

CHOISY-LE-ROI – ZAC DU PORT

Concertation dans le cadre de la modification du PLU

# BILAN DE LA CONCERTATION



## Table des matières

<b>I. Le contexte de la démarche de concertation</b> .....	<b>3</b>
1) La poursuite du projet d'aménagement du quartier du Port .....	3
2) Une nécessaire modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) .....	3
3) La démarche d'association du public .....	3
4) Les acteurs du projet .....	4
5) Les grands axes du projet soumis à la concertation .....	4
6) Le calendrier de la concertation .....	6
<b>II. Le cycle d'échanges avec le grand public</b> .....	<b>7</b>
A. Les évènements .....	7
B. La communication mise en œuvre .....	9
<b>III. Les échanges thématiques : synthèse des avis exprimés</b> .....	<b>10</b>
1) EQUIPEMENTS ET SERVICES .....	10
2) COMMERCES .....	11
3) FORMES ET TYPOLOGIES URBAINES .....	12
4) AMENAGEMENT DES FUTURS ESPACES EXTERIEURS .....	13
5) MOBILITE ET STATIONNEMENT .....	13
6) REMARQUES SUR LA DEMARCHE DE CONCERTATION .....	14
<b>VI. Evolution du projet / modification du PLU</b> .....	<b>15</b>
<b>VII. Le calendrier prévisionnel et la poursuite du dialogue</b> .....	<b>17</b>
<b>Annexes</b> .....	<b>18</b>
<b>I. Les mesures de communication et de publicité</b> .....	<b>18</b>
<b>II. Les avis formulés via le registre papier</b> .....	<b>18</b>
<b>III. Synthèse thématique</b> .....	<b>18</b>

## I. Le contexte de la démarche de concertation

---

### 1) La poursuite du projet d'aménagement du quartier du Port

Avec la désindustrialisation que la commune de Choisy-le-Roi a connue dans les années 80 à 2000, une Zone d'Aménagement Concerté ayant pour but de procéder au renouvellement du quartier du Port et d'ouvrir la ville vers son fleuve a été mise en œuvre dès 2002. A partir de 2005, la ZAC du Port a été intégré au périmètre de l'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis Seine Amont.

Aujourd'hui, le projet urbain s'est concrétisé par la livraison des 2/3 du programme des constructions (logements, bureaux, résidences hôtelière, crèche, équipements publics) et de la totalité des infrastructures : voies, placettes, pont, espaces verts, parking public, etc.

De surcroît, cette opération d'aménagement est située en centre-ville, à proximité directe des nombreux équipements communaux, du pôle intermodal de la gare RER C de Choisy-le-Roi, dans un contexte urbain permettant de limiter l'utilisation de la voiture individuelle.

Après plusieurs années de développement urbain sur ce secteur, et afin de poursuivre les aménagements en cohérence avec l'évolution du marché, l'aménageur SADEV 94 a proposé à la ville, une reprogrammation sur les lots restant à bâtir.

En effet, les difficultés de commercialisation d'immobilier tertiaire *stricto sensu* en proche couronne parisienne, conjuguées à une reprise du marché de l'immobilier mixte (tertiaire / logement / commerces...) ont conduit à lancer de nouvelles réflexions sur les derniers lots destinés initialement à une programmation exclusivement économique. Un groupement de promoteurs sont engagés dans cette reprogrammation, afin de permettre la réalisation de commerces et services autour de la santé et du sport, de la formation et du bureau, ainsi que des programmes de logements qui favorisent l'intergénérationnel, notamment grâce à des logements « spécifiques » (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées).

Une fois cette programmation validée, la Ville et le Territoire GOSB ont engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le secteur de la ZAC du Port pour permettre l'évolution de la programmation et garantir la mise en œuvre d'un projet urbain mixte, conjuguant nouvelle offre de commerces, logements, équipements d'intérêt collectif en centre-ville, tout et en maintenant de l'activité créatrice d'emplois.

### 2) Une nécessaire modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune souhaite engager une procédure de modification pour adapter le règlement de son Plan Local d'Urbanisme à cette ambition et permettre la mutation de ce secteur suivant un projet d'ensemble qualitatif et bien intégré. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le Territoire est compétent en matière de PLU. C'est donc le Territoire qui actera la modification du plan de zonage et du règlement du PLU sur le quartier du Port.

### 3) La démarche d'association du public

Les élus ont souhaité que cette évolution importante pour le quartier du Port soit partagée avec les Choisyens. C'est pourquoi, et en lien avec le projet municipal de développer la participation citoyenne dans les opérations d'aménagement, la commune et le Territoire ont défini des modalités de concertation associant les habitants, les associations et autres personnes concernées, durant toute la procédure de modification du PLU, en application des articles L.153-37 et L.300-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'urbanisme relatives à la procédure de modification de PLU n'exigeaient pas une délibération de lancement de la concertation. Le Maire de Choisy-le-Roi en a néanmoins pris l'initiative. Les modalités de concertation approuvées en conseil municipal de Choisy-le-Roi le 26 septembre 2018 et en conseil territorial le 13 novembre 2018 sont les suivantes :

- *Organisation d'ateliers de travail thématiques avec les riverains et habitants du quartier du Port (qui pourront traiter de la programmation commerciale, de l'architecture, de la nature en ville, des équipements, des circulations, etc.) durant lesquels les enjeux, intangibles et pistes de travail possibles du projet seront présentés aux habitants, où la thématique choisie sera travaillée en commun avec les participants, et dont les résultats seront communiqués. Le projet final fera l'objet d'une présentation exposant l'intégration du travail des habitants et son apport au projet. La Ville propose une série de 3 ateliers minimum afin, éventuellement, de pouvoir faire évoluer la concertation si besoin.*
- *Organisation de deux réunions publiques, dont l'une avant fin 2018 (lancement de la concertation) et l'autre au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2019 (restitution) ;*
- *Mise à disposition d'un registre de concertation ;*
- *Installation de panneaux d'exposition présentant le projet. Ils seront installés dans un lieu facile d'accès pour les habitants du quartier (par exemple, la Médiathèque Aragon). ;*
- *Information dans le journal municipal Choisy Mag ;*
- *Information sur le déroulement de la concertation et son contenu sur le site internet de la Ville.*

#### **4) Les acteurs du projet**

La Ville de Choisy-le-Roi et l'établissement public Grand Orly Seine Bièvre (EPT), compétent en matière d'aménagement du territoire, ont délégué l'aménagement de la ZAC du Port (Zone d'Aménagement Concerté) à SADEV 94 qui en assure le développement opérationnel. La Ville et l'EPT restent les garants de sa bonne intégration dans le développement urbain choisien. De plus, la ZAC du Port est située en secteur d'Opération d'Intérêt National (OIN) et à ce titre, l'ensemble des permis de construire sera instruit par les services de l'Etat.

Dans le cadre de cette deuxième phase de projet, plusieurs groupements et promoteurs développent des opérations sur la ZAC du Port, sous le pilotage de SADEV 94 :

- Le groupement BNP Parisbas, DCB et Duval Conseil réalise la promotion pour 3 lots : B1, B3 et Modul'air.
- Le promoteur ICADE développe un projet sur le lot B7.

L'agence d'architecture Hubert Godet a été missionné par SADEV 94 pour une mission de coordination architecturale et paysagère d'ensemble afin de garantir la cohérence du projet urbain. Des équipes d'architectes urbanistes ont été désignées par les promoteurs et Sadev94 pour développer des projets différents sur chaque lot :

- Lot B1 : agence Brenac et Gonzalez
- Lot B3 : agence Alfonso Femia
- Lot Modul'Air : agence Hubert Godet
- Lot B7 : agence Scau

#### **5) Les grands axes du projet soumis à la concertation**

La reprogrammation de la ZAC du Port cherche à créer une identité qui s'inscrit dans la continuité et respecte les piliers du développement durable :

- Valoriser les points forts d'un quartier ouvert sur la Seine et l'histoire industrielle du site : renforcer le lien à la Seine, profiter des vastes espaces publics ;
- Prolonger le centre-ville vers son fleuve : offrir un quartier mixte d'activités, de logements, de services et de commerces ;
- S'appuyer sur sa position centrale avec la desserte de la gare RER, la médiathèque ;
- Conforter le quartier du Port comme lieu de destination des Choisyens ;
- Maintenir une activité économique : développer l'emploi pour tous, direct et indirect, autour d'une thématique sport et santé et permettre l'insertion par l'emploi.
- Raccordement au chauffage urbain (géothermie) ;
- Information et association des habitants à l'évolution du projet (dimension participative).

Le projet est ambitieux, au service des habitants :



De nouveaux services et commerces



Un projet autour de la santé et du sport



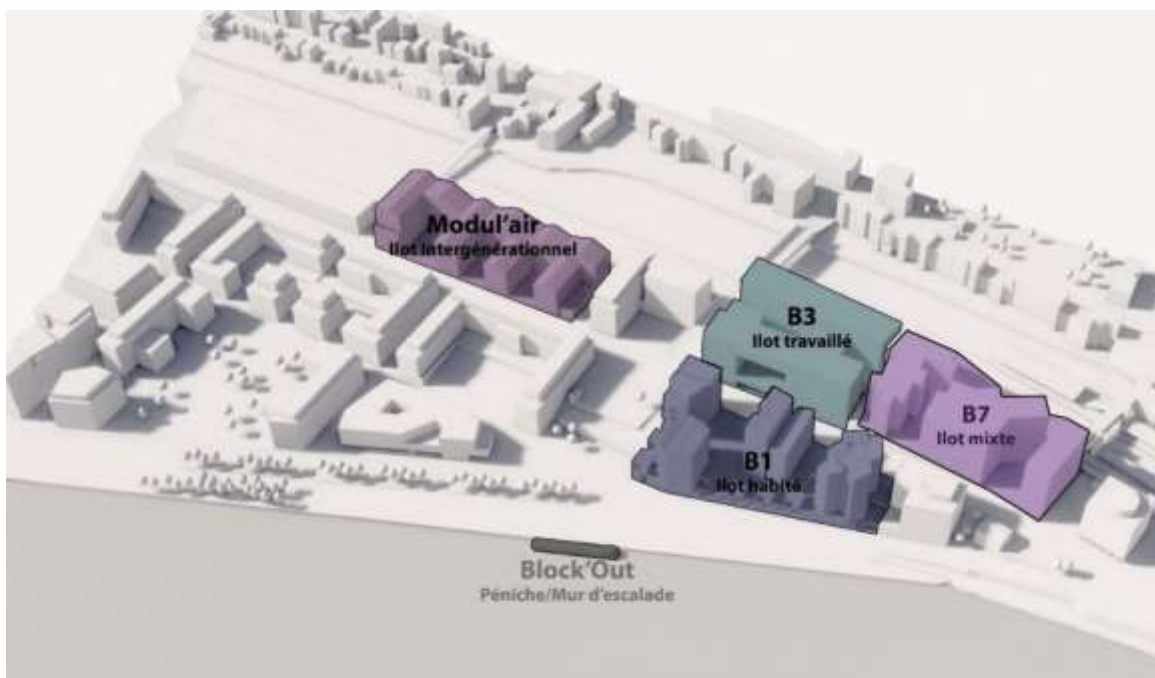
Un projet intergénérationnel



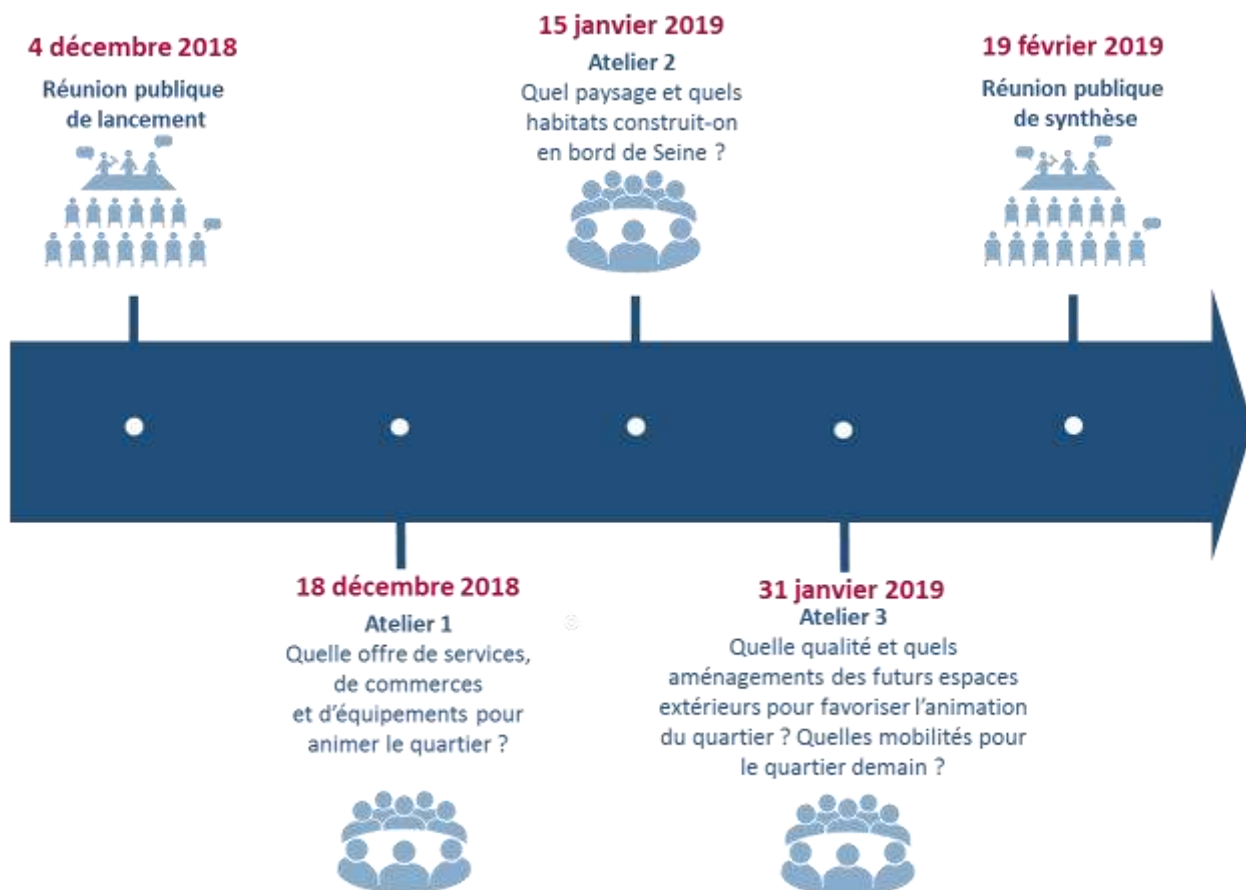
Un projet qui répond aux enjeux de développement durable

La reprogrammation proposée pour les différents lots et soumise à la concertation est la suivante :

- Lot B1 : un « îlot habité » composé d'une résidence jeunes actifs, d'une résidence étudiante libre et de logements, d'une maison médicale et de commerces en rez-de-chaussée ;
- Lot B3 : un « îlot travaillé » composée d'une maison des sports comportant de l'hébergement, d'une crèche, de bureaux et de commerces en rez-de-chaussée ;
- Lot Modul' Air : un « îlot intergénérationnel » composé d'une résidence seniors sociale, d'une résidence seniors libre et d'une résidence étudiante et d'un commerce en rez-de-chaussée ;
- Lot B7 : un « îlot mixte » composé notamment d'un hôtel et d'un socle de commerces et d'activités ; le reste de la programmation est en cours de définition.



## 6) Le calendrier de la concertation



## II. Le cycle d'échanges avec le grand public

---

### A. Les évènements

Le cycle de concertation proposé s'est déroulé de décembre 2018 à février 2019 et a permis d'aborder les sujets suivants :

- **Réunion publique de lancement de la concertation du mardi 4 décembre 2018** : présentation du contexte, des acteurs, de la nécessité de modifier le PLU, des grandes lignes du projet et du cycle de concertation.

En présence de la Ville de Choisy-le-Roi, SADEV 94, BNB Paribas, Duval Conseil, Icade, l'agence Hubert Godet, et l'agence Ville Ouverte.

Les élus de la Ville de Choisy-le-Roi présents à cette réunion :

- Didier Guillaume, Maire de Choisy-le-Roi
- Patrice Diguët, adjoint à l'urbanisme, aménagement, travaux et politique de la ville
- Patrick Hervy, adjoint au maire au quartier Choisy Centre Sud et Choisy Sud
- Nadine Luc, adjointe à la prévention, la sécurité, le stationnement et la communication

40 participants



- **Atelier du mardi 18 décembre 2018 : Quelle offre de services, de commerces et d'équipements pour animer le quartier ?**

En présence de la Ville de Choisy-le-Roi, la SADEV 94, BNB Paribas, Duval conseil, Icade, l'agence Hubert Godet, l'agence Brenac et Gonzalez, l'agence Alfonso Femia, Icade, l'agence Scau, l'agence H2I, l'agence Ville Ouverte.

Les élus de la Ville de Choisy-le-Roi présents à cet atelier :

- Patrice Diguët, 1<sup>er</sup> adjoint au Mairie, Urbanisme, aménagement, travaux et politique de la ville
- Monsieur Ali Id Elouali, adjoint, Écologie urbaine, Circulations douces, Aménagement de l'espace public
- Patrick Hervy, adjoint au maire au quartier Choisy Centre Sud et Choisy Sud- Catherine Desprès, adjointe au Mairie, Affaires sociales, Solidarités, Hygiène – santé

22 participants

- **Atelier du mardi 15 janvier 2019 : Quel paysage et quels habitats construit-on en bord de Seine ?**

En présence de la Ville de Choisy-le-Roi, SADEV 94, BNB Paribas, Duval conseil, Icade, l'agence Hubert Godet, l'agence Brenac et Gonzalez, l'agence Alfonso Femia, Icade, l'agence Scau, l'agence Ville Ouverte.

Les élus de la Ville de Choisy-le-Roi présents à cet atelier :

- Patrice Diguët, 1<sup>er</sup> adjoint au Maire, Urbanisme, aménagement, travaux et politique de la ville
- Ali Id Elouali, adjoint, Écologie urbaine, Circulations douces, Aménagement de l'espace public
- Patrick Hervy, adjoint au maire au quartier Choisy Centre Sud et Choisy Sud
- Gabriel Roche, adjoint aux Politiques de l'habitat
- Patrick Hervy, adjoint du quartier du Choisy sud/centre-sud

15 participants



- **Atelier du 31 janvier 2019 : Quelle qualité et quels aménagements des futurs espaces extérieurs pour favoriser l'animation du quartier ? Quelles mobilités pour le quartier demain ?**

En présence de la Ville de Choisy-le-Roi, la SADEV 94, BNB Paribas, Duval conseil, Icade, l'agence Hubert Godet, l'agence Brenac et Gonzalez, Icade, l'agence Scau, le bureau d'études Transitec et l'agence Ville Ouverte.

Les élus de la Ville de Choisy-le-Roi présents à cet atelier :

- Patrice Diguët, 1<sup>er</sup> adjoint au Maire, Urbanisme, aménagement, travaux et politique de la ville
- Ali Id Elouali, adjoint, Écologie urbaine, Circulations douces, Aménagement de l'espace public
- Nadine Luc, adjointe, Prévention-sécurité-stationnement et communication.

11 participants



- **Réunion publique de restitution mardi 19 février 2019** : restitution des échanges des temps de concertation, de l'évolution du projet et des temps d'échange à venir sur les sujets à approfondir.

En présence de la Ville de Choisy-le-Roi, SADEV 94, BNB Paribas, Duval conseil, Icade, l'agence Hubert Godet et l'agence Ville Ouverte.

Les élus de la Ville de Choisy-le-Roi présents à cette réunion :

- Patrice Diguët, adjoint à l'urbanisme, aménagement, travaux et politique de la ville
- Ali Id Elouali, adjoint à l'écologie urbaine, Circulations douces, Aménagement de l'espace public.
- Nadine Luc, adjointe à la prévention, la sécurité, le stationnement et la communication

*15 participants*

> *Sur l'ensemble de la démarche, environ 50 habitants ont participé aux temps d'échanges organisés, essentiellement des riverains du projet.*

## **B. La communication mise en œuvre**

Le cycle d'échange a été annoncé par différents supports de communication :

- Affichage en mairie
- Information sur le site internet et réseaux sociaux de la ville
- Distribution de deux journaux e 4 pages à l'ensemble du Quartier du Port : un premier pour le lancement des ateliers en décembre 2018 et un second en février 2019 présentant la restitution des ateliers et invitant les habitants à la réunion du 12 février.
- Transmission d'invitation par mail au listing des conseils de quartier choisiens et aux inscrits suite aux réunions et ateliers sur ce projet.
- Articles dans le Choisy Info.
- Exposition de panneaux de synthèse du projet

En amont de l'atelier du 31 janvier, Patrice Diguët a réalisé du porte-à-porte dans le quartier pour mobiliser les habitants.

### III. Les échanges thématiques : synthèse des avis exprimés

---

#### 1) EQUIPEMENTS ET SERVICES

Le projet prévoit l'arrivée de nouveaux équipements dans le quartier. Cette future offre s'articule autour du sport et de la santé :

- Une Maison des sports sur l'îlot B3 qui accueillera notamment une salle de remise en forme – fitness, des espaces dédiés aux entreprises et aux associations en lien avec le sport, des hébergements court et moyen séjour et un espace pour les formations et les événements.
- Une péniche où l'on pourra pratiquer l'escalade de type « block out » (sans cordes). Une offre de restauration sera également proposée.
- Une maison de santé de 1500 m<sup>2</sup> avec une cinquantaine de médecins, conventionnés niveau 1, répartis en différentes spécialités, sur l'îlot sur l'îlot B1.

Une crèche de 60 berceaux à destination des habitants et des salariés de Choisy-le-Roi, sur l'îlot B3.

- De manière générale l'arrivée de nouveaux équipements est très appréciée par les participants qui y voient une manière de dynamiser le quartier.

#### **Maison des sports [groupe Duval] et péniche d'escalade [BlockOut]**

- Quelques participants regrettent que la programmation de la Maison des sports offre peu d'espace de pratique sportives aux habitants du quartier.
- Certains participants apprécient l'amplitude des heures d'ouverture (11h-23h en semaine et 9h-21h le week-end, prévisionnels) de la péniche d'escalade et l'offre de restauration proposée qui animera les quais en soirée. En revanche d'autres habitants craignent que l'ouverture le soir et la terrasse n'apportent des nuisances sonores.
- L'impact économique de ces deux structures, notamment en termes de création d'emplois, a intéressé les participants.

#### **Maison de santé [DocteGestio]**

- L'arrivée d'une offre de santé est fortement appréciée des habitants. La présence de médecins généralistes et les tarifs sans dépassement d'honoraires semblent particulièrement adaptés aux besoins des habitants du quartier.
- Certains participants ont mis en avant également au lien entre santé et sport dans la programmation de la maison de santé. Ils proposent que celle-ci comportent des spécialités qui seraient particulièrement adaptées aux sportifs (podologie, kinésithérapie, ostéopathie, cardiologie...).

#### **La crèche**

- L'arrivée d'une nouvelle crèche dans le quartier inquiète des participants, notamment la gérante de la crèche du quartier. Cette dernière craint que cette concurrence ne mette en

difficulté son activité alors qu'elle témoigne de ses difficultés actuelles à faire fonctionner sa crèche. Selon elle, il existe une demande dans le quartier mais les parents n'arrivent pas à obtenir un financement complémentaire de leur employeur.

## 2) COMMERCES

Le projet propose l'installation de plusieurs cellules commerciales en rez-de-chaussée des bâtiments le long de l'avenue Louis Luc. Plusieurs types de commerces ont été ciblés (superette, café des sports, boulangerie-snack...) mais les cellules ne sont pas commercialisées à ce stade. Les habitants ont donc pu se prononcer sur leurs besoins et attentes.

### Habitudes commerciales actuelles

- Les habitants du quartier fréquentent essentiellement les centres commerciaux des alentours : Intermarché de Choisy Nord, Belle-Epine, Orly, Créteil ou le Leclerc Drive de Vitry. Ces supermarchés sont privilégiés pour les « grosses courses ». Les participants fréquentent très peu le supermarché Lidl du quartier des Gondoles car « il faut traverser le pont ! »
- La boulangerie existante est appréciée dans l'ensemble.
- Pour les courses de dépannage, ils fréquentent des commerces de Choisy-le-Roi, notamment le long de l'avenue Anatole France.

### Echanges sur les besoins et propositions

#### Commerces de proximité - services

- L'implantation d'un commerce ou d'une association de réparation de vélo serait intéressante aux yeux des habitants. Néanmoins, ce type d'atelier sera prochainement mis en place en centre-ville.
- Les participants souhaitent une programmation commerciale qui améliore l'offre et le niveau de services du quartier, sans pour autant concurrencer ou mettre en danger les petits commerces existants (boulangerie, pharmacie de l'avenue Anatole France).

#### Café-bistrot, lieu de rencontre et de convivialité

- Certains habitants ont insisté sur leur souhait d'implantation de commerces favorisant les espaces de rencontre, notamment un café sur la place des Accords qui jouerait un rôle dans son animation. Dans ce sens, l'hypothèse de l'implantation d'un café des sports dans l'îlot B3 est particulièrement apprécié.
- Le développement d'activités qui favorisent la convivialité et les rencontres dans le quartier ont été évoqués à plusieurs reprises : un magasin de bricolage avec un espace pour bricoler, des espaces polyvalents pour faire du sport (yoga, gymnastique, danse...). De manière générale, les activités en lien avec le bien être semblent être pertinentes avec la future programmation sportive.

#### Alimentaire-supérette

- La perspective de création d'une supérette dans le quartier est reçue très favorablement par les habitants, qui estiment qu'elle répondra à un réel besoin.

*« C'est vraiment indispensable ! » ; « Actuellement pour 1L d'huile, on va au Casino ou au Coccinelle mais c'est vraiment très cher »*

*« C'est vrai que les personnes âgées ou les étudiants ne vont pas faire de grosses courses de la semaine, ils n'ont pas forcément de voiture, mais ils peuvent faire les courses en bas de chez eux »*

- Les recommandations des habitants concernant les horaires d'ouverture de cette supérette mettent en avant l'amplitude : une ouverture tôt le matin et tard le soir pour les personnes qui vont et rentrent du travail. Pour les habitants présents, l'idéal serait de 8h à 20h.
- Les participants interrogent la possibilité d'ouverture d'une surface alimentaire biologique. Pour plusieurs, c'est une offre inédite et intéressante, et qui pourrait être cohérente avec la thématique de sport et santé valorisée par le projet de reprogrammation.
 

*« Des producteurs viennent devant la gare, c'est bien déjà ! » « Même si ce n'est pas un magasin bio, des producteurs locaux ce serait une bonne chose » « On en a marre de mal manger ! » « Vous présentez un quartier sport et santé, il faudrait une offre en cohérence ! »*
- Les habitants ont souligné également leur intérêt pour le développement d'une enseigne de produits surgelés.

### 3) FORMES ET TYPOLOGIES URBAINES

Les typologies et les formes urbaines pensés sur chacun des lots visent à attirer différents publics dans un objectif de mixité sociale et générationnelle :

- Modul'air : une résidence sénior sociale et libre et résidence étudiante sociale. Le projet présenté à la concertation proposait différentes hauteurs pour rythmer le bâtiment : R + 6 le long des voies, R+8 le long de la rue Gutenberg, et R+9 avec retrait sur les quatre derniers niveaux. Le bâtiment forme une barrière phonique avec la voie ferrée pour les futurs logements.
- B1 : des logements en accession, une résidence jeunes actifs et une résidence étudiante libre. Deux formes différentes de bâtiments pour les logements en accession ont été présentées aux habitants : un bâtiment unique avec des terrasses descendant en escaliers coté Seine, ou deux bâtiments organisés en quinconce afin de dégager les vues sur la seine.

Les hauteurs prévues sur les lots B1 et B7 reprendront les plafonds de hauteurs sur la ZAC (Résidence Pichet et immeuble de bureaux Libeccio le long des voies ferrées), c'est-à-dire R+ 9 maximum (à partir de l'avenue Louis Luc).

#### Ensemble du quartier

- Les participants font part de leur crainte que l'arrivée de nouveaux habitants n'ait des effets négatifs sur le stationnement, les équipements et la vie de quartier.

#### Modul'air

- Les participants, notamment les habitants des 10, 12, 14 rue Louis Luc expriment leur opposition aux hauteurs du bâtiment Modul'air qui aura un impact sur la qualité de vie de leurs logements (perte d'ensoleillement, vis-à-vis). Leur opposition porte principalement sur la hauteur de la partie du bâtiment en R+9 à l'angle de la rue Gutenberg.

#### B3 – îlot travaillé

- Plusieurs habitants proposent de fermer le cœur d'îlot la nuit pour éviter les squats et les nuisances sonores.

#### B1 – îlot habité

- Le quartier situé en bord de Seine a été marqué par plusieurs épisodes d'inondation. Les habitants sont attentifs à la prise en compte de ce risque dans la construction des futurs bâtiments, notamment sur le lot B1 situé le long du quai en zone inondable.

- Les participants ne se sont pas prononcés sur les deux propositions de formes de bâtiment de logements de l'îlot B1.
- L'îlot B1 est le seul lot du programme qui accueillera des logements en accession libre. Les participants souhaitent que les profils des futurs habitants soient variés et que les logements prévus ne soient pas uniquement des logements familiaux.

#### 4) AMENAGEMENT DES FUTURS ESPACES EXTERIEURS

Le projet ne concerne pas les espaces extérieurs du quartier mais propose de végétaliser les cœurs d'îlots de chacun des lots :

- Modul'air : installation de jardins partagés résidentialisés et destinés aux étudiants et personnes âgées résidants dans les logements de l'îlot.
- B3 : un cœur d'îlot planté et résidentialisé mais ouvert en journée. Cet espace de respiration sera notamment destiné aux personnes travaillant dans les bureaux du lot B3.
- B1 : un cœur d'îlot résidentialisé visible depuis l'espace public et traversant, offrant des espaces avec différentes vocations (repos, détente et restauration) et des vues sur la Seine.

##### Les cœurs d'îlots

###### Modul'air

- Les jardins partagés au sein des résidences font consensus. La dimension intergénérationnelle des publics visés a particulièrement séduit les participants.
- Certains d'entre eux s'interrogent sur le degré de pollution des sols et l'impact sur les légumes produits dans ces jardins.

###### L'îlot B1

- La végétalisation des cœurs d'îlot de B1 a été apprécié. Un habitant du 27 rue Guynemer évoque le passage Dong-Da en contre-exemple, « *la végétation est répartie de chaque côté de l'allée, les arbres sont trop proches des façades et des balcons* ».
- De manière générale, les participants souhaitent que les toits des futures constructions soient végétalisés.

#### 5) MOBILITE ET STATIONNEMENT

Le bureau d'étude Transitec a étudié les impacts du projet du point de vue de la circulation et du stationnement. Selon l'étude, le projet aura peu d'impact sur les conditions actuelles de circulation : environ 2 véhicules/minute au niveau du débouché du quai Fernand Dupuy en heure de pointe. De plus, le gabarit actuel des voies, la limitation à 30 km/h de la rue Pierre Mendès France et des quais, permettent une bonne cohabitation entre les vélos et les voitures.

Concernant le stationnement, le PLU règlemente le nombre de places de stationnement pour les constructions de bureaux, de logements, d'équipements et de commerces. La proximité du RER, les profils des futurs résidents peu motorisés (étudiants et personnes âgées) et les surfaces commerciales modérées à vocation de commerces de proximité sont plusieurs facteurs qui combinés limiteront le report du stationnement sur la voirie du quartier. L'offre publique de stationnement sur voirie est déjà généreuse et le quartier possède un parking en sous-sol (parking du Port).

## **Mobilités douces**

Les remarques des habitants concernent plus les aménagements existants que les projets de constructions.

- Les participants souhaitent que le projet favorise les circulations cyclables et facilite les trajets des cyclistes. Favoriser la circulation des vélos en toute sécurité permettra aussi d'inciter les habitants et usagers du quartier à utiliser ce moyen de transport.
- Plusieurs participants ont ciblé le carrefour de la rue Gutenberg avec la rue Pierre Mendès France. Aujourd'hui, les cyclistes doivent mettre pied à terre lorsqu'ils descendent la rue Gutenberg et veulent aller à gauche. Bien que le fait de tourner à gauche pour les cyclistes soit un droit existant dans la zone 30, les participants souhaiteraient qu'un panneau soit installé pour le signaler aux cyclistes qui n'en auraient pas connaissance et pour le rappeler aux automobilistes afin de favoriser leur plus grande vigilance.
- Plusieurs participants ont proposé de matérialiser des bandes cyclables au sol sur la rue Pierre Mendès France.
- Il a été rappelé aux habitants le droit existant de circulation des cycles en double sens dans les zones 30 (Code de la Route) telles que sur le quai de Choisy et la rue Pierre Mendès France.

## **Stationnement**

- Les participants ont donné leur point de vue sur l'évolution des conditions de stationnement depuis qu'ils vivent dans le quartier. La plupart sont satisfaits de la mise en stationnement réglementé (payant) de l'avenue Louis Luc qui a permis de favoriser la rotation des véhicules. Les échanges ont interrogé la possibilité d'élargir ce système à la rue Pierre Mendès France, pour y réglementer le stationnement et désengorger la rue. L'acceptabilité sociale d'une telle mesure pose question, notamment pour des personnes qui n'ont pas les moyens de payer de parking en sous-sol ou aérien.
- Les participants ont signalé que l'avenue Guynemer était sujette à du stationnement sauvage, rendant difficile voire impossible de l'emprunter en double sens. Certains proposent d'officialiser ce stationnement et de considérer cette rue comme un sens unique.

## **B7 – ilot mixte**

- Les participants ont insisté sur la nécessité d'avoir des places autocars pour le futur hôtel. Le stationnement des autocars de l'hôtel Pichet crée des encombrements dans le quartier, bien qu'une place soit prévue à cet effet sur leur parvis.

## **6) REMARQUES SUR LA DEMARCHE DE CONCERTATION**

Certains participants ont souhaité signifier à la Ville et SADEV qu'ils considéraient la démarche en cours davantage comme un processus d'information sur le projet. Néanmoins, les adaptations prenant en compte les remarques des habitants présentées lors de la réunion bilan ont été saluées par les habitants.

## VI. Evolution du projet / modification du PLU

---

### 1) LES EVOLUTIONS DU PROJET AU REGARD DES ECHANGES AVEC LES HABITANTS

#### Les atouts du projet relevés par les habitants

##### Équipements

- La thématique du sport
- Une offre en équipements qui va créer de l'animation dans le quartier
- Une offre de santé adaptée aux besoins des habitants

##### Commerces

- L'arrivée de nouveaux habitants pouvant favoriser l'installation de nouveaux commerces et assurer leur pérennité
- Une nouvelle offre de commerces de proximité (supérette)
- Une offre en commerces qui renforcera l'attractivité du quartier et l'animation de la place des Accords de Paris

##### Les espaces extérieurs des îlots

- Les jardins partagés sur l'îlot Modul'air
- Les cœurs d'îlot végétalisés (B1 et B3)
- Le volet développement durable du projet

##### Le stationnement et la mobilité

- Des commerces de proximité accessibles à pied
- Des possibilités de mutualisation de l'offre de stationnement (places libres dans certains parkings en ouvrage)

#### Les éléments du projet retravaillé suite aux échanges avec les habitants

> Un travail est en cours sur la répartition du volume du bâtiment Modul'air pour limiter au maximum les impacts sur les logements situés de l'autre côté de l'avenue Louis Luc. Les nouvelles hauteurs et retraits seront présentés aux habitants.

#### Les éléments du projet à approfondir dans un second temps d'échange

- La programmation détaillée de la Maison des sports
- Les spécialités de la maison de santé
- La programmation de l'îlot B7
- Les projets architecturaux affinés des différents îlots : Modul'air, B1, B3 et B7

## 2) UNE ÉVOLUTION NÉCESSAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les articles suivants seront modifiés :

### > Article uzp-6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Suppression de l'article 6.2.4 qui prévoit que le dernier étage sera obligatoirement en retrait de la façade, avec un minimum de 2 mètres.

### > Article uzp-7 : limite séparative

Réflexion en cours sur le retrait en limite séparative

### > Article uzp-12 : stationnement

Adaptation des stationnements au règlement du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France) et du PDUIF (Plan des Déplacements Urbains d'Ile de France)

Rationalisation du nombre de places pour autocar.

Intégration d'une possibilité de mutualisation/foisonnement des aires de stationnement

### Plan de zonage

Les hauteurs maximales autorisées sur les lots concernés par le projet seront modifiées sur le plan de zonage du PLU pour les lots B1 et Modul'air. Les immeubles atteindront le plafond existant sur la ZAC, à l'image des bâtiments de la résidence Pichet ou du bâtiment de bureau le long des voies ferrées (soit au maximum R+9).



**UZPB** : zone activités économiques, artisanales, tertiaires et commerciales

**UZPA** : zone mixte à dominante logement

**UZPP** : zone logistique et industrielle liée au fleuve

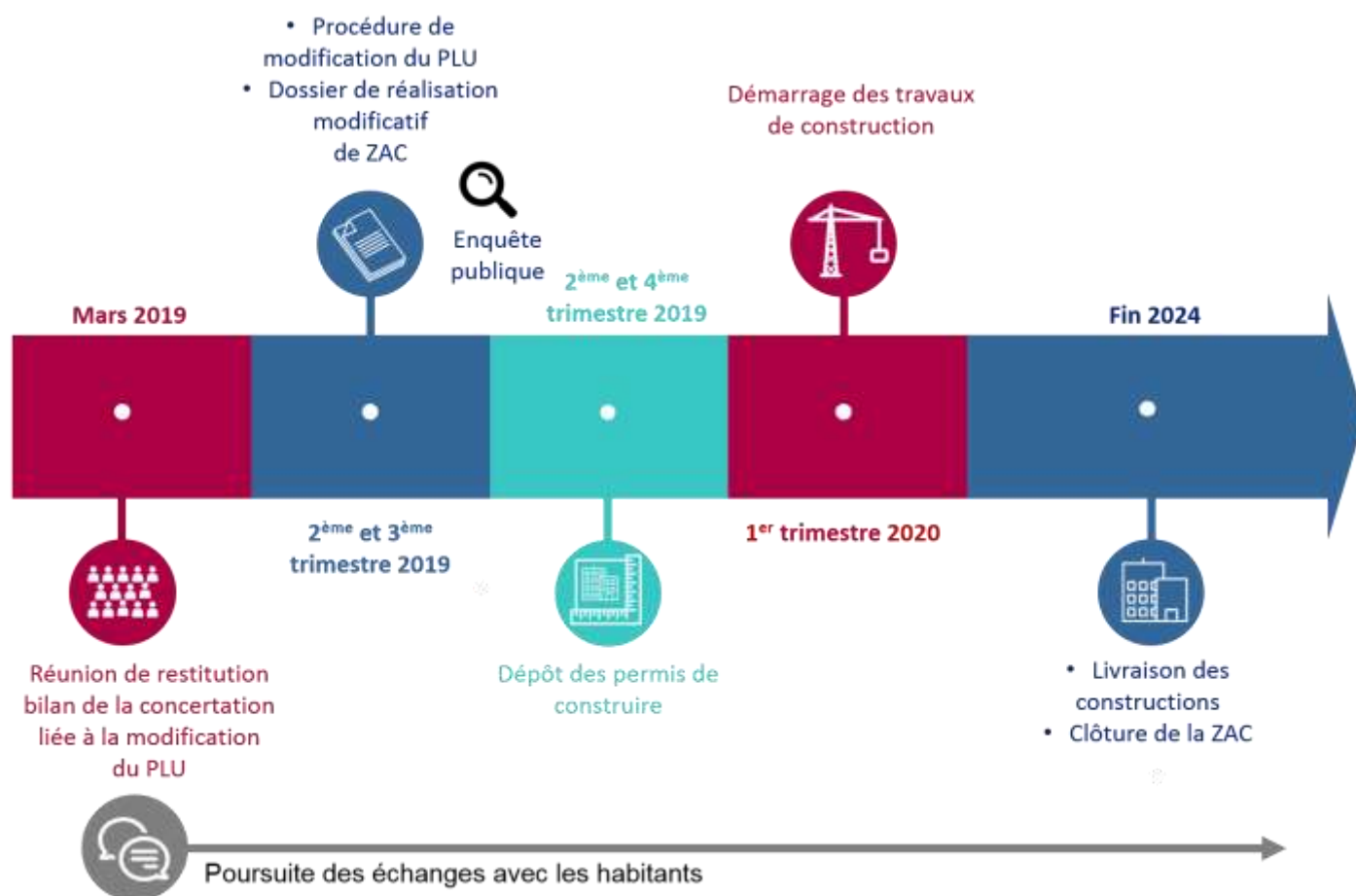
**□** Lots visés par la modification de zonage (UZPB -> UZPA)

**□** Périmètre de la ZAC du Port



## VII. Le calendrier prévisionnel et la poursuite du dialogue

Le calendrier



Les prochaines échéances

### En mars et avril 2019 :

- Le bilan de la concertation réglementaire sur la modification du PLU à la disposition du public (site web Ville et sur demande au service Urbanisme)
- Une exposition informative sur le projet, dans le quartier du Port (Cellule au-dessus du parking du port)

### Entre mars et juin 2019

- Une enquête publique sur la modification du PLU au T2 2019

Des temps d'échanges avec les habitants sur

- La programmation du lot B7
- L'avancement des projets architecturaux (Modul'air, B1, B3, B7)

### A la rentrée 2019

- Un temps d'information et d'échanges entre les constructeurs et leur architecte, l'aménageur et les habitants sur les permis de construire déposés (dispositif « Un projet dans mon quartier », assuré par la Ville)

### I. Les mesures de communication et de publicité

La démarche de concertation a été annoncée grâce à différents supports de communication visant à informer les habitants du quartier et de la ville :

- Deux journaux 4 pages distribués en décembre et février dans les boîtes aux lettres
- Affiches
- Information dans le journal municipal Choisy Mag en décembre, janvier et février
- Information sur le déroulement de la concertation et son contenu sur le site internet de la Ville + réseaux sociaux.
- Exposition de 11 panneaux

### II. Les avis formulés via le registre papier

Aucun avis exprimé dans le registre papier

### III. Synthèse thématique

LES POINTS D'ATTENTION		REPONSES	LES SUJETS A APPROFONDIR
<b>Equipements</b>	Une offre sportive limitée pour les habitants	Une salle de remise en forme/fitness et une offre d'escalade	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Programmation détaillée de la Maison des sports</li> <li>➤ Spécialités de la maison de santé</li> </ul>
	Un risque de concurrence entre les différentes crèches du quartier	Nouvelle demande de places en crèche sur le secteur liée aux nouveaux habitants et aux nouveaux salariés	
<b>Commerces</b>	Des craintes sur la pérennité des commerces	Difficile à anticiper. Mais conditions réunies pour qu'ils fonctionnent	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Programmation des commerces sur l'îlot B7</li> </ul>
<b>Formes urbaines</b>	Une réflexion à mener sur les hauteurs (Modul'air)	Ajustement en cours de la volumétrie de l'îlot Modul'air	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Affiner les projets architecturaux</li> </ul>
<b>Espaces extérieurs des îlots</b>	Aménager les Berges de Seine (ombre et bancs)	Aménagement des berges de Seine débattu au sein du Comité Local d'Information Portuaire	
	Végétaliser les toits des futurs bâtiments	Végétalisation envisagée au PLU	

<b>Mobilité et stationnement</b>	Favoriser les déplacements vélo (sécurisés)	Des locaux vélos prévus dans chaque construction Des gabarits de voies qui permettent une cohabitation voitures/ vélos	
----------------------------------	---	---	--