

Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !



Réunion publique du 21 janvier 2025



Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !



Déroulé de la Réunion

- Introduction
- 1° Rappel du contexte et des grandes étapes depuis 2020
- 2° Rappel des conclusions de l'Enquête Publique et des études techniques du projet présentées en mai 2024
- 3° Un nouveau parti pris conduisant à repenser le schéma directeur
- 4° Les prochaines étapes
- 5° Point d'étape sur la démarche d'occupation temporaire solidaire du centre commercial
- Échanges

INTRODUCTION

Romain MARCHAND, 1^{er} adjoint, conseiller communautaire.

1- RAPPEL DU CONTEXTE ET DES GRANDES ETAPES DEPUIS 2020

Intervenant : Johan DESSAY, COBE Architecte

Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

Rappel du contexte

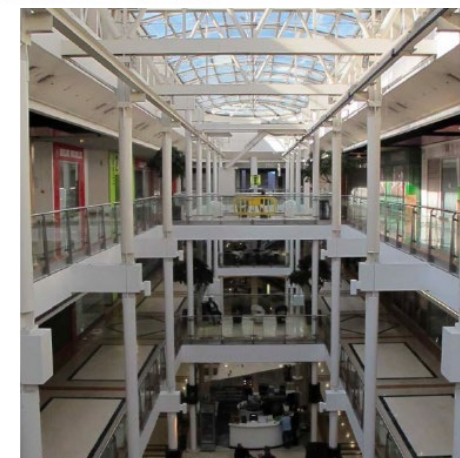
- Ouverture de l'hypermarché en **1982**, **extension en 1995 (galerie)** et rénovation en 2008
- Surface : 150 000 m² existants compris parking
- Une **architecture sur dalle**, avec plusieurs îlots
- Trois niveaux de parkings pour un total de 2 350 places.
- **Deux franchissements des voies publiques**



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 du 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

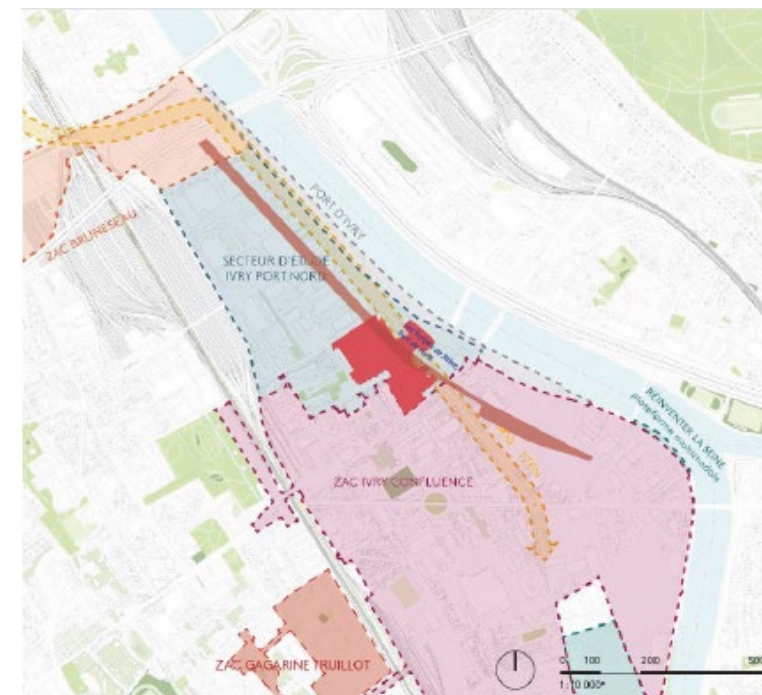
→ DES AMBITIONS PARTAGÉES PAR TOUS

La volonté des porteurs de projet Carrefour Property et Novaxia Investissement 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 et évolutions 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

2020

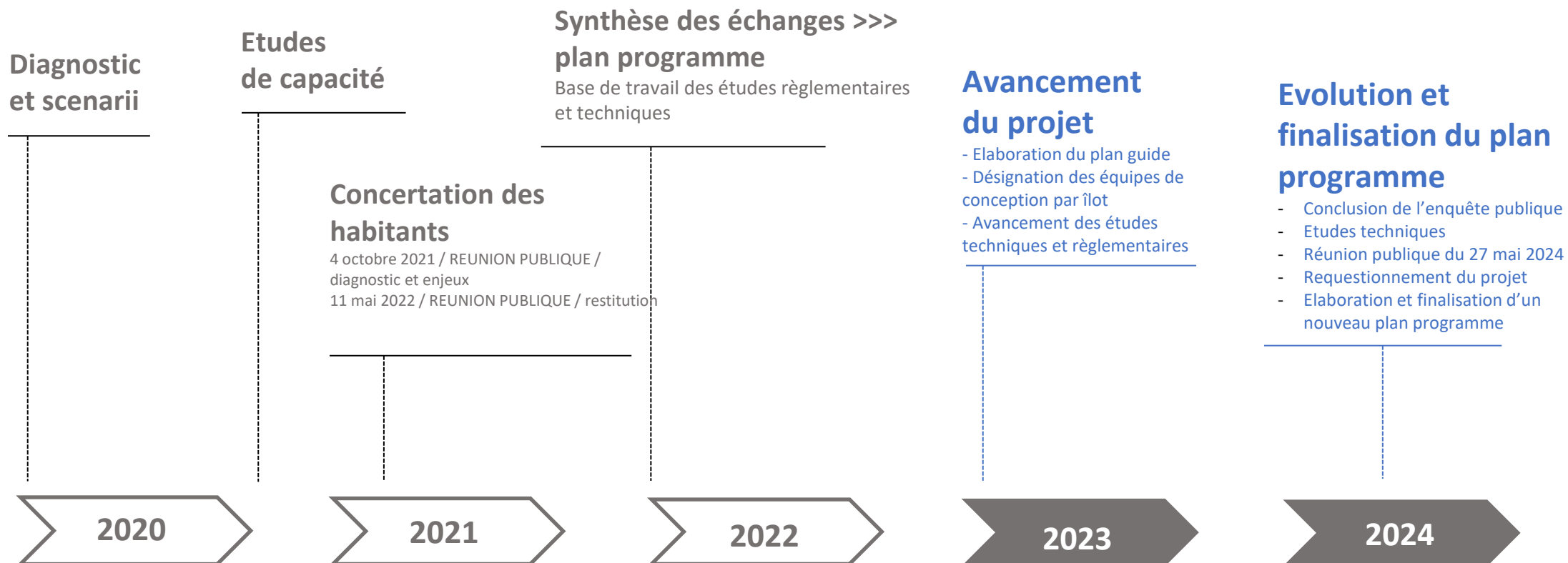
2021

2022

2023

2024

Rappel des évolutions du projet depuis 2023



2- RAPPEL DES CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DES ÉTUDES TECHNIQUES DU PROJET

Intervenants : Carrefour / Novaxia

Rappel des 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

Rappel des 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

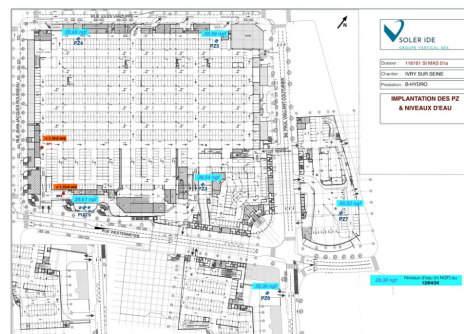
Distance de sécurité à respecter dans un périmètre de 37,5 mètres autour de l'ouvrage



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.

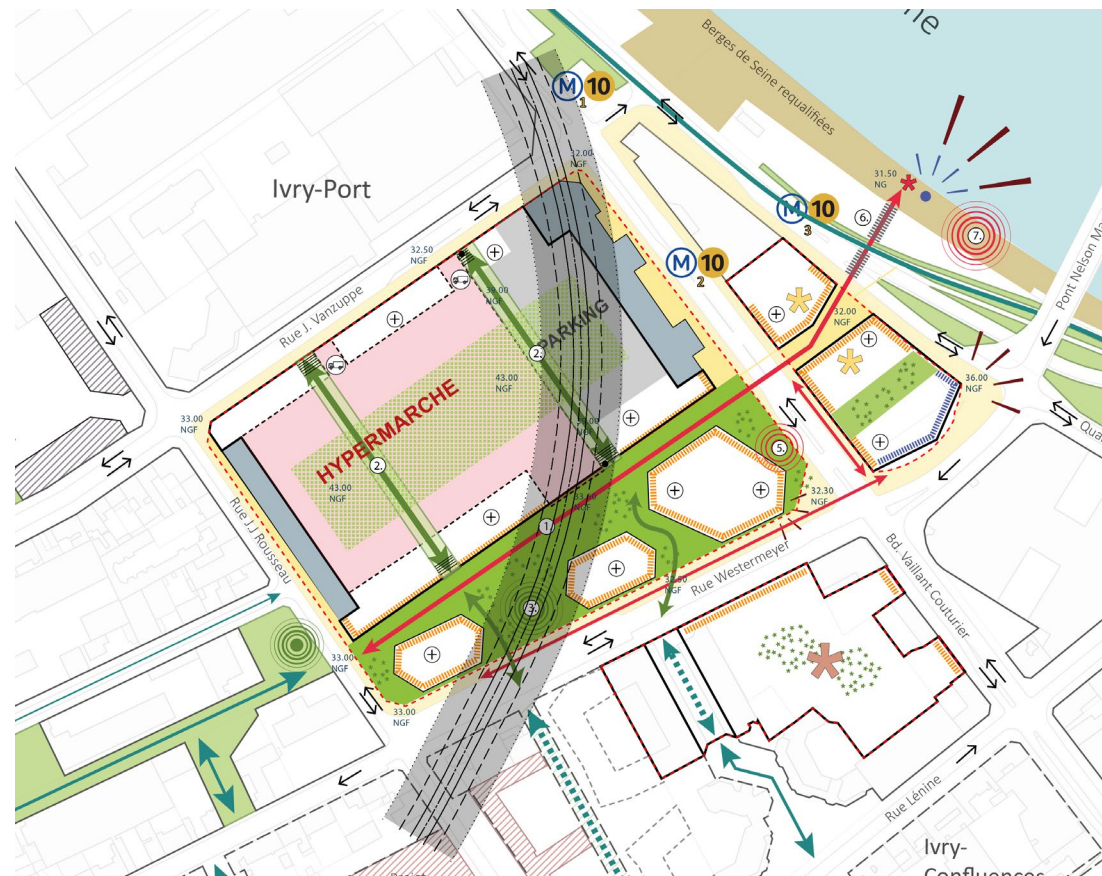
La superposition des bâtiments de logements sur l'hypermarché nécessiterait une demande de dérogation



La réunion publique du 27 mai 2024

→ Des évolutions liées :

- Au rapport du **commissaire enquêteur**
- Aux **contraintes techniques** (géotechniques, hydrogéologique et de sécurité incendie)



Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

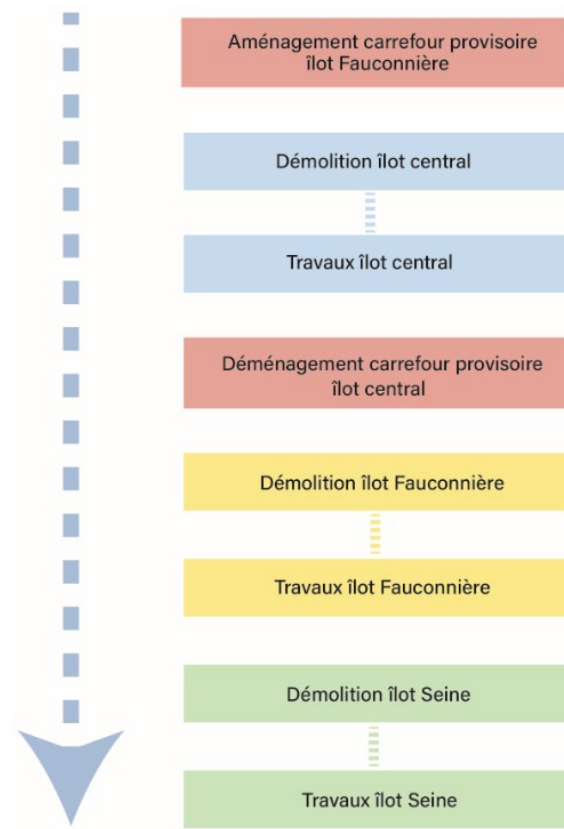
Le projet présenté lors de la réunion publique du 27 mai 2024



Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

Un projet au phasage complexe



Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !



Un projet réinterrogé

Un phasage complexe à mettre en œuvre

Un projet décomposé en 4 phases avec notamment un double transfert de l'hypermarché, une augmentation des temps de travaux, et impactant les clients du magasin

Des changements d'habitudes clients plus nombreux

Un hypermarché provisoire et un risque d'ouverture de l'hypermarché définitif dans un îlot pas totalement livré

Un jardin public surélevé sur le toit de l'hypermarché

Un projet dense avec un espace public déconnecté du sol et peu de pleine terre
Des craintes relatives à la sécurisation de ces espaces

Le traitement de l'angle des rues Westermeyer et Jean Jacques Rousseau avec la suppression du square

Une transition avec le quartier faubourien à améliorer

Besoin de simplifier le projet, de retrouver le sol et d'éviter la superposition avec une galette occupant la majeure partie de l'îlot principal

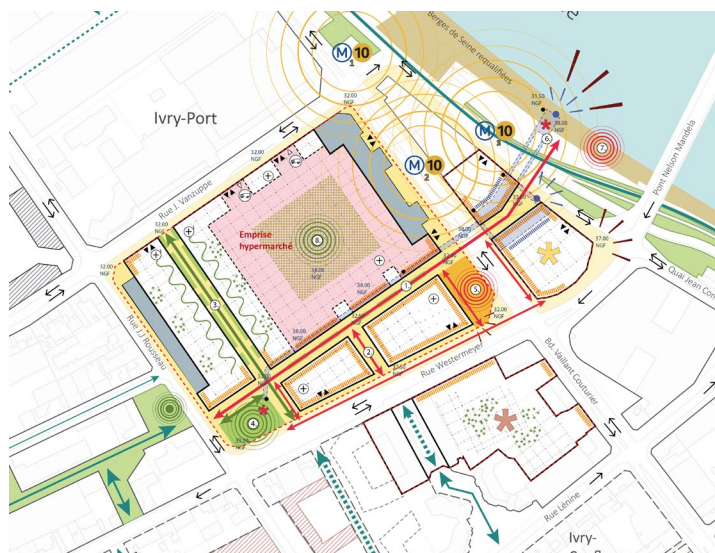
3- LE NOUVEAU SCHEMA DIRECTEUR

Intervenant : Johan Dessay – CoBe

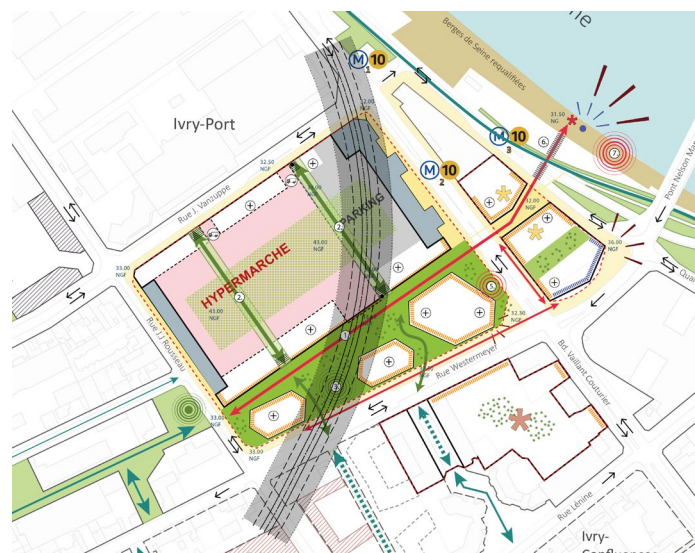
Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

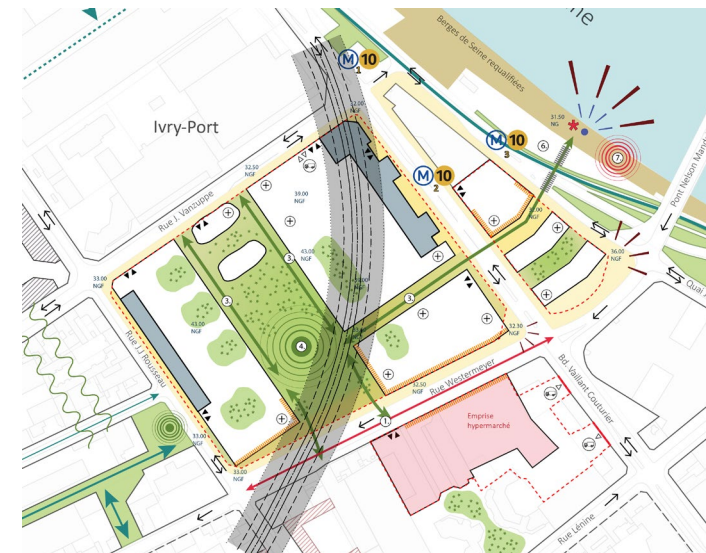
Une nouvelle évolution du projet



PROJET BASE D'ETUDE 2022



PROJET MAI 2024



NOUVEAU SCHEMA DIRECTEUR 2025

Un projet requestionné et bouleversé par un nouveau parti pris

Un hypermarché intégré au bâtiment réhabilité de l'îlot Fauconnières.

Une **densité globale abaissée au fur et à mesure** passant de 136 000 m² à 127 000 m², et désormais à **118 000 m²**.

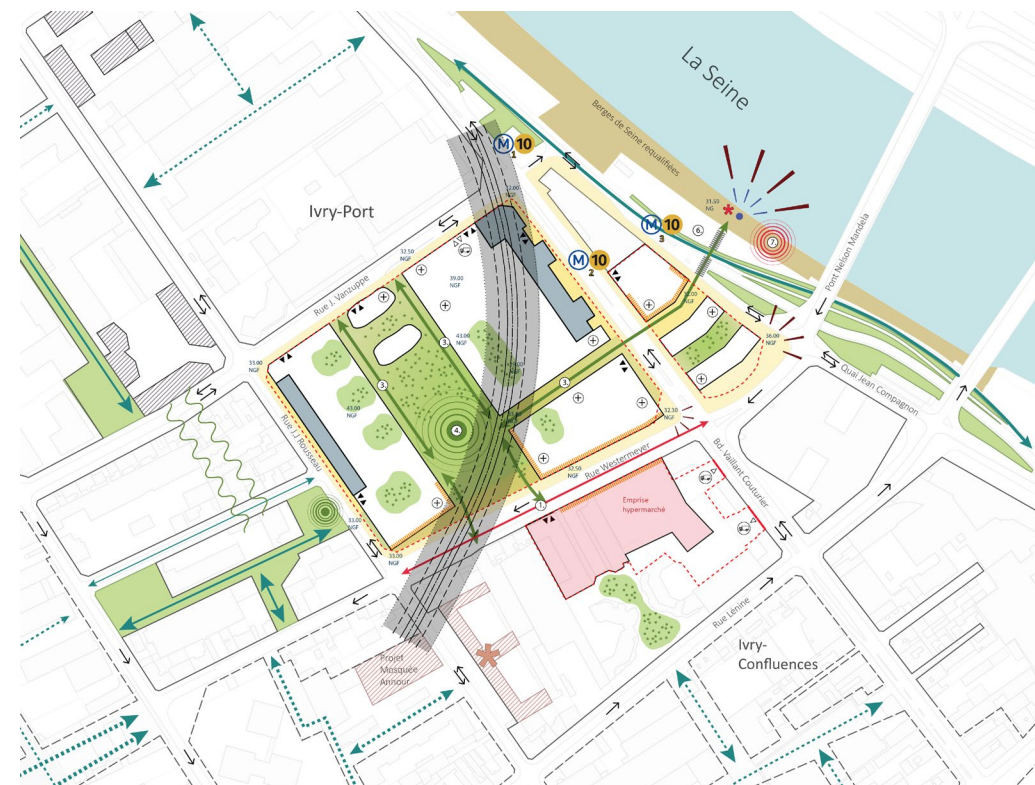
Un **nouveau quartier simplifié traversable** au niveau de la rue, sans urbanisme de dalle.

Un parc sur dalle supprimé au profit d'un parc en pleine terre.

Une rue Westermeyer remodelée pour devenir une rue commerçante pacifiée.

Résidentialisation de la dalle Fauconnières

Un temps de chantier raccourci grâce à un phasage simplifié.



Des enjeux urbains toujours d'actualité, voire renforcés

4 THEMATIQUES TRAVAILLEES DEPUIS LE DEMARRAGE DU PROJET

1/ LA VILLE PASSANTE

S'ouvrir vers la Seine

Un axe dominant qui fait le lien des rives du faisceau ferroviaire vers les quais de Seine

Tisser de nouveaux liens piétons

Plus largement, s'inscrire dans le remailage des îlots (en marche sur ivry confluence et port)

Ouvrir le quartier sur la Ville

Retrouver le sol, le niveau de référence de l'espace public et de la ville

Imaginer de nouveaux lieux publics piétons

Offrir des nouveaux espaces publics qualitatifs aux ivryens avec une place animée et un square végétalisé en pleine terre

2/ LA VILLE DURABLE

S'ouvrir à l'air libre, un fonctionnement bioclimatique

Créer des percées permettant le bon écoulement du vent et des eaux pour un quartier plus résilient

Désimperméabiliser et Végétaliser massivement le site

Retrouver de la pleine terre et intégrer le végétal à plusieurs échelles pour lutter contre les îlots de chaleur

3/ LA VILLE ACTIVE

Développer la ville plurielle

Passer du bâti 100% commercial à un nouveau quartier mixte mêlant activités commerciales, économiques et de loisirs

Un écosystème commercial réadapté

Envisager les commerces de demain, adaptés au contexte et aux nouveaux modes de consommation

4/ LA VILLE HABITEE

Tirer parti et amplifier les situations urbaines

ILOT SEINE : entrée de ville marquante / signal

ILOT WESTERMEYER : rythmer la rue de l'entrée de ville au tissu faubourien

ILOT QUAIS D'IVRY : le parc habité

ILOT JJR : retrouver progressivement des hauteurs modérées

ILOT PVC : Une dalle réhabilitée pour accueillir de l'activité

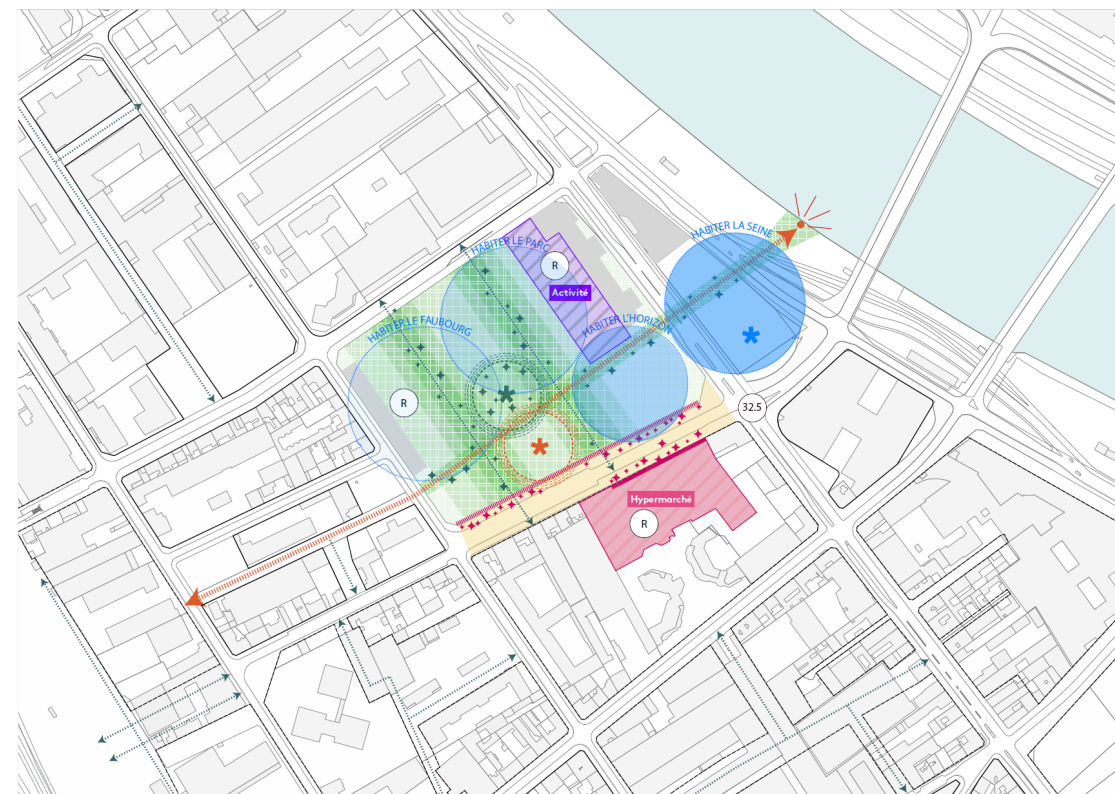
ILOT FAUCONNIERES : vers une réhabilitation de l'existant qui conserve l'imbrication des volumes

Intégrer les imbrications avec l'existant

3 cas de figures de rahabilitation : lien avec la copropriété JJR, le bâtiment de bureau PVC et la réhabilitation totale du bâtiment commercial sur Fauconnières

S'inspirer de la diversité construite et de la dynamique des projets alentour

Travailler les strates : Strate rue / Strate canopée / Strate horizons



Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

AVANT/APRES



PROJET BASE D'ETUDE 2022



PROJET MAI 2024



NOUVEAU PROJET 2025

Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

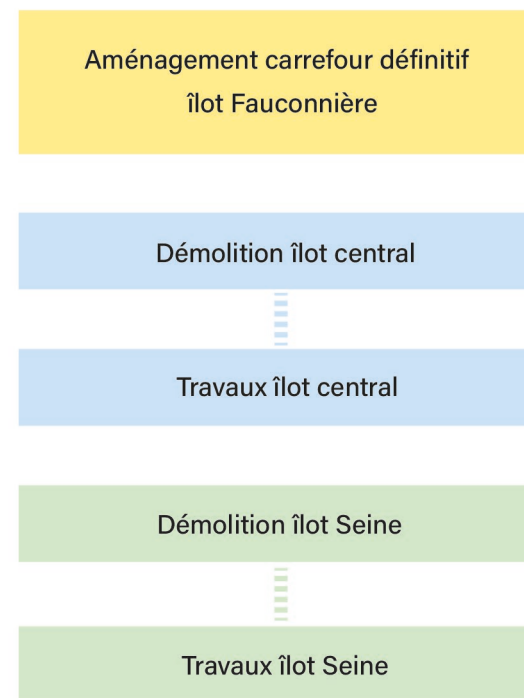
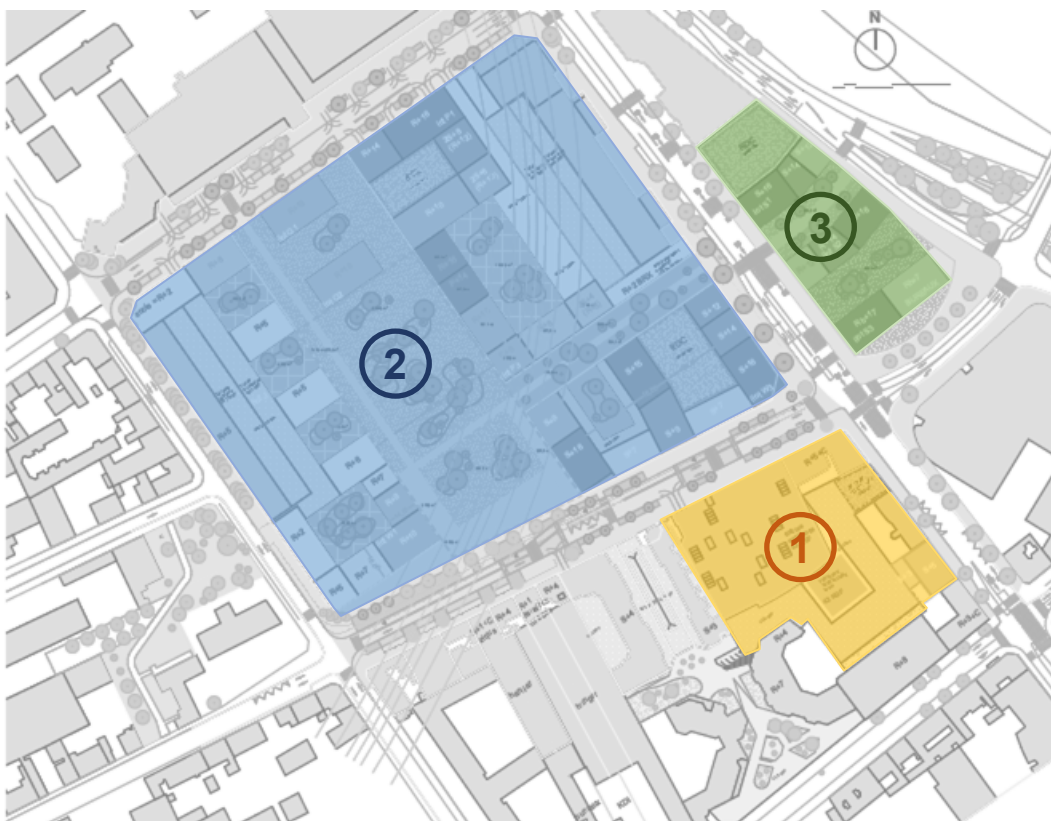
Le nouveau projet



Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

Un phasage simplifié



Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

Un grand parc public en pleine terre



Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

Vue sur le parc depuis la rue Westermeyer

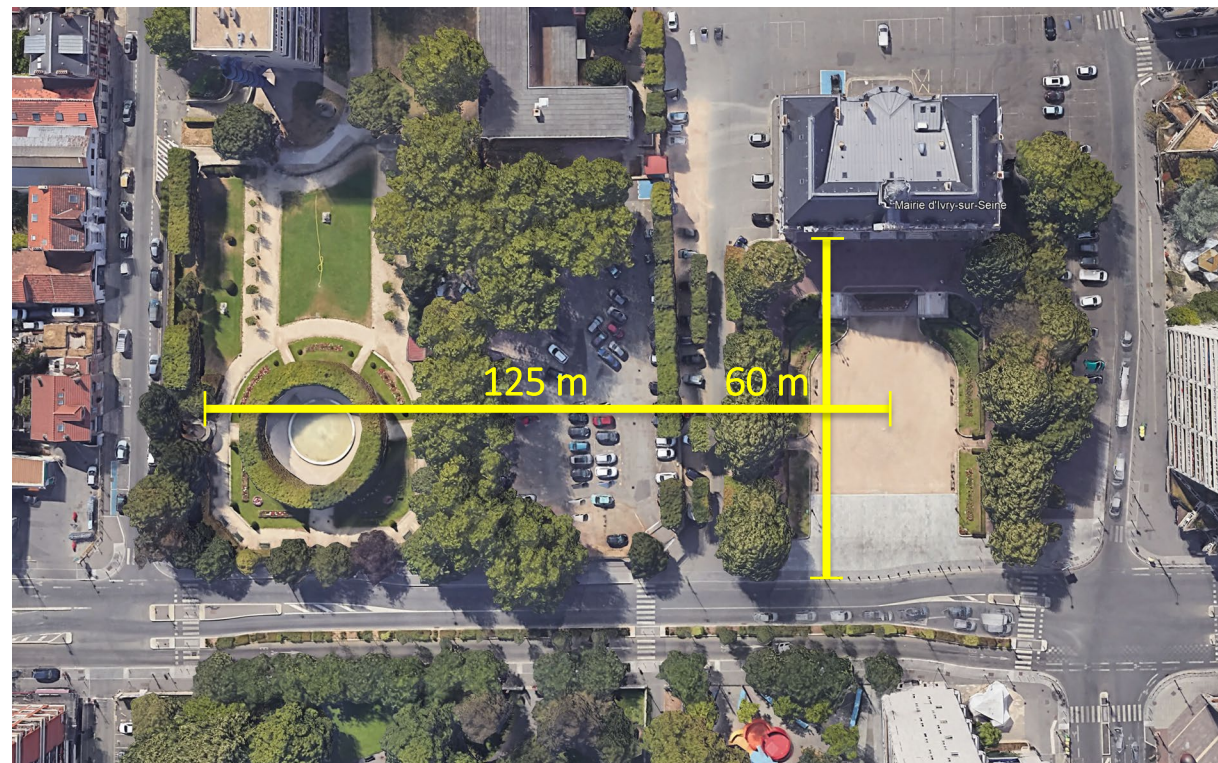


Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

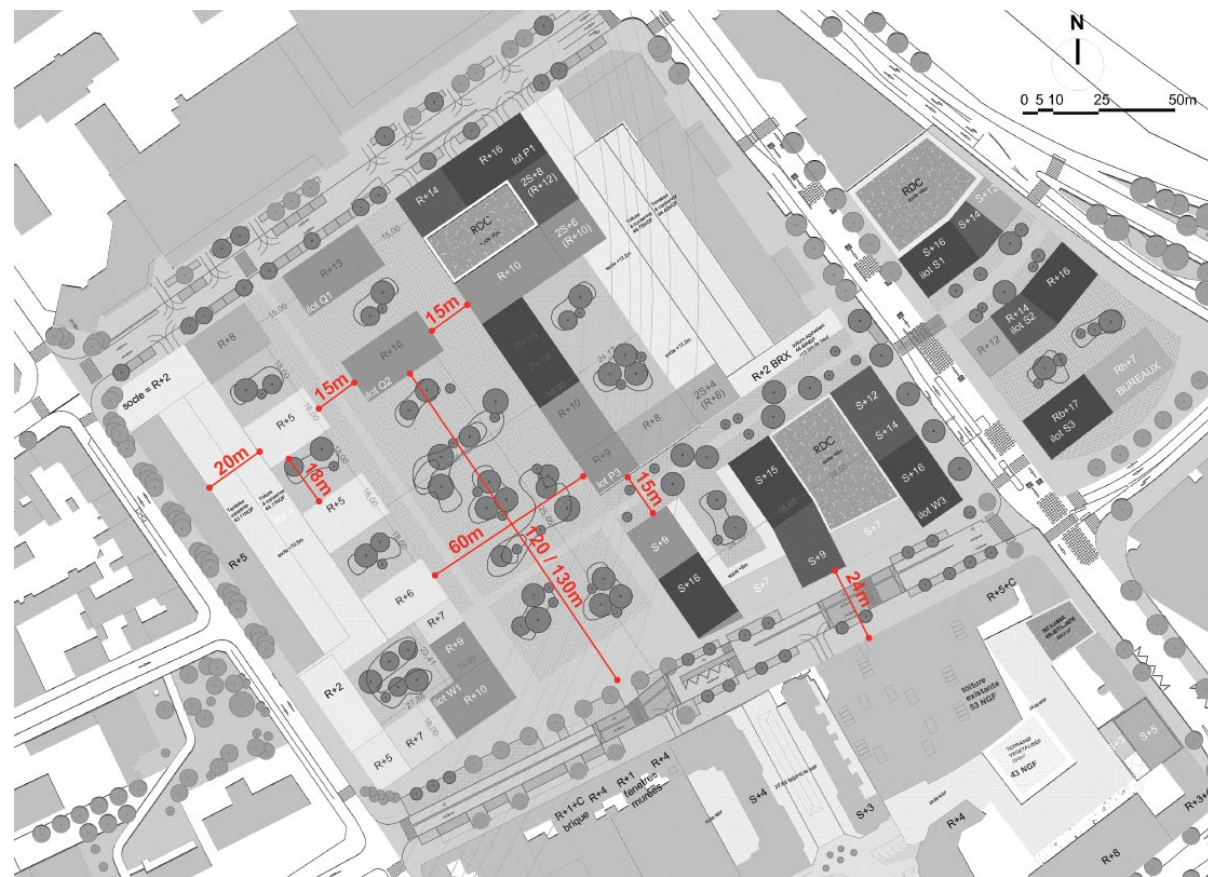
Exemple de dimensionnement d'espace public comparable

LA PLACE DE L'HOTEL DE VILLE ET LE PARC JULES COUTANT



Se représenter les distances

- un parc de 60m x 125m soit environ 7500m²
- des distances entre bâtiment de 15m minimum



Les ambitions en matière de biodiversité



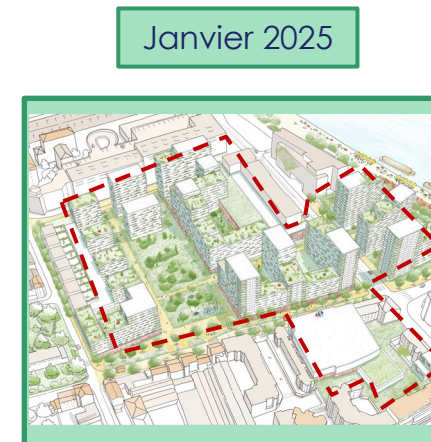
Un nouveau projet plus vertueux



Recyclage
Urbain
Vers un projet
ZAN



Recyclage
Urbain
Vers un projet
ZAN



0 %

D'espace végétalisé
sur la parcelle
existante



30 %

D'espaces végétalisés
après recyclage
urbain

Dont 13% en pleine terre

(60 % sur dalle hypermarché)



40 %

D'espaces végétalisés
après recyclage
urbain hors
réhabilitation
Fauconnières

Dont 45% en pleine terre

Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

Transformation de la rue Westermeyer



Les ambitions environnementales du projet

Poursuivre les meilleurs standards de la construction durable

NF HABITAT HQE ~ BREEAM ~ HQE BD v4

Confort thermique, acoustique, visuel

Qualité de l'air intérieure optimale + Qualité fonctionnelle



Taxonomie Européenne

Zéro Artificialisation Nette

Adaptation du bâtiment face aux **risques climatiques**

Démarche **réemploi**

Bâtiment **adaptable** à de nouveaux usages



RE2020 ~ SEUIL 2025

Sobriété et efficacité énergétique

Diminuer l'**impact carbone** sur le cycle de vie

Garantir la fraîcheur des bâtiments en cas de forte chaleur



Les ambitions en matière de réemploi

Réemployer l'existant

1

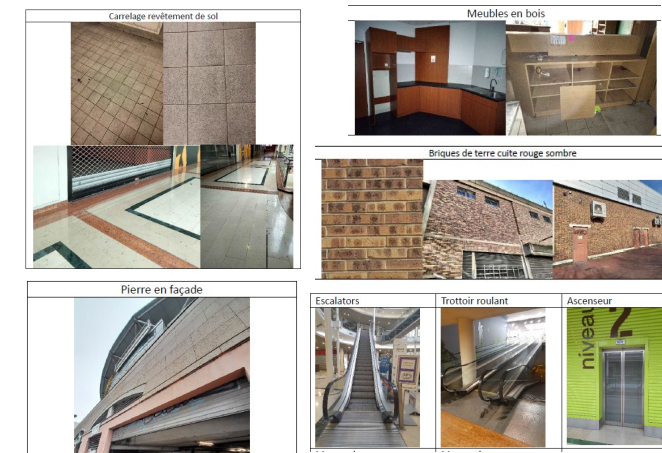
Réalisation d'un diagnostic PEMD (produits, équipements, matériaux et déchets)

- 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

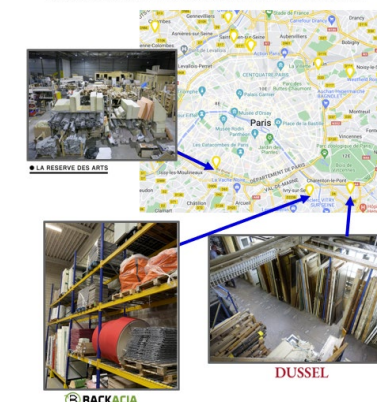
2

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 : Carrefour / Novaxia

Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !



Prochaines étapes opérationnelles

Février 2025

PRESENTATION DU PROJET EN CONSEIL MUNICIPAL
POUR INTEGRATION DANS LE PLUI

Février 2025

LANCEMENT DES OCCUPATIONS TEMPORAIRES
DANS LA GALERIE COMMERCIALE

Fin 2025

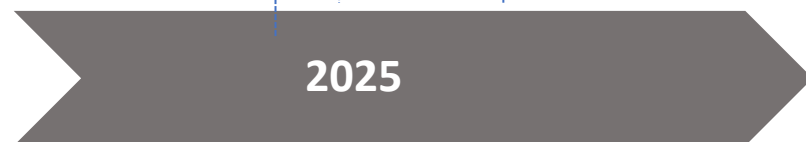
DELIVRANCE DES AUTORISATIONS

S2 2026

DEMARRAGE DES PREMIERS
TRAVAUX

2029

PREMIERES LIVRAISONS



5- LES PREMIERES OCCUPATIONS TEMPORAIRES DE LA GALERIE COMMERCIALE

Intervenant : Sixtine Humann – Chargée de mission Immobilier solidaire

NOVAXIA

Les 1ères structures à investir les lieux

Structure	Nature de la structure	Emplacement cellule
Paris Frip	Boutique de vêtements de seconde main	Bouygues Telecom
Luxury Events	Boutique – Location de robes	Natur House
RRFT	Association -	Cordonnerie/Yves Rocher
La Pagaille	Association - Ressourcerie	Lowency
Café hors du temps	Café ludique	Delices d'Ivry
Le 12	Association – Artisanat, upcycling	Orange
Nabuzardan	Association – Exposition et vente d'œuvres d'art	Sergent Major

Les échéances de validation

Validation dossiers ERP

1. Par la Mairie : **OK**
2. Par la Préfecture : **en attente**

Calendrier prévisionnel

- 1ères entrées sur site : Février 2025
- Libération du site : Juin 2026

Les autres structures candidates

Structure	Nature de la structure	Emplacement cellule
Play Well	Espace de création dédié aux enfants	Banque Populaire
Ekeeya	Boutique de création de vêtements	Body Minute
Pali Pali	Gestionnaire	Promod/Rejoue
Atelier Partagé	Atelier artistique partagé	Celio
Pierre Pauze	Artiste indépendant	Zelis

Les échéances de validation

Validation dossiers ERP

1. Par la Mairie : **en attente**
2. Par la Préfecture : **en attente**

Calendrier prévisionnel

- 1ères entrées sur site : Mars 2025
- Libération du site : Juin 2026

Quais d'Ivry

Discutons de l'avenir du quartier !

