

# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !



Réunion publique  
du 27 mai 2024



# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !



## Déroulé de la Réunion

- Introduction
- 1° Rappel du contexte et des évolutions urbaines et architecturales depuis 2020
- 2° Point sur le rapport d'Enquête Publique et sur les études techniques du projet
- 3° Le nouveau schéma directeur
- 4° Les prochaines étapes
- 5° Présentation de la démarche d'occupation temporaire du centre commercial
- Échanges

# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !



## INTRODUCTION

**Romain MARCHAND, 1<sup>er</sup> adjoint, conseiller communautaire.**

## 1- RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ÉVOLUTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DEPUIS 2020

Intervenant : Johan DESSAY, COBE Architecte



# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

## Rappel du contexte

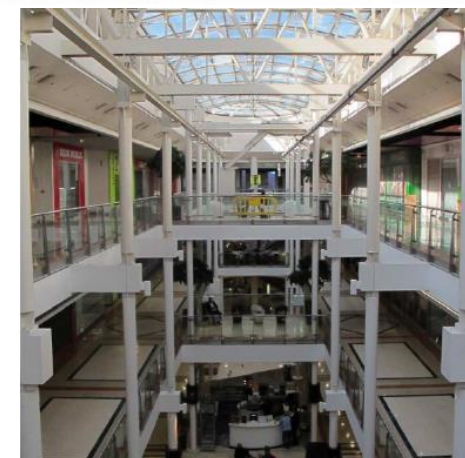
- Ouverture de l'hypermarché en **1982**, **extension en 1995 (galerie)** et rénovation en 2008
- Surface : 150 000 m<sup>2</sup> existants compris parking
- Une **architecture sur dalle**, avec plusieurs îlots
- Trois niveaux de parkings pour un total de 2 350 places.
- **Deux franchisements des voies publiques**



### Rappel du contexte

#### → LE CONSTAT D'UN CENTRE COMMERCIAL EN PERTE DE VITESSE

- Une galerie marchande vivotante autour de l'hypermarché Carrefour.
- Des espaces publics souffrant d'une architecture de dalle, d'absence d'animation (au contact parking du centre commercial) et d'ouvrages peu engageants (franchissements sur voie publiques...).
- Sur une large emprise de 4,5 ha.



Vue de la Galerie commerciale et de ses deux derniers niveaux sans commerces



# Quais d'Ivry

## Discutons de l'avenir du quartier !

### Rappel du contexte

→ DES ESPACES PUBLICS QUI SUBISSENT LA PRÉSENCE DU CENTRE COMMERCIAL



La rue Westermeyer, caractère routier et passage en ponts du centre-commercial Quai d'Ivry



La rue Jules Vanzuppe, des RDC fermés sur la ville



La rue Jean-Jacques Rousseau, des RDC fermés sur la ville

# Quais d'Ivry

## Discutons de l'avenir du quartier !

### Rappel du contexte

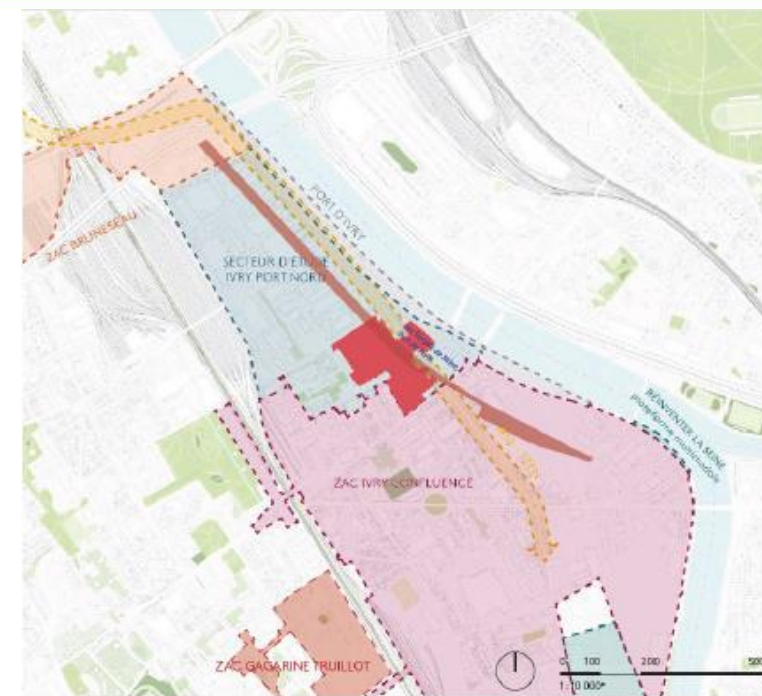
#### → DES AMBITIONS PARTAGÉES PAR TOUS

La volonté des porteurs de projet Carrefour Property et Novaxia est de faire de cet espace aujourd'hui monofonctionnel un nouveau **quartier animé à forte mixité fonctionnelle et sociale**.

Le Centre Commercial Quais d'Ivry, position de rotule entre le vaste territoire d'Ivry-Confluences, l'autre rive, la zone d'Ivry-Port et le Centre-Ville.

Le projet s'inscrit à cette échelle et vise à créer des synergies et des complémentarités interterritoriales.

Le partenariat entre les Porteurs de Projets s'articule autour de 3 ambitions communes :



**VIVRE** la ville du quart  
d'heure en intensifiant les  
usages et en développant un  
socle urbain pérenne et de  
proximité

**REVEGETALISER**  
massivement le site en  
favorisant une nature  
productive.

**INSCRIRE** le projet  
dans une ambition  
sociale et solidaire



## Rappel des grandes étapes clés du projet : élaboration du plan programme

### Diagnostic et scenarii

### Etudes de capacité

### Concertation des habitants

4 octobre 2021 / REUNION PUBLIQUE / diagnostic et enjeux  
11 mai 2022 / REUNION PUBLIQUE / restitution

### Synthèse des échanges >>> plan programme

Base de travail des études règlementaires et techniques



# Quais d'Ivry

## Discutons de l'avenir du quartier !

### La concertation de 2022 avec les habitants

Restitution des axes partagés avec les habitants dans le plan masse

Légendes :

Existant :

- Voies primaires (métropolitaine)
- Voies secondaires (communale)
- Berge de Seine
- Espaces verts
- Îlots percus
- Liens inter-îlots

Projet contexte :

- Station de métro projetée
- Îlots percus projetés
- Equipements projetés
- Liens inter-îlots projetés

Projet site :

- Frange bâtie à travailler
- Hypermarché à repositionner
- Station service à repositionner
- Îlots à l'alignement des espaces publics
- Porosité, lien à l'existant
- Lien inter-îlot principal à créer
- Lien inter-îlot secondaire possible
- Socle actif à programmer
- Marquer l'entrée de Ville, signal
- Vues sur la Seine et sur les horizons à préserver/mettre en valeur
- Un espace vert majeur à définir
- Végétaliser le site et les espaces publics
- Développer la place du piéton et les mobilités douces
- Positionnement des accès livraisons Mutualisation recherchée
- Conservation des stationnements Programme à déterminer Foisonnement recherché



JANVIER 2022

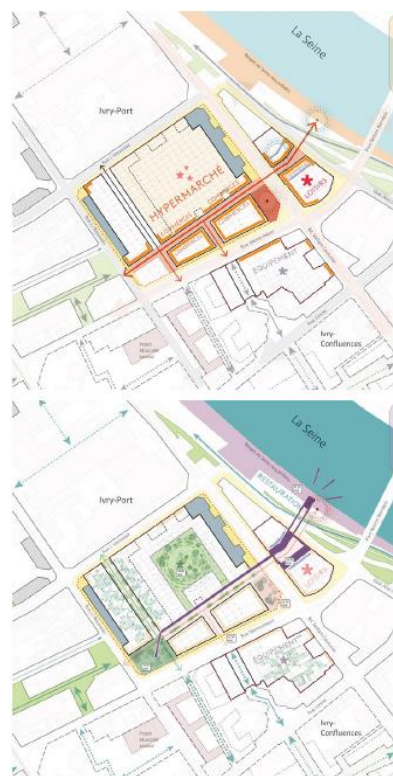
# Quais d'Ivry

## Discutons de l'avenir du quartier !

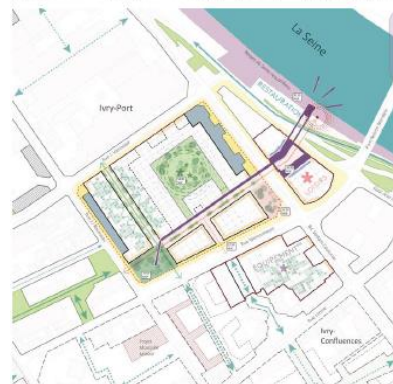


**La concertation de 2022  
avec les habitants**

**Les enjeux  
thématiques**



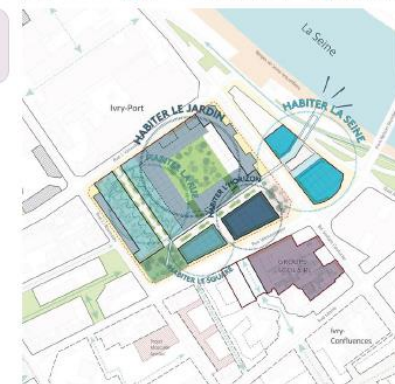
une nouvelle polarité  
commerçante à ciel  
ouvert



une reconquête du fleuve  
pour les ivryens



de nouveaux espaces de  
nature et de détente



un quartier qui propose  
des logements qualitatifs  
et variés pour tous



**JANVIER 2022**





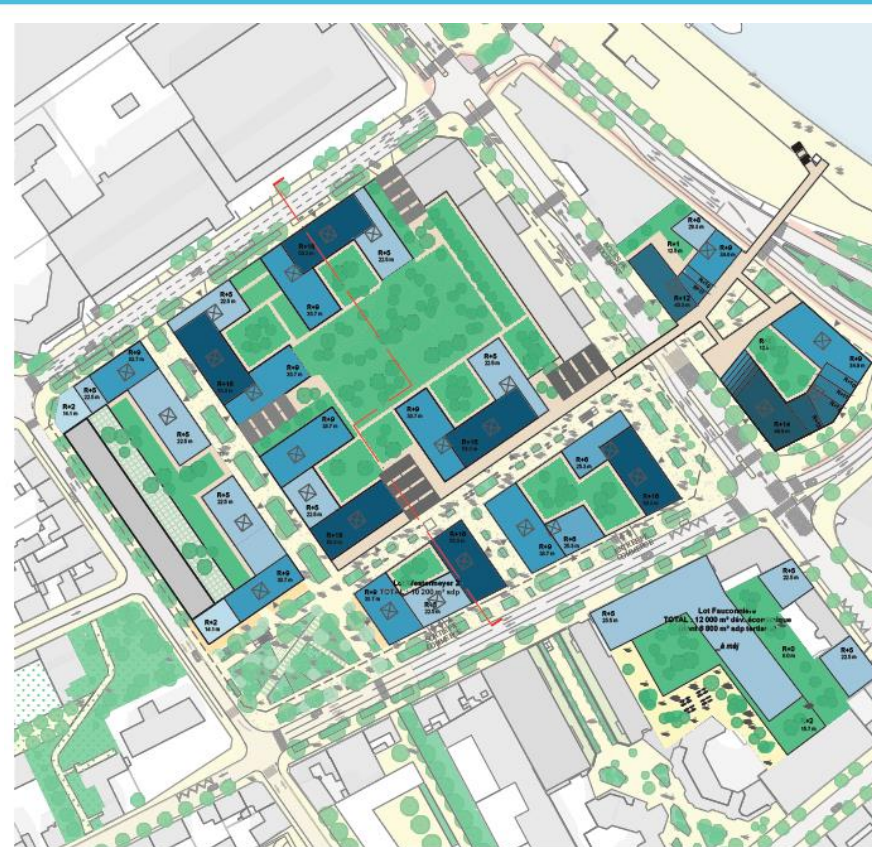
# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !



## La concertation de 2022 avec les habitants

Synthèse des échanges :  
base de travail pour les études techniques et  
réglementaires



# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !



## La concertation de 2022 avec les habitants

Synthèse des échanges :  
base de travail pour les  
études techniques  
et règlementaires

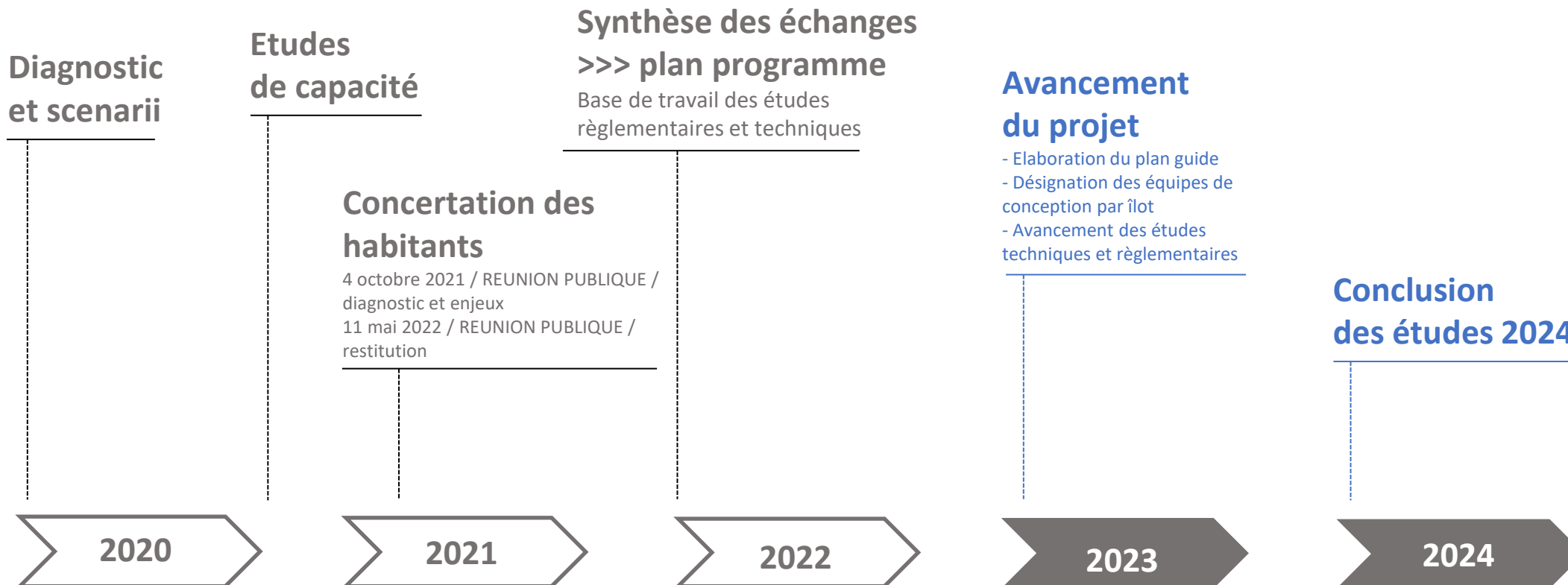


MAI 2022





## Les évolutions du projet depuis 2023





## **2- POINT SUR LE RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET SUR LES ÉTUDES TECHNIQUES DU PROJET**

**Intervenants : Benoît VIOLET Novaxia et Adrien FOURNIAL Carrefour**

**Les points relevés par le commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique menée du 15 septembre au 18 octobre 2023 :**

**L'absence de scénario alternatif**

**Intérêt général**

**Végétalisation,  
désimperméabilisation**

**Une forte densité**

**La gestion des interfaces avec les avoisinants**

## Les prescriptions techniques issues des études techniques

### Géotechnique

→ Intégration dans le plan masse de la surcharge maximale autorisée au droit de l'ouvrage de stockage des eaux du SIAAP

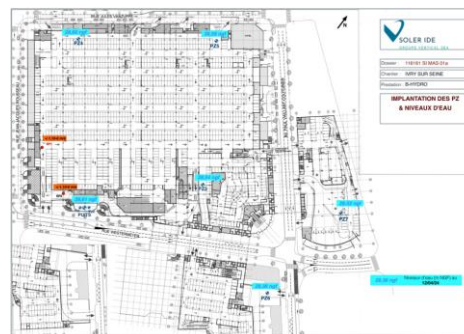
Distance de sécurité à respecter dans un périmètre de 37,5 mètres autour de l'ouvrage



### Hydrogéologique

→ Intégration dans le plan masse du niveau moyen de la nappe

L'analyse des relevés piézométriques mis en place depuis 2023 ont permis de relever le niveau moyen de la nappe à 28,5 NGF



### Sécurité Incendie

→ Intégration des prescriptions de la Brigade des Sapeurs-Pompiers

Pas de possibilité d'avoir des commerces en R+1 sur l'îlot Seine ce qui remet en cause les terrasses avec la jetée sur la Seine.

La superposition des bâtiments de logements sur l'hypermarché nécessiterait une demande de dérogation





# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !



→ En conséquence, un projet questionné

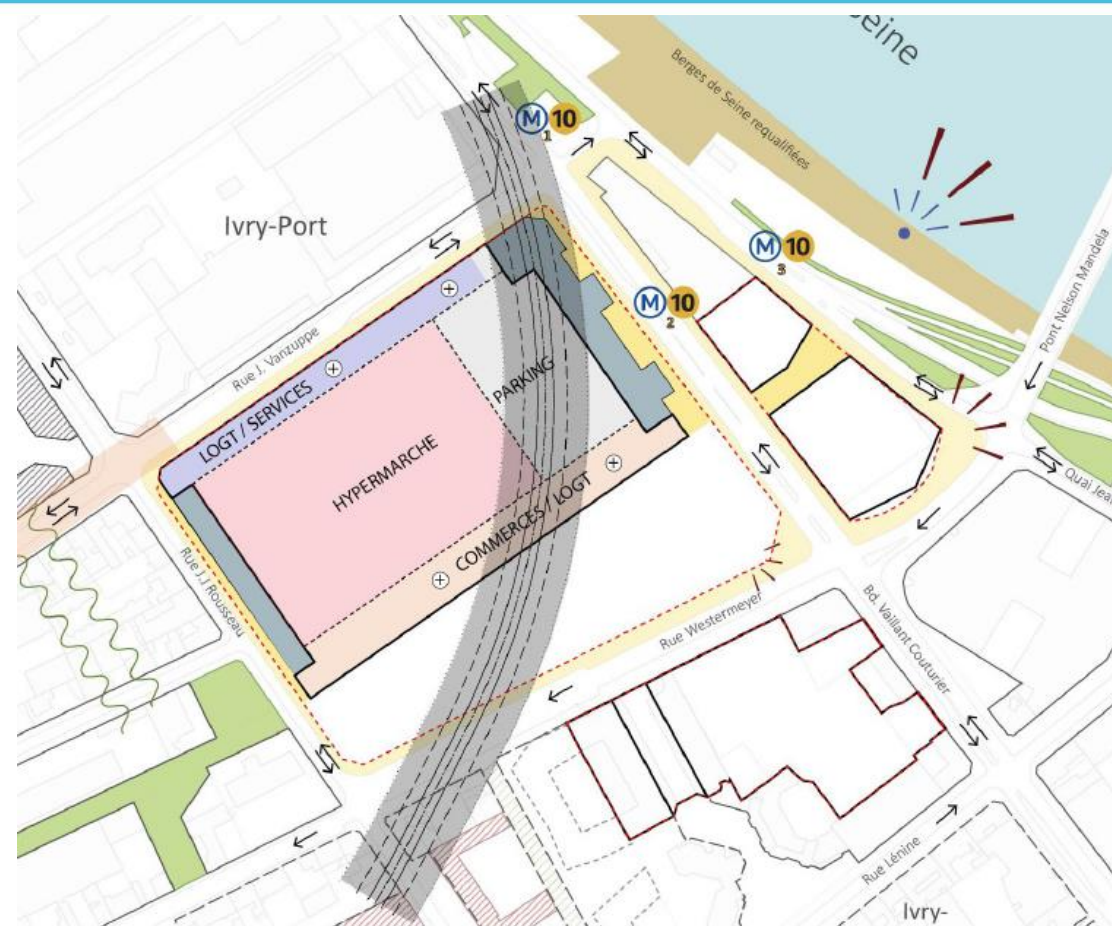
## 3- LE NOUVEAU SCHEMA DIRECTEUR

Intervenant : Johan DESSAY, COBE Architecte

### Principes du nouveau schéma directeur

#### → UNE JUXTAPOSITION DES PROGRAMMES POUR UNE SIMPLIFICATION DU FONCTIONNEMENT

- Composer un îlot central plus grand sans superposer les nouveaux programmes sur l'hypermarché
- Développer un hypermarché en longueur





### Principes du nouveau schéma directeur

#### → UNE JUXTAPOSITION DES PROGRAMMES POUR UNE SIMPLIFICATION DU FONCTIONNEMENT

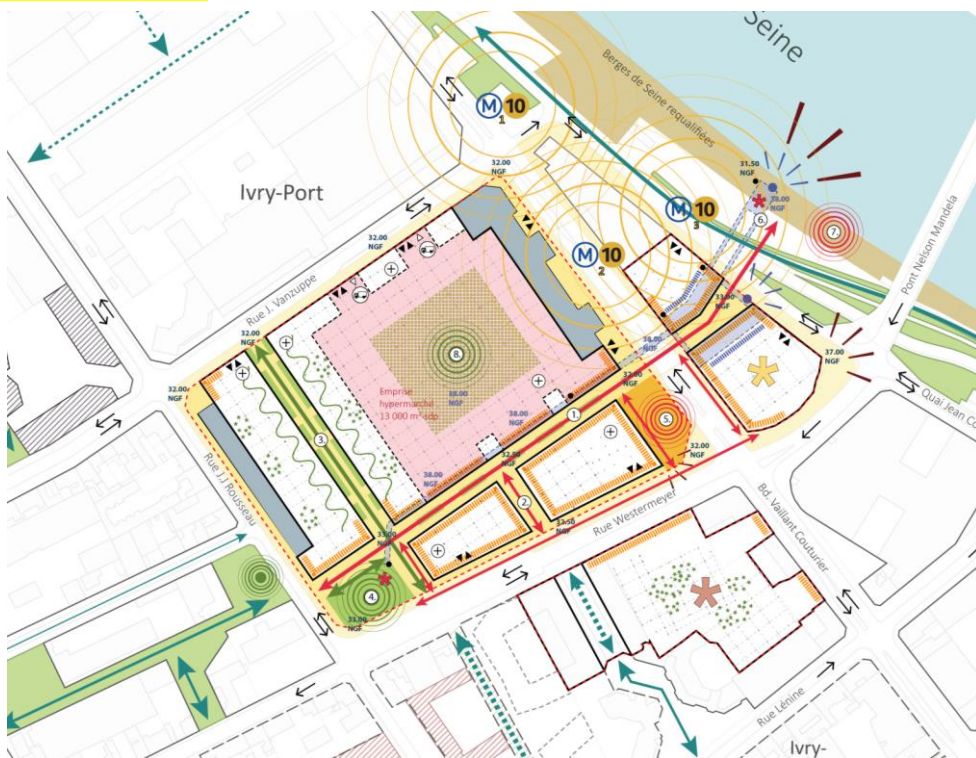
- Composer un îlot central plus grand sans superposer les logements à l'hypermarché
- Développer un hypermarché en longueur
- Créer des émergences ponctuelles en dehors de l'ouvrage SIAAP
- Privilégier un système plus libre entre espaces publics et espaces privés bâtis



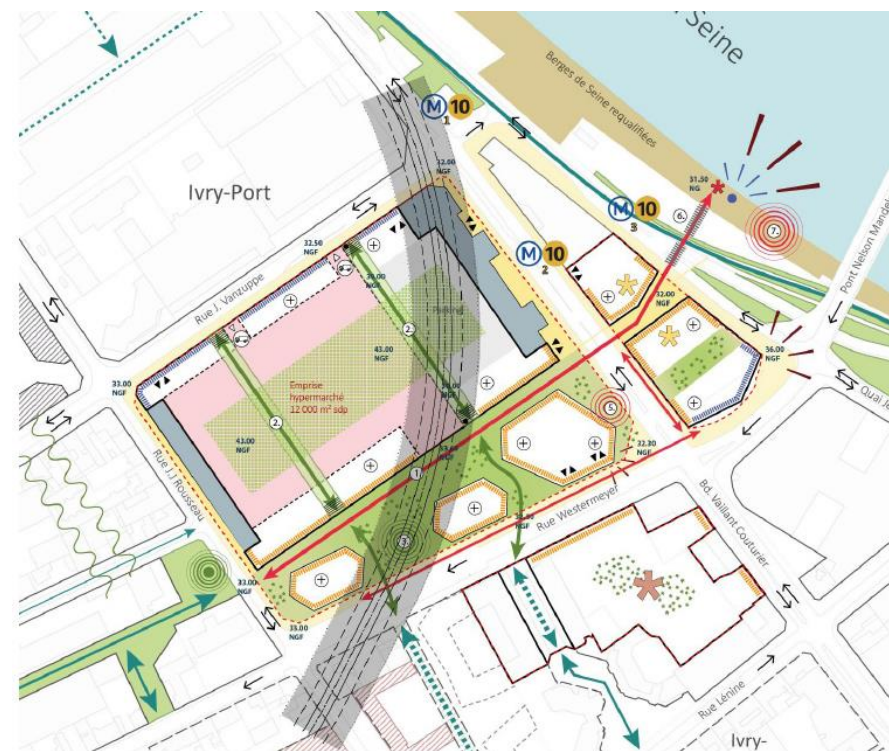
# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

Avant / après



**SCHEMA INITIAL**



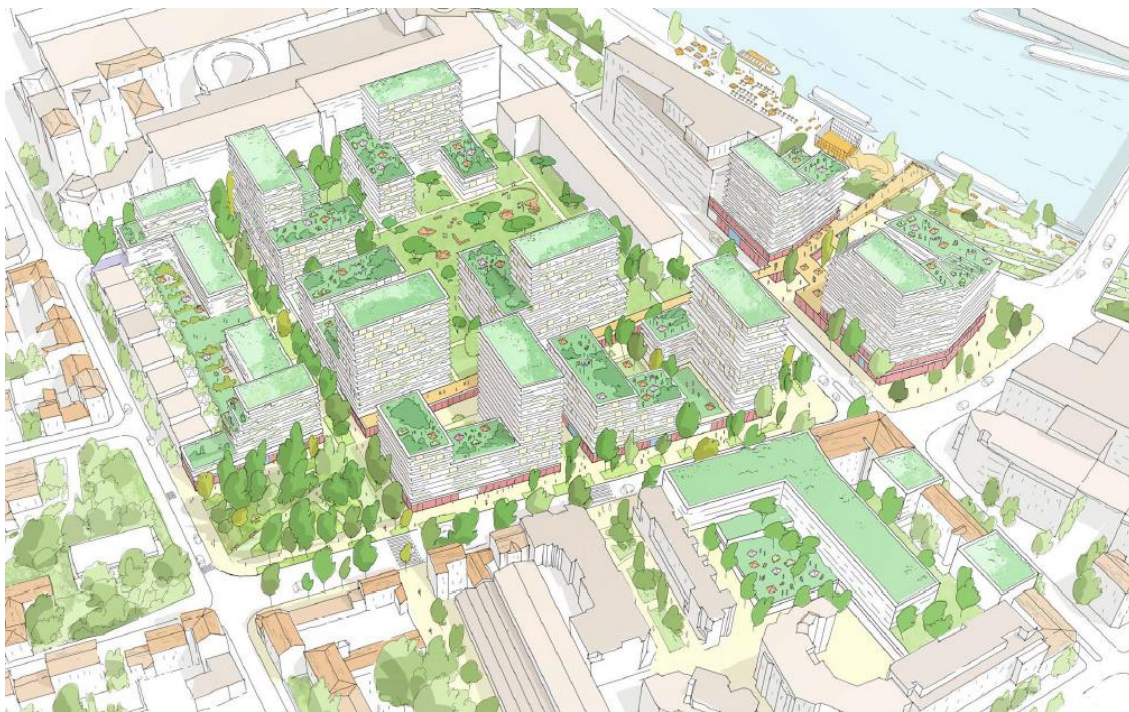
**NOUVEAU SCHEMA DIRECTEUR**



# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

Avant / après



**SCHEMA INITIAL**



**NOUVEAU SCHEMA DIRECTEUR**



# Quais d'Ivry

## Discutons de l'avenir du quartier !

### Ce qui change

Une **densité globale abaissée** à 127 000 m<sup>2</sup> (- 10% environ)

Un **jardin sur le toit étendu** à 8 000 m<sup>2</sup> (+ 40% par rapport à l'OAP). Il devient un **lieu de destination** pour les habitants (sports, promenade, activités, détente)

Une **traverse commerciale plantée est créée** le long de la rue Westermeyer pour rejoindre la Seine (+ 5 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts)

Le square **double sa taille** : 2000 m<sup>2</sup>  
(+ 100% par rapport à l'OAP)

**Côté Seine**, la passerelle et le belvédère sont supprimés au profit d'un **passage niveau rue pour rejoindre les berges**. L'implantation des bâtiments est revue pour créer un lien avec la Seine.

Une nouvelle voie est créée pour **relier la placette Fauconnières à la rue Westermeyer** et intégrée dans le périmètre de l'OAP



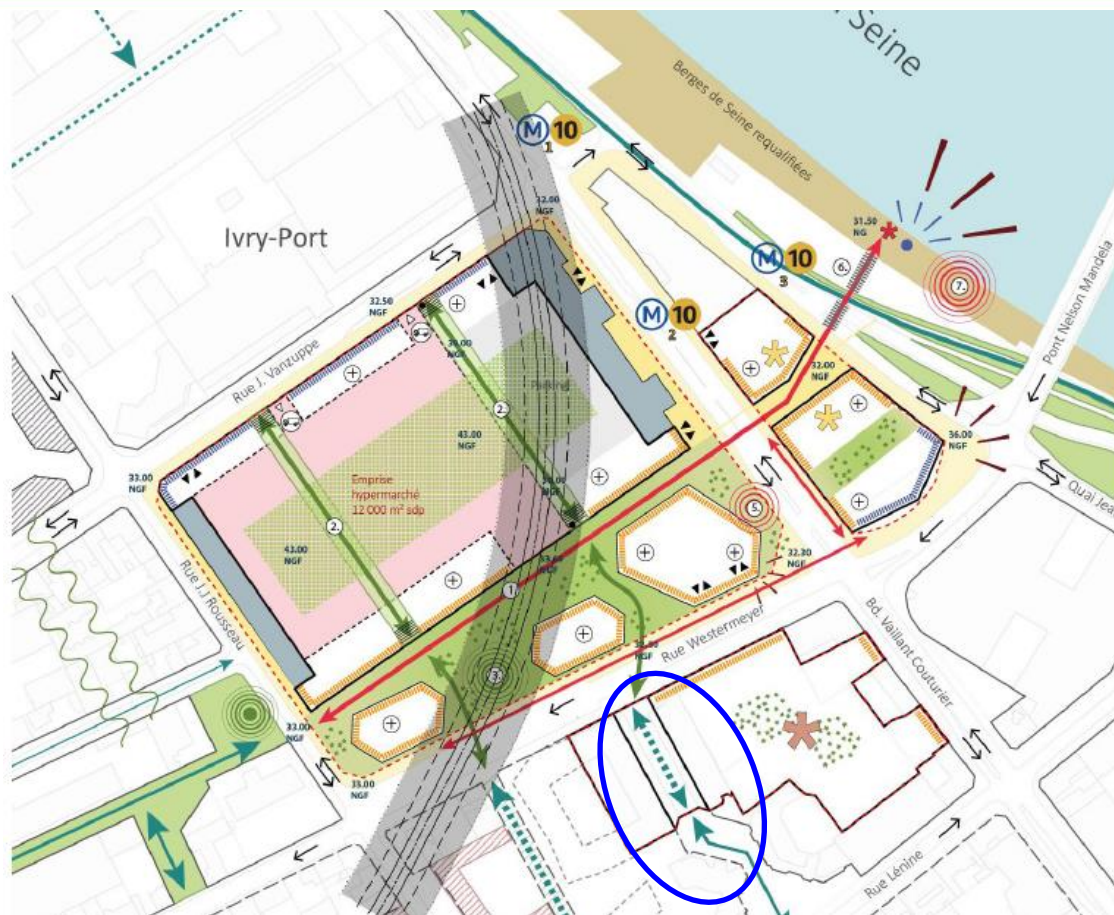
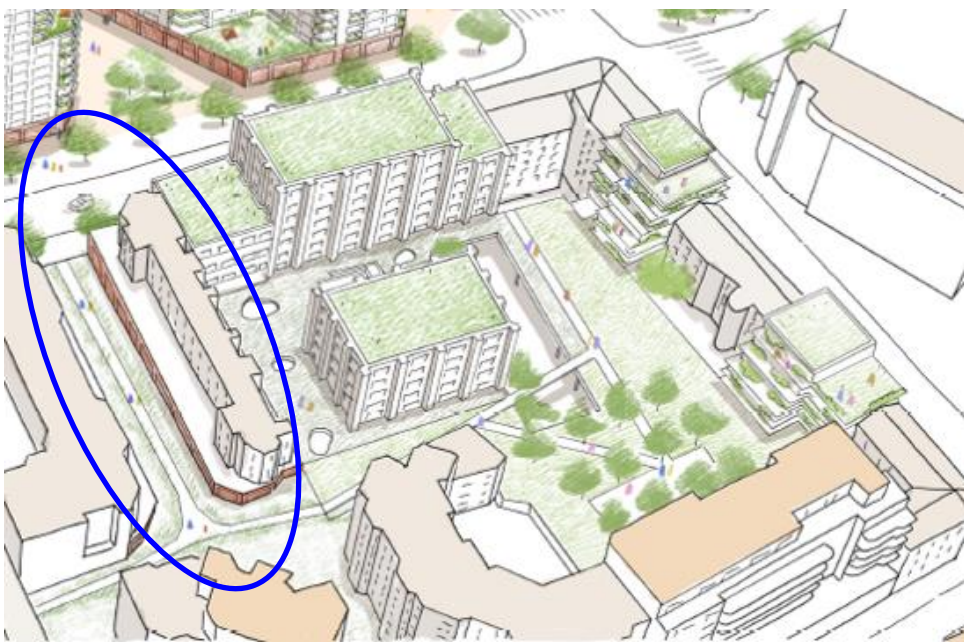


# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

## Ce qui ne change pas

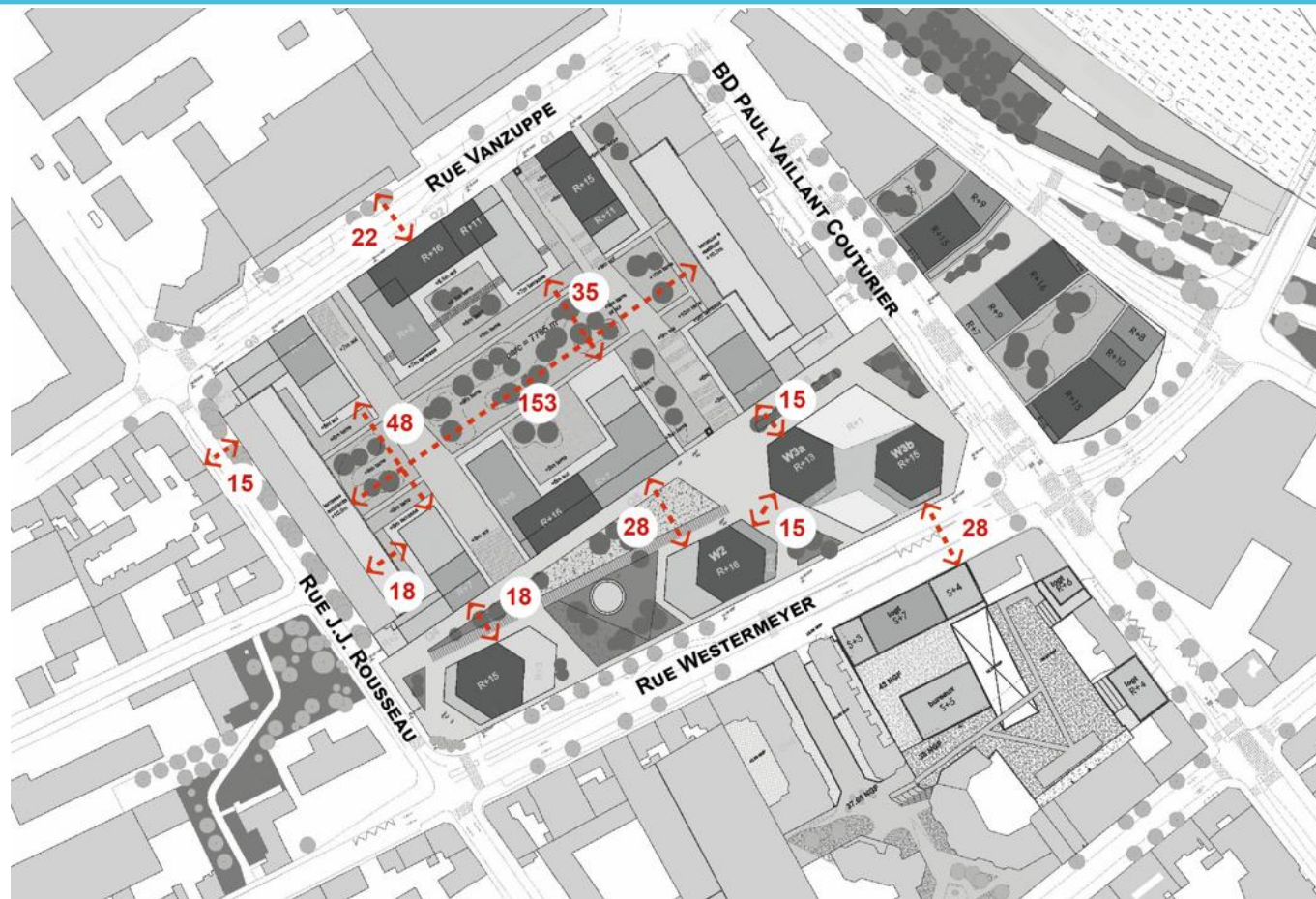
La programmation de l'îlot Fauconnières reste dans les dispositions de l'OAP





### Se représenter les distances

- Des distances plus importantes entre les bâtiments (de 15 à 48 mètres)
- La distance la plus rapprochée entre les bâtiments du futur plan masse correspond à la largeur actuelle de la rue Jean-Jacques Rousseau (15 mètres)

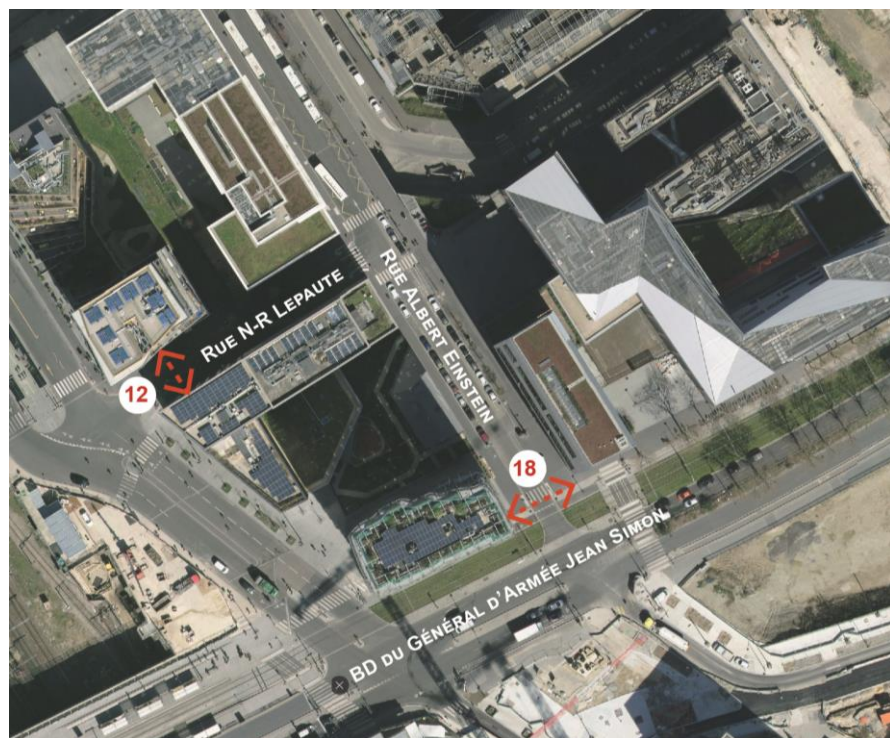




# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

**Des exemples connus pour appréhender les distances**  
Rue Albert Einstein et Nicole-Reine Lepaute - Paris 13



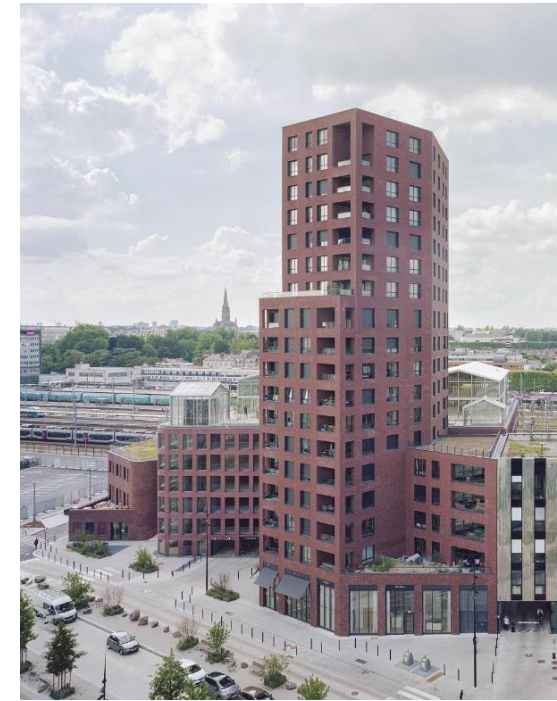
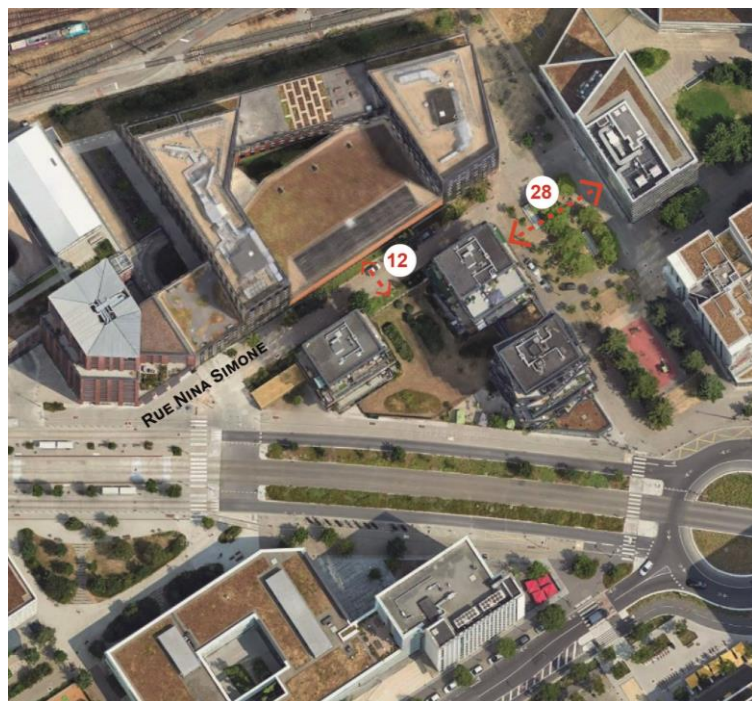


# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

## Des exemples pour appréhender les distances

Rue Nina Simone - Nantes

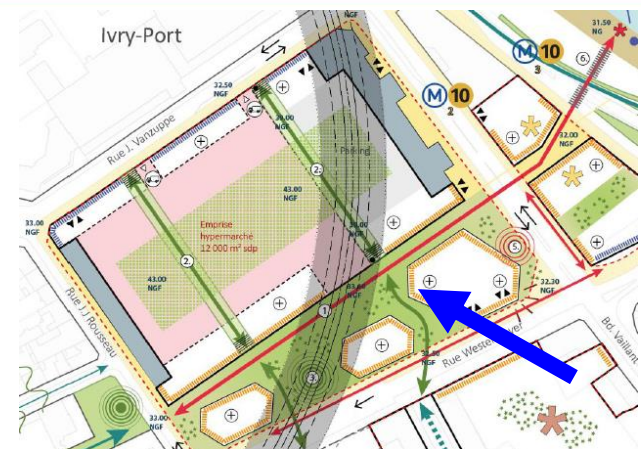
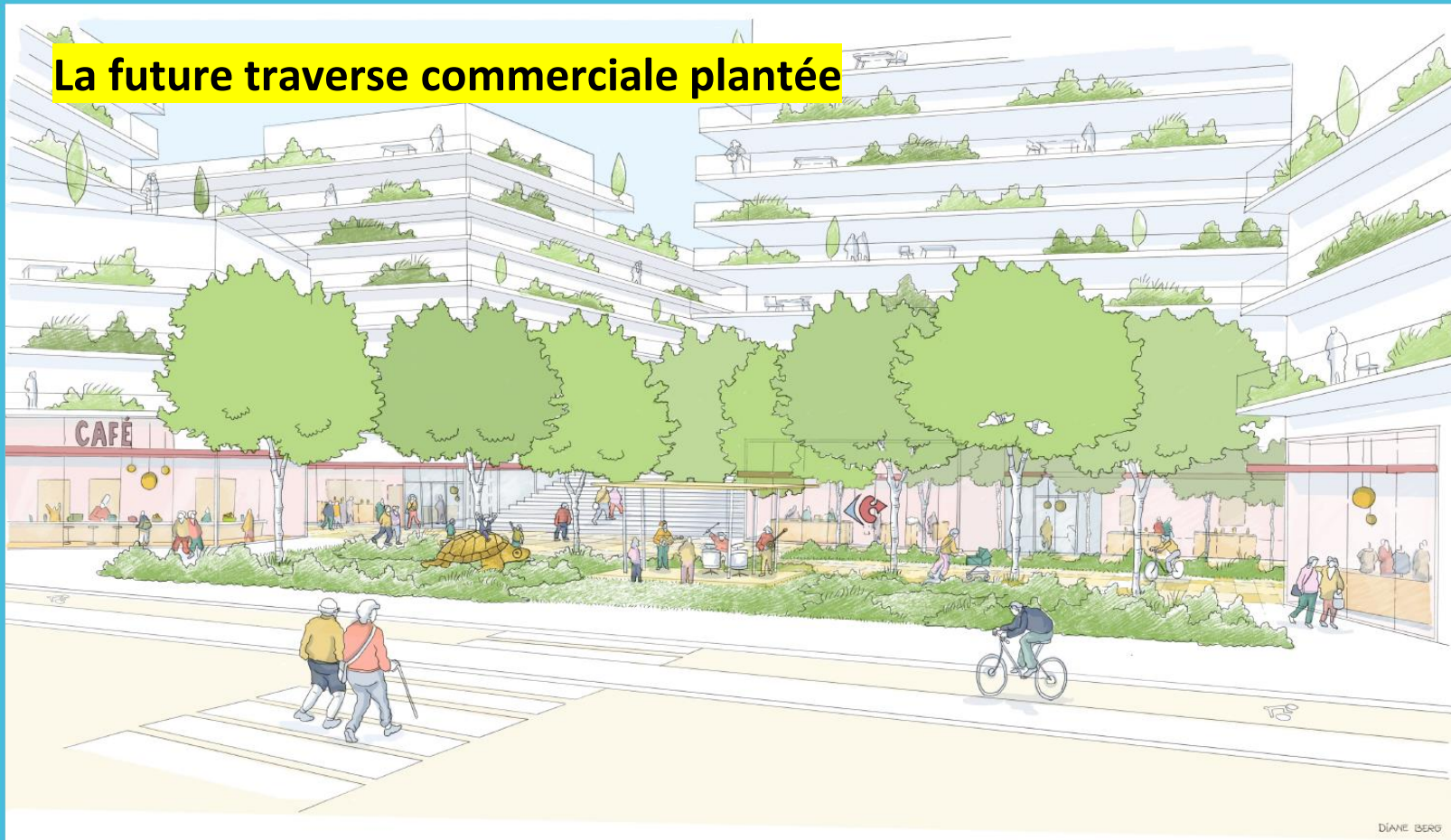




# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

**La future traverse commerciale plantée**



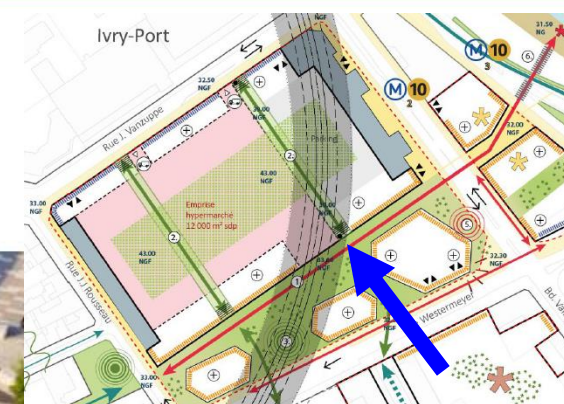


# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !



Une montée progressive vers le jardin sur le toit

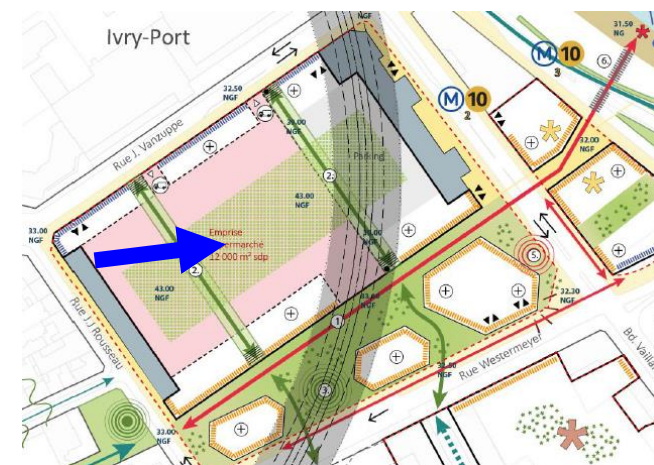
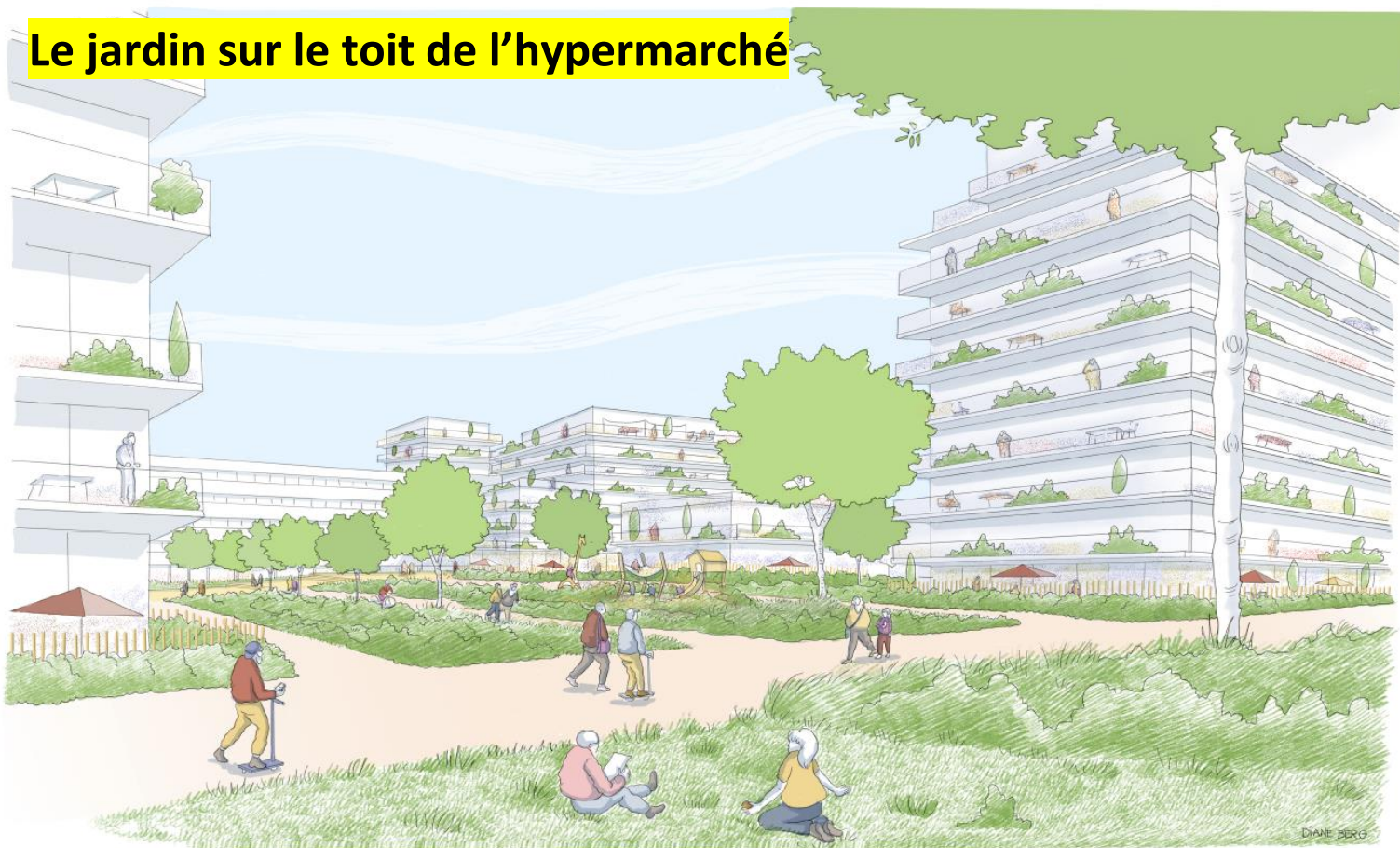




# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

## Le jardin sur le toit de l'hypermarché





# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

## Des exemples connus pour appréhender les dimensions

Le Jardin Abbé Pierre Les Grands Moulins - Paris 13 = l'équivalent du futur jardin sur le toit





## Les ambitions environnementales du projet

**Poursuivre**  
les meilleurs standards de la construction durable



**Le projet vise les labels et certifications suivants :**

### RE2020 seuil 2025 :

Encourager la sobriété énergétique et l'efficacité énergétique  
Diminuer l'impact carbone sur le cycle de vie des bâtiments neufs  
Garantir la fraîcheur des bâtiments en cas de forte chaleur



### NF HABITAT HQE ; HQE BD4 v4 ; BREEAM :

Confort thermique, acoustique, visuel  
Qualité de l'air intérieur optimale  
Qualité fonctionnelle du logement



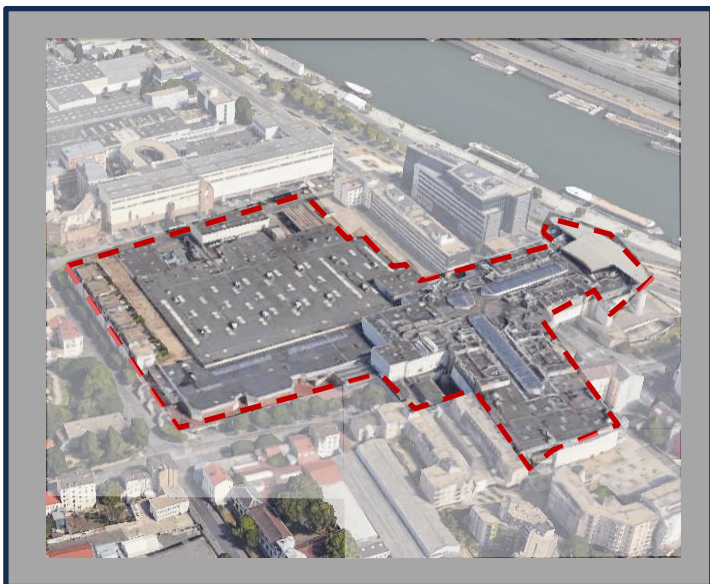
### Taxonomie Européenne :

Plus hauts critères environnementaux Européens



### Les ambitions en matière de biodiversité

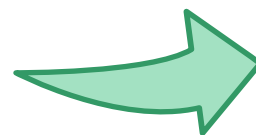
Avant



0 %

D'espace végétalisé sur la parcelle existante

### Redévelopper la biodiversité en Zone Urbaine



Recyclage  
Urbain

Vers un projet  
ZAN+

Après



30 %

D'espaces végétalisés après recyclage urbain



### Les ambitions en matière de réemploi

## Réemployer l'existant

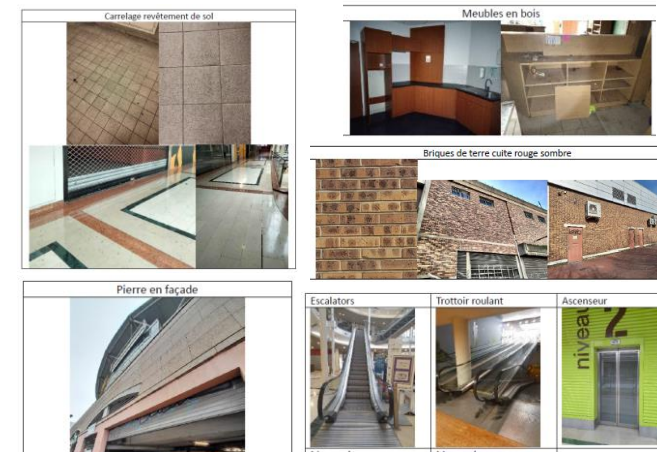


### 1 Réalisation d'un diagnostic PEMD (produits, équipements, matériaux et déchets)

- Lister l'ensemble des matériaux présents dans le bâtiment existant.
- Identifier les matériaux qui ont un réel potentiel de réemploi / recyclage / réutilisation :
  - Quantité de déchets évités
  - Quantité de carbone évités

### 2 Etude des scénarios de réemploi :

- **Scénario de réemploi in-situ** : les matériaux seront réemployés dans le futur projet Quai d'IVRY → permettra de diminuer l'empreinte carbone du projet.
- **Scénario de réemploi ex-situ** : les matériaux seront envoyés dans des lieux de stockage afin d'être utilisés par d'autres Maîtres d'Ouvrage dans d'autres projets.



Centres de stockage des matériaux à fort potentiels de réemploi :



## 4- LES PROCHAINES ÉTAPES

**Intervenants : Benoît VIOLET Novaxia et Adrien FOURNIAL Carrefour Property**



### Prochaines étapes opérationnelles

#### Jun 2024

LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE  
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE  
EN COMPATIBILITE DU PLU

#### Septembre 2024

LANCEMENT DES OCCUPATIONS TEMPORAIRES  
DANS LA GALERIE COMMERCIALE

#### T3 2024

ENQUETE PUBLIQUE DANS LE CADRE DE LA  
MODIFICATION DE L'OAP

#### Fin 2024

PLU AJUSTE EXECUTOIRE

DELIVRANCE DES  
AUTORISATIONS

#### S2 2025

DEMARRAGE DES  
PREMIERS TRAVAUX

#### 2028

PREMIERES LIVRAISONS



## **5- LA DÉMARCHE D'OCCUPATION TEMPORAIRE DE LA GALERIE COMMERCIALE**

**Intervenante : Sixtine HUMANN Novaxia**



# Quais d'Ivry

## Discutons de l'avenir du quartier !



### L'immobilier solidaire chez Novaxia

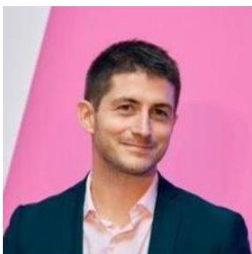
- Une équipe dédiée chez Novaxia
- Le projet Quais d'Ivry sera la 32<sup>ème</sup> occupation solidaire !

**2023**

**+ 66 000 m<sup>2</sup>**  
mis à disposition



L'équivalent du  
**Château de Versailles** ...  
et ses annexes !



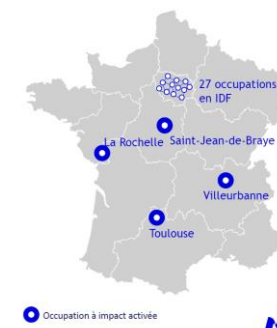
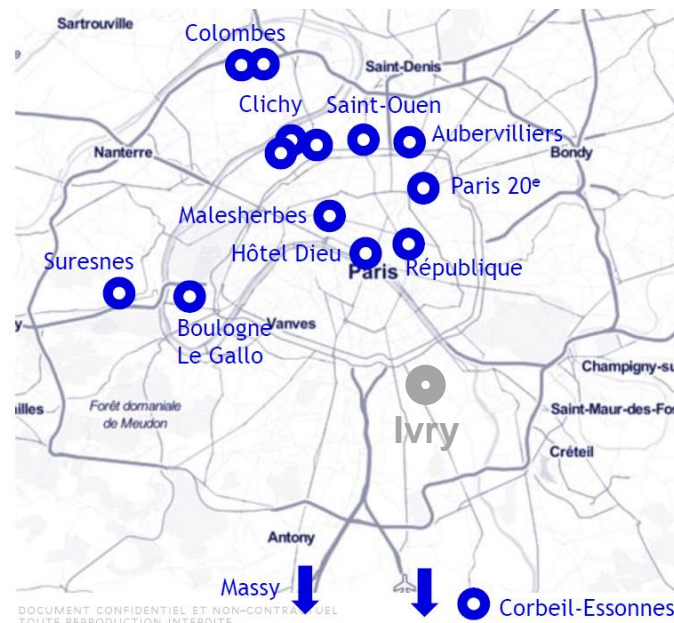
**VINCENT AUREZ**  
DIRECTEUR  
DEVELOPPEMENT  
DURABLE –  
INNOVATION



**SIXTINE HUMANN**  
CHARGÉE DE MISSION  
IMMOBILIER SOLIDAIRE



**CLAIRE DE LA CASA**  
CHARGÉE DE MISSION  
IMMOBILIER SOLIDAIRE



# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

+ **15** bâtiments en activité chaque année



Hébergement d'urgence  
Secours Populaire  
Beausoleil



Tiers-lieu solidaire  
Village des 3A – Antony



Lieu de stockage  
Protection civile  
Aubervilliers



Stockage ressourcerie  
Ressource AAA  
Saint-Jean-de-Braye



Village d'artisans  
Village Factory  
Colombes Dalloyau



Lieu de street-art  
Bayah Design  
Toulouse

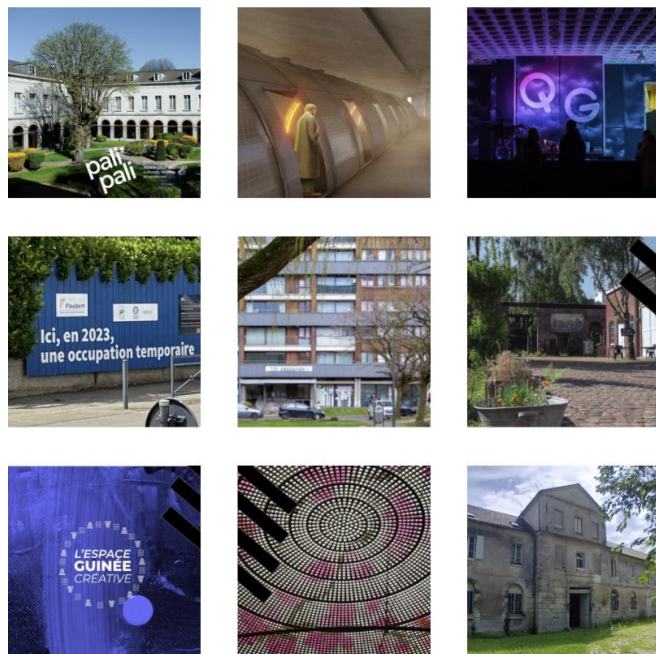


Ressourcerie solidaire  
Temps Libre  
Livry Gargan



### **PALI PALI, gestionnaire expert d'occupation temporaire**

Créé en 2016, Pali Pali est un gestionnaire d'urbanisme transitoire reconnu en Belgique. En plein développement en France depuis 2024, Quais d'Ivry sera le 3<sup>e</sup> lieu géré par cette société en France.



#### **Les missions :**

- Autorisations administratives
- Installation des résidents
- Animation du site et gestion des résidents
- Départ des résidents
- Mesure d'impact



# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

## Quais d'Ivry : premier centre commercial solidaire

→ 16 000 m<sup>2</sup> mis à disposition pour des structures solidaires

### Hypothèses

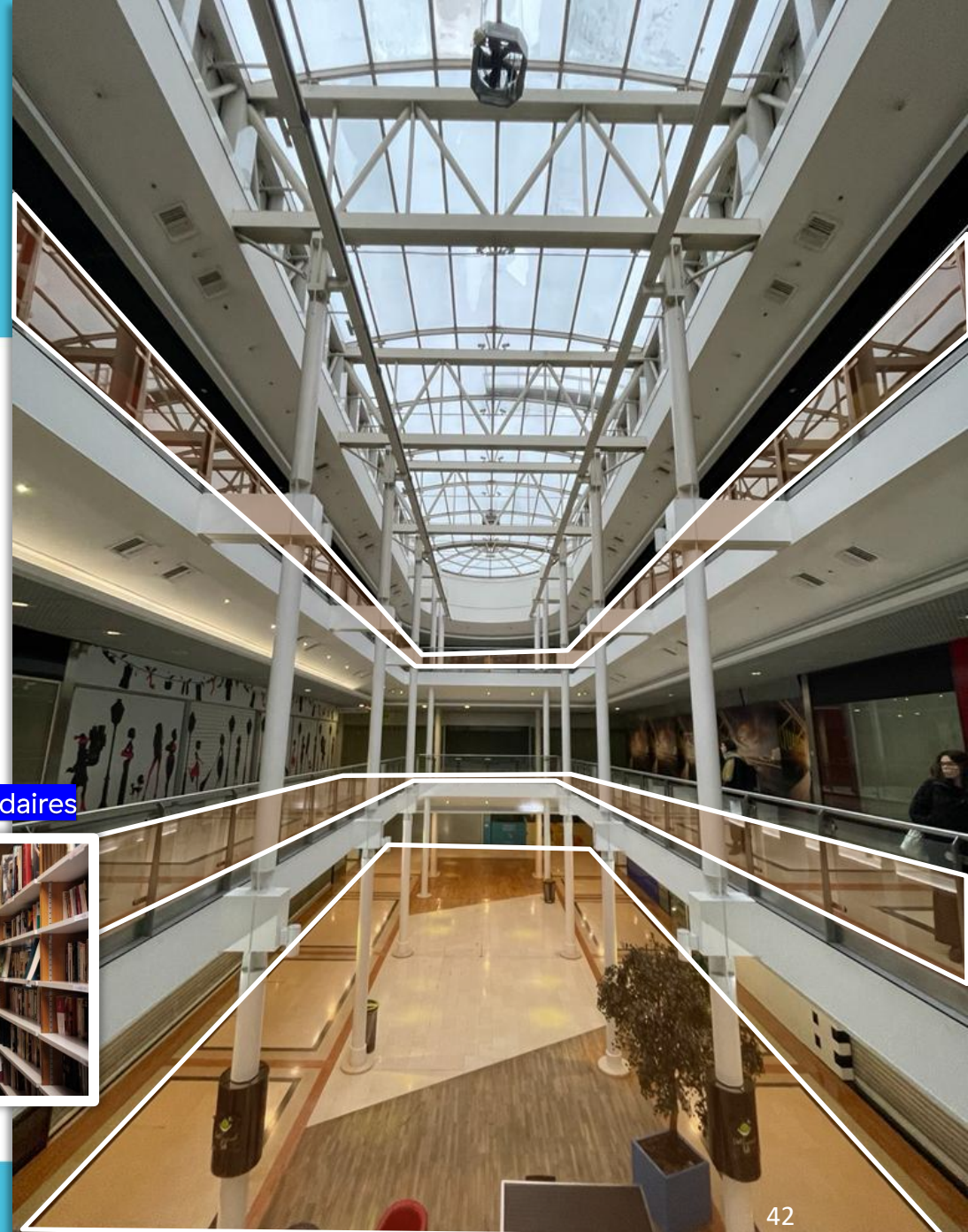
2<sup>e</sup> étage : street art



1<sup>er</sup> étage : ateliers



RDC: commerces solidaires





# Quais d'Ivry

## Discutons de l'avenir du quartier !



### Processus de sélection des occupants temporaires

#### La démarche :

- **Identification et mobilisation du tissu associatif ivryens et du réseau solidaire de Novaxia** (Ville d'Ivry & Novaxia)
- **Formulaire de candidature**
- **Analyse des candidatures**
- **Validation des candidats** (Ville d'Ivry & Novaxia)

#### Les Critères de sélection des structures à impacts :

> Destiné aux Entreprises Solidaires d'Utilité Sociale (agrément de l'Etat ESUS) ou assimilé (statut relevant de l'Economie Sociale et Solidaire) ou aux Associations Loi 1901 reconnues d'utilité publique ou d'intérêt général

#### Les thématiques d'impact des acteurs ESUS :

Social, solidaire, éducation, développement durable, transition énergétique, promotion culturelle

# Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !



## Processus de sélection des occupants temporaires

### Qui peut présenter sa candidature ?

Tout le monde sous réserve de respecter les critères de sélection

**Activités temporaires possibles en fonction de chaque cellule :**  
bureaux, vente ou accueil de public

### A la charge des occupants :

Paiement des charges individuelles de la cellule, assurances

## Lancement de l'appel à candidatures



Intéressés par le projet d'occupation solidaire aux Quais d'Ivry ? Scannez et découvrez les détails de l'appel à candidatures



## Calendrier de déploiement de l'occupation temporaire

LANCEMENT DE L'APPEL A PROJET :  
**24 mai 2024**

DEPOT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE  
**Jusqu'à fin juillet 2024**

INSTRUCTION DES DOSSIERS :  
**Juillet-août 2024**

ENTRÉES SUR SITE DES ASSOCIATIONS :  
A partir de **septembre 2024**

LIBERATION DU SITE :  
**Juin 2025**