



Compte-rendu de la réunion « Un projet dans mon quartier » du 14 février 2019

Lieu : La Tannerie, salle Mozart

Durée : 1h00min

Intervenants présents :

- M. DIGUET (maire adjoint à l'urbanisme et aux travaux)
- Mme. GUINERY (maire adjointe au quartier Choisy Nord)
- M. ROCHE (maire adjoint à l'Habitat)
- M. BLONDIN, directeur du développement AFC Promotion
- M. COHEN, responsable de programme chez INITIUM
- Me ESTELLON, conseil AFC Promotion
- M. LAKHEL, président de l'association 3CMC
- M. LAVEUVE (responsable du service urbanisme-foncier de Choisy-le-Roi)
- M. LAURENT (chargé de mission urbanisme participatif, Choisy-le-Roi)

Nombre de personnes présentes (hors Ville) : 16

Début de la réunion à 19h10

- ➔ Accueil des habitants présents et présentation des intervenants et déroulé de la réunion :
- ➔ Présentation de la démarche « Un projet dans mon quartier » par M. DIGUET et mot d'accueil de Mme GUINERY.
- ➔ Présentation par M. BLONDIN du projet d'immeuble de 42 logements en accession privée, comprenant une crèche privée en RDC, porté par AFC Promotion et situé au 18-20 boulevard de Stalingrad : localisation du projet, plan de masse, perspective, stationnement, espaces verts et aspects architecturaux, calendrier projet.

Les habitants ont pu ensuite poser leurs questions et proposer leurs observations concernant le projet :

- **Q** : *Y a-t-il d'autres immeubles du boulevard qui sont frappés d'alignement pour les travaux du tramway ?*

R (Ville de Choisy-le-Roi) : il n'y pas d'autres servitudes liés à l'alignement sur cette partie du boulevard, seulement un principe pour les nouvelles constructions de s'aligner sur l'existant (inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme).

- **Q** : *Que vont devenir les trois commerces existant au 18-20 ?*

R (M. BLONDIN et Ville de Choisy-le-Roi) : indépendamment du projet présenté ce soir, ces commerces sont situés dans la bande soumise à la Déclaration d'Utilité Publique obtenue par



Ile de France Mobilités pour la réalisation de la station de Tramway Verdun, qui se situera juste devant les numéros 14, 16, 18 et 20 du boulevard de Stalingrad. Cette Déclaration permet à Ile de France Mobilité d'exproprier les propriétaires contre indemnisation, afin de démolir les bâtiments existant pour construire les aménagements nécessaires à la réalisation de la station de tramway. Ces trois commerces sont donc amenés à être démolis.

- **Q :** *La station essence va-t-elle rester ? La Déclaration d'Utilité Publique concerne-t-elle la station ESSO ?*

R (M. BLONDIN et Ville de Choisy-le-Roi) : La station-service n'est pas concernée par le projet situé sur la parcelle du 18-20 boulevard de Stalingrad, et elle n'est pas concernée par la Déclaration d'Utilité Publique.

- **Q :** *Les espaces verts du projet sont-ils attribués à des logements ou seront-ils utilisés par la crèche ?*

R (M. BLONDIN) : les espaces verts du projet sont situés devant le futur immeuble côté Stalingrad et Blanqui. Nous nous sommes alignés sur le bâti existant au 22-24 du boulevard de Stalingrad afin d'implanter notre immeuble en retrait des voies publiques, afin de redonner un peu d'espace à la rue et d'implanter nos espaces verts sur ces espaces dégagés. Ils ne seront pas rattachés à la crèche ou à un ou des logements en particulier, ils bénéficieront à l'ensemble des résidents.

- **Q :** *Des terrains situés au 22-24 du boulevard vont-ils être pris pour le tramway ?*

R (Ville de Choisy-le-Roi) : Ca ne sera pas le cas a priori.

- **Q :** *Comment fonctionnera la crèche ? Sera-t-elle en lien avec les services existant de la Ville ?*

R (M. BLONDIN) : il s'agira d'une crèche privée qui sera louée à un exploitant spécialisé. Des discussions seront bien entendu entamées avec les services compétents de la Ville sur l'insertion de cette nouvelle crèche dans le paysage de la demande existant.

- **Q :** *Tous les logements seront-ils de l'accès à la propriété ?*

R (M. BLONDIN) : oui, l'ensemble des 42 logements sont en accession à la propriété.

- **Q :** *Pourquoi 10 places de stationnement supplémentaires par rapport au nombre de logements ? (52 places pour 42 logements)*

R (M. BLONDIN) : au vu de la taille de certains logements (notamment les T4 et T5), nous avons jugé préférable de les doter de deux places de stationnement car nous avons observé que leurs occupants à venir possèdent généralement deux voitures.

Fin des questions/réponses pour ce projet.

➔ Présentation par M. LAKHEL du projet modificatif de centre culturel et culturel musulman, porté l'association 3CMC et situé au 31, voie des Roses : localisation du projet, plan de masse, perspective, stationnement, espaces verts et aspects architecturaux.

Les habitants ont pu ensuite poser leurs questions et proposer leurs observations concernant le projet :

- **Q :** *Où en est-on au niveau du calendrier du projet ?*

R (M. LAKHEL) : nous attendons d'obtenir notre nouveau permis de construire, que nous espérons autour de mai 2019. Une fois celui-ci obtenu, nous poursuivrons la recherche de dons et de fonds pour réaliser ce projet.

- **Q :** *Vous avez posé la première pierre de ce centre lors d'une cérémonie l'année dernière alors que vous n'aviez pas encore le permis ?*

R (M. LAKHEL) : La pose de cette 1^{ère} pierre était autorisée par le 1^{er} permis de construire, que nous avons obtenu en 2017. Nous avons décidé, après réflexions, de faire évoluer notre projet pour donner celui que nous présentons ce soir en permis de construire.

- **Q :** *Dans le 1^{er} projet, un salon de thé et un hammam étaient prévus. Pourquoi n'est ce plus le cas ?*

R (M. LAKHEL) : Un des projets initial comprenait en effet un hammam accompagné d'un salon de thé. Cependant, pour la réalisation de notre permis de construire, nous avons eu de nombreux rendez-vous avec les services de l'Etat, notamment ceux dédiés à l'accessibilité, la sécurité incendie et sûreté publique. Après discussion et travail avec eux, il s'est avéré que l'aménagement d'un hammam et d'un salon de thé n'était pas possible, du fait des contraintes réglementaires, sécuritaires et en matière de sûreté. Nous avons donc décidé malheureusement d'abandonner cette idée.



- **Q :** *L'état des rues de la voie des Roses et de l'Épinette va-t-il être amélioré ?*

R (Ville de Choisy-le-Roi) : Ces rues sont surtout dégradées par les camions qui y passent depuis la parcelle de Graveleau, alors que cette voirie leur est interdite car non-adaptée à ce type de véhicule. Cependant, le centre de remise des bus du futur TZen 5, qui aura son terminus au bout de l'avenue du Lugo, viendra occuper cette parcelle Graveleau et donc la circulation des camions n'existera plus à l'avenir.

- **Q :** *Quel sera le fonctionnement de ce lieu en matière de gestion et de financement ?*

R (M. LAKHEL) : La gestion de ce lieu sera gérée par deux associations, l'une culturelle et l'autre culturelle. Les financements sont strictement issus de dons privés.

- **Q :** *Une fontaine est-elle prévue dans la cour ?*

R (M. LAKHEL) : Nous songions à en aménager une dans la cour mais les pompiers, en cas d'intervention, ont besoin d'accès et de voies dégagées, notamment pour manœuvre. Nous n'avons donc finalement pas pu en mettre une dans le projet.

Fin des questions/réponses pour ce projet.

Mots de remerciement et de conclusion.

Fin de la réunion à 20h10.