

Notice explicative du projet nécessitant le déclassement de l'ancienne voie Marco Polo à Choisy-le-Roi

I – Le contexte

La Ville de Choisy le Roi soumet à enquête publique le déclassement d'une emprise communale constituant une dépendance du domaine public communal en vue de sa cession, pour la mise en œuvre du nouveau projet de Renouvellement urbain du quartier des Navigateurs.

En effet, cette procédure s'inscrit dans le cadre de la réalisation du Nouveau Projet National de Rénovation Urbaine (NPNRU) bénéficiant de l'aide de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU).

Les enjeux du projet sont :

Ouvrir le quartier sur la ville

- Affirmer une entrée de ville en limitant la vitesse des voitures et en sécurisant les piétons,
- Valoriser l'arrivée du tramway et les équipements existants,
- Concevoir un urbanisme à échelle humaine,
- Renforcer la continuité des espaces publics.

Diversifier l'offre de logements et renforcer les services et activités

- Proposer de nouveaux logements sociaux en location et permettre l'accession à la propriété à coût maîtrisé pour favoriser la mixité,
- Permettre l'implantation de commerces et activités dans le quartier pour répondre aux besoins des habitants.

Mettre en valeur la qualité des espaces verts

- Maintenir et renforcer la richesse des espaces extérieurs, en particulier du square,
- Assurer la continuité végétale vers les parcs à proximité

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, pour la déclinaison opérationnelle du projet, dont le groupe Valophis en est l'aménageur.

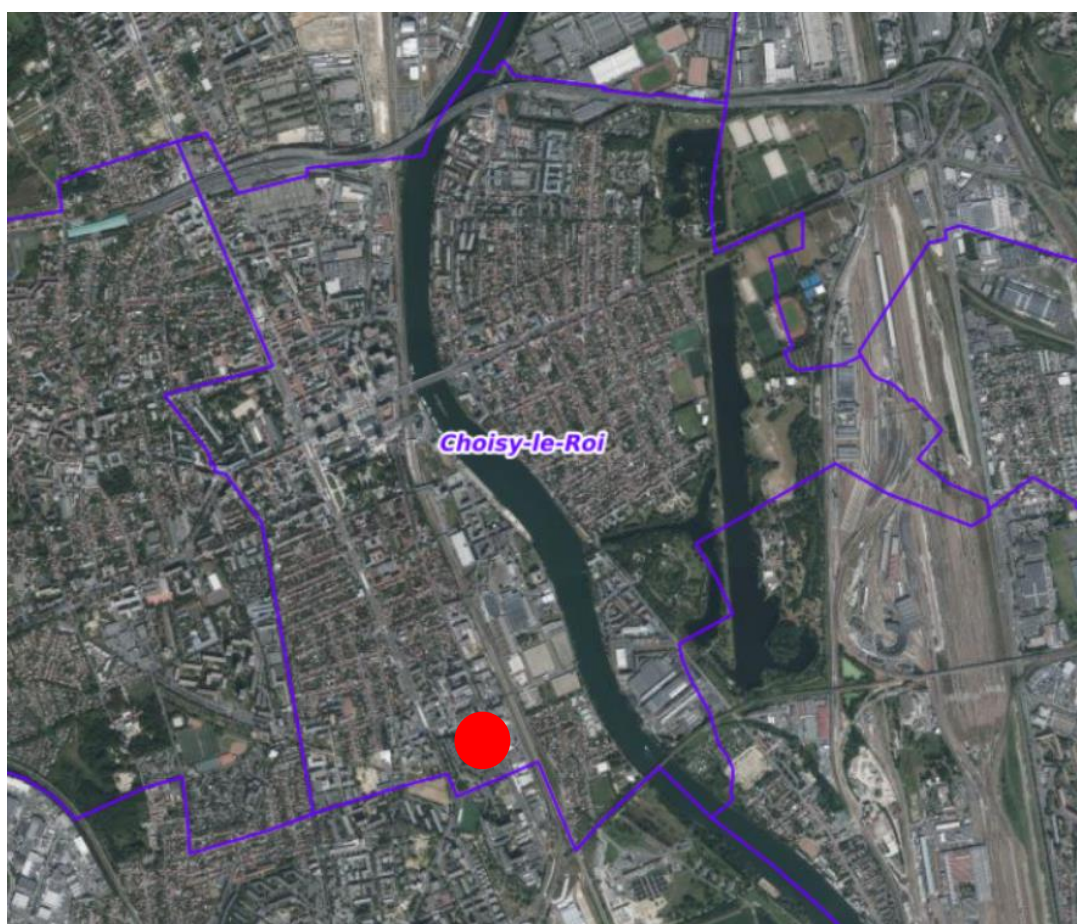
Le projet porte la démolition de 4 immeubles d'habitat social (propriété Valophis) et la reconstruction de 7 lots d'habitation proposant du logement social, des logements en l'accession et en locatif libre ainsi qu'un équipement public sur l'entrée du quartier.

Le foncier de la voie Marco Polo est entièrement inclus dans le périmètre de ZAC. La recomposition de la trame urbaine et la requalification des espaces publics portées par le projet urbain de la ZAC participent à l'amélioration du cadre de vie et nécessitent le déplacement de la voie Marco Polo.

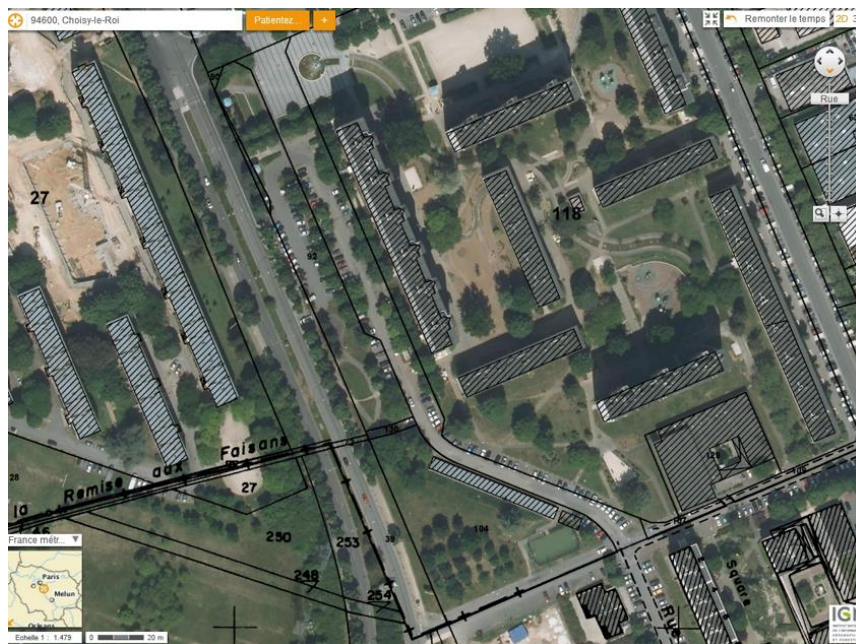
La réalisation du projet implique que les emprises Vn et Vn 107p fassent l'objet d'un déclassement pour être cédées.

II - Localisation et occupation actuelle des emprises :

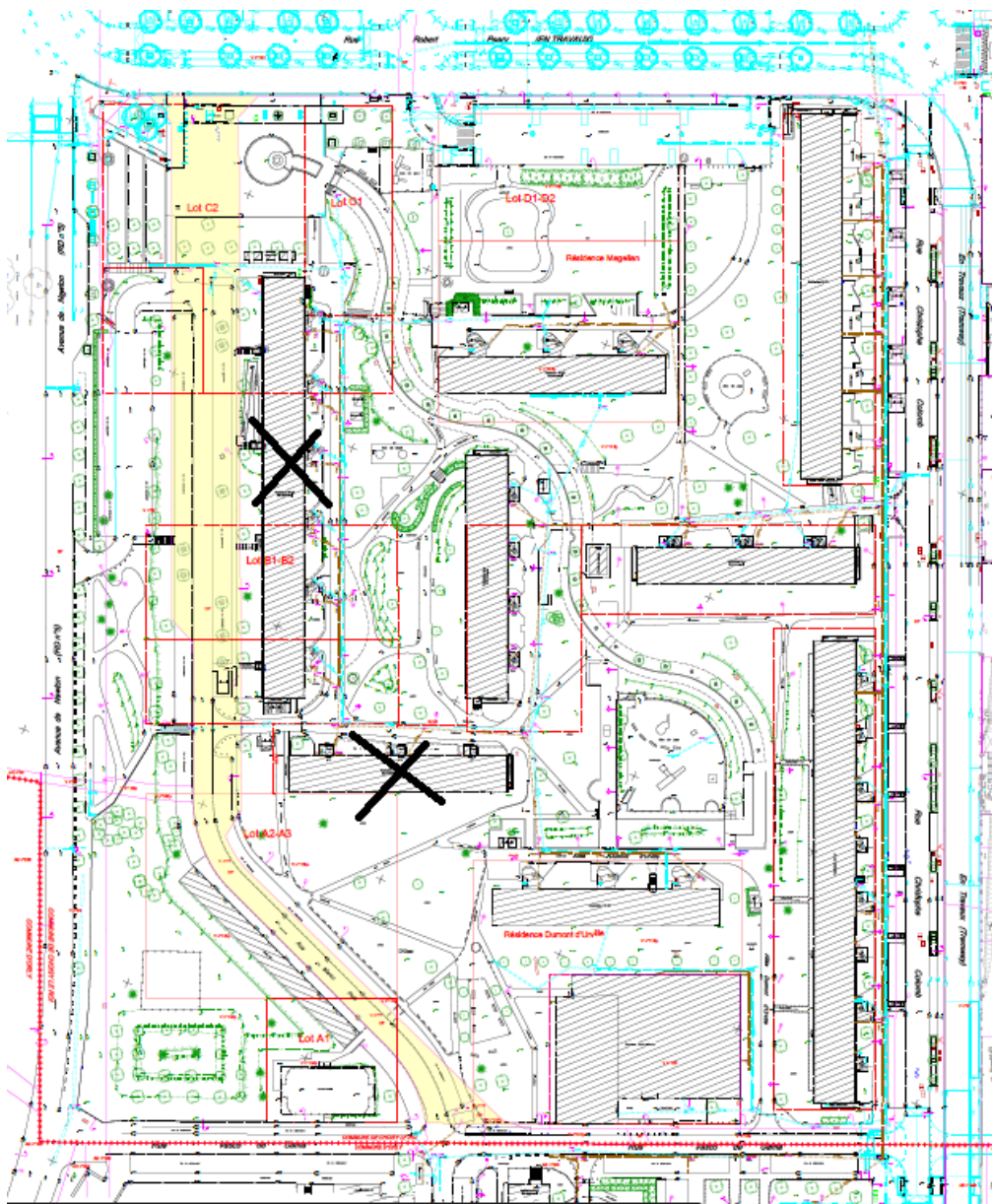
Le quartier d'intervention concerné se situe au Sud de la commune de Choisy entre les rues Four Peary au nord, Vasco de Gama au sud, Christophe Colomb à l'est et l'avenue de Newburn (RD5) à l'ouest.



Plan de situation



La rue Marco Polo desservait, depuis la rue Vasco de Gama, l'immeuble d'habitation Jacques Cartier et son parking, puis se poursuivait, foncièrement, sur une place piétonne non circulée dite place de Nautes.

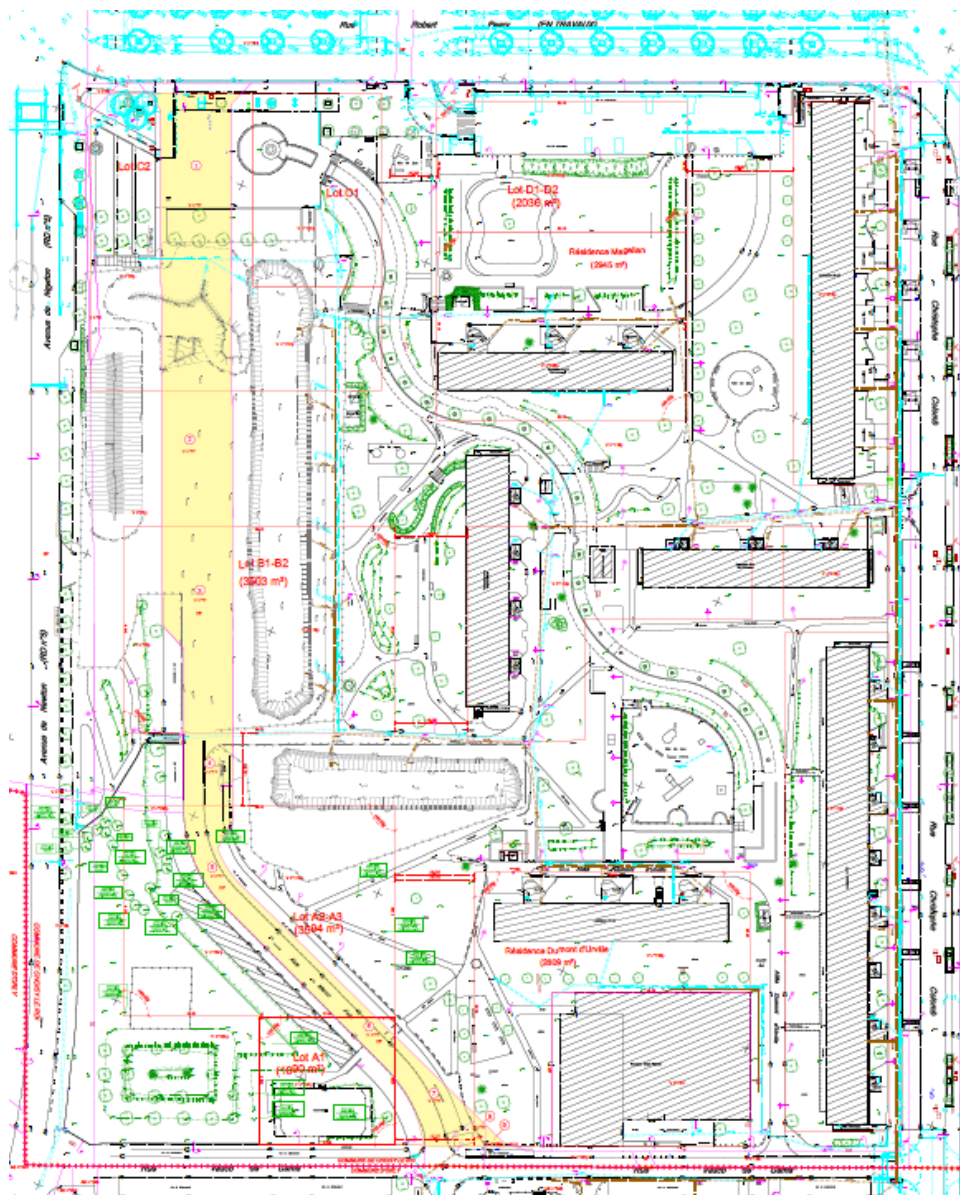


Aujourd'hui le bâtiment Jacques Cartier ainsi que Champlain Impaire sont déjà démolis et l'emprise de la voie située face à l'ancien immeuble Cartier est clôturée.

Mention doit être fait que le projet de déclassement de la rue Marco Polo n'aura aucun impact sur les axes des rues Robert Peary et Vasco de Gama.

III - Les emprises du projet du déclassement

Pour permettre la recomposition du quartier, la création de nouveaux programmes d'habitation et d'équipement, de nouveaux espaces publics et voies de dessertes, la Ville de Choisy accepte de céder l'emprise foncière de l'ancienne rue Marco polo, partie de son domaine public, à l'aménageur de la ZAC.



Emprises à déclasser

PP	Cadastre	Affectation actuelle	À déclasser* (m²)	Affectation future
1	Vn°??	D.P.	1322	Lot C2
2	Vn°??	D.P.	602	Espace public
3	Vn°??	D.P.	785	Lot B1-B2
4	Vn°??	D.P.	225	Espace public
5	Vn°??	D.P.	613	Lot A2-A3
6	Vn°??	D.P.	105	Lot A1
7	Vn°??	D.P.	275	Espace public
8	Vn°??	D.P.	18	Dumont D'Urville
9	Vn°107p	D.P.	16	Dumont D'Urville
Total à déclasser :			3861	

IV – Le contenu du nouveau projet

La cession de l’emprise foncière de l’ancienne rue Marco Polo, en lien avec la démolition des quatre immeubles d’habitat social, permet de recomposer le quartier autour d’un axe structurant Nord Sud repositionné dans la continuité de la rue Albert 1^{er} et de créer des circulations Est/Ouest dédiée aux

circulations douces laissant une large place aux espaces verts. Cette trame recomposée permet d'accueillir sept nouveaux lots dont le C2 dédié à un équipement public en maîtrise d'ouvrage Ville.

Enfin, il est précisé qu'une nouvelle rue Marco Polo sera réalisée sur le prolongement de la rue Albert 1^{er}, sur l'axe nord, qui assurera la desserte du quartier et l'accès voiture aux futurs logements de la ZAC.

Il s'agira d'une voie de circulation en sens unique vers le nord, accessible que depuis la rue Vasco de Gama.



V – Bilan financier de l'opération de déclassement de la rue Marco Polo

Le déclassement de la rue Marco Polo s'explique par la nécessité de sortir cette voirie du domaine public afin de l'incorporer au domaine privé communal, permettant ainsi son aliénation au profit de VALOPHIS HABITAT, chargé de l'aménagement de la ZAC.

Cette cession permettra à VALOPHIS HABITAT de devenir propriétaire de l'assiette foncière de la rue Marco Polo et de réaliser les futures constructions prévues au sein de la ZAC, dont les emplacements envisagés empiètent sur son emprise.

Conformément au dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC des Navigateurs-Cosmonautes, la rue Marco Polo sera cédée à l'aménageur au prix de 358 900€ hors taxes.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, les coûts liés à la dépose des mobiliers de voirie présents sur la Rue Marco Polo seront entièrement supportés par VALOPHIS HABITAT. Le déclassement de cette voirie n'engendrera ainsi aucun coût pour la commune de Choisy-le-Roi.