réparti à peu près pour moitié entre les communes d'Orly et de Thiais, dans le Val-de-Marne. Malgré la proximité avec la gare du RER C - arrêt Pont de Rungis, le site est aujourd'hui enclavé entre les grandes infrastructures que constituent l'A86, Le Marché d'Intérêt National (MIN) de Rungis et l'aéroport de Paris-Orly. Il accueille aujourd'hui une dizaine de sociétés du secteur de la logistique, dont les activités sont les suivantes :

- Stockage et expédition de meubles ;
- Production et stockage de menuiseries à destination de salons / congrès ;
- Réparation et vente de pièces de rechange pour véhicules utilitaires ;
- Stockage de produits alimentaires ;
- Stockage de palettes en bois ;
- Parkings de longue durée ;
- Activités de construction de décors et de plateaux de tournage.

Aucune habitation n'est recensée sur le périmètre du projet. Il existe en revanche à Orly un quartier pavillonnaire attenant au site du projet : la « Cité Jardins ».

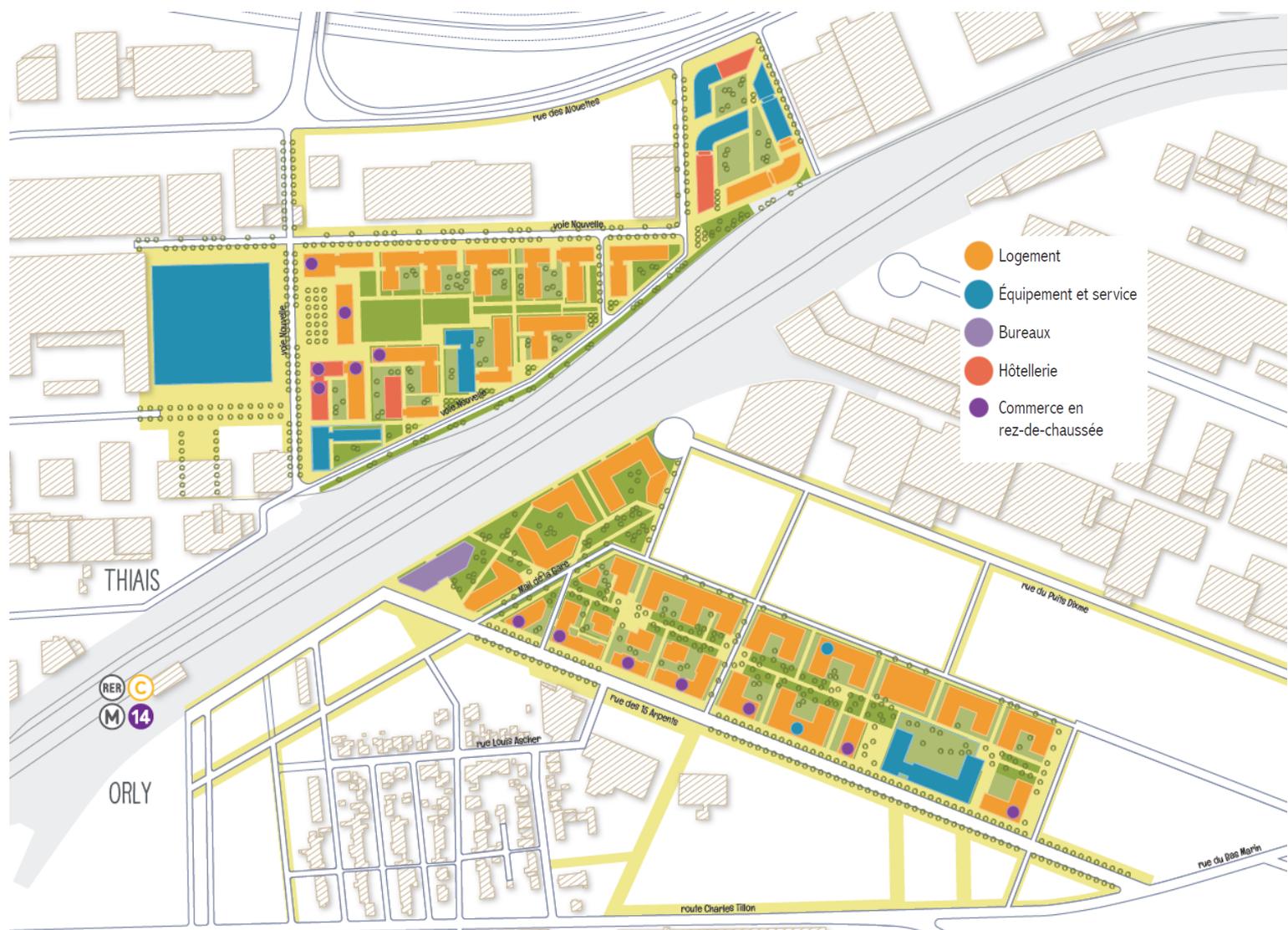


C. Les objectifs du projet

Le projet « **Parcs en Scène** » a pour objectifs de :

- **Accompagner la densification d'un secteur stratégique à l'échelle métropolitaine.** La densification des alentours des futures gares du Grand Paris fait partie d'une stratégie plus générale de développement de la métropole parisienne. La station « Pont de Rungis » sera bientôt située à un quart d'heure de Paris grâce au prolongement de la ligne 14 : c'est ainsi que le secteur du Pont de Rungis a été tout naturellement choisi par la Métropole du Grand Paris comme l'un des sites à développer dans le cadre de son appel à projets. Au-delà de la question des transports, la proximité de l'aéroport d'Orly et du MIN de Rungis rendent la densification du site incontournable pour que celui-ci s'inscrive pleinement dans la dynamique métropolitaine.
- **Réintégrer le quartier à la ville.** Si le quartier s'inscrit dans une dynamique métropolitaine, il ne doit pas pour autant rester isolé de son environnement urbain plus immédiat. C'est ainsi que la problématique de l'insertion urbaine revêt ici une dimension particulière et constitue un important défi, tant les coupures urbaines sont importantes aujourd'hui. Ainsi, le projet ambitionne d'ouvrir le site en multipliant les connexions entre ce quartier et ses alentours, notamment avec les centres-villes des communes d'Orly et de Thiais.
- **Proposer une nouvelle expérience urbaine en replaçant l'humain au centre du projet.** Le quartier sera construit sur un secteur actuellement très minéral et peu végétalisé. C'est l'occasion d'y proposer un nouveau fonctionnement urbain, placé sous le signe du développement durable. Les deux objectifs précédents replacent le quartier à deux échelles : métropolitaine et locale. Afin de conforter sa place incontournable dans cet environnement complexe, le quartier sera structuré autour d'une trame paysagère qui tissera des liens entre les différents ensembles urbains environnants, et garantira à ses habitants et usagers un excellent niveau de qualité de vie, tout en participant à la lutte contre le réchauffement climatique (création d'ilots de fraîcheur, gestion des eaux pluviales à ciel ouvert grâce à la désimperméabilisation).

D. Les caractéristiques générales du projet



Le projet « **Parcs en Scène** », c'est :

15 hectares à aménager entre 2 communes (Orly et Thiais) ;

269 394 m² de surfaces de plancher
créées ;

2639 logements programmés ;

1394 chambres en résidence et équipements hôteliers.

2 écoles réalisées sur le territoire de chacune des communes (Orly et Thiais) ;

Mais aussi :

- Un **trait d'union entre les deux communes** puisqu'une passerelle piétonne au-dessus des voies ferrées reliera la gare « Pont de Rungis » à la partie thiaisienne de l'opération « Parcs en Scène » ;
- Un **îlot de verdure** au cœur de la ville ;
- Un **quartier promenade**, organisé autour d'une trame paysagère et urbaine unifiant tout le territoire ;
- Un **quartier chaleureux**, avec une promenade urbaine largement ouverte par de nombreuses transversales, jalonnées de places animées, lieux d'échange et de partage ;
- Un **quartier animé** grâce à une **programmation mixte** de logements, de bureaux, de commerces et d'équipements publics ;
- Un quartier situé à un quart d'heure de Paris grâce au **prolongement de la ligne 14** du métro à la station « Pont de Rungis » ;
- Un **lieu attractif**, avec la présence côté Thiais d'un équipement de dimension métropolitaine : la Scène Digitale.



Enfin, le projet « **Parcs en Scène** » replace l'humain au cœur du projet, en proposant une programmation au service de la qualité de vie de ses habitants et usagers.

Le développement de thèmes porteurs, tels que l'agriculture urbaine, le sport ou le numérique ainsi que la mise en place de centres de formation, sont autant d'atouts pour en faire une nouvelle centralité urbaine.

E. Les acteurs du projet

1. LE MAITRE D'OUVRAGE : LA SAS PARCS EN SCENE THIAIS-ORLY

Linkcity a créé le projet « **Parcs en Scène** », dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Par la suite, Linkcity s'est associé avec CDC Habitat, afin de créer la SAS PARCS EN SCENE, devenant le Maître d'ouvrage de l'opération. A ce titre, celle-ci organise la concertation et déposera les permis d'aménager auprès des services instructeurs de l'Etat et des mairies d'Orly et de Thiais.

«Présente sur tout le territoire, au plus près des dynamiques locales et citoyennes, Linkcity porte chaque jour avec conviction sa vision pour l'immobilier.»

Notre méthode repose sur notre faculté à tisser des liens entre tous les acteurs d'un projet : de l'habitant à l' élu, de l'architecte à l'opérateur, du constructeur aux acteurs de l'économie circulaire. Nous plaçons l'écoute de chacun au cœur de notre action. Pour vous, clients, cela veut notamment dire que nous ne défendons aucun produit en particulier, mais au contraire nous tirons notre fierté de notre capacité à vous accompagner vers la programmation adaptée à vos attentes...

À l'écoute des citoyens, nous avons forgé des convictions fortes, et une certaine idée de l'art de vivre urbain. Pour Linkcity, imaginer la ville, c'est faire pétiller tous ses liens : concilier le souffle, l'animation et les rencontres de nos rues avec l'esprit des places de village, pour une ambiance animée et chaleureuse, créative et récréative, et des services réellement utiles au quotidien. Cela signifie pour Linkcity, s'engager pour des projets conscients et responsables. C'est à l'échelle de la rue, celle de la rencontre entre espaces publics et privés, que nous tissons les liens entre le beau et l'indispensable, que nous nous affranchissons du superflu pour mieux nous engager dans la défense de nos biens communs : l'environnement et la santé.

Pour concrétiser cette promesse, nous nous appuyons sur un modèle d'entreprise intégré : Linkcity est la filiale de développement immobilier de Bouygues Construction, née du regroupement des filiales locales, présentes sur tout le territoire depuis 30 ans. Cela nous permet de nous engager très tôt sur des garanties de prix, de délai et de qualité, pour tous type d'opérations, des plus simples aux plus complexes. Cela permet des montages financiers et juridiques performants, parfaitement adaptés aux besoins des investisseurs comme des utilisateurs. Nous nous appuyons enfin sur nos équipes, qui animent avec écoute et passion les différentes phases des opérations.

Elles s'appuient sur des talents pluridisciplinaires (architectes, programmistes, paysagistes, partenaires financiers, notaires, avocats conseils, etc.) dont elles gèrent les interactions avec une obligation de résultat.»

2. LES ENTREPRISES QUI INTERVIENNENT SUR LE PROJET

L'Aménageur : Linkcity (70%) et CDC Habitat (30%), au sein de la **SAS Parcs en Scène Thiais-Orly**, est aménageur du projet Parcs en Scène. Celle-ci achète les terrains auprès de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), dépose les permis d'aménager, suit les travaux d'aménagement puis vend les terrains aux promoteurs et rétrocède les espaces publics aux Villes.

Les promoteurs immobiliers : Les SSCV (Sociétés Civiles de Construction Vente) constituées de Linkcity et de CDC Habitat, mais aussi les sociétés Bouygues Immobilier et Sogeprom, sont les promoteurs immobiliers qui interviendront dans la construction des immeubles de logement et des résidences. Linkcity sera également promoteur des immeubles de bureaux. Le promoteur des établissements hôteliers n'est pas encore connu.

L'équipe de Maitrise d'œuvre urbaine qui accompagne l'aménageur :

- Rogers Stirk Harbour + Partners (RSHP) : urbaniste pour la partie Thiais
- Tolila + Gililand : urbaniste pour la partie Orly
- Confluences Ingénieurs Conseil : bureau d'études environnemental en charge des études réglementaires (évaluation environnementale, dossier Loi sur l'eau)
- Base : paysagiste, concepteur des espaces publics
- OGI : BET VRD
- Une autre ville : AMO DD (Assistance à Maitrise d'Ouvrage en Développement Durable) aménagement urbain
- Etamine : AMO DD performance des bâtiments & bilan carbone & Biodiversity READY
- ATM : AMO DD gestion des eaux pluviales
- Kairos : AMO DD réseaux de chaleur & énergie
- Ingénéco : AMO DD construction bois & systèmes constructifs innovants
- Evoloop : AMO DD réseaux de chaleur & énergie

L'équipe d'architectes qui accompagne les promoteurs immobiliers :

- Rogers Stirk Harbour + Partners (RSHP)
- Tolila + Gililand
- ABF Lab
- Tracks
- Atelier de midi

D'autres équipes d'architectes et les bureaux d'études techniques seront désignés ultérieurement.

3. LES COMMUNES D'ORLY ET DE THIAIS

Les communes d'Orly et de Thiais sont toutes les deux situées dans le département du Val-de-Marne et sont limitrophes. Elles sont traversées par d'importantes infrastructures routières et ferroviaires et abritent des grands équipements à dimension régionale, nationale voire internationale : le centre commercial Belle Epine, le cimetière parisien de Thiais, l'aéroport d'Orly, le MIN de Rungis, etc.

Le projet « Parcs en Scène » s'inscrivant sur le territoire des deux communes, les Villes de Thiais et d'Orly sont des partenaires clés avec qui la maîtrise d'ouvrage échange régulièrement. Les services et les élus des deux communes sont et seront impliqués tout au long du projet, de sa définition à sa réalisation, et ce, dans l'intérêt des habitants et des acteurs du territoire.

La commune de Thiais



Thiais est une commune située à moins de 10 kilomètres au sud de Paris, à proximité du Marché d'Intérêt National de Rungis et de l'aéroport d'Orly. Elle accueille sur son territoire des équipements tels que le centre commercial Belle Épine, l'imposant cimetière parisien de Thiais (103 hectares). Elle est notamment desservie en transport en commun par le RER C, à la station « Gare de Pont de Rungis - Aéroport d'Orly ». C'est au sud du quartier de la Belle Epine, que viendra s'implanter le projet « Parcs en Scène ».

La commune d'Orly



Bordée par la Seine et à moins de 10 km au sud de Paris, la commune d'Orly abrite 23 272 habitants (INSEE - 2015). Elle accueille sur son territoire une partie de l'aéroport de Paris-Orly, et de nombreuses activités en lien avec cet équipement y sont implantées. Le RER C dessert la commune à deux endroits : la station « Les Saules » et la station « Orly Ville ». Parmi la vingtaine de quartiers qui composent la ville, la zone d'activités du Sénia est directement impacté par le projet « Parcs en Scène ».

4. L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL (EPT) GRAND ORLY SEINE BIEVRE



L'Établissement Public Territorial (EPT) Grand Orly Seine Bièvre est une structure intercommunale située au sud de la Métropole du Grand Paris, qui regroupe 24 communes, dont Thiais et Orly, s'étend sur un territoire de 123,6 km² et abrite environ 700.000 habitants. L'EPT a été créé par décret le 11 décembre 2015. Cette nouvelle structure s'inscrit dans la nouvelle organisation territoriale de la Métropole du Grand Paris, découlant de la loi NOTRe.

Suite au transfert de compétences des communes vers l'EPT Grand Orly Seine et Bièvre, l'intercommunalité exerce les compétences suivantes :

- La réalisation des documents d'urbanisme réglementaires à l'échelle du territoire ;
- L'élaboration d'un Plan climat énergie ;
- La politique de la Ville ;
- La gestion des déchets ménagers et assimilés ;
- L'assainissement et eau ;
- La programmation, construction et gestion d'équipements culturels et sportifs ;
- L'action sociale.

À cela s'ajoutent les quatre compétences partagées entre l'EPT et la Métropole du Grand Paris : **l'aménagement, le développement économique, l'habitat et l'environnement.**

De par l'étendue de ses compétences et la vision intercommunale et métropolitaine du projet « Parcs en Scène », l'EPT Grand Orly Seine et Bièvre est un partenaire privilégié, qui sera acteur dans la définition et la réalisation des opérations d'aménagement.

5. L'EPA ORSA (ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY – RUNGIS – SEINE AMONT)



L'EPA ORSA est un établissement public d'aménagement qui a été créé par décret en 2007 pour conduire le pilotage stratégique de l'Opération d'Intérêt National Orly Rungis – Seine Amont, placée sous sa responsabilité. Le périmètre de l'opération réunit 12 communes (Ablon-sur-Seine, Alfortville, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine, Orly, Rungis, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Vitry-sur-Seine). L'EPA ORSA est notamment en charge du projet Sénia, situé sur le périmètre de la commune d'Orly et à proximité immédiate du projet « **Parcs en Scène** ».

6. L'EPFIF (ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ÎLE-DE-FRANCE)

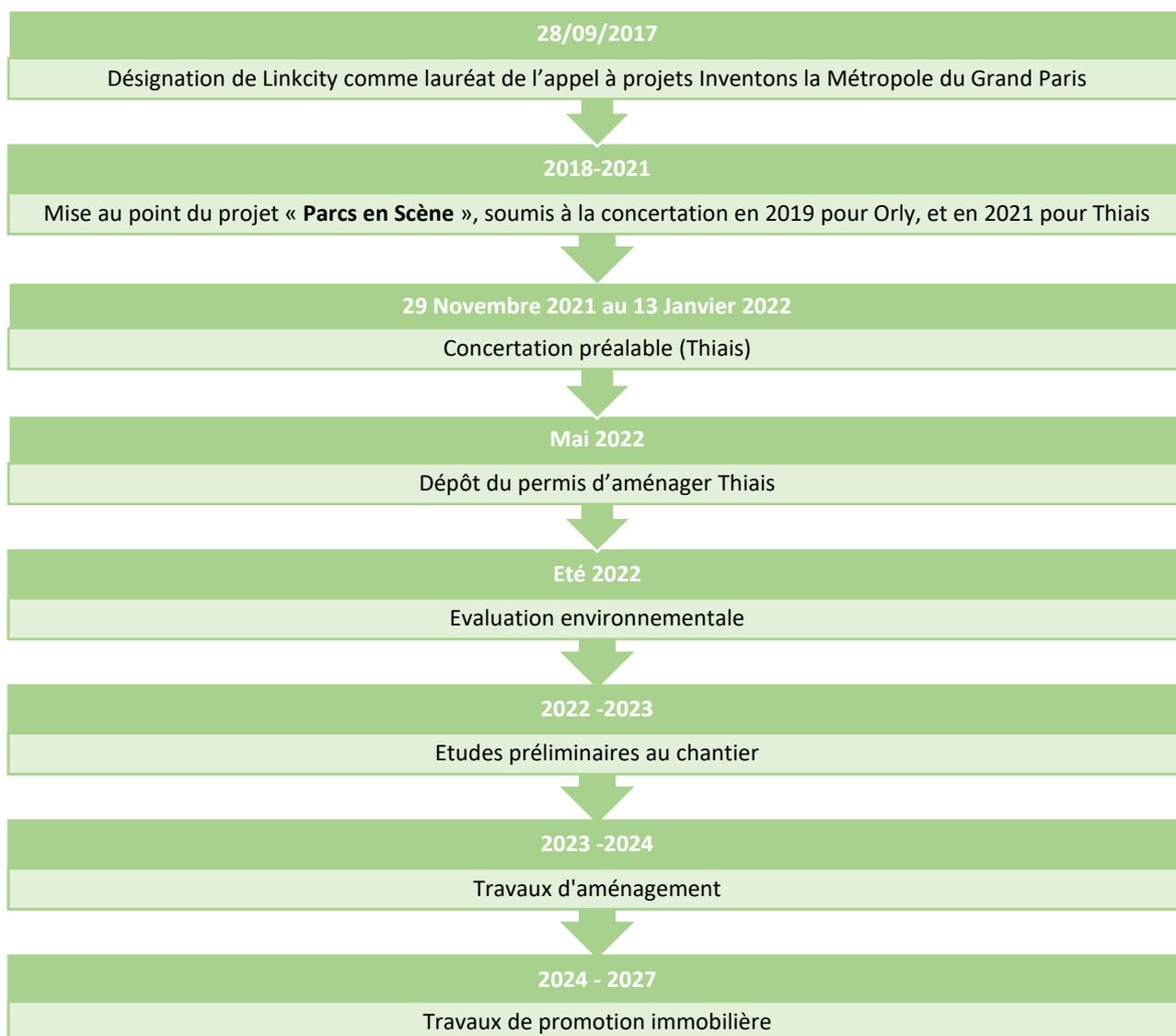


L'EPFIF (Établissement Public Foncier d'Île-de-France) est l'opérateur public foncier des collectivités franciliennes. Il contribue au développement de l'offre de logements et au soutien du développement économique, par la production de foncier constructible. Il aura un rôle incontournable dans le projet « Parcs en Scène », puisqu'il a acquis la plupart des terrains concerné par l'opération et les revendra aux opérateurs immobiliers.

F. Le calendrier prévisionnel

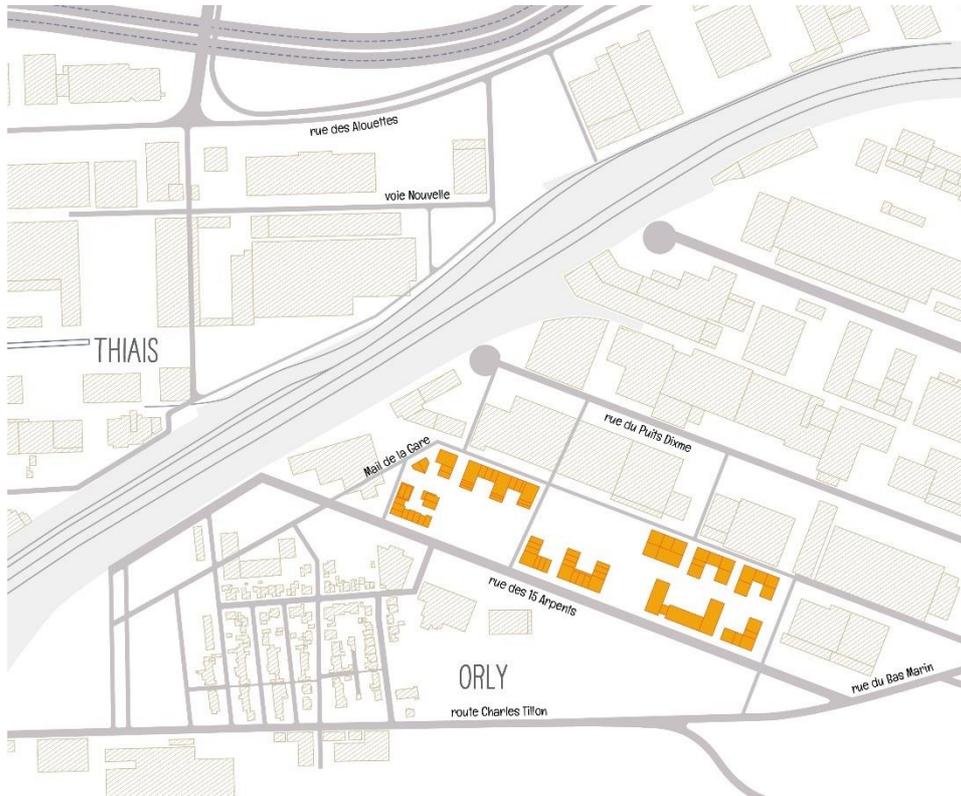
La réalisation du projet « **Parcs en Scène** », de par son importance et sa complexité, suit un phasage précis, passant par un certain nombre d'étapes d'instruction et de validation. La phase opérationnelle s'étend sur un temps long, pendant lequel le projet sera réalisé progressivement, secteur après secteur.

La frise ci-après reprend la chronologie prévisionnelle du projet à Thiais



Les plans ci-dessous résument le phasage des livraisons immobilières par secteur (à Orly et à Thiais) du projet « **Parcs en Scène** » :

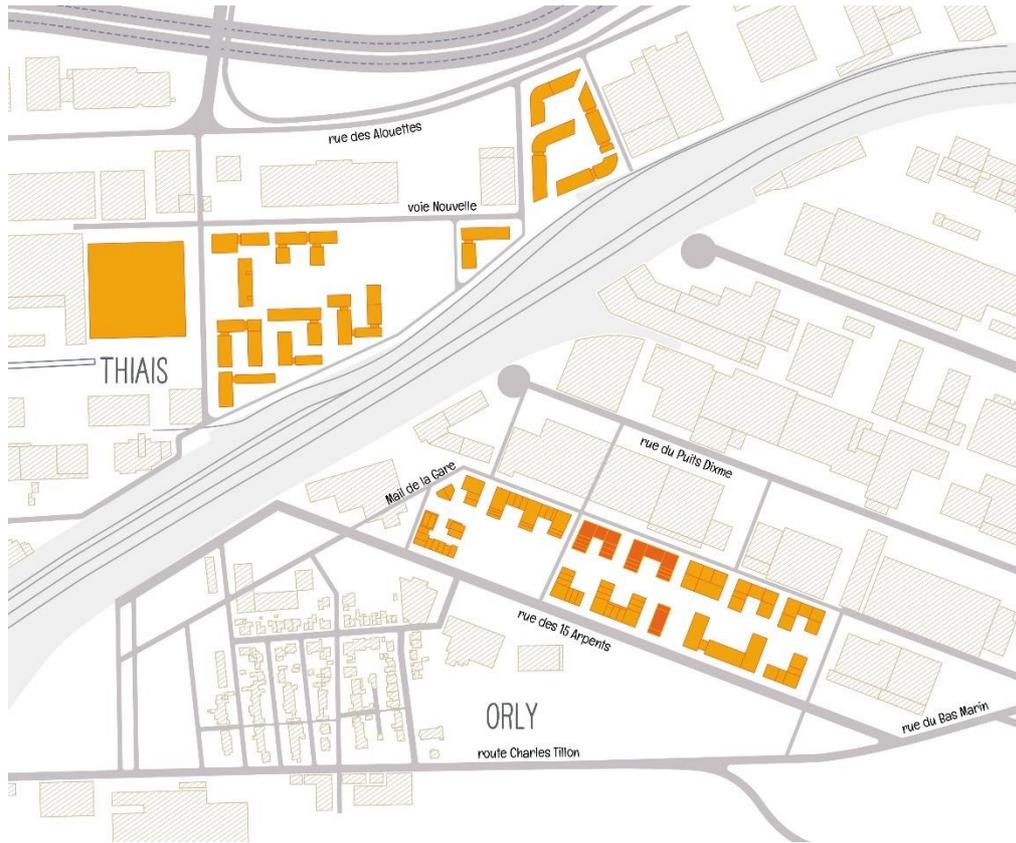
En 2025 (Orly) :



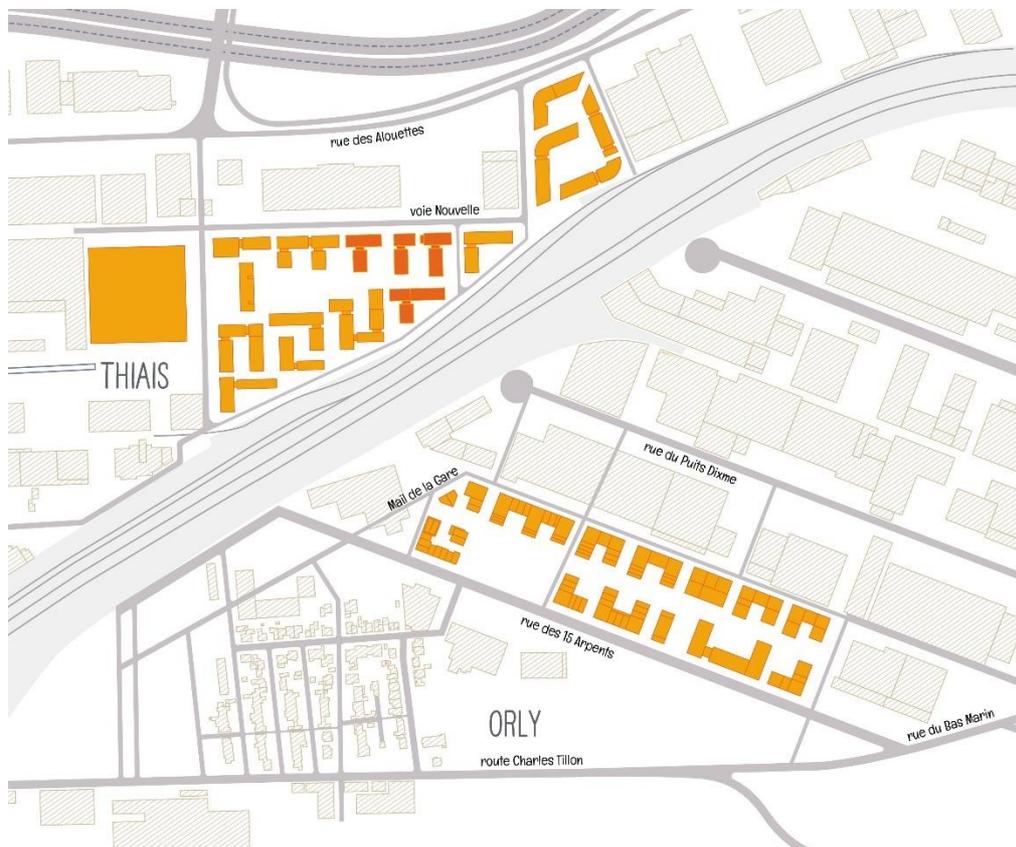
En 2026 (Thiais) :



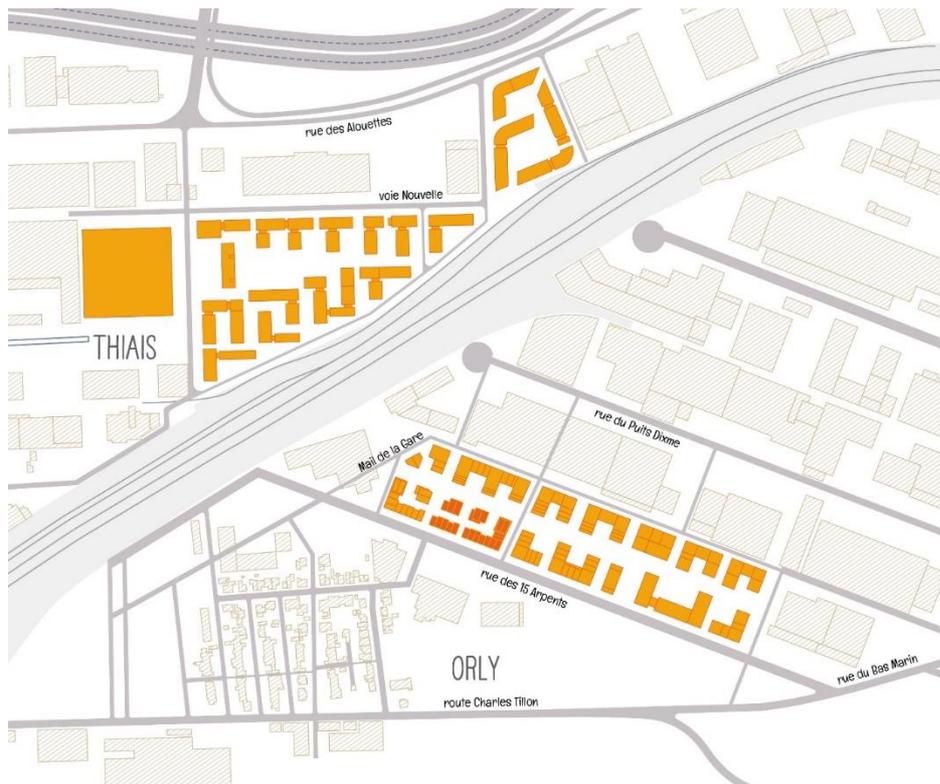
En 2027 (Orly) :



En 2027 (Thiais) :



En 2028 (Orly) :



En 2029 (Orly et Thiais) :



G. Le financement du projet

Le financement des opérations immobilières et l'aménagement des espaces publics est entièrement pris en charge par le secteur privé. Pour les espaces publics, une rétrocession aux Villes est prévue à titre gracieux en fin d'opération.

La construction d'équipements publics, tels que deux groupes scolaires indispensable au vu des besoins générés par le projet (arrivée de nouveaux habitants dans le secteur) ainsi que la réalisation d'une passerelle mobilités douces reliant le projet au métro ligne 14, des équipements culturels et sportifs à Orly, un salle polyvalente et un Point d'information médiation multiservices à Thiais, est réalisée par le biais d'un PUP (Projet Urbain Partenarial), nouveau dispositif qui permet, en dehors d'une Zone d'Aménagement Concerté, le financement par la SAS Parcs en Scène Thiais-Orly des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement.

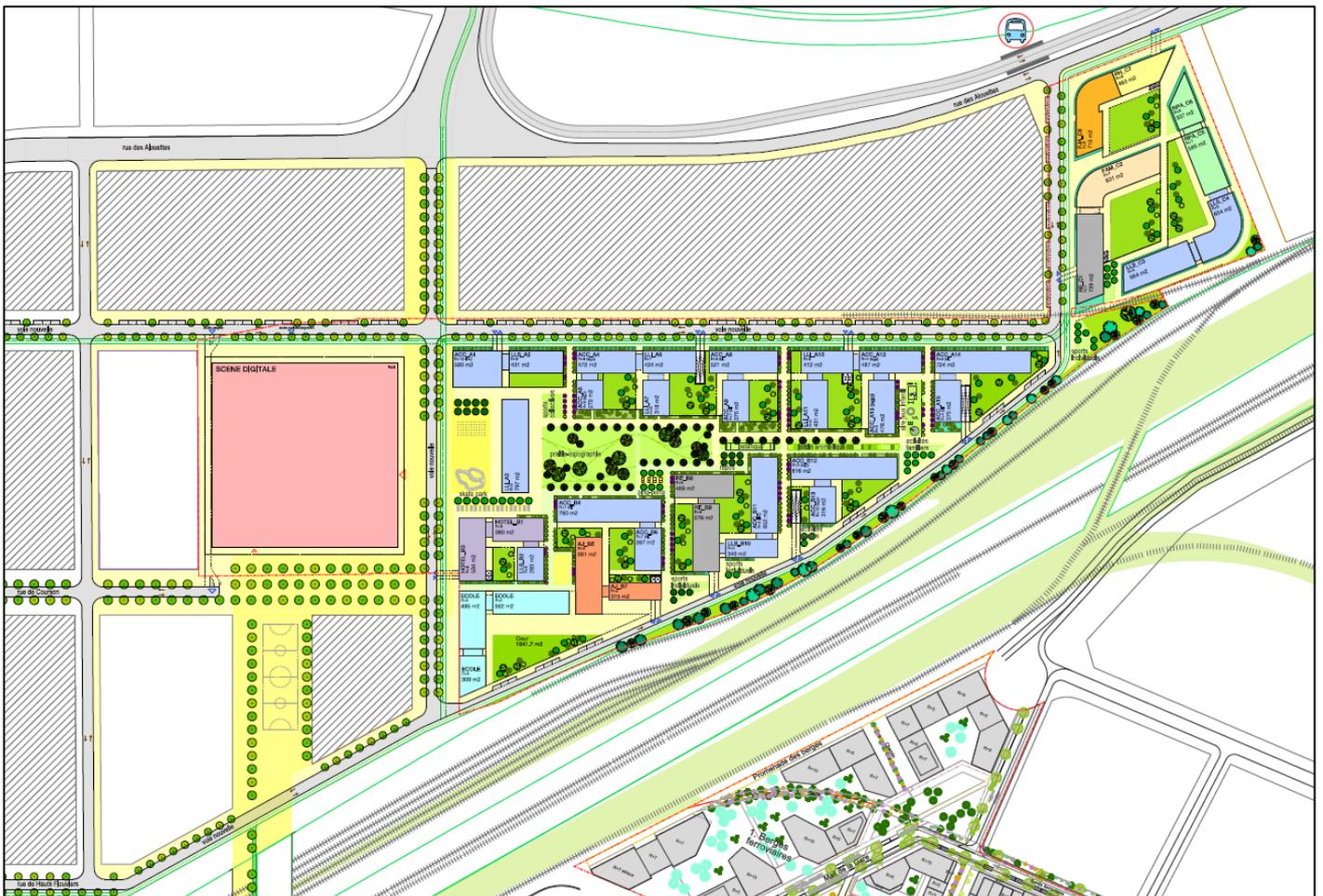
Le coût des travaux d'aménagement s'élève à **environ 26 millions d'euros**, avec 12 millions dédiés aux espaces publics, et dont environ 8 millions pour la partie thiaisienne du projet.

II. Les implications du projet du permis d'aménager secteur 1 Courson-Alouettes, à Thiais

L'emprise du projet du permis d'aménager secteur 1 Courson-Alouettes à Thiais, s'étend sur environ 7 hectares, dans un périmètre situé entre l'A86 et le réseau ferré du RER C. Ce territoire est actuellement occupé par des activités logistiques, profitant d'une desserte idéale, notamment routière.

Amenée à muter, la fonction logistique laissera place à un quartier mixte, où seront construits logements, bureaux, commerces et équipements. L'aménagement paysager du quartier, très végétal, contrastera avec la situation actuelle.

Ici est présenté le plan masse prévisionnel du projet du Secteur 1 Courson-Alouettes :



Le plan ci-dessous reprend le phasage du projet pour le secteur 1 Courson-Alouettes, qui prévoit la réalisation des deux sous-secteurs à l'Est et l'Ouest dans un premier temps, puis du sous-secteur central dans une seconde partie.



A. Les espaces publics et les mobilités

Les espaces publics tiennent une place particulière dans le projet et la place du végétal y est prépondérante. Au moins 3 voies nouvelles seront créées entre l'actuelle rue des Alouettes et la voie ferrée. Elles seront complétées par un important réseau d'espaces publics, dont une place centrale formant le cœur du quartier. Cette place fera face à la Scène Digitale et permettra d'accueillir l'ensemble des commerces en rez-de-chaussée des immeubles qui la borderont. Un réseau complémentaire de placettes animées et de cheminements piétons reliera les différents espaces entre eux et avec l'extérieur du quartier. Ces espaces de rencontre et de convivialité donneront au quartier une atmosphère chaleureuse. Ils seront aménagés de manière à favoriser la pratique de sports (skate park, terrain de pétanque, tables de ping-pong...) et loisirs (aire de jeux pour enfants, jardin aromatique...). Enfin, un parc situé au cœur de ce maillage d'espaces public constituera un véritable poumon vert pour le quartier.

Cette organisation viaire implique une large place pour les modes de déplacement doux. La proximité des transports en commun et la programmation variée du quartier devrait diminuer la place de la voiture individuelle, puisque les usagers du quartier effectueront surtout des déplacements courts. Ainsi, les nombreux espaces publics végétalisés favoriseront les déplacements à pied et la pratique du vélo. Les voies accessibles aux voitures seront quant à elles, dès que possible, aménagées dans un esprit de partage de la rue : elles pourront accueillir de larges trottoirs plantés ou encore des

pistes cyclables. Enfin, des voies réservées aux transports en commun seront prévues sur le réseau viaire entourant le quartier.

B. Le bâti

Si un certain nombre d'architectes intervenant dans le secteur sont connus, les grandes caractéristiques architecturales du quartier ne peuvent être décrites précisément à ce stade du projet, car les études de conception ne débuteront qu'en 2022. Les grands principes devront respecter l'idée d'un quartier où il fait bon vivre. Toutefois, les objectifs fixés par la Métropole du Grand Paris incitent à la densification autour des gares. Ainsi, en ce sens que le projet développera de l'habitat collectif. De plus, la disposition des bâtiments en L ou en U le long des voies nouvelles, comme cela apparaît sur le plan masse présenté ci-dessus, permettra d'intégrer au mieux les constructions dans la ville et d'assurer une réelle qualité paysagère pour le quartier.

Si les caractéristiques du bâti restent pour l'instant au stade de grands principes concernant les formes urbaines ; pour autant, les architectes garantiront des formes variées, et utiliseront des matériaux compatibles avec l'ambiance voulue pour le futur quartier.

C. La programmation

La programmation du projet est définie par l'ensemble des fonctions projetées sur le périmètre du projet : logements, commerces, bureaux, équipements... Sur le territoire de Thiais, le projet du secteur 1 Courson-Alouettes prévoit une programmation mixte, mêlant notamment des logements, des commerces et un équipement d'envergure métropolitaine : la Scène Digitale.

1. L'OFFRE DE LOGEMENTS

981 logements familiaux seront construits sur le territoire de Thiais, ce qui représente environ 2500 nouveaux habitants. Le projet prévoit l'aménagement de logements uniquement en immeubles collectifs, sur une surface de plancher créée de 62 000 m² environ, dont :

- plus de la moitié pour des logements en accession (36 000 m² environ soit 563 logements) ;
- un quart pour des logements sociaux (14 000 m² environ soit 223 logements) ;
- le reste pour des logements en loyer intermédiaire (11 500 m² environ soit 195 logements).

La mixité sociale induite par cette programmation constituera une véritable richesse pour le quartier et assurera son dynamisme. En favorisant les parcours résidentiels au sein du quartier, elle contribuera également à sa

CONCERTATION PRÉALABLE AU DÉPÔT D'UN PERMIS D'AMÉNAGER POUR L'OPÉRATION PARCS EN SCÈNE À THIAIS

durabilité. A cela s'ajoutent, toujours dans le même esprit du vivre ensemble, tout au long de la vie, la construction de **résidences** :

- Deux résidences étudiantes : 441 chambres - 11200 m² environ
- Un foyer d'aide médicalisée : 73 chambres - 5200m² environ
- Une résidence pour personnes âgées : 100 chambres - 6000m² environ
- Un foyer de jeunes actifs : 198 logements - 5000m² environ

Enfin, une offre hôtelière vient compléter l'offre d'hébergement sur le territoire de la commune avec :

- Une auberge de jeunesse : 141 chambres - 4500m² environ
- Un hôtel : 227 chambres - 5700m² environ
- Une résidence hôtelière : 130 chambres - 3200m² environ

2. L'OFFRE COMMERCIALE

2000m² de commerces seront créés en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, donc hors Scène Digitale, et qui seront accessibles depuis les rues nouvelles. Cela accompagnera l'arrivée de nouveaux habitants mais aussi d'usagers extérieurs au quartier. Ce chiffre ne tient pas compte de la surface commerciale créée au sein même de cet équipement, qui, bien que tournée uniquement sur le monde du numérique et du digital, doublera la surface réservée au commerce dans l'ensemble du quartier. Cet élément renforce la cohésion du quartier et son animation réelle.

3. LE GROUPE SCOLAIRE

Un groupe scolaire d'une surface de 3 810 m² environ (10 classes), sera réalisé par la Ville de Thiais et financé par la SAS Parcs en scène Thiais-Orly, dans le cadre d'un PUP (Projet urbain Partenarial).

4. LA SCENE DIGITALE

Un futur équipement métropolitain - La Scène Digitale, d'environ 31 000 m² sera dédié à l'e-sport et au digital. Il se décompose prévisionnellement en :

- une salle événementielle de 2 500 places ;
- un pôle de réalité virtuelle de 1 000 m² ;
- des bureaux / centre de formation de 4 500 m² ;
- des salles de sports urbains de 550 m² ;
- un hôtel de 4 650 m² ;
- un pôle commercial thématique d'environ 5 000 m² ;
- des espaces logistique de 600 m².

La Scène Digitale donne au projet un rayonnement métropolitain, en misant sur l'e-sport, ou sport électronique, qui désigne la pratique du jeu vidéo en compétition. La Scène digitale constituera un lieu de destination inédit à l'échelle du territoire métropolitain et ambitionne d'accueillir des compétitions et tournois nationaux et européens. Elle a pour ambition de devenir le cluster de l'e-sport et des loisirs numériques du Grand Paris. Elle s'articule autour d'une salle événementielle, laquelle proposera une diversité d'usages grâce à sa modularité pour des événements culturels et business en plus des événements e-sport pour lesquels elle est spécialement conçue. Cette salle sera complétée par un parcours de réalité virtuelle et de sports urbains connectés, des espaces pour les acteurs de l'écosystème gaming (bureaux, centre de formation, centres d'entraînement, studios de production), un hôtel et des espaces de restauration et de vente thématiques. Ainsi, la Scène digitale pourra accueillir jusqu'à 2 500 personnes lors de manifestations e-sportives et culturelles d'envergure. Ce lieu atypique pourra également accueillir tout autre type de manifestation.



III. La concertation

A. Pourquoi une concertation ?

Le Code de l'Urbanisme indique que dans certains cas, une concertation est obligatoire préalablement à un dépôt de permis d'aménager. La concertation relative au projet « **Parcs en Scène** » est concernée. Ainsi, la SAS Parcs en Scène Thiais-Orly, qui compte déposer un permis d'aménager pour cette opération au printemps 2022, doit mener une concertation réglementaire préalable tel que définie par l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme. Ce permis d'aménager a pour objet l'autorisation des divisions foncières nécessaires au projet ainsi que l'autorisation de création des voiries internes au projet. Le projet immobilier (bâtiments) fera quant à lui l'objet de permis de construire qui seront déposés en deuxième partie d'année 2022.

Comme le projet concerne deux communes, la SAS Parcs en scène Thiais-Orly déposera une demande de permis d'aménager à Thiais, mais aussi, pour une partie du secteur concerné, à Orly. Une concertation similaire a d'ailleurs été organisée en 2019 sur la partie orlytienne du projet « **Parcs en Scène** ».

Toutefois, cette concertation n'a pas pour seul objet de se conformer à de obligations réglementaires. En effet, la SAS Parcs en Scène Thiais-Orly a à cœur d'informer les parties prenantes de ce projet et d'échanger avec elles sur la base d'un projet initial et prévisionnel, afin de l'adapter au mieux aux attentes de chacun. Ainsi, la concertation se doit d'être utile au projet.

B. Les objectifs de la concertation

La concertation préalable constitue la dernière phase de rencontre entre le maître d'ouvrage et les parties prenantes du projet avant le dépôt du permis d'aménager. La démarche n'a pas pour seul objectif de répondre aux obligations réglementaires, mais aussi de :

- Informer sur le projet et ses enjeux ;
- Rappeler les modalités de participation du public ;
- Elargir le public concerté afin d'écouter l'ensemble des parties prenantes intéressées par les projets ;
- Garantir la transparence de l'information et la sincérité de la démarche.

C. Le périmètre de la concertation

La concertation sur le projet « Parcs en Scène » secteur 1 Courson-Alouettes à Thiais porte sur le périmètre géographique concerné. Toutefois, des observations générales peuvent être formulées sur le projet global et sur sa relation avec d'autres parties du territoire.

Même s'il existe un certain nombre d'invariants qui seront rappelés en amont de la concertation, tous les sujets pourront être débattus et plus particulièrement :

- L'aménagement et les usages des espaces publics prévus ;
- La nature des commerces prévus en pied d'immeubles ;
- Le type de services/équipements publics nécessaires aux futurs usagers.

D. Les modalités de la concertation

La concertation a lieu **du 29 novembre 2021 au 13 Janvier 2022**.

1. LES MODALITES D'INFORMATION DU PUBLIC

Conformément à *l'article 300-2 du Code de l'Urbanisme*, le projet sera porté à la connaissance du public quinze jours avant le début de la concertation, soit le 15 novembre 2021, selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du présent dossier de concertation sur un site internet dédié à la concertation : <https://parcs-en-scene-thiais.jenparle.net/>
- Parution d'une annonce de la concertation dans deux journaux officiels-d'annonces légales : Le Parisien du Val-de-Marne et Les Echos
- Affichage de l'information relative au projet sur les panneaux administratifs de la Ville de Thiais, au service de l'urbanisme de la Mairie de Thiais et au siège de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

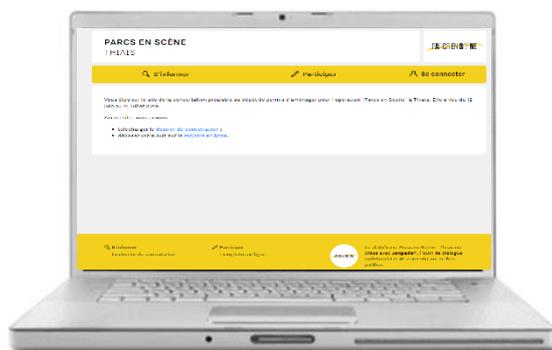
A partir du 29 novembre 2021, date de début de la concertation, le dossier de concertation sera également disponible :

- Au siège de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre et en Mairie de Thiais ;
- En ligne, sur les sites internet de la Ville de Thiais, de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et du projet PARCS EN SCENE.

2. LES MODALITES DE PARTICIPATION

Un registre d'observations permettra au public de formuler son avis :

- en Mairie de Thiais, aux jours et horaires d'ouverture habituels ;
- au siège de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, aux jours et horaires d'ouverture habituels ;
- en ligne, via un registre numérique sur <https://parcs-en-scene-thiais.jenparle.net/>



E. Les suites de la concertation

La concertation donnera lieu à la rédaction d'un bilan, qui sera annexé au permis d'aménagement et accessible au public en le téléchargeant sur <https://parcs-en-scene-thiais.jenparle.net/>, ou par simple demande au représentant du maître d'ouvrage :

SAS PARCS EN SCENE THIAIS ORLY,
1 Avenue Eugène Freyssinet
78280 Guyancourt
01.30.60.48.59

Après le dépôt du permis d'aménager, d'autres modalités d'échanges entre le maître d'ouvrage et le public seront prévues. Ces modalités seront adaptées à l'avancement du projet. En dehors de ces temps de dialogue, une information continue est prévue, notamment sur le site internet du projet. Enfin, en phase de chantier, des actions de préfiguration du projet sont prévues, afin de maintenir un lien continu entre les riverains et les acteurs du projet.