



## ZAC DU PORT, CHOISY-LE-ROI (94)

---

### Synthèse des observations

**suite à la participation du public par voie électronique (PPVE)**

portant sur le dossier de réalisation modificatif, le Programme des Equipements publics et la demande de dépôt de 3 permis de construire dans le périmètre de la ZAC du Port à Choisy-le-Roi

Avril 2023



**ALTO STEP**  
12 rue Chabanais  
75 002 Paris  
[www.altostep.com](http://www.altostep.com)

## Table des matières

1	PREAMBULE.....	3
2	BILAN DES OBSERVATIONS.....	4
3	REPONSES APORTEES PAR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE .....	4
3.1	Un processus de concertation qui a permis des évolutions du projet .....	4
3.2	Principes paysagers, végétalisation des lots et perméabilité .....	5
3.3	Des porosités et ouvertures entre les lots.....	6
3.4	Des logements de qualité.....	7
3.5	Une programmation mixte et multifonctionnelle .....	8
3.6	Une ZAC résiliente face au risque d'inondation et au phénomène d'îlot de chaleur urbain ....	8
4	ANNEXES .....	9
4.1	Extrait du registre électronique du PPVE .....	9

## 1 PREAMBULE

**L'étude d'impact, datée d'octobre 2021, portant sur la ZAC du Port à Choisy-le-Roi, a été déposée le 29 novembre 2021.** L'étude d'impact actualisée dans le périmètre de l'autorisation sollicitée (dossier de réalisation modificatif, préalable aux demandes de permis de construire), est notamment centrée sur les trois lots B1, B3, Modul'Air à réaliser, en amont des demandes d'autorisation nécessaires pour ces opérations. Elle détaille les incidences pour chacun de ces lots.

Ce dossier a fait l'objet d'un **avis de la MRAe** (avis n°2022-004 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France du 27 janvier 2022) et du **Conseil départementale du Val de Marne** (l'avis N°21-047753-A du Conseil départemental du Val de Marne du 05 janvier 2022). Suite à ces avis, **un mémoire en réponse a été réalisé pour apporter des réponses** (compléments et précisions) aux remarques émises.

Une Participation du Public par voie électronique (PPVE) a été réalisée du **15 mars au vendredi 14 avril 2023** portant sur :

- le dossier de réalisation modificatif de la ZAC du Port à Choisy-le-Roi,
- le Programme des Équipements Publics de la ZAC du Port à Choisy-le-Roi,
- 3 demandes de permis de construire déposés par la société BNP Paribas Immobilier Résidentiel dans le périmètre de la ZAC du Port à Choisy-le-Roi.

**Le présent document vise à apporter des réponses** (compléments et précisions) **aux observations émises lors de la PPVE.**

## 2 BILAN DES OBSERVATIONS

Une seule observation a été émise le 12/04/23 lors du PPVE. Elle est rappelée dans l'encart ci-après.

### Rappel de l'observation émise lors du PPVE :

« Comment concilier densité et ville durable ?

Voilà une question que l'aménageur ne s'est pas posé, pas plus que les architectes qui ont œuvré à pérenniser un projet qui va totalement à l'encontre des enjeux environnementaux que tout le monde semble pourtant avoir à l'esprit.

Densifier à outrance fait de la ville de Choisy-le-Roi un lieu désirable ? L'offre de produits résidentiels avec une minorité de logements traversants, sans espaces de stockage et qui ne ménagent pas d'espaces végétaux en pleine terre n'est pas ce qu'on a déploré pendant les confinements et que de plus en plus d'architectes avaient promis-juré de ne pas faire perdurer ?

La Ville de Choisy-le-Roi pense toujours que l'offre résidentielle sans une politique d'équipements de qualité (et en quantité) et sans une vision ambitieuse des espaces publics et de la nature en ville produit une urbanité attrayante et durable ? Visiblement, oui.

Une occasion manquée de faire du quartier du port un lieu désirable. »

## 3 REPONSES APORTEES PAR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

### 3.1 Un processus de concertation qui a permis des évolutions du projet

Dans le cadre du projet de la ZAC du Port, une **démarche de concertation** a été mise en œuvre par la Ville de Choisy-le-Roi de décembre 2018 à février 2019. Elle a permis **d'identifier les besoins des habitants en termes de services, commerces et équipements** et **d'orienter la programmation** des derniers lots du quartier du Port. Ce travail de concertation a permis de définir les intangibles d'aménagement afin de les intégrer au mieux aux projets des lots B1, B3 et Modul'air, et limiter les impacts sur l'environnement.

De plus comme précisé dans le dossier d'actualisation de l'étude d'impact, suite aux remarques émises par les habitants dans le cadre de l'enquête publique de la 5<sup>ème</sup> modification du PLU de Choisy-le-Roi, les projets de lots B1, B3 et Modul'air ont connu des évolutions avec pour objectif de :

- **Rendre le quartier plus aéré et végétalisé** (augmentation des surfaces de pleine terre) **en le dédensifiant,**
- **Diversifier la typologie de logements développés sur le quartier pour favoriser la mixité sociale,**
- **Sécuriser l'activité économique par l'apport d'un hôtel d'activités destiné aux PME et PMI.**

Les **hauteurs des lots ont notamment été réduites**, les **surfaces en pleine terre augmentées**, des **porosités et dégagements ont été créés**.

La constructibilité à l'échelle des trois lots a été **diminuée de près de 10 000 m<sup>2</sup> de SDP pour favoriser la pleine terre**.

Les visuels suivants présentent les évolutions des lots B1 et B3.



Evolutions des volumétries du lot B1 entre 2019 et 2021 – Source : Brenac & Gonzalez, décembre 2019 à gauche et septembre 2021 à droite



Evolutions du lot B3 entre 2020 et 2021 depuis l'angle entre le pont des Mariniers et l'avenue Louis Luc -  
Source : Brenac & Gonzalez, juin 2020 à gauche et décembre 2021 à droite

### 3.2 Principes paysagers, végétalisation des lots et perméabilité

Les évolutions des projets B1, B3 et Modul'Air ont conduit à **augmenter les surfaces libres dégagées au sol** et **introduire davantage d'éléments paysagers et arborés au cœur des îlots**. Des jardins ponctuent les espaces publics et constituent des lieux d'aménités et de loisirs pour les habitants et usagers du quartier.

Le lot B1 compte environ **1530m<sup>2</sup> d'espaces plantés** et accueille 33 arbres, avec un espace de pleine terre le long de l'avenue Louis Luc et des espaces plantés sur dalle en cœur d'îlot. Le lot B3 compte quant à lui environ **660m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre** et accueille 15 arbres, avec des espaces de pleine terre en cœur d'îlot et le long de la voie ferrée. Le lot Modul'Air compte quant à lui environ **1542m<sup>2</sup> d'espaces plantés** et accueille 33 arbres, avec des espaces de pleine terre en cœur d'îlot et le long de la voie ferrée ainsi qu'une toiture végétalisée en R+1.

Le projet paysager des lots B1, B3 et Modul'air **introduit une diversité végétale croissante, de la strate herbacée à la strate arborée**. La palette végétale comprend une sélection de végétaux adaptés aux conditions de sol et d'exposition variables de l'opération est gage d'un développement satisfaisant d'une végétation, sans nécessité de traitement phytosanitaire.

Du fait de la présence de l'ensemble des strates végétales, du couvre-sol à l'arbre tige, de l'arbrisseau à la plante grimpante, de l'arbuste à la plante bulbeuse, et de la diversité d'une palette végétale aux floraisons échelonnées et aux fructifications diversifiées, **le projet crée des biotopes favorables aux insectes et à l'avifaune qui contribueront à développer la nature en ville au sein du quartier et au développement de la biodiversité locale**.

L'implantation des espaces végétalisés du projet, en limite de rue, en cœur d'îlot ou sur les terrasses des bâtiments, constitue une **trame végétale en continuité avec les trames vertes et bleues du quartier**. Une recherche de visibilité maximale de ces espaces plantés, depuis l'espace public, exprime ainsi la volonté d'inscription du projet dans son environnement par le paysage.

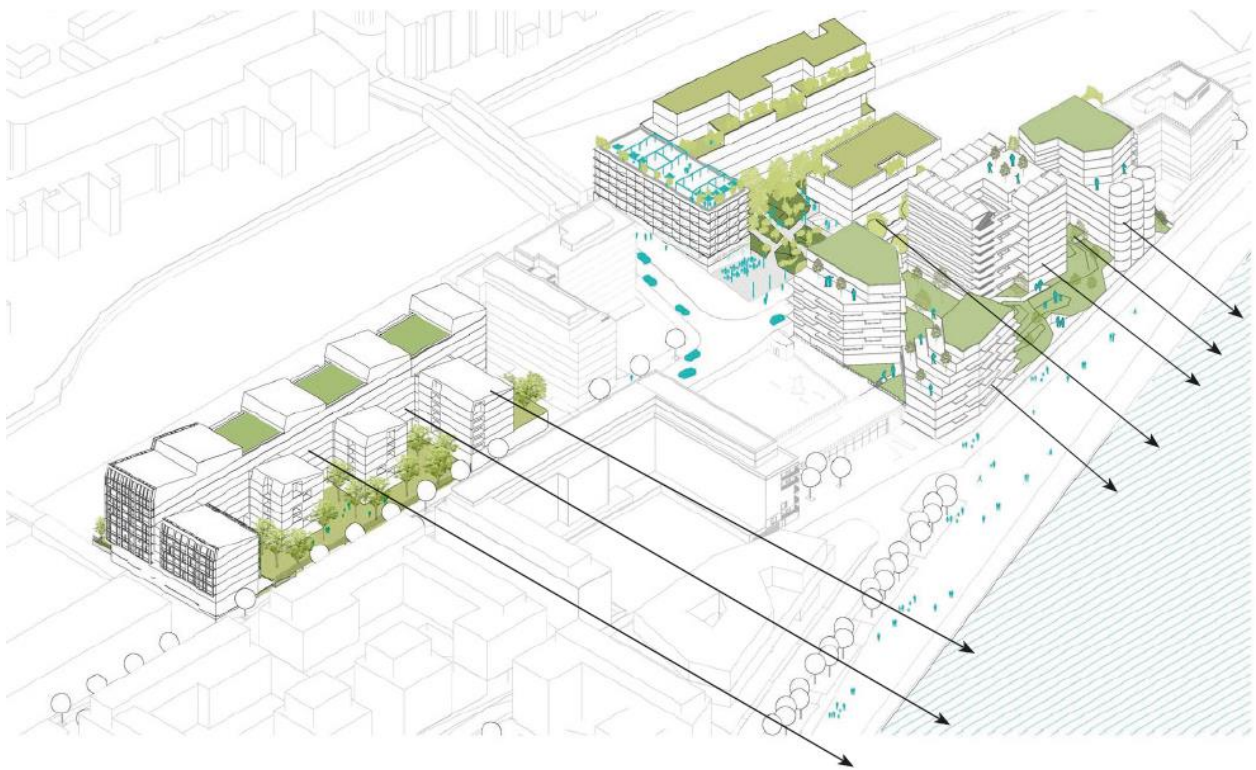
De plus, le projet a été conçu pour rejeter les eaux de toitures sur les espaces sur dalles permettant ainsi

le **ruissellement naturel des eaux** et ainsi **l'infiltration à la parcelle** de l'ensemble des eaux, par la mise en place des **noues**.

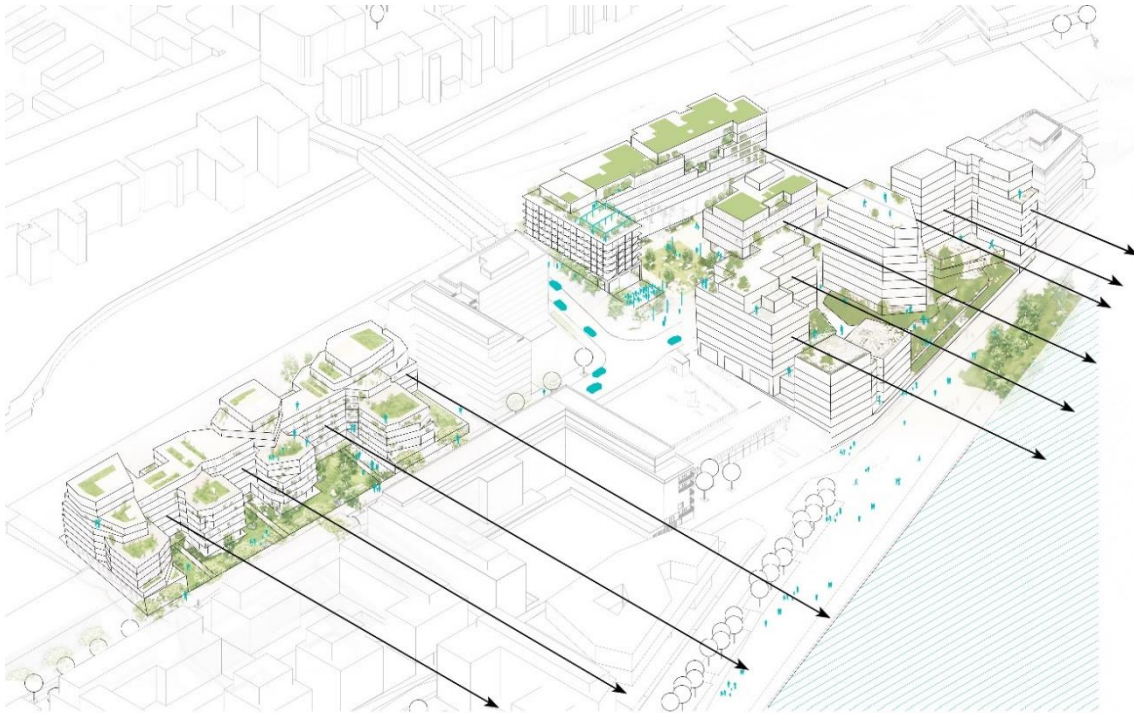
### 3.3 Des porosités et ouvertures entre les lots

Le projet cherche à apporter une **porosité** entre les lots et le maillage dense du tissu urbain. Les liaisons principales Nord-Sud, parallèles au cours de la Seine, telles que l'avenue Louis Luc, le quai Fernand Dupuy et la rue Pierre Mendès France, s'accompagneront de liaisons Est-Ouest venant irriguer l'ensemble des bâtiments et favorisant les traversées, piétonnes notamment.

La présence de la Seine en bordure Est du site constitue une opportunité pour la ZAC. En effet, le cours d'eau permet **d'offrir des vues et des orientations particulières aux bâtiments vers la Seine** ainsi qu'une **lumière spécifique qui profitera aux futurs habitants et usagers du quartier**. Elle est en cela un véritable atout paysager. De plus, l'alternance des niveaux, tant sur la longueur que sur l'épaisseur du projet, permet à l'ensemble des lots de **profiter des percées visuelles sur la Seine et le grand paysage**.



Dégagement des vues sur la Seine - Source: Brenac & Gonzalez - Hubert Godet Architectes, mars 2021 -  
Traitement ALTO STEP



Dégagement des vues sur la Seine - Source: Brenac & Gonzalez - Hubert Godet Architectes, avril 2023

### 3.4 Des logements de qualité

La majorité des logements disposent d'une **grande variété d'espaces extérieurs**, sous la forme de balcon filant ou ponctuel. La disposition des logements a été pensée afin de permettre à la plupart des logements **une vue directe sur la Seine**. Cette organisation et la **multiplication des espaces extérieurs** (privés ou partagés, sous la forme d'un grand jardin dédié à la copropriété) permet de garantir une **grande qualité de vues depuis les logements**.

Par exemple, le positionnement de la parcelle du lot B1, sur les bords de la Seine, constitue la garantie que ces vues ne seront pas affectées par des futures constructions. De plus, les volumes des immeubles ont été conçus avec des multiples plis et articulations de façades permettant ainsi de multiplier des logements d'angle, avec des **multiples orientations et en limitant les vis-à-vis**.

La situation du terrain du lot Modul'air en limite des voies ferroviaires a nécessité de former **un front bâti, un rempart phonique contre les nuisances des voies** pour protéger le cœur d'îlot dans lequel s'inscrit le jardin paysager.

Le bâtiment y est implanté en retrait de 6 mètres conformément à la réglementation. Ce recul laisse la place à un long linéaire en talus contre le terrain SCNF. Des jardinières potagères orientées au Sud seront en libre accès des futurs résidents.



De plus, une attention particulière a été portée sur la **qualité et la pérennité des matériaux de construction, l'orientation des logements** et leur **ensoleillement**, pour assurer le **confort** de l'ensemble des habitants et usagers du quartier.

Les constructions à venir répondent **aux enjeux de développement durable actuels** par leurs programmations mais également leurs qualités constructives. Elles proposeront notamment une **végétalisation des espaces communs et toitures** ainsi que des surfaces de pleine terre afin de **répondre au phénomène d'îlot de chaleur urbain**.

### 3.5 Une programmation mixte et multifonctionnelle

La ZAC du Port promeut une **multifonctionnalité** du quartier grâce à la **diversité de sa programmation**. Les projets en attente de construction sur les lots B1, B3 et Modul'air prévoient une **offre complémentaire avec l'installation d'une maison des Sports, d'un centre de formation, d'une crèche et de nouveaux commerces notamment**.

Le projet entend favoriser la **mixité**, à la fois dans les usages mais également dans la population qui est amenée à fréquenter et à habiter le quartier. Le programme prévoit de nouveaux logements : les enfants issus des familles qui occuperont ces logements pourront être accueillis dans les écoles maternelle et primaire environnantes au regard des projections actuelles. Par ailleurs, la ville suit de près l'évolution démographique en lien avec le taux d'occupation de ses équipements scolaires grâce à son service Démographie.

La ZAC du Port a été conçue comme une « extension du centre-ville » de Choisy-le-Roi avec pour objectif de transformer une zone d'activités industrialo-portuaire enclavée, en un **quartier vivant, animé avec des nouveaux équipements pour les habitants**.

La ZAC a également permis de verser plusieurs fonds de concours pour financer des équipements scolaires en dehors de la ZAC ainsi que de construire une médiathèque, et réaménager une partie des quais. La construction d'un équipement public sur la place du Belvédère, permet aussi de répondre aux besoins identifiés par la Ville, même récents.

### 3.6 Une ZAC résiliente face au risque d'inondation et au phénomène d'îlot de chaleur urbain

La ZAC a été réalisée pour être **résiliente face au risque d'inondation**. Les lots situés en zone inondable sont sur dalle avec parking inondable en rez-de-chaussée. La ZAC a fait l'objet **d'un bilan de résilience face aux inondations**.

Des évolutions des projets de lots ont eu lieu en lien avec la prise en compte de la problématique d'écoulement des eaux et de fonctionnement du quartier en cas de crue :


- **Lot B1** : création d'une clôture ajourée permettant de faciliter l'écoulement des eaux, notamment en cas de crue de la Seine, les locaux destinés à accueillir une population sensible au risque d'inondation (crèche, logements) sont localisés au dessus du niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ; la façade de la crèche et du parking ont été placées en recul de 2m vis-à-vis de la limite de la parcelle, afin d'être en retrait du quai ; les locaux vélos en front de Seine ont été mis en retrait et ne possède pas de clôtures, mais uniquement un marquage au sol.
- **Lot Modul'air** : accès au parking par une nouvelle voie créée au Nord de la parcelle en dehors du zonage du PPRI ; l'ensemble des places de stationnements, des locaux vélos et locaux techniques, situé au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- **Lot B3** : planchers fonctionnels et habitables situés au-dessus de la cote PHEC ; le parking en R-1 sous la cote PHEC mais son accès se situe au-dessus de la PHEC ; les sorties de secours et accès aux bâtiments au rez-de-chaussée sont accessibles en cas de crue ; locaux techniques situés au sous-sol mais non compris dans le périmètre de la zone inondable ; L'avenue Louis Luc qui dessert le lot et le cœur d'îlot sont situés hors d'eau. Leur utilisation est fonctionnelle en cas de crue (> PHEC) pour l'accès aux véhicules de secours, l'évacuation voire le ravitaillement.

Un des objectifs de la ZAC est également d'être **résiliente face au phénomène d'îlot de chaleur urbain**. Un travail de **ré-interrogation de la conception de certains espaces publics** est en cours au regard des problématiques environnementales avec une **reprise d'une partie des espaces publics et une réflexion de la place de l'eau et du végétal sur la Place du Belvédère**. Une maîtrise d'œuvre d'espaces publics a été désignée pour conduire cette réflexion.



## 4 ANNEXES

### 4.1 Extrait du registre électronique du PPVE

	<b>Impression du registre électronique</b>	13/04/2023			
<b>SADEV 94 -</b>					
<b>Numéro :</b>	<b>1</b>	<b>Date de dépôt :</b> 12/04/2023	<b>Heure de dépôt :</b> 21:28	<b>Valide :</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Modéré :</b> <input type="checkbox"/>
<b>Observation :</b>	Comment concilier densité et ville durable ? Voilà une question que l'aménageur ne s'est pas posé, pas plus que les architectes qui ont oeuvré à pérenniser un projet qui va totalement à l'encontre des enjeux environnementaux que tout le monde semble pourtant avoir à l'esprit.  Densifier à outrance fait de la ville de Choisy-le-Roi un lieu désirable ? L'offre de produits résidentiels avec une minorité de logements traversants, sans espaces de stockage et qui ne ménagent pas d'espaces végétaux en pleine terre n'est pas ce qu'on a déploré pendant les confinements et que de plus en plus d'architectes avaient promis-juré de ne pas faire perdurer ?  La Ville de Choisy-le-Roi pense toujours que l'offre résidentielle sans une politique d'équipements de qualité (et en quantité) et sans une vision ambitieuse des espaces publics et de la nature en ville produit une urbanité attrayante et durable ? Visiblement, oui.  Une occasion manquée de faire du quartier du port un lieu désirable.				
<b>Nom :</b>					
<b>Adresse :</b>					
<b>Cedex :</b>	0	<b>Ville :</b>			
<b>Email :</b>	choisyleport@gmail.com	<b>Téléphone :</b>			
<b>Fichier :</b>					

---