



Ville de
CHOISY-LE-ROI

Équipement de proximité des quartiers sud

PREPROGRAMME

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20231218-DEL-23-153-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

PREAMBULE

Le présent Préprogramme est destiné aux acteurs de la Maîtrise d'œuvre. Il exprime la commande publique d'architecture et d'ingénierie du Maître d'Ouvrage.

Le programme technique et fonctionnel détaillé, sera communiqué uniquement aux quatre candidats sélectionnés pour remettre une offre, et il se compose de trois parties indissociables :

- Le **Programme Général**, qui présente le contexte et l'ensemble des données et contraintes de l'opération et décrit les besoins de la Maîtrise d'Ouvrage en termes d'usages, de fonctionnalité et de qualité organisationnelle ;
- Le **Programme Technique**, rassemblant les exigences techniques d'ordre général tous corps d'état applicables à l'ensemble du projet et les exigences techniques détaillées lot par lot
- Les **Fiches Fonctionnelles et Techniques** local par local, présentant de manière synthétique les caractéristiques fonctionnelles et techniques spécifiques de chaque type de local.

L'objectif de ce document est d'apporter les informations nécessaires à l'équipe de maîtrise d'œuvre, retenue à l'issue de la consultation, pour la réalisation du projet. La réponse attendue par le Maître d'Ouvrage est une traduction spatiale, technique et qualitative des exigences énoncées dans le contexte proposé en respect de contraintes réglementaires. L'approche en coût global étant une préoccupation majeure du Maître d'Ouvrage, la prise en compte de l'entretien, de l'exploitation et de la maintenance se devra d'être intégrée à chaque étape de la conception.

Les exigences générales sont exprimées sous la forme d'obligations de résultats. Lorsque le document fait recours à des descriptions de solutions, celles-ci doivent être considérées comme des exemples et non des freins à l'imagination des concepteurs, qui restent libres d'atteindre le résultat recherché par d'autres méthodes et moyens.

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20231218-DEL-23-153-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Table des matières

Préambule.....	0
PROGRAMME GÉNÉRAL.....	3
1 Présentation de l'opération.....	5
1.1 Les Acteurs du Projet.....	5
1.2 Contexte.....	6
1.2.1 Des exigences de cohérence et de qualité.....	9
1.3 État d'avancement du projet urbain.....	10
1.4 Objectifs de l'opération.....	12
1.5 Budget travaux.....	13
1.6 Délais de réalisation de l'opération.....	13
1.7 Méthodologie de construction du document.....	13
2 Données, Potentialités et Contraintes du Site.....	14
2.1 Situation géographique locale.....	14
2.2 Localisation du site et parcelle allouée au projet.....	14
2.2.1 Implantation de la parcelle.....	14
2.2.2 Accès.....	16
2.2.3 Dimensions.....	16
2.2.4 Caractéristiques et usages actuels du foncier.....	16
2.3 Patrimoine Architectural.....	16
2.4 Règles d'Urbanisme en Vigueur.....	16
2.5 Contraintes Acoustiques.....	17
2.6 Contraintes Géotechniques.....	17
2.7 Données Concessionnaires.....	17
3 3 équipements en 1.....	18
3.1.1 La salle des fêtes des navigateurs.....	18
3.1.2 Le Centre social Langevin (Espace Langevin).....	18
3.1.3 Le LAEP.....	19
4 Enjeux et Objectifs de la Maîtrise d'Ouvrage.....	20
4.1 Insertion Urbaine & Implantation.....	20
4.2 Qualité Architecturale et Constructive.....	20
4.3 Qualité Fonctionnelle.....	21
4.4 Qualité Environnementale.....	21
4.5 Qualité des Espaces Extérieurs.....	21
5 Synthèse du projet.....	23

PROGRAMME GÉNÉRAL

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20231218-DEL-23-153-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20231218-DEL-23-153-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

1 Présentation de l'opération

La présente opération porte sur la réalisation neuve d'un équipement public de proximité à implanter dans la future ZAC Navigateurs- Cosmonautes située au sud de la ville de Choisy-le-Roi, commune du Val-de-Marne faisant partie des 24 villes rassemblées au sein du périmètre de l'Établissement public territoriale Grand-Orly Seine Bièvre (EPT).

Le programme de réalisation comporte l'équipement en tant que tel, un parvis urbain et un parc de stationnement sous-terrain.

La création de ce nouvel équipement s'inscrit dans le cadre plus général du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain du Quartier sud de Choisy-le-Roi. Le protocole de préfiguration du ce NPRU Quartier sud (en commun avec la ville voisine d'Orly) a été signé en janvier 2017 et a permis de lancer différentes études de consolidation du programme et du projet urbains, eux-mêmes validés lors du Comité National d'Engagement du 08 avril 2019.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la ville de Choisy-le-Roi portent conjointement la création du futur équipement de proximité, l'établissement public en tant que maître d'ouvrage de toutes les études de programmation et de concertation et la Ville en tant que maître d'ouvrage de réalisation et futur exploitant du site.

1.1 Les Acteurs du Projet

Maîtrise d'Ouvrage

Le Maître d'Ouvrage de l'opération est la Ville de Choisy-le-Roi, représentée par Monsieur le Maire.

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

La mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en programmation est assurée par groupement constitué de :

- ▶ Paris Sud Aménagement
- ▶ Viatic ECO (Bureau d'études et économiste)

ZAC Navigateurs-Cosmonautes

- ▶ Aménageur : VALOPHIS Habitat, représenté par GIE Expansiel
- ▶ Urbaniste : Atelier Lion Associés
- ▶ AMO HQE : Vizea

1.2 Contexte

La ville de Choisy-le-Roi

S'étendant sur 543 ha, Choisy-le-Roi est la seule ville du département du Val-de-Marne dont le territoire se répartit de part et d'autre de la Seine. La ville compte un peu plus de 48 000 habitants en 2021. Elle a connu une augmentation de 9 000 habitants en 15 ans, soit +25%. Choisy-le-Roi est une commune résidentielle qui bénéficie d'une croissance démographique très soutenue, cinq fois plus rapide que dans le département. L'indice de construction 2006-2010/an/1000 habitants est de 9,5, montrant l'effort important que fait la ville pour le développement général du logement en Ile-de-France.

Le Quartier sud

Choisy-le-Roi compte un seul QPV, dit «Quartier sud», qui fait l'objet d'un projet NPNRU reconnu d'intérêt national dit «Grand ensemble/Navigateurs».

Ce quartier compte 3 023 habitants soit près de 7% de la population communale.

Dans la typologie des quartiers de la politique de la ville du Val-de-Marne, le Quartier sud fait partie des neuf quartiers de la classe 2 : quartiers touchés par une précarité importante. Les quartiers de cette classe se démarquent par une population davantage issue de l'immigration. Plus de quatre résidences principales sur cinq sont occupées par des locataires sociaux.

Le Quartier sud compte une population jeune (28,6 % de la population a moins de 18 ans) mais dont la part de personnes âgées tend à doubler dans les années à venir. Plus de la moitié des ménages sont des familles avec enfant(s) et près de deux ménages sur cinq sont sans enfant. Plus de la moitié des personnes de 15 ans et plus, a un bas niveau de formation. Le taux de chômage chez les 25-54 ans atteint 19,7% et près de deux personnes sur cinq vivent sous le seuil de pauvreté.

Le Quartier sud regroupe quatre sous-ensembles géographiques

- Les Hautes-Bornes;
- Le quartier Briand-Pelloutier;
- La cité des Navigateurs;
- La ZAE des Cosmonautes.

Ils sont tous limitrophes de la commune d'Orly et constitue donc pour Choisy-le-Roi l'entrée sud de sa rive gauche.

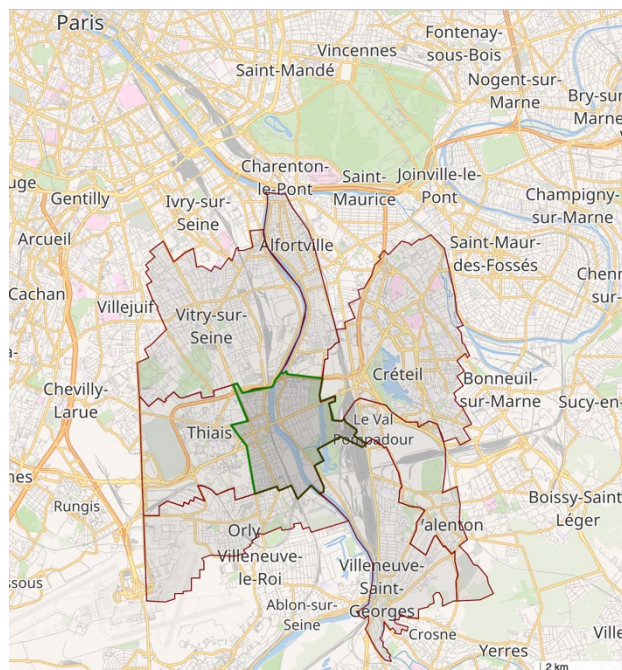




FIGURE 1 REPERAGE DES QUARTIERS SUD

La Cité des Navigateurs est un quartier résidentiel comprenant 665 logements (100% locatif social) et près de 2 000 habitants. Il fait partie du grand ensemble ORLY-CHOISY, construit dans les années 60 selon les préceptes de la charte d'Athènes avec une grande importance donnée à la nature en ville mais un quartier monofonctionnel et fermé sur lui-même qui souffre d'une image dégradée. Pour autant la cité est appréciée par ceux qui y vivent.

L'élaboration du projet urbain

Le projet de renouvellement urbain, reconnu d'intérêt national par l'ANRU est co-piloté par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville de Choisy-le-Roi. Il prend sa genèse dans les documents structurants à l'échelle régionale (schéma directeur de la Région Ile-de-France), les orientations de l'ANRU et le projet de territoire.

Parmi les orientations figurent l'amélioration de la mobilité des habitants et usagers du fait de l'arrivée du tramway T9 (mise en service en avril 2021), l'ouverture du quartier pour favoriser le sentiment de sécurité et faciliter toutes les formes de mobilités, le développement de l'offre en équipements publics (crèche, tiers-lieu pédagogique) et le renforcement de la mixité sociale avec l'introduction de logements en accession libre, accession sociale et locatif libre et intermédiaire.

Le projet de renouvellement urbain s'inscrit dans les axes du contrat de ville de l'ex-Communauté d'Agglomération Seine Amont aujourd'hui porté par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. Ce contrat de ville a vocation à accompagner la transformation du QPV de manière équilibrée et intégrée, du point de vue des différentes politiques publiques et des différentes échelles géographiques.

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20231218-DEL-23-153-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

La volonté municipale est de réaliser un quartier qui conserve sa vocation familiale et son caractère arboré tout en développant sa mixité sociale et urbaine et son ouverture sur les quartiers avoisinants et vers la Seine.

La démarche doit permettre de pérenniser les habitants actuels et futurs, en s'appuyant sur les valeurs prônées par eux « Echange –Partage –Solidarité ». Pour cette raison, le projet social, dont la méthodologie de la concertation fait partie, revêt une importance élevée. Depuis janvier 2017, suite à la phase protocole de préfiguration, ce projet social s'est concentré sur l'accompagnement des habitants avec deux priorités : la co-construction du projet urbain, le relogement des locataires des immeubles voués à la démolition.

Le Quartier sud de Choisy-le-Roi va donc connaître de grandes transformations compte tenu de l'ampleur du programme urbain :

- démolition de 267 logements sociaux ;
- réhabilitation de 156 logements sociaux ;
- construction de 480 nouveaux logements ;
- réalisation d'un équipement public phare d'environ 2 500 m² de surface de plancher, avec stationnement en sous-sol, et un parvis (objets du présent programme) ;
- aménagement de 6 ha d'espaces publics (voirie et espaces verts) ;
- restructuration d'une zone d'activités (les Cosmonautes) ;
- développement d'activités en rez-de-chaussée (potentiel de 3 500 m² SdP).

Le renouvellement urbain de la cité des Navigateurs s'inscrit dans une procédure de ZAC dont le dossier de création a été approuvé en juin 2022. Le dossier de réalisation devrait être arrêté au 2nd semestre 2023. C'est au sein de cette ZAC que sera implanté l'équipement phare, objet de la précédente consultation.

Dans le cadre de la mise en opérationnalité du projet, l'agence Ateliers Lion Associés a été désignée en mars 2021 architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC Navigateurs-Cosmonautes et est en charge de la conception des espaces publics avec les bureaux d'études Degouy et ATM.



FIGURE 2 LE QUARTIER EXISTANT ET RENOUVELE

1.2.1 Des exigences de cohérence et de qualité

La Ville et l'EPT ont souhaité développer la cohérence territoriale entre les Villes d'Orly et de Choisy-le-Roi et atteindre l'excellence en termes de développement durable (innovation et environnement), de concertation et de mixité sociale.

La cohérence territoriale

Le plan guide est conçu à partir d'une double échelle géographique, dans le prolongement de ce qui avait été pratiqué lors de l'ANRU 1.

Ainsi, l'Atelier Ruelle a été en charge du plan guide à l'échelle des projets d'Orly et de Choisy-le-Roi afin de déterminer les enjeux généraux et assurer une cohérence d'ensemble. Dans le même temps, l'agence Richez associés a été missionnée pour définir le plan masse à l'échelle des quartiers des Navigateurs et des Cosmonautes.

L'excellence environnementale

La programmation « Développement Durable », au sens d'un équilibre entre les enjeux urbains, économiques, sociaux et environnementaux, se fonde sur l'ambition pour le projet urbain d'être un projet fédérateur et multi-partenarial. L'approche se veut intégrée et longitudinale, de la conception à la réalisation en passant par l'appropriation et la gestion future des espaces de nature, d'eau et de rencontres. Cette approche du développement durable est la garantie d'un lien concret entre le projet urbain, trop souvent réduit à une opération d'aménagement et le contrat de Ville, trop souvent réduit à un instrument de programmation des subventions aux associations.

La municipalité a souhaité atteindre l'excellence en termes de concertation, de développement durable (innovation et environnement) mais aussi et surtout de mixité urbaine (sociale et fonctionnelle). Poursuivant ces objectifs, de nombreux acteurs territoriaux et experts thématiques ont été mobilisés pour assurer la réussite d'un projet sobre et innovant, dans sa dimension environnementale, énergétique et sa co-construction.

A titre d'exemple, les acteurs mobilisés ont été le cluster Eaux Milieu Sol (EMS), le cluster Matériau-pôle, le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB). Les sujets suivants ont été étudiés:

- ▶ biodiversité et d'optimisation de la gestion du cycle de l'eau ;
- ▶ l'énergie grise dans une approche coût global : performance énergétique et sobriété des bâtiments, neufs ou réhabilités, et de l'espace public ;
- ▶ l'ingénierie de réemploi des « matériaux-ressources » issus des déconstructions ;
- ▶ réversibilité des ouvrages, de mutabilité des bâtiments pour qu'ils s'adaptent à l'évolution du peuplement, aux futurs parcours résidentiels, aux changements d'usages et autres actions, fruits des changements climatiques, environnementaux ou encore économiques.

La concertation

La ville s'est engagée dans un programme ambitieux de démocratie participative et a initié une réelle culture de la concertation sur l'ensemble de ses quartiers, à travers:

- ▶ La mise en place des Conseils de Quartier, complétés par un Conseil citoyen, qui ont remplacé les groupes de suivi de l'ANRU 1. Depuis octobre 2016 (date de création officielle), la Ville assure l'indépendance et l'autonomie du Conseil Citoyen. Plus largement, la ville porte des actions de concertation.
- ▶ Le 17 mars 2018, un temps fort autour d'un vote ouvert aux habitants (16 ans et plus, sur « simple » présentation d'un justificatif de domicile) du quartier des Navigateurs et en frange pour le choix d'un projet parmi trois. Cette concertation ambitieuse a été primée au trophée de la participation et de la communication organisée par la Gazette des Communes et « décider ensemble ». Ce processus de concertation a surtout permis de créer les conditions d'échanges autour du projet entre démocratie représentative, démocratie participative et techniciens (équipe projet, BET, partenaires financiers, VALOPHIS Habitat, etc.).

- ▶ La concertation, basée dès le départ sur des intangibles affirmés par la municipalité (éléments inscrits dans le dossier d'intention), a permis de concevoir un projet différent de celui qui aurait été réalisé sans concertation. Le choix par les habitants de maintenir la grande hauteur et le maximum d'espaces publics au sol est aujourd'hui la marque de fabrique du projet et se distingue des projets en vogue. C'est ainsi que le projet retenu prévoit de larges espaces verts et publics ouverts dont la programmation et l'usage ont été définis avec les habitants courant juin 2019. Alors même que le quartier avait été conçu dans les années 60 selon les préceptes de nature en ville, cette dimension sera préservée et renforcée.
- ▶ La mise à disposition d'une maquette virtuelle du projet urbain qui permet aux publics de s'immerger dans le futur quartier. Cette maquette doit en particulier faciliter l'appropriation par le public plus jeune. Il s'agit aussi de faciliter la compréhension des habitants et faciliter la capacité de projection pour mieux intervenir dès la conception du projet.

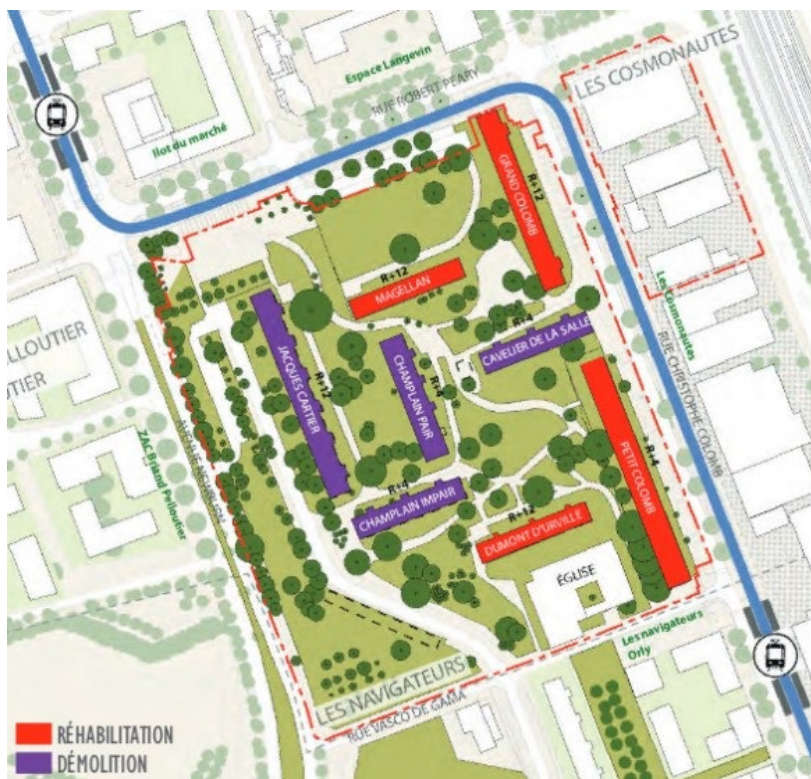
Des ambitions reconnues et des référentiels à faire vivre:

À ce titre, l'EPT et la Ville ont choisi de répondre à plusieurs appels à projet et ont été lauréats des suivants :

- «Trophée de la participation et la concertation 2018» lancé par la Gazette des Communes.
- PIA «Ville de Demain –Innover dans nos quartiers» lancé par l'ANRU +.
- AMI «Quartier à énergie positive et à faible impact carbone» lancé par l'ADEME.
- Appel à projet «100 Quartiers Écologiques et Innovants » lancé par la Région Ile-de-France.
- AMI «Santé Environnement Aménagement Durable» lancé conjointement par l'ADEME et l'ARS.

L'ensemble de ces labels s'accompagne de référentiels à appliquer, afin d'éclairer et faciliter la prise de décision. Ils permettent également de capitaliser des données pertinentes, en vue d'améliorer les projets futurs.

1.3 État d'avancement du projet urbain



Le calendrier de réalisation du quartier est le suivant :

- ▶ Enfouissement lignes HT : 2019

Accusé de réception en préfecture
094-219400223-20231218-DEL-23-153-DE
Date de télétransmission : 18/12/2023
Date de réception préfecture : 18/12/2023

- ▶ Mise en service de la ligne de tramway T9 : avril 2021
- ▶ Requalification de la RD5 : temps 2 du projet NPNRU
- ▶ ZAC Navigateurs-Cosmonautes : 2021-2030
 - ▶ Premières démolitions : 2023T1
 - ▶ Démarrage des travaux d'aménagement : 2025T1
 - ▶ Démarrage des travaux de construction de l'équipement phare (yc parvis et parking) : 2025
 - ▶ Démarrage des travaux de construction des premiers programmes de logement : 2025T3
 - Livraison des premiers logements : 2027T3
 - Site des Cosmonautes : 2024-2030
- ▶ ZAC Hautes Bornes : aménagement du Site ADEF et Atelier Relais : 2021-2025
- ▶ ZAC Briand Pelloutier : Aménagement et commercialisation des derniers lots : 2022-2025

Les différentes études de programmation pour l'équipement

En 2018, le futur équipement socio-culturel a fait l'objet d'une première vague d'études de programmation et concertation visant à définir un préprogramme.

En 2020-2021, s'en est suivie une deuxième vague d'études de programmation et de concertation, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. Ces études ont permis l'établissement d'un premier programme architectural, fonctionnel, technique et environnemental en vue de la consultation de maîtrise d'œuvre (procédure de concours d'architecture). Elles ont fait l'objet d'une large concertation d'un côté avec les services utilisateurs de l'équipement (entretiens particuliers par service, entretiens thématiques par petits groupes et réunions AMO programmiste/services/EPT) et de l'autre avec les habitants du quartier (concertation publique menée par Agence 360/services/EPT).

De plus, à différentes étapes, une synthèse des résultats des études a été systématiquement présentée au Groupe stratégique NPNRU Quartier sud Choisy-le-Roi, réunissant notamment les élus de Choisy-le-Roi, les directions et services de la ville intéressés par le projet, les services-utilisateurs et l'EPT.

Les résultats du concours n'ont pas satisfait la maîtrise d'ouvrage notamment dû à un dépassement très important du budget alloué à l'opération. Il a été décidé de revoir le programme notamment en supprimant l'espace médiathèque et la salle de spectacle.

1.4 Objectifs de l'opération



FIGURE 3 PHOTOGRAPHIE DU SITE AVANT TRAVAUX

Le présent Programme a pour objet la construction de l'un des équipements publics de proximité pour les habitants des quartiers sud.

Le présent projet consiste en la construction d'un établissement d'une surface utile estimée à **1 800 m²** comprenant :

- ▶ Un hall, forum urbain d'accueil, d'information
- ▶ Des salles d'activités polyvalentes (dont une salle informatique)
- ▶ Trois salles polyvalentes dont une salle des fêtes
- ▶ Une ludothèque
- ▶ Un espace d'accueil parent-enfant (LAEP)
- ▶ Des locaux administratifs pour le personnel encadrant
- ▶ Des espaces de stockage

L'opération comprend également :

- Un parc de stationnement souterrain de 45 places
- Un espace public à la fois minéral pour l'accueil d'évènement, végétalisé (espace de biodiversité contemplatif) et ludique (aire de jeux comprenant des jeux d'eau)

La volonté de la Ville est de doter le quartier d'un espace dédié aux habitants en remplacement notamment de la salle des fêtes des navigateurs et de l'espace Langevin.

L'objectif est de proposer des espaces qui permettent aux habitants de pouvoir se retrouver en journée, le soir et le weekend autour d'activités participatives et encadrées.

Cet équipement de proximité devra dans ce cadre proposer un environnement d'échange convivial et apaisant pour tous les publics en s'adaptant :

- ▶ à la diversité des activités proposées (modularité des espaces permettant l'accueil d'activités spécifiques tout en gardant un maximum de polyvalence)
- ▶ à la diversité des publics accueillis (dissociation des publics de jeunes préadolescents (11-13 ans) et d'adolescents (14-17 ans) et adultes.
- ▶ à la fluctuation de fréquentation au sein de l'équipement (suivant les périodes scolaires et de vacances scolaires, soir, journée et fin de semaine)

- ▶ à l'évolution des activités proposées (possibilité d'adapter l'offre à venir suivant les nouveaux besoins identifiés)

1.5 Budget travaux

La part de l'enveloppe financière prévisionnelle du maître d'ouvrage affectée aux travaux est de 8 500 000 € HT, valeur janvier 2024, dont 700 000 € pour les espaces publics

Le parti architectural, le respect des surfaces, les solutions constructives et les prestations techniques doivent contribuer **au respect de l'enveloppe fixée par le maître d'ouvrage et qui ne pourra, en aucun cas, être dépassée.**

Limites de prestations

L'enveloppe financière prévisionnelle comprend les travaux suivants :

- ▶ Les travaux résultant des obligations du Maître d'ouvrage au regard du code du travail envers le personnel chargé de l'exécution des travaux de construction
- ▶ Les travaux d'installation de chantier
- ▶ Tous les travaux nécessaires à l'intégration dans le site et à l'obtention du permis de construire
- ▶ Les travaux tous corps d'état compris toutes les sujétions résultant des observations du contrôleur technique et du coordonnateur SPS
- ▶ les travaux de voirie et Réseaux Divers (VRD), les accès, les aménagements extérieurs, les espaces verts
- ▶ Construction du bâtiment sur la base des ambitions environnementales souhaitées

En revanche, l'enveloppe financière prévisionnelle ne comprend pas :

- ▶ Les coûts de raccordement et branchements aux réseaux

1.6 Les délais de réalisation de l'opération

Le maître de l'ouvrage a fixé une échéance de démarrage des travaux en 2025.

Le mandataire devra être particulièrement attentif à cette demande et proposer un échéancier d'étude et de réalisation qui permettent d'atteindre cet objectif.

1.7 Méthodologie de construction du document

L'expression des besoins de ce programme, ainsi que la compréhension des activités du futur établissement, ont été réalisées à partir de la concertation avec les représentants des utilisateurs des services concernés et les équipes de la Ville. Le présent programme reprend une partie du travail précédent réalisé par le groupement Philae Partner, agence 360 et novasirhe.

2 Données, Potentialités et Contraintes du Site

2.1 Situation géographique locale

Le site pressenti pour la réalisation de l'équipement phare est localisé au cœur du Quartier sud de Choisy-le-Roi, dans la partie Nord-ouest de la ZAC Navigateurs-Cosmonautes. Le site est à l'angle de l'avenue de Newburn (RD5) et de la rue Robert Peary. Il s'inscrit dans la polarité commerciale dite « Choisy-sud » autour du marché et de plusieurs commerces de proximité (Lidl, boulangerie, boucherie).

Le site est à environ 1 300 m de la gare RER C de Choisy-le-Roi, 1 000 m de l'Hôtel de ville de Choisy-le-Roi, 2 100 m du Conservatoire (11mn en tram + marche à pied) et à environ 100 m d'une station de tramway (T9)

Vue aérienne depuis le Nord-Est sur la rue Robert Peary :



2.2 Localisation du site et parcelle allouée au projet

2.2.1 Implantation de la parcelle

Sur le plan masse de la ZAC Navigateurs, le site dit îlot C a une superficie globale d'environ 5 400 m², décomposé en 2 parcelles projetées :

- Lot C1 : 1 300 m² pour accueillir un immeuble de logements avec rez-de-chaussée actifs ;
- Lot C2 : 4 100 m² pour accueillir à la fois l'équipement phare, le parvis public et le parc de stationnement public souterrain.

L'aspect du site et du quartier est amené à fortement évoluer.

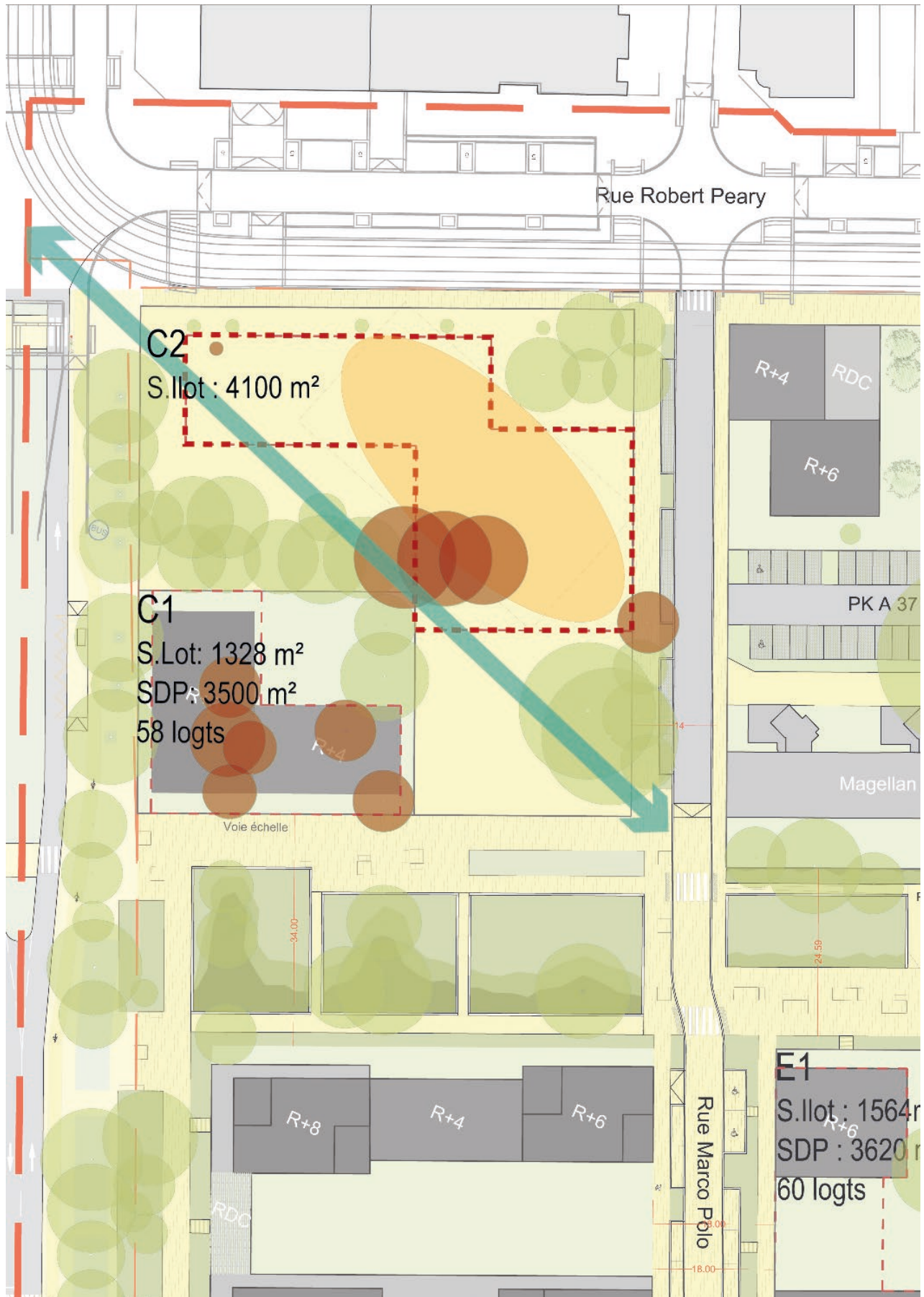


FIGURE 4 ILLUSTRATION DE LA FICHE DE LOT (A TITRE INDICATIF, UNE FICHE DE LOT SERA FOURNIE AVEC LE PROGRAMME)

Accusé de réception en préfecture
 094-219400223-20231218-DEL-23-153-DE
 Date de télétransmission : 18/12/2023
 Date de réception préfecture : 18/12/2023

2.2.2 Accès

L'accessibilité de la parcelle est quelque peu contrainte malgré la présence de plusieurs infrastructures de transport autour du quartier. En effet notons la proximité des éléments suivants :

- ▶ Rue Marco Polo (desserte interne du quartier)
- ▶ Rue Robert Peary accueillant le tramway

Le manque d'accessibilité s'explique par la position périphérique de la parcelle à la limite nord du quartier et le peu de communication avec la route départementale à l'ouest de la parcelle.

2.2.3 Dimensions

Les dimensions de la parcelle sont établies à partir du projet Atelier Lion et devront respecter la fiche de lot.

2.2.4 Caractéristiques et usages actuels du foncier

Le site accueille actuellement une barre de logement qui sera démolie.

Le site compte également une aire de jeux, en libre accès pour les jeunes du quartier.

Les contraintes majeures du site sont les suivantes :

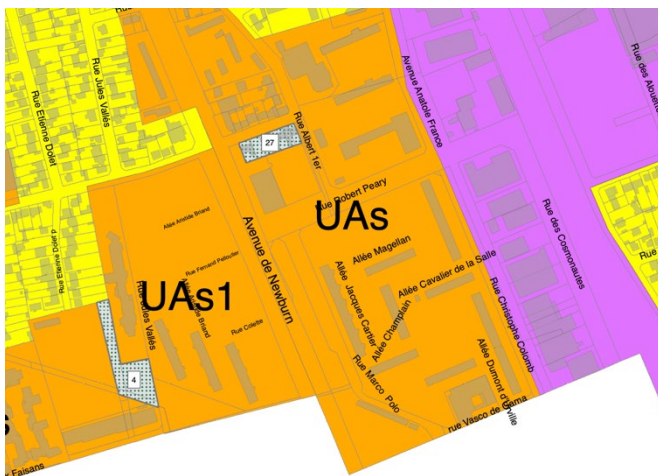
- ▶ Orientation en proue de quartier et un lien avec la halle de marché à trouver
- ▶ Acoustiques : Les lignes tramways

2.3 Patrimoine Architectural

Les sites historiques ne présentent pas de contrainte vis-à-vis de l'opération (distance > 500 m).

2.4 Règles d'Urbanisme en Vigueur

Implantation



La parcelle est située en Zone UA5 du PLU de la commune : Quartier Sud.

Cette zone constitue l'espace central de la commune, elle a vocation à accueillir une pluralité de fonction afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements publics, activités, logements.

FIGURE 5 EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU

Règles particulières

De manière générale peu de règles s'appliquent aux constructions nécessaires aux services publics pour autant la maîtrise d'œuvre s'attachera à :

- Implanter les constructions harmonieusement dans l'environnement proche et futur
- Intégrer les voies de desserte et d'accès du parc de stationnement dans la composition d'ensemble (intégration de la rampe et des édicules de sortie dans le volume bâti)
- Avoir un aspect extérieur qualitatif
- Remplacer les arbres abattus
- Prévoir un minimum de pleine terre

2.5 Contraintes Acoustiques

Est joint au dossier le rapport acoustique réalisé dans le cadre de l'étude impact environnementale de la ZAC, il permet d'établir :

- Les isolements acoustiques minimaux des façades
- L'étude d'impact acoustique

2.6 Contraintes Géotechniques

Une étude géotechnique sera transmise au Maître d'œuvre. Ses conclusions seront à intégrer dans la conception du projet. Le risque de retrait-gonflement des argiles est moyen.

Le site se trouve par ailleurs en dehors de zones inondables par débordement de la Seine.

2.7 Données Concessionnaires

Un premier relevé des réseaux sera communiqué dans les annexes du programme.

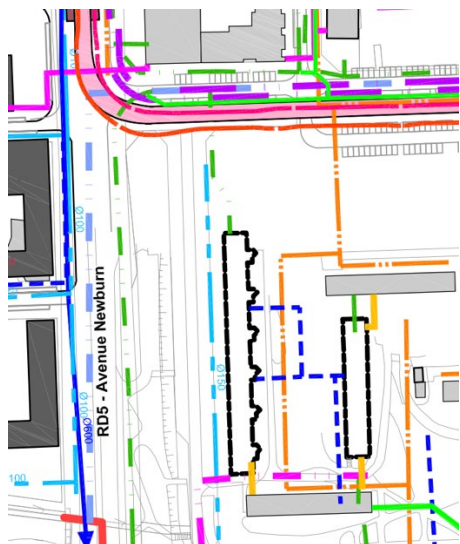


FIGURE 6 EXTRAIT DU PLAN DES REPERAGES RESEAUX ANNEXE AU PROGRAMME

3 3 équipements en 1

L'équipement de proximité sera composé du regroupement de trois structures.

Ces structures et/ou services sont au cœur du processus-projet. Ce sont eux qui investiront le lieu, le feront vivre... Ce sont donc eux qui coconstruisent et co-construiront le projet, de son programme à sa réalisation, de sa gouvernance à la programmation de ses activités et événements, en lien étroit avec les publics-usagers, dont certains sont déjà des habitués des structures existantes et des agents qui les animent et d'autres qu'il faudra inciter à venir et à revenir.

3.1.1 La salle des fêtes des navigateurs



FIGURE 7 SALLE DES FETES DES NAVIGATEURS

La salle des fêtes des navigateurs est une grande salle ouverte sur réservation aux associations de la ville.

D'une surface de 240 m² elle est équipée :

- d'une petite scène
- d'un système de sonorisation de qualité.
- D'un office/bar ouvert sur la salle
- De locaux supports, rangements, vestiaires et sanitaires.

Elle accueille de nombreuses associations de danse, le revêtement sol sera étudié en conséquence.

Le bâtiment actuel fait partie du périmètre de mutation du quartier, le bâtiment est voué à être démolé pour accueillir une opération de logement.

L'objectif est de transférer cet espace dans le nouvel équipement, tout en gardant un mode de fonctionnement relativement autonome. La gestion des réservations de cet équipement est assurée par les services de la commune.

3.1.2 Le Centre social Langevin (Espace Langevin)



FIGURE 8 ESPACE LANGEVIN LUDOTHEQUE ET HALL

L'Espace Langevin est situé dans le Quartier sud (secteur des Navigateurs) et abrite actuellement en ses murs le centre social éponyme. Le centre social Langevin est un lieu ressources pour les Choisyens : lieu de vie, de rencontres et d'échanges. Il est reconnu et soutenu par la CAF et le Conseil départemental du Val-de-Marne.

Il a pour missions principales l'accompagnement des parents dans leur rôle, le soutien des familles, l'éducation tout au long de la vie ainsi que la dynamisation de la vie sociale.

Le centre social met en place :

- Des services et activités en réponse à des besoins individuels et familiaux : activités éducatives, culturelles, de loisirs, permanences d'aides, accompagnement à la scolarité...
- Des initiatives et projets d'intérêt collectif : participation, co-construction, gestion par les usagers...
- Des actions d'éveil à la citoyenneté, solidarité, vie de quartier.

Ses axes spécifiques sont les suivants : solidarité, bénévolat, entraide, lutte contre l'incivisme, autonomie des jeunes, lutte contre la fracture numérique, soutien à la parentalité... Le fil rouge est toujours celui du lien social.

Le centre social s'adresse à tous les habitants, pas uniquement aux publics en difficulté. S'il est un lieu d'accueil et d'écoute, favoriser la solidarité, faire valoir la participation des habitants, soutenir et accompagner toute personne tout au long de sa vie en constituent ses actions prioritaires.

3.1.3 Le LAEP

Le service Petite enfance de Choisy-le-Roi a fait le constat, qu'au regard des données démographiques présentes et à venir, la nécessité d'équipements d'accueil et d'accompagnement des familles est croissante. Ainsi, le développement des structures d'accueil des tous petits, tels que crèches, multi-accueil, relais assistantes maternelles, LAEP (Lieu Accueil Enfants Parents)..., est une nécessité.

Actuellement, il existe un LAEP à Choisy-le-Roi : la Maison des enfants et des parents (MEP), située en centre-ville sur la dalle commerciale devant la gare RER. C'est un espace convivial qui accueille de manière libre, de jeunes enfants âgés de moins de 6 ans accompagnés de leur(s) parent(s) ou d'un membre de la famille, et ce toujours en présence d'1 ou de 2 « accueillants » (personnes formées à l'écoute, à l'accompagnement et au soutien de la fonction parentale) :

- ▶ Pour l'enfant, le LAEP est souvent le premier lieu de socialisation. Il lui permet de développer sa créativité, son rapport à lui-même et aux autres. C'est un espace d'épanouissement qui le prépare à la séparation en présence de son parent.
- ▶ Pour le parent, le LAEP favorise les échanges entre adultes. Il peut prévenir ou rompre l'isolement de nombreuses familles (géographique, culturel, intergénérationnel...).

Le futur équipement au sein du secteur des Navigateurs offre une opportunité pour le service Petite enfance, de créer un deuxième LAEP sur la commune, au plus proche des familles habitant tout le Quartier sud et ne pouvant se rendre facilement à la MEP de centre-ville du fait de son éloignement géographique.

4 Enjeux et Objectifs de la Maîtrise d'Ouvrage

Le concepteur s'attachera à répondre de manière conjointe et croisée au programme fonctionnel et technique tout en répondant aux données, besoins, exigences et contraintes formulées. Il portera notamment sa réflexion en phase de conception sur les incidences du projet sur le site et ses abords immédiats et cherchera le meilleur équilibre entre qualité, confort, économie et respect de l'environnement.

4.1 Insertion Urbaine & Implantation

L'organisation générale du projet et l'implantation des constructions devront tenir compte des caractéristiques inhérentes à la parcelle. La prise en considération des contraintes urbanistiques et des types de constructions alentours permettra une bonne intégration et une bonne lecture du tissu bâti et du front urbain.

Cette insertion harmonieuse du bâtiment n'ira pas à l'encontre des objectifs fonctionnels de l'établissement ni de la fiche de lot établi par l'urbaniste de la ZAC.

- ▶ 5 façades nobles, pas de façade « arrière » ou « logistique », ni de toiture ponctuée d'édicules technique
- ▶ Le positionnement de l'entrée est important, l'équipement ne doit pas tourner le dos aux habitants qu'il accueillera, ni à la halle de marché (point d'animation à proximité).

4.2 Qualité Architecturale et Constructive

La qualité architecturale de l'équipement s'exprimera en proposant un bâtiment dont l'image publique et urbaine sera identifiable tout en étant accueillante, sécurisante, propice au déroulement des activités.

Les matériaux utilisés doivent être déterminés suivant les recommandations suivantes :

- ▶ La durabilité de l'ouvrage. Des matériaux durables naturellement, sans un entretien trop contraignant.
- ▶ Accorder une préférence aux matériaux ne refermant que peu d'énergie grise (à la fois au niveau de la production des matériaux, que celle contenue dans le produit fini)
- ▶ Utiliser uniquement des matériaux non toxiques, et non nuisibles pour la santé et l'environnement.
- ▶ Favoriser les recours aux produits recyclables.
- ▶ L'enduit, les plaquettes de parement et les menuiseries PVC sont proscrites.

Il s'agira de proposer une architecture contemporaine, sobre et lisible, facilement identifiable.

Le volume du bâtiment devra être conçu de telle sorte qu'il fasse signal depuis l'espace public (notamment la halle de marché), sans pour autant tourner le dos au quartier des navigateurs.

L'approche en coût global étant une préoccupation majeure du Maître d'Ouvrage, la prise en compte de l'entretien, de l'exploitation et de la maintenance se devra d'être intégrée à chaque étape de la conception, en proposant notamment des matériaux robustes et faciles d'entretien.

La notion de polyvalence, de modularité et d'évolutivité des espaces sera de première importance.

- ▶ La souplesse d'aménagement de ce bâtiment doit être sa première qualité
- ▶ Une trame technique bien pensée avec des verticalités concentrées et visitables

4.3 Qualité Fonctionnelle

L'architecture des équipements devra avant tout être pensée au service de leurs usagers. L'aménagement du site reposera ainsi sur une organisation harmonieuse et claire des différents espaces et une orientation la plus nette claire entre les différents programmes ludothèque/centre social/salle des fêtes. Un patio sera aménagé afin d'accueillir des activités hors les murs.

L'aménagement du site devra répondre aux besoins et attentes des utilisateurs et être adapté aux diverses activités qui s'y déroulent. Il doit reposer sur une organisation judicieuse des différentes zones à l'intérieur du bâtiment entre elles.

Le Maître d'Œuvre tiendra compte du besoin de traiter la problématique des nuisances, notamment sonores, à la fois pour le confort des usagers de l'équipement et celui des riverains.

L'accessibilité de l'équipement sera fondamentale :

- L'ensemble des espaces devra être accessible à tous les types d'handicap
- Un repérage de qualité sera mis en place (visuel, sonore, tactile)
- Le mobilier sera adapté et judicieusement positionné pour ne pas faire obstacle

L'aménagement intérieur devra répondre à des enjeux parfois contradictoires :

- Être adapté à la fois à un public d'âges, de genres ou de milieux très différents, afin d'éviter l'exclusion d'un public au profit d'un autre
- Représentatif d'un équipement public institutionnel, mais également de proximité, social et accueillant

4.4 Qualité Environnementale

La prise en compte de la qualité environnementale est une exigence naturelle du programme qui s'ajoute aux exigences fonctionnelles.

Cette approche se décline et se précise à tous les stades du projet, conception et réalisation. Elle se traduit par l'intégration des objectifs définis au programme, notamment les principaux points forts du projet que sont :

- ▶ La recherche d'un environnement intérieur exemplaire basé sur confort d'utilisation du bâtiment (confort visuel et acoustique) ;
- ▶ Une accessibilité réelle du bâtiment pour tous les porteurs de handicaps (visuel, moteur, mental, etc.)
- ▶ Une adaptabilité du bâtiment aux évolutions possible des activités ;
- ▶ Une efficacité énergétique de l'équipement ;

Tout en respectant le programme environnemental de la ZAC dont les items sont :

- ▶ Biodiversité et d'optimisation de la gestion du cycle de l'eau ;
- ▶ L'énergie grise dans une approche coût global : performance énergétique et sobriété des bâtiments, neufs ou réhabilités, et de l'espace public ;
- ▶ L'ingénierie de réemploi
- ▶ Réversibilité des ouvrages, de mutabilité des bâtiments pour qu'ils s'adaptent aux évolutions programmatiques

4.5 Qualité des Espaces Extérieurs

L'attention du Maître d'Œuvre se portera fortement sur la notion d'accessibilité (prise en compte de la réglementation en matière de handicap et d'accessibilité) et sécurisation des accès. Un aménagement lisible devra assurer une orientation

facilité des utilisateurs grâce à la création de cheminements piétons. Les accès des secours (pompiers, ...) seront bien entendu pris en compte.

La gestion des flux doit apporter de la facilité quotidienne dans les déplacements divers et garantir une sécurité pour les usagers.

Les liaisons piétonnes seront des plus simples dans leurs tracés et dans leur traitement : éviter les espaces tortueux et étroits, les recoins, les espaces occultés.

Il est souhaité un recours aux matériaux et espèces végétales d'entretien aisé.

Le traitement en surface et la récupération des eaux pluviales seront des considérations à prendre en compte dans la conception du projet dans l'optique de proposer un équipement durable et intégré à son environnement.

L'espace sera couvert par des caméras de surveillance.

Au programme :

- Création d'espace végétalisé
 - Plantation d'arbres nouveaux afin de proposer une couverture ombragée
 - Espace végétalisé de pleine terre et en jardinière (sur dalle)
- Création d'une nouvelle aire de jeux proposant 4 zones :
 - Aire de jeux 0-3 ans
 - Aire de jeux 3-6 ans
 - Aire de jeux 6-12 ans
 - Jeux d'eaux pour la période estivale
- Création d'un cheminement et parvis minéral afin de proposer également des activités hors les murs.
- Création de deux places de stationnement réservé aux porteurs de handicap à proximité de l'entrée

Les espaces publics devront respecter le cahier des charges de l'urbaniste de la ZAC, afin de s'inscrire dans sa continuité.

5 Synthèse du projet

Tableau prévisionnel des surfaces

ENTITES	LOCAUX	SURFACE PROJETEE	DESCRIPTION SUCCINTE
FORUM (ACCUEIL)	Hall espace libre	80 m ²	Espace libre évènementiel, banque d'accueil avec poste de travail, exposition, divers modules d'assise et de rencontre des habitants
	Hall espace café/réunion/point informel	80 m ²	Tables/chaises + comptoir café équipé Café parents/agents + prise de repas/goûter centre social
	Cuisine pédagogique (attenante hall)	55 m ²	Cuisine professionnelle complète à destination d'atelier culinaire
	Bureau 4 REG	12 m ²	Bureau/vestiaire concierge et agents entretien
	stockage denrées sèches	5 m ²	Local de stockage denrée sèche de la cuisine
	Local vélo	30 m ²	Local équipé de rack vélo + établi + pompe
	Sanitaires publics	20 m ²	4 blocs sanitaires dont 2 PMR
	Sanitaires petites enfance	20 m ²	Sanitaires mixtes pour enfants + table à langer (proximité LAEP et ludothèque)
	Sous-total :	302 m²	
ESPACES RESSOURCES DU CENTRE SOCIAL	Ludothèque	170 m²	Mobilier de bibliothèque compris + banque d'accueil
	Ludothèque (espace calme)	30 m ²	Bulle de réunion transparente insonorisée
	Bureau 7 ludothèque	25 m ²	2 postes de travail + 1 table - vitré sur la ludothèque
	Rangement ludothèque 1	25 m ²	local équipé de rack
	Rangement ludothèque 2	25 m ²	local avec buanderie (machine à laver) pour les costumes/peluches
	Salle ACTI 1 informatique	60 m ²	12 postes informatiques + 1 poste animateur
	Salle ACTI 2	45 m ²	Salle d'activité d'art plastique et manuel
	Salle ACTI 3	45 m ²	Salle d'activité polyvalente
	Salle ACTI 4	45 m ²	Salle d'activité polyvalente
	Salle ACTI 5	35 m ²	Salle sensorielle type snoezelen (proximité LAEP)
	Salle PERM 1	15 m ²	Bureau pour la permanence des associations (écrivains publics etc.) - 1 poste de travail + chaises pour la réception
	Salle PERM 2	15 m ²	
	Rangement salles d'activité	30 m ²	Local de rangement
	Salle POLY 2	120 m²	Salle avec sol sportif et miroirs
	Réserve POLY 2	20 m ²	
	Douches	10 m ²	Cabine de douche + change (1H-1F)
	Salle POLY 3	140 m²	Salle polyvalente avec parois acoustique sécable en deux
	dont réserve POLY 3	20 m ²	situé au centre des deux espaces - fermé par paroi acoustique
	SANITAIRES	25 M²	4 BLOCS SANITAIRES DONT 2 PMR

SALE DES FETES DES NAVIGATEURS	SALLE POLY 1	240 M2	Salle polyvalente avec scène + isolation acoustique renforcée + système de sonorisation et éclairage (régie mobile)
	Office	20 m2	Espace traiteur attenant (ouvert sur la salle)
	Réserve POLY 1	20 m2	Local de rangement
	Vestiaires communs	30 m2	Vestiaires avec casier uniquement (mixte)
	Sous-total :	1190 m2	
LAEP	Salle collective	45 m2	Espace d'accueil parents/enfants
	dont espace de change	5 m2	évier + table à langer
	Bureau	15 m2	1 poste de travail avec chaises pour réception des parents
	Réserve	15 m2	Rangement mobilier/jeux
	Sous-total :	80 m2	
ADMINISTRATION	Bureau 1 DIR	20 m2	1 poste de travail + 1 table de réunion
	Bureau 2 SEC	12 m2	1 poste de travail
	Bureau 3 ANIM	15 m2	1 poste de travail
	Bureau 5 REF	20 m2	2 postes de travail
	Bureau 6 VAC	35 m2	2 postes de travail + 1 table de réunion pour 6p + 15 casiers
	Salle collective (repos)	25 m2	Salle de repos avec tisanerie (micro-onde, lave-vaisselle, frigo)
	Réserve (+reprographie)	12 m2	Espace reprographie et papeterie
	Local de rangement général	30 m2	
	Sanitaires	14 m2	2 blocs PMR
	Sous-total :	183 m2	
LOCAUX TECHNIQUES	Local ménage	8 m2	1 local par étage
	Local déchet	4 m2	1 local à RDC
	local chaufferie	20 m2	PM
	Local eau	10 m2	panoplie 5mL
	TGBT	4 m2	
	VDI	4 m2	
	CVC	30 m2	PM
	Sous-total :	80 m2	
	Patio	PM	Espace extérieur, interne à l'équipement
	TOTAL SU:	1835 M2	

Préprogramme technique

OBJET : ÉLÉMENTS PROGRAMMATIQUES TECHNIQUES :

DEMOLITION	<ul style="list-style-type: none"> • Les démolitions de structures de chaussées ou de placettes sur l’emprise du projet
BÂTIMENT	<p>Un bâtiment sur 3 niveaux maximum d’environ 1800 m2 SU et un niveau de parc de stationnement souterrain.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chauffage CVC : <ul style="list-style-type: none"> • raccordement au chauffage urbain géothermie • Climatisation uniquement de certains locaux (refuge thermique) • Électricité : <ul style="list-style-type: none"> • GTB • Contrôle d’accès par badge • Façade : <ul style="list-style-type: none"> • Isolation par l’extérieur • Revêtement de façade : enduit et plaquette de parement proscrits • Menuiseries extérieures aluminium ou mixte bois aluminium (PVC proscrit) • Occultations : selon orientation par brise-soleil orientables • Vitrage de sécurité à rez-de-chaussée et traitement anti-graffiti • Toiture : <ul style="list-style-type: none"> • édicules techniques traités architecturalement • toitures terrasses inaccessibles avec protection par végétalisation ou à pentes
POSTES	<ul style="list-style-type: none"> • L’étude n’étant pas réalisé à ce jour, il faudra prévoir l’implantation potentielle d’un poste de transformation électrique au rez-de-chaussée de l’équipement.
PARKING PUBLIC	<ul style="list-style-type: none"> • Le parc de stationnement sera entièrement équipé et sous régie ville. Il ne sera pas uniquement dédié à l’équipement. • Son accès se fera depuis la rue Marco Polo. • Il aura une capacité de 45 places • Il sera construit sur un seul niveau. • La rampe et les édicules de sortie (vers la place/rue) seront intégrés au volume bâti de l’équipement
LA PLACE	<p>Le programme de la place reposera sur l’équilibre entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La partie minérale pour l’accueil de manifestation • Une partie végétalisée – réserve de biodiversité du quartier • Une partie ludique comprenant une aire de jeux 0-14 ans avec plusieurs zones en fonction des âges et une partie de jeux d’eau. • L’intégration d’un jardin de pluie, ou tout autre système de traitement des eaux pluviales aérien

Accusé de réception en préfecture
 094-219400223-20231218-DEL-23-153-DE
 Date de télétransmission : 18/12/2023
 Date de réception préfecture : 18/12/2023