



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 décembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-12-14_2604
Choisy-le-Roi - RU Quartier Sud -
Approbation du bilan de concertation
préalable à la création de la ZAC des
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

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

Exposé des motifs

Préambule

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.

Le Conseil municipal et le Conseil territorial ont validé en 2020 à travers les délibérations précitées les modalités de concertation réglementaire pour la création de la ZAC en application de l'article L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Compte tenu du contexte sanitaire, le Conseil municipal du 10 février 2021 à travers la délibération 21-007bis et le Conseil territorial du 16 mars 2021 à travers la délibération 2021-03-16_2273 ont validé de nouvelles propositions de mise en œuvre de cette concertation réglementaire compatibles avec les restrictions liées à la pandémie.

Déroulé de la concertation

Cette concertation s'est déroulée durant le mois de mai 2021 et a été annoncée par plusieurs supports indiquant les dates et lieux d'exposition publique et numérique mais aussi des Points d'Information Mobiles.

- Exposition publique et affichage

Une exposition s'est déroulée du 3 au 31 mai 2021 dans la Maison des Projets du quartier Navigateurs 5 allée Magellan ainsi que sur les grilles à l'entrée de la salle des fêtes et des écoles Langevin/Mandela. Cinq panneaux ont présenté les objectifs du NPNRU à l'échelle du quartier Sud, les engagements de Valophis Habitat vis-à-vis du relogement, la procédure de la ZAC ainsi que les projets d'aménagement futur de la ZAC Navigateurs-Cosmonautes (objectifs et programme). Un registre de concertation a été mis à disposition du public à la Maison des Projets située au 5 allée Magellan, en parallèle de l'exposition.

- Registre Numérique

Un registre numérique via l'adresse mail zacnavicosmo@groupevalophis.fr a été proposé notamment pour recueillir les avis des personnes intéressées par le projet après lecture des panneaux libres d'accès devant les Ecoles et de la Salle des fêtes.

Une Maison des Projets virtuelle a également été créée sur le réseau social Facebook.

- Points d'Informations Mobiles

Dans le cadre du respect des normes sanitaires relatives à la lutte contre la Covid-19, des Points d'Informations Mobiles (PIM) ont été réalisés. Au nombre de 10, ils se sont tenus du 3 au 27 mai 2021 à différents endroits du quartier et de la ville pour toucher le plus d'habitants et usagers possible. Ces PIM ont été organisés et menés par l'agence Techné Cité, qui interpellait les personnes pour leur présenter le projet et recueillir leurs avis et leurs observations.

Bilan de la concertation

125 habitants et riverains ont été interviewés et ont participé aux Points d'Information Mobile.

Au terme de cette concertation réglementaire, personne ne s'est opposé au projet urbain de la ZAC Navigateurs-Cosmonautes. La grande majorité des habitants interrogés est favorable au projet. Les habitants attirent l'attention sur le lien social et la sécurité à renforcer, ainsi que sur les offres d'activité et de commerces à développer, problématiques auxquelles le projet urbain répond. En conclusion, le bilan qui sera adressé en Préfecture indique que rien ne s'oppose à la création de la ZAC Navigateurs-Cosmonautes.

Il est proposé au Conseil d'approuver ce bilan de concertation.

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 la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Quartier Sud et la convention pluri annuelle du Quartier Est d'Orly affectant un montant de 2 231 750 € de l'enveloppe Régionale pour chacun des projets ;

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 délibération 21-007bis du Conseil municipal du 10 février 2021 et la délibération 2021-03-16_2273 du Conseil territorial du 16 mars 2021, adaptant la mise en œuvre de la concertation aux restrictions liées à la pandémie ;

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 bilan de concertation réglementaire préalable à la 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'inclure ce bilan de concertation au dossier de création en vue de son approbation par M. le Préfet ;

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

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

1. Approuve, le bilan de concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC Navigateurs/Cosmonautes.
2. Autorise Valophis Habitat à diffuser ce bilan en Préfecture 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

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



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

Michel LEPRETRE

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



Zone d'Aménagement Concerté Navigateurs-Cosmonautes

Bilan de concertation réglementaire
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

1 Cadre réglementaire de la concertation publique

Par délibération de son Bureau du Conseil d'Administration en date du 14 janvier 2020, Valophis Habitat, en accord avec la Ville de Choisy-le-Roi par délibération de son Conseil Municipal du 22 janvier 2020 et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre par délibération de son Conseil Territorial du 25 février 2020, décidait d'engager la concertation préalable à la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain sur le quartier des Navigateurs-Cosmonautes de la ville de Choisy-le-Roi en application de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette concertation avait pour objectif :

- D'informer les habitants et les associations, notamment les résidents et riverains du quartier
- Présenter les enjeux, les intentions et les perspectives d'aménagement de la ZAC
- De recueillir les observations

Compte tenu de l'épidémie de COVID 19, il a été envisagé d'adapter les modalités de concertation de la ZAC approuvées lors du BCA du 14 janvier 2020. En conséquence, une nouvelle séance du BCA en date du 19 janvier 2021 a adopté la mise œuvre de nouvelles modalités de concertation.

Les modalités de concertation retenues étaient :

- Tenue d'au moins une réunion publique au cours de laquelle seront présentés aux habitants, associations locales et toutes autres personnes concernées par le projet, les principes envisagés pour le projet ainsi que le déroulé prévisionnel de l'opération. Compte tenu du contexte sanitaire lié au COVID 19 et de ses conséquences incertaines, en termes de regroupement de personnes, il peut être envisagé de substituer cette réunion par plusieurs ateliers ou permanences au nombre de participants limité à chaque session ;
- Mise en œuvre d'une exposition pendant une durée d'un mois, au cours de laquelle les visiteurs peuvent prendre connaissance des perspectives de requalification du site. Cette exposition didactique permet de présenter :
 - La procédure mise en œuvre, le rôle de la concertation ;
 - Le diagnostic du site existant (atouts, dysfonctionnements, enjeux) ;
 - Le projet d'aménagement futur (principes, schéma) ;

Compte tenu du contexte sanitaire lié au COVID 19 et de ses conséquences incertaines, il pourra être envisagé de tenir cette exposition par voie numérique, via une mise en ligne des panneaux sur le site de Valophis Habitat et/ou de la ville de Choisy-le-Roi ;

- Mise à disposition du public d'un registre papier et/ou d'une adresse mail via lesquels pourra consigner ses observations.

Le Conseil Municipal de la Ville de Choisy-le-Roi a émis un avis favorable sur les objectifs et modalités de cette concertation par délibération du Conseil Municipal en date du 20 janvier 2020 modifiée par délibération du 10 février 2021, ainsi que l'EPT GOSB par délibération du Conseil Territorial en date du 25 février 2020 modifiée par délibération du 16 mars 2021. Les modifications concernent les adaptations de mise en œuvre pour faire face aux restrictions liées à la pandémie.

Compte tenu du contexte sanitaire et des mesures gouvernementales, il n'était pas possible de réaliser une réunion publique en présentiel. La tenue d'une réunion publique virtuelle a été écartée au profit de la réalisation d'ateliers participatifs afin d'éviter d'exclure une partie de la population qui subit une fracture numérique. Le choix s'est ainsi porté sur la réalisation de points d'information mobiles (PIM) pilotés par Techné Cité en tant qu'assistant à la maîtrise d'ouvrage. Techné Cité est un bureau d'études spécialisé dans la concertation et la communication publiques. Les PIM sont des ateliers de

communication et d'échanges visant des groupes de personnes distincts à plusieurs endroits d'un secteur dans le but de toucher le plus d'habitants.

Cette concertation a été annoncée par :

- Une campagne de boitage (journal 4 pages – Mai 2021) dans les immeubles du quartier des Navigateurs et les structures municipales ciblées (**annexe 1**).
- Une campagne d'affichage (affiches concertation – Mai 2021) dans les halls d'immeubles du quartier des Navigateurs et les structures municipales ciblées (**annexe 2**).
- Une campagne de boitage (courrier de la mairie – Mai 2021) dans les foyers du quartier Sud, Centre-Sud, quartier du Port et de la Prairie (**annexe 3**).
- De la publicité dans la presse locale : Choisy Infos Avril, magazine municipal – Avril 2021 (**annexe 4**).
- De la publicité numérique sur le site de la Ville (**annexe 5**), sur les réseaux sociaux Facebook et Twitter (**annexe 6**) et via la newsletter hebdomadaire de la Ville (Mai 2021) (**annexe 7**).
- De la publicité sur les panneaux numériques de la Ville et sur les écrans d'accueil situés dans le hall de l'Hôtel de Ville.

Cette publicité précisait :

- Les dates et lieux de l'exposition publique.
- Les dates et lieux des points d'information mobiles et le lancement de la procédure de concertation.

Les 10 points d'informations mobiles se sont déroulés :

- Lundi 3 mai de 8h à 10h30 sur le parvis de l'école Langevin.
- Lundi 3 mai de 15h à 18h sur le parvis de l'école Mandela.
- Mercredi 5 mai de 10h à 13h à l'angle des rue Four Peary et Christophe Colomb.
- Mercredi 5 mai de 15h à 18h sur la place des Nautes.
- Samedi 8 mai de de 9h à 12h devant le supermarché Lidl.
- Lundi 10 mai de 16h à 19h sur le parvis de la gare RER Choisy.
- Mercredi 12 mai de 11h à 15h dans le parc de l'Hôtel de Ville.
- Mercredi 12 mai de 16h à 19h devant le supermarché Lidl.
- Dimanche 16 mai de 9h à 12h sur la place des Nautes.
- Jeudi 27 mai de 9h à 12h sur la place des Nautes.

Une exposition s'est déroulée du 3 au 31 mai 2021 dans la Maison des Projets du quartier Navigateurs ainsi que sur les grilles à l'entrée de l'école Mandela et de l'école Langevin.

Cinq panneaux (**annexe 8**) ont présenté les objectifs du NPNRU à l'échelle du quartier Sud, les engagements de Valophis Habitat vis-à-vis du relogement, la procédure de la ZAC ainsi que les projets d'aménagement futur de la ZAC Navigateurs-Cosmonautes (objectifs et programme).

Un registre (**annexe 9**) destiné à recevoir les remarques a également été mis à disposition à la Maison des Projets du 5 au 31 mai 2021, ainsi qu'une adresse mail générique permettant de recevoir les contributions du public.

Une Maison des Projets virtuelle a également été créée sur le réseau social Facebook.

Lors de cette concertation, les personnes intéressées ont pu, à l'aide du registre physique et dématérialisé mis à disposition, exprimer leur sentiment général sur le projet et poser librement leurs questions quant aux conditions de sa réalisation.

2 Eléments de contexte de l'opération de renouvellement urbain

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.

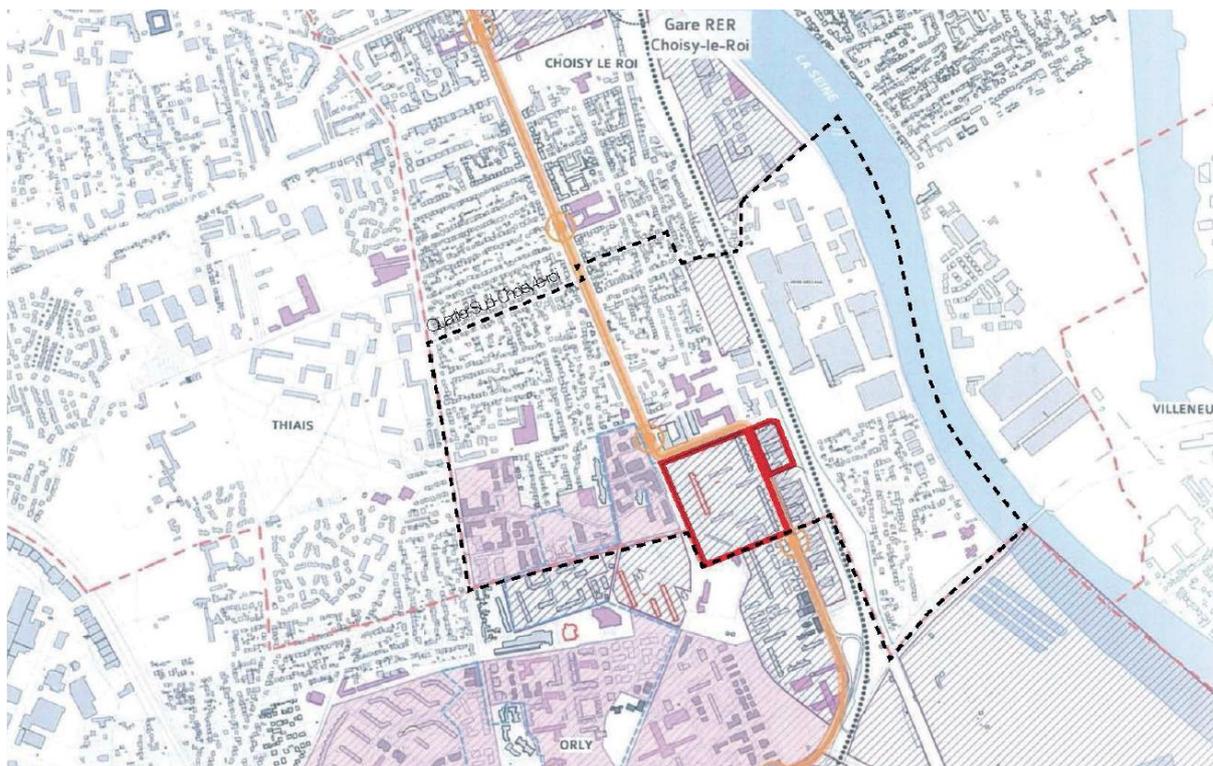
À la suite de la définition de son projet de rénovation, la Ville de Choisy-le-Roi a signé une déclaration d'engagement du projet de renouvellement urbain du quartier Sud de Choisy-le-Roi le 28 novembre 2019. La convention ANRU a été signée quant à elle en juin 2020. Elle concerne plusieurs quartiers,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

Valophis Habitat prend l'initiative de cette ZAC, dénommée ZAC Navigateurs-Cosmonautes, en sa qualité d'établissement public, et en assure l'aménagement en régie, en application du code de l'urbanisme.

Les arrêtés de création et réalisation seront validés par le préfet après avis des collectivités territoriales compétentes.

2.1 Situation

La ZAC Navigateurs-Cosmonautes est délimitée par la rue Vasco de Gama au sud, l'avenue de Newburn à l'ouest, la rue Robert Peary au nord et la rue Christophe Colomb à l'est. Elle comprend également une partie de la ZAE des Cosmonautes au nord-ouest du quartier des Navigateurs.



Plan de situation et périmètre d'étude du projet

2.2 Etat d'avancement

Valophis Habitat a réalisé plusieurs études urbaines et techniques :

- Une étude urbaine
- Une étude topographique
- Des études de sols (géotechnique et pollution)
- Un diagnostic biodiversité
- Un diagnostic phytosanitaire
- Un rapport acoustique
- Une étude énergies renouvelables

La ville de Choisy-le-Roi et l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre ont également réalisé plusieurs études sur la ZAC Navigateurs-Cosmonautes :

- Une étude mobilité et stationnement
- Une étude sur la programmation des espaces publics
- Une étude de sûreté publique
- Une étude santé et vieillissement
- Une étude développement économique

Pour finaliser la convention partenariale NPRU, le porteur du projet de renouvellement urbain s'est doté d'une équipe composée d'un architecte-urbaniste-paysagiste, d'un bureau d'études techniques en VRD ainsi que d'un bureau d'études en hydrologie pour élaborer un plan guide répondant aux objectifs d'aménagement ci-après détaillés à l'article 3.

Ce travail a permis d'aboutir à un premier plan guide en date de juillet 2018 et un plan masse indicatif du projet d'ensemble en date du février 2019 établi par Richez Associés. Ce plan guide a permis, pour la signature de la convention partenariale en juin 2020, d'esquisser les futurs lots constructibles, de

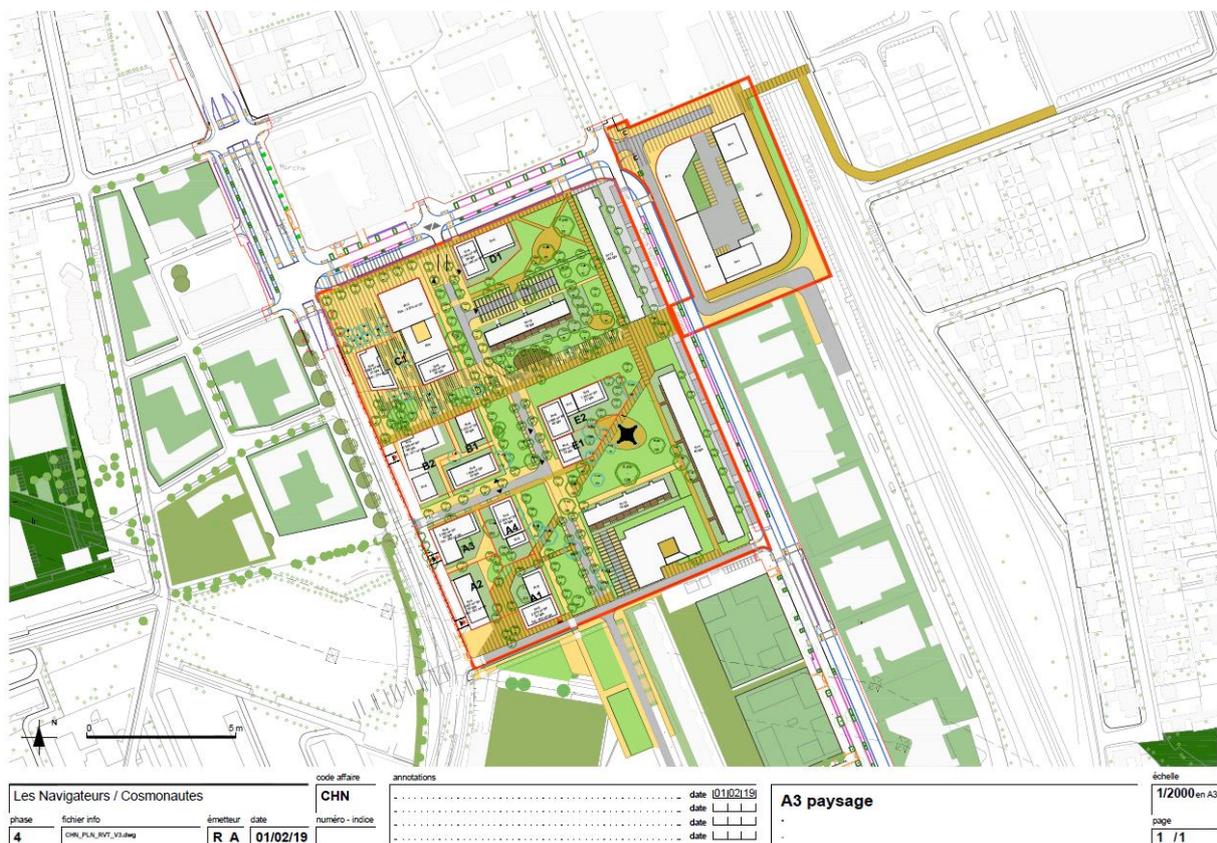
préconiser la disposition et la hauteur des futurs bâtiments et d'indiquer le nombre de logements créés. Il intègre également la programmation et la localisation des démolitions et réhabilitations nécessaires au projet urbain, ainsi que les équipements et commerces créés. Enfin, il définit la trame paysagère, la hiérarchie nouvelle des voiries et les actions sur l'espace public.

Pour la phase opérationnelle du projet, Valophis Habitat, initiateur de la ZAC, s'est doté d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre. Un travail est en cours pour actualiser le plan guide par une meilleure prise en compte des végétaux présents sur le site.

2.3 Projet urbain et programmation

Ainsi, le projet prévoit :

- La démolition de 267 logements
- La réhabilitation de 156 logements
- La construction de 487 logements neufs pour environ 47 920 m² de surface de plancher
- La création d'environ 4 372 m² de surface de plancher en équipements
- La création d'environ 8 224 m² de surface de plancher en activités et commerces



Plan masse indicatif du projet d'ensemble – Richez Associés – Février 2019

3 Objectifs d'aménagement poursuivis

3.1 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 sociale à destination aussi des habitants du quartier

3.2 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, les Hautes Bornes, Briand Pelloutier) et 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
- Accompagner l'arrivée du tramway T9

3.3 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 et espaces publics
- 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

3.4 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

3.5 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 (aires de jeux, convisport)
- Maintenir une offre de grands logements au sein du quartier
- Favoriser l'occupation par tous des espaces extérieurs

4 Synthèse de la concertation

4.1 Compte-rendu des Points d'Information Mobiles

Dans le cadre du respect des normes sanitaires relatives à la lutte contre la Covid-19, des Points d'Informations Mobiles (PIM) ont été réalisés. Au nombre de 10, ils se sont tenus du 3 au 27 mai 2021 à différents endroits du quartier et de la ville pour toucher le plus d'habitants et usagers possible.

Ces PIM ont été organisés et menés par l'agence Techné Cité, qui interpellait les personnes pour leur présenter le projet et recueillir leurs avis et leurs observations. En tout, 125 habitants et riverains ont été interviewés et ont participé à cette concertation.

Le compte-rendu et le bilan de ces PIM figure en **annexe 10** du présent document.

4.2 Exposition et registres

Le registre de concertation a été mis à disposition du public à la Maison des Projets située au 5 allée Magellan, en parallèle de l'exposition, du 5 au 31 mai 2021.

A cela s'ajoute un registre numérique via l'adresse mail zacnavicosmo@groupevalophis.fr.

10 habitants se sont présentés à l'exposition. Ils n'ont pas souhaité écrire dans le registre mais leurs observations ont été recueillies par une personne de la Ville de Choisy-le-Roi qui animait l'exposition.

Aucun avis n'a été exprimé par le biais de la boîte mail numérique.

4.3 Synthèse thématique

- **Registre :**

Les habitants qui se sont rendus à l'exposition ont été inscrits sur le registre papier, mais n'ont pas souhaité écrire dessus. Ils ont cependant exprimé leur inquiétude vis-à-vis du relogement et notamment la question du délai de cette procédure.

- **PIM :**

Les observations et avis exprimés durant les PIM portent sur :

- L'image et la forme urbaine du quartier :
 - Image du quartier dégradée : quartier vieillissant et sensible
 - Volonté de modernisation de la forme architecturale
- La desserte du quartier :
 - Arrivée du tramway positive : meilleure inscription du quartier dans la ville et proximité par rapport à Paris
 - Favorables à l'aménagement de nouvelles voies de desserte au sein du quartier
- Les logements dans le quartier :
 - Les habitants sont attachés à leurs logements mais sont en attente d'une amélioration du confort de leurs habitations, qualifiées de « datés » et « vétustes ». Ils souhaitent également une adaptabilité des logements aux personnes à mobilité réduite
 - Les habitants craignent une hausse des loyers avec le projet
- Les espaces extérieurs résidentiels :
 - Dégradation et manque d'aménagement, usages pas assez diversifiés
 - Espaces de jeux :
 - Manque des aires de jeux pour les tout-petits et plus diversifiées
 - Absence totale d'espaces de loisirs pour les jeunes de 15-20 ans dans le quartier
 - Espaces d'interactions sociales :
 - Manque d'espaces de convivialité et de loisirs pour les séniors
 - Espaces extérieurs qui ne favorisent pas le lien social
 - Espaces de desserte :
 - Demande d'une sécurisation renforcée des cheminements doux et des traversées piétonnes le long du tramway
 - Espaces de stationnement :
 - Offre en stationnement résidentiel déficitaire
 - Manque de sécurisation des aires de stationnement résidentiel
- Commerces et services de proximité :
 - Offre en commerces de proximité qui reste limitée et pas assez diversifiée
 - Souhait d'avoir davantage de services proches du quartier
- Equipements de proximité :
 - Souhait d'avoir davantage d'équipements au sein du quartier qui répondent à des besoins diversifiés
 - Demande d'une offre socio-culturelle plus importante
- Tranquillité résidentielle :
 - Quartier marqué par un climat d'insécurité
- Vie sociale dans le quartier :
 - Vie sociale dans le quartier en baisse depuis la crise du Covid-19
 - Souhait d'une vie sociale plus dense, d'un quartier animé

5 Réponses aux interrogations soulevées dans les registres

- Inquiétudes concernant le relogement et ses délais :
Les premiers bâtiments à être construits seront ceux affectés aux logements locatifs sociaux, dans le but de reconstituer rapidement l'offre et donc de reloger en premier sur site les habitants qui le souhaitent.
Une charte de relogement a été réalisée par Valophis Habitat. Elle dresse les 10 engagements pris par le bailleur social pour le relogement de ses locataires. Cette charte est à retrouver en **annexe 11** du dossier.
- L'image et la forme urbaine du quartier :
Le projet urbain vise à donner une meilleure image au quartier en l'ouvrant sur la ville et en y construisant des bâtiments neufs, d'une architecture moderne. Les nouveaux bâtiments seront variés, moins volumineux et les hauteurs abaissées (de R+2 à R+8). La typologie des logements sera également variée avec du collectif et de l'intermédiaire, tout en apportant une véritable mixité sociale sans séparer les logements sociaux des logements privés. Les traversées nord-sud et surtout est-ouest permettent d'ouvrir le site aux quartiers voisins, à la ville et à la seine. L'objectif est de désenclaver le quartier en offrant de vastes espaces verts et un équipement socio-culturel pas seulement à destination des habitants des Navigateurs, mais du quartier Sud de Choisy-le-Roi dans son ensemble. Enfin, la ZAE des Cosmonautes fait également partie du projet, et il est prévu d'y développer des logements et des bureaux en intégrant cette zone délaissée au quartier.
- La desserte du quartier :
Un axe routier nord-sud traversera le quartier pour permettre de desservir les bâtiments, ainsi qu'une voie donnant sur l'avenue Newburn. Les circulations de ces voiries seront apaisées et sécurisées. Elles permettent également d'ouvrir et de désenclaver le quartier, en complément de la ligne de tramway déjà présente. Des traversées piétonnes perceront également le quartier, et notamment l'axe est-ouest en continuité de la rue Colette pour se prolonger vers la seine.
- Les logements dans le quartier :
Les bâtiments Magellan et Dumont d'Urville seront réhabilités afin d'améliorer le confort pour les habitants et l'état des façades. Les bâtiments Jacques Cartier, Champlain pair et impair, et Cavalier de la Salle, dégradés et vieillissants, seront démolis. Les logements neufs offriront un meilleur confort intérieur ainsi qu'une adaptabilité aux personnes à mobilité réduite.
Valophis Habitat s'engage à préserver le montant des quittances pour les ménages dont les ressources sont au-dessous des plafonds HLM. Le calcul du reste à charge appliqué pour les ménages est à retrouver dans la Charte de relogement en **annexe 11**.
- Les espaces extérieurs résidentiels :
Ces espaces seront redéfinis en fonction des différents îlots construits. Ils seront réaménagés en cohérence avec le projet urbain et les usages y seront développés intelligemment.
 - Les espaces de jeux :
Des espaces de loisirs et d'équipements sportifs seront intégrés aux espaces publics. Ces espaces de jeux seront destinés à différentes catégories d'âge (tout-petits, adolescents, jeunes adultes...) et seront inclusifs (sexe, mobilité réduite...). Une étude de santé et de vieillissement a été réalisée afin de répondre aux besoins de tous les habitants en termes d'équipements de loisirs et de mobilier urbain.

- Les espaces d'interactions sociales :
Une étude sur la programmation des espaces publics a permis de mettre en avant le potentiel du quartier et les différents usages qui peuvent y être développés. Ainsi, différents lieux de convivialité seront aménagés au sein du quartier (jardins partagés, parvis animé, parc...), permettant de renforcer le lien social au sein du quartier et avec les riverains.
- Les espaces de desserte :
La sécurité des cheminements et traversées piétons le long des voies du tramway et des voies nouvelles créées au sein du quartier sera renforcée. Les rues traversant le quartier seront apaisées et la priorité sera donnée aux piétons. Les cheminements doux seront éclairés pour renforcer le sentiment de sécurité.
- Les espaces de stationnement :
La majorité des constructions neuves sera équipée d'un parking souterrain, garantissant la sécurité des véhicules et la capacité de stationnement. Ces parkings seront desservis par les voies nouvelles créées au sein du quartier. Des aires de stationnement extérieures sont également prévues, avec un parking résidentiel pour les réhabilitations et un parking public sur voirie.

- Les commerces et les services de proximité :
Des activités et commerces seront installés en rez-de-chaussée de certains bâtiments dans le but de développer l'offre de proximité au sein du quartier. Le développement de services de proximité accompagnera également la venue de ces activités et de l'équipement socio-culturel qui accueillera lui-même différentes activités et services.

- Les équipements de proximité :
Le quartier accueillera un équipement socio-culturel de rayonnement communal, ouvert sur la ville. Situé au nord-ouest des Navigateurs cet équipement accueillera une médiathèque, des bureaux, des équipements sportifs et d'éducation, des salles de spectacles etc. Les habitants pourront bénéficier d'un programme culturel et social large et varié au sein-même de leur quartier. En parallèle, des jardins partagés ou encore des équipements sportifs variés seront développés dans les espaces publics et résidentiels.

- La tranquillité résidentielle :
La sécurisation du quartier est renforcée par son désenclavement et l'aménagement de nouvelles voies traversantes. L'équipement socio-culturel et le parc permettent d'ouvrir le quartier aux riverains et habitants de Choisy-Sud. Les différents usages développés dans le quartier permettent également une sécurisation plus forte.

- La vie sociale dans le quartier :
Le lien social au sein du quartier sera renforcé par le développement de nouveaux usages et d'équipements sociaux, sportifs et culturels, adaptés à tous les habitants. L'installation d'activités et de commerces en rez-de-chaussée permet d'animer la vie de quartier. Le parvis de l'équipement socio-culturel et le parc seront des lieux de rencontres entre habitants et riverains. Le projet vise à créer une mixité sociale, culturelle et économique en ouvrant le quartier sur la ville sans oublier de répondre aux besoins des habitants des Navigateurs.

6 Conclusion

Au terme de cette concertation sous forme de PIM, personne ne s'est opposé au projet urbain de la ZAC Navigateurs-Cosmonautes. La grande majorité des habitants interrogés sont favorables au projet. Ils attirent l'attention sur le lien social et la sécurité à renforcer, ainsi que sur les offres d'activité et de commerces à développer, problématiques auxquelles le projet urbain répond.

En conclusion, rien ne s'oppose à la création de la ZAC Navigateurs-Cosmonautes.

7 ANNEXES

ANNEXE 1 : Journal 4 pages

ANNEXE 2 : Affiches

ANNEXE 3 : Courrier de la mairie

ANNEXE 4 : Magazine municipal

ANNEXE 5 : Site de la Ville

ANNEXE 6 : Réseaux sociaux

ANNEXE 7 : Newsletter hebdomadaire

ANNEXE 8 : Panneaux exposition

ANNEXE 9 : Registre

ANNEXE 10 : Compte-rendu de la concertation

ANNEXE 11 : Charte de relogement des Navigateurs