

Concertation et dialogue territorial - Quais d'Ivry

Réunion publique de restitution de la seconde phase de concertation et présentation du pré-projet

Synthèse des échanges

Retrouvez sur le site de la Ville d'Ivry-sur-Seine :

- la vidéo de la réunion
- le diaporama présenté lors de cette réunion

INFORMATIONS PRATIQUES

- La réunion a été organisée en présentiel le mercredi 11 mai 2022 de 18h30 à 20h30 et diffusée en ligne sur YouTube et Facebook. Les participant.es pouvaient participer en direct et en ligne à l'écrit dans le chat Facebook.
- Une centaine de personnes étaient présentes dans la salle. Au pic, une trentaine de personnes suivaient la réunion en ligne sur Facebook.
- Les échanges étaient animés par Émilie WALKER (Agence Eker).
- Les intervenants présents :
 - Philippe BOUYSSOU, Maire d'Ivry-sur-Seine,
 - Romain MARCHAND, Adjoint à l'aménagement et la coordination des politiques d'attribution du logement social, Ivry-sur-Seine,
 - Alain BUCH, Adjoint au Maire, Délégué au quartier Ivry-Port,
 - Clément PÊCQUEUX, Adjoint à l'écologie urbaine, Ivry-sur-Seine,
 - Yohan DEMASSE, Responsable de Programmes Développement Urbain, Carrefour Property
 - Christophe CLAMAGERAN, Représentant de KKR
 - Alexandre JONVEL, Architecte-urbaniste associé, CoBe
 - Jérémie CHACHUAT, Architecte-urbaniste, CoBe
- Après l'introduction par le Maire, la réunion s'est déroulée en trois temps de présentation, suivis d'un temps d'échanges :
 - Le rappel de l'historique du projet ;
 - Le dispositif de concertation mis en place en phase 2, la synthèse de la concertation et ses enseignements ;
 - La présentation du pré-projet et des suites de la concertation.

OUVERTURE

Le Maire a accueilli les participants. Il a présenté les enjeux liés à cette réflexion urbaine sur Quais d'Ivry pour la ville d'Ivry-sur-Seine, les ambitions de la Ville pour ce projet et pour cette concertation.

L'articulation entre les différents acteurs a été rappelé : les porteurs de projet sont Carrefour property et KKR, ils travaillent en partenariat avec la Ville d'Ivry et ont demandé à l'agence d'architecture et d'urbanisme CoBe de les accompagner sur ce projet. L'agence Eker les accompagne dans l'organisation de cette concertation.

Le calendrier envisagé pour le projet est également rappelé :



LE RAPPEL DE L'HISTORIQUE DU PROJET

L'historique du projet

Christophe CLAMAGERAN, Représentant de KKR, a présenté le point de départ de cette réflexion. Il a rappelé l'histoire du centre commercial et a présenté les constats actuels : un centre commercial important dans la vie des usagers du quartier mais en perte de vitesse. Le groupe Carrefour, lui, souhaite se réinscrire en tant que propriétaire et exploitant. Une réflexion urbaine a donc été amorcée sur ce secteur et en y associant les habitant.e.s.

Il a également présenté les invariants de départ dans le cadre du projet :

- Démolir le centre commercial et les ponts bâtis ;
- Conserver l'Hypermarché dans le quartier, dans un format adapté, innovant et de grande proximité, accompagné d'une offre de commerces et de services pérenne, et faire évoluer l'offre de stationnement ;
- Construire un quartier mixte avec des activités économiques et de l'habitat, y compris des logements sociaux.

Une 1^{ère} phase de concertation

Les principaux enseignements issus du diagnostic et des ateliers participatifs ont été rappelés.

- ☑ Retrouvez toutes ces informations dans la synthèse de la phase 1 de la concertation, consultable et téléchargeable en ligne :

https://www.ivry94.fr/fileadmin/www.ivry94.fr/MEDIA/Projets/Quais_d_Ivry/Documents/Synthe__se_Q_UAIS_IVRY_CARREFOUR_EKER_040122.pdf

A l'issue de cette première phase, les choix suivants ont été réalisés par la Ville et les porteurs de projet :

- Développer un quartier mixte, animé et accueillant de jour comme de nuit
- Créer une offre de logements pour tous, intégrant une part de logements sociaux

- Proposer des déplacements sécurisés dans l'espace public, en favorisant des cœurs d'îlots piétons
- Recréer un lien à la Seine et offrir des points de vue
- Développer la nature en Ville et végétaliser le quartier
- Désenclaver l'îlot Fauconnières
- Conserver la station-essence et/ou développer une nouvelle offre de bornes de recharges pour véhicules électriques

Une programmation cadre a été arrêtée :

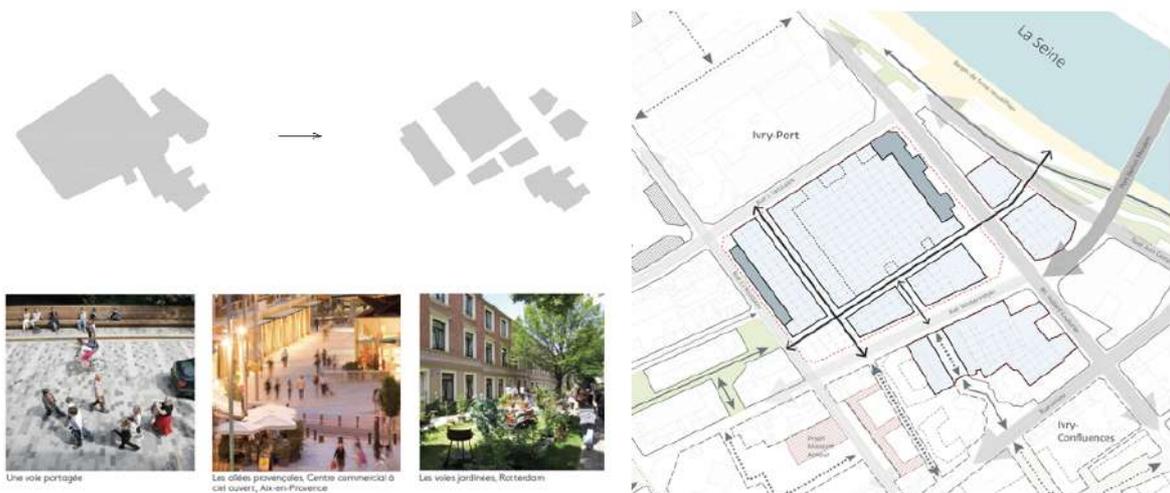
- L'hypermarché : environ 14 000 m²
- Un socle actif de commerces, services, loisirs, restaurants, etc. : environ 12 500 m²
- Un pôle d'activités économiques (locaux PME/PMI, logistique urbaine, bureau, ...) : environ 12 000 m²
- 1200 logements familiaux :
 - en accession libre
 - à prix maîtrisés
 - sociaux
- 500 unités de vie spécialisées
 - Des chambres étudiantes
 - Des appartements pour les seniors
 - Du coliving...

Le travail de spatialisation réalisé par les architectes à l'issue de la phase 1 de la concertation

Alexandre JONVEL, Architecte-urbaniste associé, a présenté le diagnostic urbain et les exigences à respecter sur le territoire. Il a rappelé les ambitions et les pistes de réflexions issues de la phase 1 :

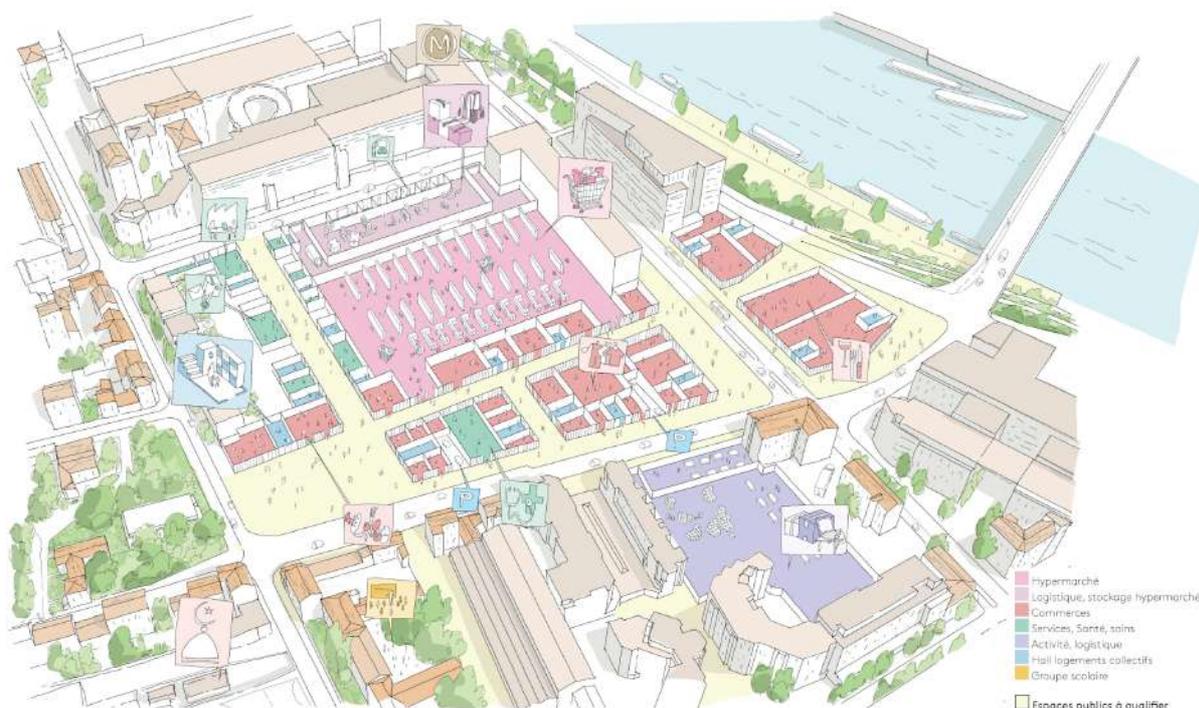
- Articuler le grand et le petit,
- Libérer le sol et le ciel,
- Développer une ville écologique et durable,
- Développer la mixité fonctionnelle et repenser un écosystème commercial ouvert sur la ville.

Il a présenté le travail que son agence a réalisé entre la concertation phase 1 et la concertation phase 2 :





Un premier découpage des îlots et la programmation des rez-de-chaussée a été la base du travail itératif en atelier avec les habitant.e.s :



LE DISPOSITIF DE CONCERTATION MIS EN PLACE EN PHASE 2, LA SYNTHÈSE DE LA CONCERTATION ET LES ENSEIGNEMENTS :

Le dispositif mis en place

Il a été rappelé que la concertation vise à recueillir des avis et contributions pour co-construire le projet. Cette seconde phase a permis de poursuivre la démarche de dialogue initiée en octobre 2021 avec les riverains, les habitants et les acteurs socio-économiques du territoire et d'associer plus finement les publics spécifiques notamment les jeunes et les représentants de la copropriété Jean-Jacques Rousseau.

Elle a également permis de comprendre et d'accompagner les priorités des habitants et usagers pour ce futur quartier et d'arrêter une programmation à grandes mailles et un pré-projet présenté ce jour.

11 rencontres se sont tenues avec des dispositifs spécifiques pour associer un maximum de publics de mars à avril:

- **1 Atelier avec les scolaires, avec le CDL de l'École Dulcie September, 5 All. Chanteclair**
 - Mercredi 16 mars de 9h30 à 12h : Un groupe d'enfants de maternelle et un groupe d'enfants d'élémentaire
 - **4 permanences avec les 10 – 25 ans et étudiants**
 - Vendredi 4 mars de 10h00 à 12h30 à l'**antenne jeunesse** dans le cadre du « Petit déjeuner débat », à la MDQ
 - Mercredi 13 avril de 12h00 à 14h30 à **Institut Franco Européen de Chiropraxie (IFEC)**,
 - Jeudi 14 avril de 16h30 à 18h00 au **City-stade**
 - Vendredi 15 avril de 10h30 à 12h30 au **collège Molière**, avec les éco-délégués
 - **3 ateliers participatifs ouverts à toutes et tous, à la MDQ**
 - Vendredi 18 mars à 18h30 : **Rez-de-Ville : espaces publics et programmation des RDC**
 - Mercredi 30 mars à 18h30 : **Habiter à Quais d'Ivry**
 - Mercredi 13 avril à 18h30 : **Les ambitions environnementales du quartier**
 - **1 rencontre d'échanges avec les commerçants du quartier en présence des maître d'ouvrage, de Cobe, de la direction commerce et de l' élu au commerce**
 - Mardi 29 mars à 8h30, à la MDQ
 - **2 réunions avec les habitant.e.s des copropriétés environnantes en présence de Carrefour et de Cobe**
 - Vendredi 11 mars à 17h30 : une réunion de lancement à la MDQ.
 - Lundi 9 mai à 17h30 : une seconde réunion dans la galerie commerciale.
- ☑ Les supports et comptes rendus des différents évènements étaient accessibles en ligne sur le site Ivry & Moi: <https://www.ivry94.fr/164-5419/fiche/quais-d-ivry.htm>

La synthèse de la concertation

Les principaux enseignements issus de ces rencontres ont été présentés.

- ☑ Vous retrouvez toutes ces informations dans la synthèse de la phase 2 de la concertation, consultable et téléchargeable à cette adresse : <https://www.ivry94.fr/164-5419/fiche/quais-d-ivry.htm>

Les évolutions du projet à l'issue de la concertation

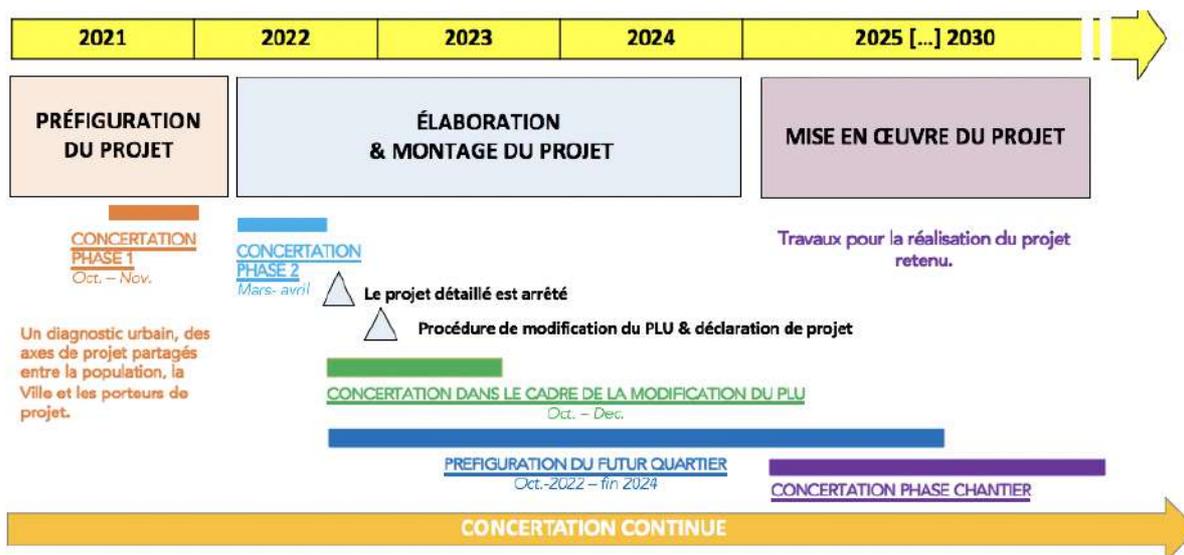
- Une programmation et des ambiances d'espaces publics cohérentes avec l'existant :
 - Côté Seine : activités festives, sportives, culturelles et nocturnes
 - Côté habitation : apaisée, de journée à proximité des habitations
- Sur les formes urbaines :
 - La nécessité de varier les hauteurs (sans immeuble de grande hauteur IGH)
 - Préserver les vues et respecter les avoisinants
- Forte végétalisation, notamment avec un espace vert sur le toit du Carrefour
- Une passerelle pour construire le lien à la Seine
- Création d'un grand square de pleine terre, et une aire de jeux
- Un positionnement des accès logistiques de l'hypermarché limitant les nuisances pour les habitants
- Ouverture sur le quartier du pôle d'activités
- Un pôle d'activités (PME, PMI, artisans, etc.)
- Réduction de la densité : 1150 logements familiaux et 450 unités de vie spécialisées

PRÉSENTATION DU PRÉ-PROJET

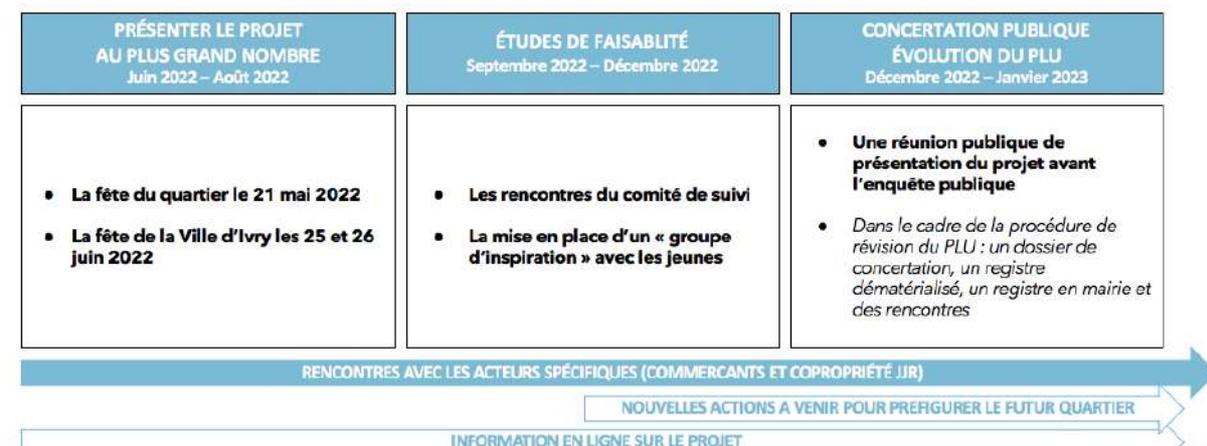
Alexandre JONVEL, Architecte-urbaniste associé, a présenté le pré- projet.

- ☑ Retrouvez les visuels du projet p 39 à 57 de la présentation au lien suivant :
- ☑ https://www.ivry94.fr/fileadmin/www.ivry94.fr/MEDIA/Projets/Quais_d_Ivry/20220511-Support_RP_restit_QUAIS-IVRY-110522_Vdef.pdf
- ☑ Retrouvez la présentation filmée en direct au lien suivant : <https://www.youtube.com/watch?v=Y1WFNIIWcUY>

Les grandes étapes du projet :



Une concertation qui se poursuit



Mise en place d'un comité de suivi :

- QUI ? Les habitants, les usagers et commerçants, les élus de quartier, les scolaires et les jeunes qui ont participé aux premiers temps de concertation et qui souhaitent s'investir sur la suite du projet (une vingtaine de participants maximum).

- QUOI ? Un groupe qui travaillera avec les porteurs de projet à la définition des actions prioritaires à mettre en œuvre au cours de la suite de la concertation, constituera la mémoire de la concertation et sera l'ambassadeur de la démarche dans le reste de la ville.
- COMMENT PARTICIPER ? Possibilité de demander à être membre du comité de suivi d'ici le 30 juin auprès de la mairie et sur le site internet du projet (<https://ivryetmoi.ivry94.fr/>) – Le comité sera constitué pendant l'été, et se réunira mensuellement à partir de septembre.

Un groupe d'inspiration pourra également être mis en place avec le collège Molière.

ÉCHANGES SUR LE PROJET

Bonsoir, pendant la phase travaux, quid du centre commercial ? Car nous en avons besoin.

Yohan DEMASSE : C'est un engagement de Carrefour, nous nous engageons à rester ouvert tout au long du projet. Il n'y aura pas de rupture d'activité.

Va-t-il réduire en taille ?

Yohan DEMASSE : L'hypermarché va se réimplanter dans le futur quartier. Des réunions se tiendront avec les commerçants de la galerie pour pouvoir travailler avec chacun.

La cour au niveau des Fauconnières est en mauvaise état et mal entretenue. Fait-elle partie du projet ? Bonsoir, j'habite la placette des Fauconnières. Va-t-il y avoir une réouverture de cette placette ?

Alexandre JONVEL : L'impasse des Fauconnières est aujourd'hui prolongée par un pont construit au croisement de la rue Westermeyer. Un débouché sera créé avec un escalier, qui débouchera sur un passage piéton et sur la rue des commerces. Les espaces publics seront donc réaménagés mais on ne touche pas aux logements.

Bonjour, Michel DRAN, j'appartiens à la copropriété Jean-Jacques Rousseau et je vous remercie des réunions que nous avons tenues ensemble. J'aimerais évoquer la densité car le projet apporte 5 à 6000 personnes c'est-à-dire à peu près 1 000 personnes à l'hectare ce qui est 10 fois plus que la densité moyenne de la Ville d'Ivry. De plus les infrastructures de transports et d'équipements publics ne sont pas adaptés, le quartier est déjà saturé... Comment envisager la faisabilité de cette opération ?

Alexandre JONVEL : Sur la question de la densité, nous avons fait des calculs. On calcule plutôt avec 2,2 habitants par logement. Il y a 1150 habitants dans le projet. Multiplié par 2,2 cela donne environ 2500 habitants. Il y a aussi 450 logements spécifiques dans lesquels il y a souvent un seul habitant donc on serait plutôt à 3 000 habitants. En revanche, il y a aussi des usagers du quartier qui vont arriver, une école sera créée à proximité. Nous avons bien évidemment réfléchi aux infrastructures. Quant aux transports, c'est ce projet urbain d'envergure qui va accompagner l'arrivée du métro. C'est un argument complémentaire. Ce quartier sera plus intense mais la densité est équivalente à une densité haussmannienne, cela implique de la vie, de l'animation. C'est la vocation de ce quartier mixte.

Philippe Bouyssou : dans le comité de suivi qui est proposé, il serait intéressant d'avoir un temps de travail avec l'Apur (atelier parisien d'urbanisme) sur la question de la densité. Car ils pourront nous montrer qu'Ivry est plutôt dans une densité basse par rapport au département or la densité répond à trois enjeux majeurs :

- Un enjeu environnemental : il faut lutter contre l'étalement urbain.
- Ne pas éloigner les catégories les plus populaires du cœur de la métropole. C'est une des exigences de la ville d'Ivry.
- Enfin, la densité permet la vie, le développement de commerces et notamment de commerces de qualité.

Nous allons nous mobiliser pour des transports structurants. Nous le faisons. La densité est liée à la proximité de Paris. Rester une ville populaire aux portes de Paris est un enjeu fondamental et il faut du logement social et donc une certaine densité d'habitat. Je n'ai jamais demandé 1500 logements mais un tel projet implique des millions et des millions d'euros de projet – cette logique économique et financière sera posée en réunion ultérieure – qui vont bénéficier à la ville notamment avec la taxe d'aménagement pour produire les équipements publics. C'est un projet avec un profit mais un profit raisonnable et équilibré dans un monde malheureusement capitaliste.

Enfin je suis très content que les habitants aient refusé les immeubles de grande hauteur (IGH) car je suis contre.

Concernant le Projet Point P avenue de Verdun : les habitants déjà installés ont contesté le projet. On a fait l'exercice, on a baissé les hauteurs notamment pour respecter les conditions d'ensoleillement. Résultat : 33 logements sociaux ont disparu... Je ne le souhaite pas pour ce projet.

Bonsoir, j'étais élue au conseil citoyen et nous avons eu des réunions pendant deux ans et après je n'ai pas été recontactée. Est-ce toujours d'actualité ? Aussi, je suis très inquiète pour la structure du bâtiment dans lequel j'habite, le 3 rue Westermeyer, ne risque-t-il pas de s'effondrer avec les travaux ? Il y a déjà aujourd'hui des fissures, les caves sont condamnées...

Philippe Bouyssou : Je découvre avec votre intervention que c'est le bailleur social Séquence qui est propriétaire de votre immeuble. Cette question du déjà là et des immeubles environnants va être étudiée dans la phase d'étude technique qui arrive et nous allons veiller à donner des réponses aux citoyens. Vous avez raison, le conseil citoyen prévu dans le cadre de la politique de la ville n'est plus suivi par les services de l'État mais heureusement, sous l'impulsion d'Alain Buch, il y a de nombreuses réunions de quartier qui permettent de trouver de nouveaux espaces d'échanges.

Va-t'il y avoir un repositionnement de l'hypermarché ?

Yohan DEMASSE : Non, pas repositionnement de l'hypermarché, il va rester sur l'assiette foncière actuelle mais il va retrouver le niveau de la rue donc être descendu d'un niveau.

Combien d'étages et de hauteur fait la première ligne de bâtiment parallèle à la rue Jean-Jacques Rousseau (question en ligne) ?

Jérémy CHACHUAT : Il s'agit d'un R+5 et d'un R+9 pour le bâtiment qui donne sur le square.

Alexandre JONVEL : Il y a aussi une distance de 21 mètres entre les deux façades (qui inclut les 10 mètres de terrasses). Il y a un impact sur l'ensoleillement et cet espace sera végétalisé.

Cela fait plus de dix ans que l'on attend la ligne 10... (intervention en ligne)

Je me félicite de la végétalisation du projet. J'ai des interrogations sur la densité et sur les R+16. Comment allez-vous développer la mobilité douce pour que les habitants puissent se déplacer ?

Quelle concertation sur les espaces verts avec HAROPA (Port) ?

Clément PÊCQUEUX : Le Tzen 5 était prévu pour 2025. Nous sommes extrêmement mobilisés sur cette question des transports en commun à Ivry.

Où seront les parkings (question en ligne) ?

Jérémy CHACHUAT : Les parkings seront en sous-sol. Une partie pourra être au-dessus du sous-sol mais cela ne se verra que très peu. Les entrées seront principalement rue Westermeyer.

Mais vous êtes partis hyper loin, Ivry ce ne sont pas des quartiers haussmanniens, lol. Vous déconstruisez les city-stades, pendant ce temps-là les jeunes n'ont pas de stade (intervention en ligne).

Alain BUCH : actuellement il n'y a pas de city-stade sur le projet mais il n'est pas question de détruire le terrain de football en accès libre qui se trouve rue Molière. Les Berges pourront accueillir les activités pour les jeunes.

Travail sur la densité et les espaces verts intéressants (intervention en ligne).

Quel statut du cœur d'îlot au-dessus de l'hypermarché ?

J'habite l'immeuble blanc à côté des Fauconnières rue Lénine. Est-ce que le vert sur les plans est bien réel ?

Quelle place pour les bureaux ?

Romain MARCHAND : Nous souhaitons trouver l'équilibre pour que la ville ne soit ni une ville usine, ni une ville dortoir. Nous pensons aux lieux de travail, le projet intègre la création d'un square public...

Le cœur d'îlot au-dessus de l'hypermarché a vocation à être public même si cela pose des questions en termes juridiques, de gestion et d'accès.

Le projet contribuera à la production d'équipements publics, notamment scolaires (même s'il ne génère pas à lui seul le besoin de construire un nouveau groupe scolaire). Sa localisation n'est pas arrêtée mais pourquoi pas sur le site de la maison de citoyenneté, rue Jean-Jacques Rousseau.

Ces différents éléments sont en cours de réflexion et pourront être étudiés lors des comités de suivi.

Le Maire clôture la réunion et remercie les participants.