

Commune d'Ivry-sur-Seine  
EPT Grand-Orly Seine Bièvre

# Déclaration de projet « Quai d'Ivry » emportant mise en compatibilité du P.L.U.

## Enquête publique

du 15 septembre au 18 octobre 2023

**Rapport d'enquête**  
**Conclusions et Avis**

Commissaire-enquêtrice : Marie-José Albaret-Madarac

## SOMMAIRE

1.	CONSIDERATIONS GENERALES .....	3
1.1	Cadre général du projet .....	3
1.2	Objet de l'enquête .....	3
1.3	Cadre juridique.....	4
2.	PRESENTATION DU PROJET .....	5
2.1	Présentation succincte du projet .....	5
2.2	Concertation.....	10
2.3	Evaluation environnementale .....	11
3.	LES AVIS EMIS PREALABLEMENT .....	12
3.1	La MRAe .....	12
3.2	Le mémoire en réponse du porteur de projet .....	13
3.3	Les avis des PPA reçus dans le cadre de l'enquête publique .....	14
4.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE .....	15
4.1	Désignation de la commissaire-enquêtrice .....	15
4.2	Arrêté d'ouverture de l'enquête .....	15
4.3	L'information du public .....	15
4.4	Rencontres avec le porteur de projet .....	16
4.5	Liste des pièces composant le dossier.....	16
5.	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	18
5.1	Permanences.....	18
5.2	Dépouillement des observations .....	18
5.3	Analyse des observations, commentaires et questionnements de la CE .....	34
5.4	Réunion de restitution et mémoire en réponse.....	39
6.	TRAITEMENT DES OBSERVATIONS .....	40
7.	CONCLUSIONS et AVIS .....	49
7.1	La procédure d'enquête (objet et déroulement) .....	49
7.2	L'intérêt général du projet .....	52
7.3	La mise en compatibilité du PLU .....	54
7.4	Avis .....	55

Pièces jointes à l'envoi du rapport par messagerie :  
Le mémoire de la copropriété JJ Rousseau reçu pendant l'enquête  
La lettre des propriétaires du site reçue pendant l'enquête  
Le procès-verbal de synthèse de la CE  
Le mémoire en réponse du porteur de projet

# RAPPORT

## 1. CONSIDERATIONS GENERALES

### 1.1 Cadre général du projet

La commune d'IVRY est limitrophe des villes de Charenton-le-Pont, Alfortville, Vitry-sur-Seine, Kremlin-Bicêtre et Villejuif et fait partie de l'Etablissement Public Territorial (EPT) du Grand-Orly Seine Bièvre.

La ville qui compte plus de 60 000 habitants prévoit une forte augmentation de sa population jusqu'à atteindre 80 000 habitants à l'horizon de 2030, soit plus de 30% et ceci par le biais de grandes opérations d'aménagement. Parmi celles-ci figure la mutation d'un site de 4,5 hectares, actuellement à vocation commerciale, qui se situe au nord-est de la commune à proximité de la Seine.

Le complexe « Quai d'Ivry », d'architecture massive conçue dans les années 70, abrite un hypermarché, une galerie marchande constitué de 80 cellules commerciales, deux niveaux de parking et une station-service. Il fonctionne en « vase clos » et présente un aspect relativement inhospitalier.

Il est implanté sur trois îlots : l'îlot central, l'îlot Seine, l'îlot Fauconnière. Ces îlots sont réunis par des passerelles surplombant respectivement l'avenue Paul Vaillant Couturier et la rue Westermeyer. L'ensemble monofonctionnel, qui constitue une entrée de ville fortement minérale impacte plutôt négativement l'environnement et n'est plus adapté au principe de ville durable soutenu par la ville.

L'objectif de la mutation est de restructurer un pôle comportant davantage de mixité fonctionnelle : créer une offre variée de logements, maintenir et développer des activités économiques, intégrer des espaces de nature ; le tout ouvert sur le quartier, la ville et la Seine.

### 1.2 Objet de l'enquête

L'opération de renouvellement urbain, compatible avec les orientations du PADD, présente selon la ville, **un caractère d'intérêt général** par les caractéristiques suivantes :

Transformation des usages et de l'image d'un quartier en perte d'attractivité.

Nouvelle offre de logements adaptée à la demande et à la diversité des parcours résidentiels.

Nouvelle forme commerciale multi usages.

Préservation de l'emploi en particulier avec les activités économiques de l'îlot Fauconnière.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ivry sur Seine révisé en décembre 2013 a été modifié à plusieurs reprises, et pour la dernière fois, en avril 2022. Il ne permet cependant pas de réaliser l'opération projetée et nécessite des adaptations.

Le site actuel est situé en zone UA dans lequel le logement n'est pas autorisé et les hauteurs limitées.

La création d'un secteur UCa comportant des règles spécifiques de la zone mixte est donc envisagée. Cette évolution s'accompagne de la création d'une nouvelle OAP « Quai d'Ivry » dont les caractéristiques s'imposeront aux futures opérations d'urbanisme sur le site.

La déclaration de projet, qui ne nécessite pas d'expropriation et qui présente un caractère d'intérêt général, est soumise à une enquête publique.

Cette enquête doit être organisée conformément au code de l'environnement et doit porter sur le caractère d'intérêt général du projet et sur les ajustements apportés au PLU par mise en compatibilité.

Cette procédure permettra d'encadrer réglementairement le réaménagement du site puis d'appliquer les règles d'urbanisme à l'ensemble du secteur.

### 1.3 Cadre juridique

Le conseil municipal d'Ivry-sur-Seine, le 17 février 2022, a donné un avis favorable au lancement d'une procédure de déclaration de projet sur le secteur « Quai d'Ivry », emportant mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine et a sollicité l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour qu'il engage la procédure de déclaration de projet sur la base de l'article L300-6 du code de l'urbanisme.

*En vertu de cet article L300-6 du code de l'urbanisme, « l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction... ».*

Le Conseil territorial, le 5 avril 2022, a décidé d'engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville d'Ivry-sur-Seine et la concertation associée à cette évolution du document d'urbanisme pour l'opération « Quai d'Ivry ».

La présidente du Tribunal Administratif de Melun, le 19 juin 2023, par une décision n°E23000054/77 a désigné une commissaire-enquêtrice MJ Albaret-Madarac et un commissaire-enquêteur suppléant J Hazan.

L'enquête publique est prescrite par un arrêté n° A2023\_849 de l'établissement territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 juillet 2023.

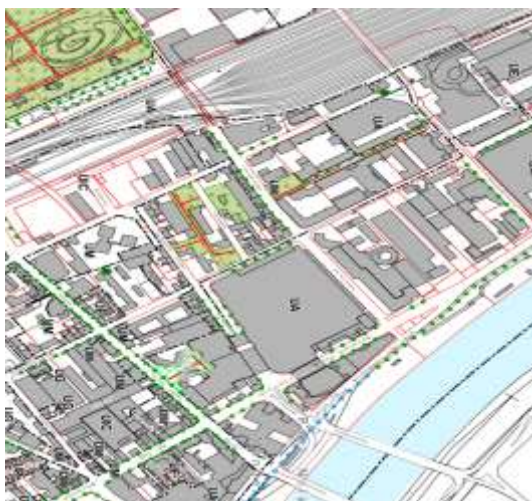
La procédure d'enquête publique est définie par le code de l'environnement, en ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.

## 2. PRESENTATION DU PROJET

### 2.1 Présentation succincte du projet

Le centre commercial, objet principal de la reconversion projetée, est situé au Nord Est de la commune le long des quais de la Seine. Il s'étend sur 4,5 hectares (hors surplombs des voies publiques). Il est circonscrit par un secteur UA à proximité d'une zone urbaine mixte (UM) qui comprend des formes et des fonctions urbaines diverses (habitat individuel et collectif, équipements, services, activités économiques). Ce secteur UM recouvre la plus grande partie du territoire de la commune, à l'est comme à l'ouest des voies ferrées.

Le centre commercial est en perte de vitesse et l'offre se réduit. Son architecture imposante en surplomb des voies publiques n'est pas réellement adaptée aux cheminements doux, ni ouverte sur la ville.



*L'actuel centre commercial, vue du ciel – source : CoBe, étude urbaine, 2020*

Plusieurs scénarios d'évolution du site, implantation du futur hypermarché, accès au jardin en toiture et déplacements ont été envisagés.

Dans le cadre du PLU en vigueur deux scénarios ont été étudiés.

Le scénario numéro 1 avec une surface bâtie de 27 240 m<sup>2</sup>, une emprise au sol de 60% et des hauteurs de 24m, sans logement, avec 217 920 m<sup>2</sup> d'activités.

Le scénario numéro 2 avec une surface bâtie de 45 400 m<sup>2</sup>, une emprise au sol de 102%, avec 155 700 m<sup>2</sup> d'activités.

Le scénario numéro 1 est écarté en particulier au motif qu'une densification en hauteur sur 24 m impacterait significativement les immeubles d'habitation des rues JJ Rousseau et Vanzuppe.

Un scénario dit de référence est donc étudié, intégrant, à partir du scénario 2, 97500m<sup>2</sup> de logements. Ce scénario nécessite une mise en compatibilité du PLU.

Le projet a fait l'objet de deux phases de concertation d'une durée de 6 mois qui ont fait émerger les principaux objectifs de l'opération.

Au cours de l'une des réunions de concertation une approche économique du projet a été présentée avec une estimation des dépenses et une estimation des recettes pour arriver à l'équilibre (voir les deux présentations ci-dessous).

### Une estimation des dépenses

Dépenses	> Une estimation à affiner en fonction des études techniques en cours.
<b>AMÉNAGEMENTS* :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Etudes</li><li>Fonciers</li><li>Dépollution</li><li>Démolition</li><li>Participation aux équipements publics</li><li>Aménagements publics : voiries, parvis, espaces verts etc...</li></ul>	<b>190 M€</b> Dont : <ul style="list-style-type: none"><li>Participation aux équipements _____ 11 M€</li><li>Aménagements espaces publics, voiries etc... _____ 10 M€</li><li>Taxes et redevances _____ 6 M€</li></ul>
<b>CONSTRUCTION DE TOUTE LA PROGRAMMATION :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Hypermarché, commerces et services</li><li>Pôle d'activités</li><li>Logements</li></ul>	<b>270 M€</b>
<b>HONORAIRES ET FRAIS DIVERS :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>maîtrise d'œuvre, bureaux de contrôle, gestion de projet,</li><li>Marge de l'aménageur et des promoteurs, etc.</li><li>Assurances, frais financiers, aléas, impôts et taxes, etc...</li></ul>	<b>190 M€</b>

⇒ Une enveloppe de dépenses d'environ 650 M€

### Principales hypothèses du bilan d'opération Quais d'Ivry

#### Principales hypothèses de prix de vente des logements Quais d'Ivry

- > **Logements locatifs sociaux** : vente à un bailleur social à 3 190 € TTC / m<sup>2</sup>
- > **Logements en BRS** : vente aux particuliers à environ 3 850 € TTC / m<sup>2</sup> (hors redevance mensuelle)
- > **Logements à prix maîtrisé** : vente aux particuliers à 7 240 € TTC / m<sup>2</sup> \*
- > **Logements libres et spécifiques** : vente aux particuliers à 8 040 € TTC / m<sup>2</sup> \*

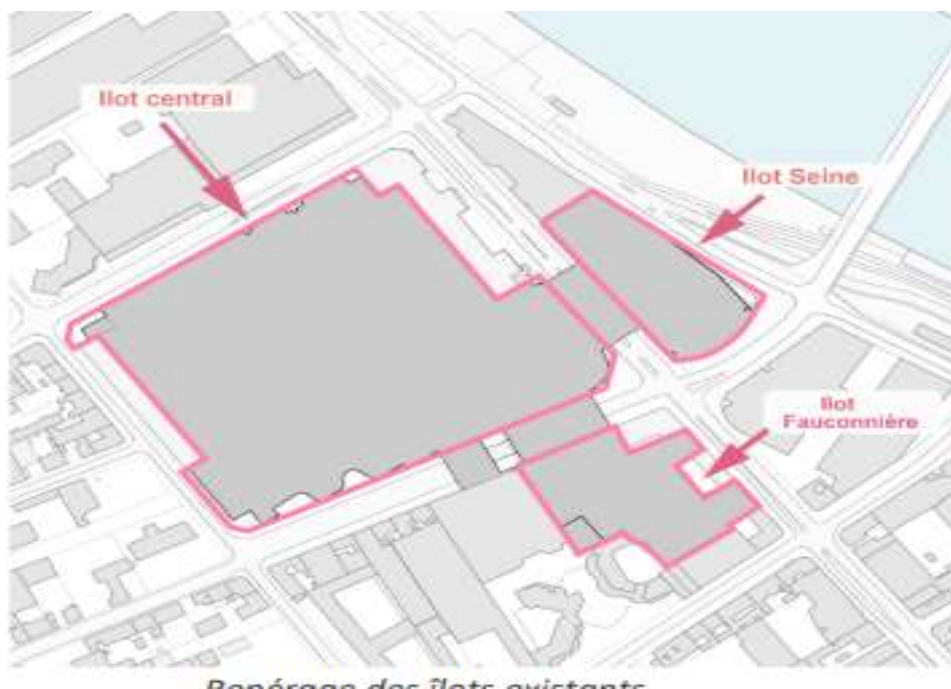
\*Prix de vente moyen et sur la durée du projet, sur une période longue allant de 2025 à 2030

### ⇒ Des recettes pour atteindre un équilibre d'opération

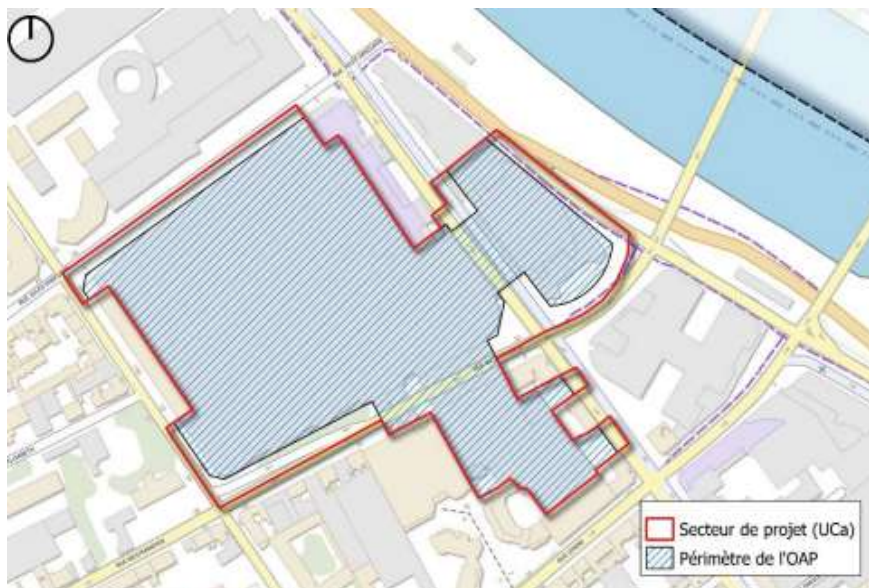
Le dossier précise que le préfinancement des équipements publics liés au projet sera mené par les opérateurs immobiliers au profit de la Ville d'Ivry-sur-Seine dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).

L'opération de reconversion urbaine mixte est située sur 3 îlots :

- l'îlot central ceinturé par le boulevard Paul-Vaillant Couturier, la rue Jules Vanzuppe, la rue Jean Jacques Rousseau et la rue Westermeyer,
- l'îlot Seine, entre le quai de la Seine et le trottoir des numéros impairs du boulevard Paul-Vaillant Couturier. Cet îlot est réuni à l'îlot central par le surplomb du boulevard PV Couturier,
- L'îlot Fauconnière situé en mitoyenneté des immeubles construits le long des trottoirs des numéros pairs du boulevard Paul-Vaillant Couturier, de la rue Lénine et le trottoir des numéros impairs de la rue Westermeyer. Cet îlot est réuni à l'îlot central par un surplomb au-dessus de la rue Westermeyer.



Des bâtiments mitoyens du centre commercial ne sont pas concernés par le projet d'aménagement mais sont inclus au périmètre du secteur UCa à créer.



Le projet envisage notamment :

- La démolition du centre commercial et des ponts bâtis pour ouvrir le site sur la Ville.
- La reconstruction de l'hypermarché sur environ 14 000 m<sup>2</sup> accompagnée d'une offre pérenne de commerces et de services sur environ 12 000 m<sup>2</sup>.
- L'évolution de l'offre de stationnement et sa mutualisation possible.
- L'évolution des fonctionnalités du quartier avec des activités économiques et de l'habitat, y compris des logements sociaux (1150 logements familiaux et 450 unités de vie spécialisées, soit environ 3500 nouveaux habitants).
- Cette évolution permettrait aussi le développement d'éléments de nature.
- Le maillage de voies et d'espaces publics à dominante piétons-vélos.
- La proximité d'une offre de transport collectif...

Le projet pourrait être illustré par le schéma ci-après.

Illustration des intentions urbaines du projet (et non pas image du projet)





Le projet est présenté comme répondant au contexte législatif et réglementaire, notamment celui du SRDIF approuvé en décembre 2013 et qui prévoyait de grandes orientations de développement pour la Région Ile de France avec une augmentation minimale de 15% de la densité humaine à l'horizon 2030.

Le projet est présenté comme compatible avec les orientations en vigueur du PADD en particulier sur les objectifs suivants :

Pour l'axe 1 « une ville accueillante, solidaire et accessible » :

permettre le maintien des habitants actuels et l'accueil de nouveaux ivryens et des usagers permanents de la ville ;

favoriser les lieux de rencontre et de veiller à la qualité et à l'accessibilité des espaces publics ;

dynamiser la vie locale grâce à des quartiers attractifs.

Pour l'axe 2 « une ville respectueuse de son environnement et agréable à vivre » :

anticiper les dynamiques urbaines et démographiques pour réduire les émissions de gaz à effet de serre ;

développer la trame verte et bleue ;

affirmer le paysage et l'identité urbaine d'Ivry.

Pour l'axe 3 « un développement urbain novateur et engagé » :

optimiser le tissu urbain de la commune

renforcer et développer le tissu économique ivryen.

Le site se trouve en zone UA « zone urbaine à vocation dominante d'activités économiques en interdisant les constructions à usage d'habitation... ». La hauteur des constructions y est par ailleurs limitée à 24 mètres (8 niveaux).

La zone UA de ce projet est bordée par la zone UM (rue Jean Jacques Rousseau et boulevard Paul-Vaillant Couturier) qui admet dans l'article UM10 des constructions d'une hauteur de 18 mètres (5 niveaux).

Le projet envisage donc un changement de zone permettant la réalisation de logements dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain.

Une zone UC existe déjà au PLU en vigueur, elle « concentre des fonctions institutionnelles, commerciales et résidentielles ». Il a donc été décidé de créer, au sein de la zone UA, un sous-secteur spécifique UCa dédié au projet.

Il sera réglementé par des ajustements des articles de la zone UC afin de ne pas modifier le reste de la zone UC lors de la mise en compatibilité du PLU.

Concernant les hauteurs, « en secteur UCa, la hauteur maximale est fixée à 54 mètres au lieu de 24 mètres dans la zone UA actuelle, afin de permettre le développement simultané de la requalification de l'offre commerciale et la production de logements au-dessus du socle actif. Cependant sera créée une obligation de modulation des hauteurs en fonction de 4 gabarits de hauteur maximale à répartir sur le site : 54m, 38m, 26m et 18m. Chacun de ces gabarits ne pourra s'appliquer que sur une certaine proportion de la superficie du site de façon à moduler les hauteurs possibles du projet ».

Il a par ailleurs été procédé à une évaluation environnementale.

## 2.2 Concertation

La concertation avait pour objectifs de :

- présenter la réflexion urbaine sur Quai d'Ivry et son ambition pour la Ville et le territoire,
- réaliser un diagnostic partagé de la situation actuelle,
- comprendre et accompagner les priorités des habitants et usagers pour ce futur quartier,
- aboutir à des axes de projet partagés qui permettront d'arrêter une programmation à grandes mailles.

Une première phase de concertation sur l'avenir du quartier « Quai d'Ivry » s'est déroulée d'octobre à novembre 2022 et a porté sur le diagnostic urbain, les priorités des habitants et le partage des axes du projet.

La seconde phase de concertation s'est déroulée du 8 décembre 2022 au 13 janvier 2023 avec une information sur le site internet de la ville et dans le journal municipal, une campagne d'affichage, une réunion publique et la mise à disposition d'un registre destiné aux observations qui comporte 13 références dont 5 sans remarque écrite (8 observations).

Parmi les remarques formulées figurent les thématiques suivantes :

- une densification trop importante, des hauteurs trop élevées, un quartier qui bétonne, un projet mal conçu.
- L'augmentation des flux et des trafics routiers par la création de nouveaux commerces et activités tertiaires et artisanales, doute sur les effets du développement des mobilités douces.
- Un quartier déjà congestionné en termes de circulation et de stationnement, site qui s'ajoute à Ivry Confluence, des transports collectifs insuffisants et une offre à échéance lointaine et incertaine.
- Prise en compte des besoins en équipements.
- Copropriété JJ Rousseau :
  - Perte d'intimité et d'ensoleillement.
  - Risques liés à la fragilisation de l'immeuble lors des phases de démolition du centre.
  - Accroissement des nuisances pendant la phase de travaux (pollution de l'air et volume sonore).
  - Perte de la valeur du patrimoine.
  - Rejet du projet en l'état pour l'ensemble des riverains d'Ivry Port et plus particulièrement de la copropriété J Jacques Rousseau.
- Intérêt de prendre en compte une voie verte.
- Questionnement sur la gestion des ascenseurs d'accès au parc pour PMR et personnes âgées.

- Questions sur l'habitat seniors et en faveur des jeunes et étudiants.
- Beaucoup d'intérêt du projet par verdissement, opposition à la passerelle, nécessité de sécuriser la rue piétonne, limiter les nuisances sonores le soir.

A l'issue de ces phases de concertation un certain nombre de choix ont été retenus par la ville, parmi lesquels:

- Conserver l'hypermarché associé à une offre de commerces et de services.
- Faire évoluer le stationnement.
- Développer un quartier mixte, animé et accueillant, une offre de logements pour tous, un pôle d'activités, des usages culturels.
- Développer la nature en ville et végétaliser le quartier avec un espace vert sur le toit de l'hypermarché, un square de pleine terre, des espaces ouverts sur la Seine.
- Faire varier les hauteurs des futures constructions, développer des espaces extérieurs privatifs, assurer la qualité des façades, préserver les vues, permettre des déplacements sécurisés, désenclaver l'îlot Fauconnière...

### **2.3 Evaluation environnementale**

L'évaluation environnementale permet d'examiner les effets du projet et des évolutions du PLU sur l'environnement et la santé humaine.

Ont ainsi été examinés :

- L'évolution du cadre de vie et du paysage urbain, considérée par le porteur du projet comme plutôt positive et comme une manière d'éviter les inconvénients liés à l'augmentation des hauteurs de 25 à 54m (de 8 à 16 étages).
- Les conditions locales de déplacement estimées plutôt favorables avec le prolongement de la ligne 10 du métro.
- Les nuisances sonores et les pollutions générées par les axes routiers qui ne sont pas réduites par la procédure.
- Le risque naturel en particulier le risque d'inondation qui perdure et le risque technologique avec l'éventuelle pollution des sols des anciens sites industriels.
- L'effet positif de l'émergence d'espaces verts

Des mesures sont envisagées au règlement du PLU pour réduire les effets négatifs du projet par exemple le rappel des obligations en matière d'isolation acoustique et le respect des dispositions du règlement de la zone bleue du PPRI.

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été sollicité le 22 mai 2023) et doit porter sur la qualité du rapport environnemental et la manière dont l'environnement est pris en compte. Cet avis figure obligatoirement au dossier d'enquête publique.

### 3. LES AVIS EMIS PREALABLEMENT

Par un courrier recommandé de l'Etablissement Public Territorial en date du 12 mai 2023, vingt et une Personnes Publiques Associées (PPA) et douze Personnes Publiques Consultées ont été invitées à prendre connaissance du dossier de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU.

Une réunion d'examen conjoint des PPA s'est tenue le 8 juin 2023.

#### 3.1 La MRAe

La MRAe a rendu un avis délibéré le 16 août 2023. Les principales recommandations de l'Autorité Environnementale sont :

- De présenter les solutions de substitution raisonnables qui justifient les choix retenus dans le cadre du projet de mise en compatibilité du PLU au regard de leur impact sur l'environnement et la santé humaine. Elle estime qu'au moins un scénario supplémentaire pouvait être examiné, consistant à envisager une mutation du secteur de moindre ampleur sur le plan de l'augmentation de la densité humaine, au regard des risques et des pollutions en présence, avec une part plus importante consacrée à la dés-imperméabilisation et la végétalisation en pleine terre.
- D'évaluer l'efficacité des mesures de réduction du risque d'inondation et de renforcer les dispositions du PLU afin de mieux prévenir ou limiter ce risque et organiser les conditions de résilience du futur quartier. Elle estime qu'aucune disposition n'est prévue en particulier pour encadrer les conditions de mise en résilience du futur quartier.
- D'approfondir l'analyse de l'état initial et des incidences potentielles sur l'environnement et la santé des pollutions des sols, de préciser les conditions qui garantiront la mise en œuvre des mesures de gestion adaptées de ces pollutions et de prévoir des dispositions dans le PLU conditionnant la réalisation du projet d'aménagement à la mise en œuvre de ces mesures. Elle observe en effet que le schéma de principe de l'OAP prévoit l'implantation de logements et d'un parvis planté au sein du secteur identifié comme le plus exposé aux pollutions des sols, à l'est du site.
- D'approfondir l'analyse des incidences potentielles des pollutions atmosphériques et sonores sur la santé, d'évaluer l'efficacité des mesures prévues pour les éviter ou les réduire, de compléter et renforcer ces mesures dans le cadre d'une démarche approfondie de mise en œuvre de dispositions propres à un urbanisme favorable à la santé. Elle indique que l'évaluation environnementale doit porter également sur l'efficacité et le caractère adapté ou suffisant des mesures prévues pour répondre aux incidences négatives.

### 3.2 Le mémoire en réponse du porteur de projet

Le porteur du projet rappelle que le projet pris en compte dans la présente procédure a été conçu en tenant en compte des paramètres suivants : la nécessité de permettre la mutation d'un site monofonctionnel, l'attente des habitants (requalification des emprises, maintien d'une vocation commerciale, maintien des emplois) mais qu'elle nécessite un portage privé impliquant un seuil minimum de rentabilité économique. L'offre résidentielle diversifiée participe à répondre aux besoins en logements à l'échelle de la métropole et de la ville. En outre plusieurs espaces verts seront aménagés sur le site.

Concernant le risque inondations, le dossier s'est appuyé sur différentes approches techniques qui révèlent qu'il libère 10 535 m<sup>2</sup> en espaces extérieurs, qu'il est situé en zone de stockage, que les logements seront tous situés au-dessus des socles actifs... La création de nouvelles traversées pourra jouer un rôle favorable dans l'écoulement des eaux.

Les éléments concernant l'étude de pollution des sols seront présentés dans l'étude d'impact du projet. Les obligations liées à la dépollution des sols seront respectées.

L'étude d'impact du projet pourra approfondir les analyses des incidences potentielles des pollutions sonores et atmosphériques qui dépassent les limites communales. Il est noté que le projet prévoit un volume de places de stationnement automobile à peu près identique au volume actuel ce qui ne devrait pas contribuer à dégrader la qualité de l'air.

Le projet relève bien d'un urbanisme favorable à la santé : réduction des trajets, traversées à dominante piétons et vélos, parkings et aires de livraisons mutualisés, proximité des transports collectifs, développement d'une trame verte et présence d'arbres sur le site.

Concernant la densité raisonnée, les principes de construction permettront des implantations équilibrées limitant les vues en vis-à-vis. La suppression des surplombs au-dessus des voies départementales améliorera le paysage urbain. Pour l'îlot Jean Jacques Rousseau les hauteurs des futures constructions seront limitées pour réduire autant que possible l'impact du projet, aucune construction de plus de 9 étages au-dessus du socle actif ne sera autorisée.

Le projet inscrit des hauteurs maximales inférieures à celles de constructions existantes ou en cours de construction implantées en bord de Seine ou du boulevard périphérique parisien.

### 3.3 Les avis des PPA reçus dans le cadre de l'enquête publique

#### Le département

- Précise qu'il ne soutient financièrement la construction de nouveaux logements sociaux que dans les villes ou la part de ces logements - au sens de la loi SRU - représente moins de 40% du parc et ce, afin de contribuer à un développement harmonieux et équilibré du territoire. Le taux SRU de la commune d'Ivry-sur-Seine était de 41,65% au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Rappelle que dans le cadre de la requalification du patrimoine, le département soutient financièrement les opérations de réhabilitation.
- Attire l'attention sur la dangerosité des sorties de véhicules aboutissant sur le quai Jean Compagnon vis-à-vis des cyclistes empruntant cet axe et ce, malgré la présence de feux de signalisation. Il est rappelé que tout accès en entrée et en sortie depuis ou vers le réseau routier départemental doit faire l'objet d'une concertation avec les services de la Direction de la Voirie et des Mobilités. Il en sera de même pour toute nouvelle traversée piétonne créée.
- Il y a lieu de préciser dans les dispositions de l'article UX4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qu'une gestion des 10 premiers mm à la parcelle est obligatoire, quel que soit l'évènement pluvieux.
- Concernant les espaces verts et les alignements d'arbres de l'opération, il est important que l'espace vital de l'arbre (aérien et souterrain) soit respecté avec notamment un recul de façade à 4 mètres minimum pour les nouvelles constructions,
- Préconiser la soumission pour avis du scénario d'aménagement au service régional d'archéologie d'Ile-de-France en raison, dans le périmètre actuel du centre commercial («Seine» et «Fauconnière» dans la déclaration de projet), de la présence d'occupations humaines datant principalement du Mésolithique, du Néolithique (notamment une sépulture double) et de l'âge du bronze.

## 4. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

### 4.1 Désignation de la commissaire-enquêtrice

Par une décision n° E23000054/77 en date du 19 juin 2023, la présidente du tribunal administratif désigne Marie-José ALBARET-MADARAC en qualité de commissaire-enquêtrice et Jacky HAZAN en qualité de commissaire-enquêteur suppléant pour conduire l'enquête publique ayant pour objet une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Ivry-sur-Seine sur le secteur Quai d'Ivry.

### 4.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'enquête publique est prescrite par un arrêté n°A2023\_849 en date du 26 juillet 2023 pris par l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre.

Cet arrêté, qui a été soumis pour validation à la commissaire-enquêtrice, comporte notamment :

En son article 4, l'indication des modalités d'accès aux différentes pièces du dossier et les différents moyens utilisables pour transmettre au commissaire-enquêteur les observations relatives à l'enquête en cours : au registre ouvert à la mairie et disponible à ses heures d'ouverture, par courrier et par voie électronique au registre numérique et à l'adresse email du dépôt des contributions.

En son article 5, l'énoncé des 4 permanences tenues en mairie les 16 septembre après-midi, 27 septembre après-midi, 7 octobre matin et 12 octobre matin.

### 4.3 L'information du public

L'enquête publique a été annoncée sur le site internet de la ville, par un entrefilet page 13 de la revue Ivry ma Ville n°554 de septembre 2023, par des affiches et par des insertions de presse.

Les parutions figurent à la rubrique annonces légales des journaux l'Humanité et le Grand Parisien du 28 août et du 18 septembre 2023.

Le dossier pouvait être consulté en mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture au public. Les pièces du dossier étaient accessibles également sur le site internet de la ville rubrique environnement–cadre de vie/urbanisme.

Un registre d'enquête de 32 pages numérotées et non mobiles permettait de recevoir les observations du public de la commune d'Ivry. Les contributions du public pouvaient également être déposées par voie électronique au [www.registre-numerique.fr/projet-quai-ivry-sur-seine](http://www.registre-numerique.fr/projet-quai-ivry-sur-seine) et sur l'adresse email [projet-quai-ivry-sur-seine@mail.registre-numerique.fr](mailto:projet-quai-ivry-sur-seine@mail.registre-numerique.fr) ou par courrier à l'intention de la commissaire-enquêtrice.

#### **4.4 Rencontres avec le porteur de projet**

Dès la désignation des commissaires-enquêteurs, des contacts ont été pris pour définir les modalités pratiques de l'enquête en particulier, les conditions matérielles de son déroulement (dates et lieu des permanences) et les possibilités d'une rencontre avant la période estivale.

Le projet a été présenté à la commissaire-enquêtrice et au commissaire enquêteur suppléant le 28 juin dans les locaux du centre administratif et technique de la ville d'Ivry.

Une visite du site qui devait avoir lieu le 15 septembre a été reportée au 9 octobre. La commissaire-enquêtrice a néanmoins le 15 septembre, avant la tenue de sa première permanence, souhaité comprendre la configuration du site et a fait seule la visite du quartier et du centre commercial.

Une visite guidée de l'ensemble du site a bien eu lieu le 9 octobre 2023. Il a été constaté : dans le centre commercial de très nombreux espaces inoccupés, la particularité des surplombs qui obscurcissent les deux voies publiques et en rend le cheminement piétons anxiogène, l'aspect inhospitalier de l'ensemble, l'absence d'accès piétons sur la rue Vanzuppe réservée aux approvisionnements par les poids lourds, le vieillissement des espaces de stockage ou de stationnement en rez de chaussée sur la rue Westermeyer et le quai Jean Compagnon. Par ailleurs la copropriété Jean Jacques Rousseau comporte des ouvertures vitrées sur ses deux pignons latéraux. Cette situation paraît s'opposer à l'édification d'immeubles en mitoyenneté de ces pignons.

Une réunion de restitution des observations s'est tenue le 31 octobre avec le porteur de projet sur la base d'un procès-verbal de synthèse adressé préalablement par messagerie le 26 octobre.

#### **4.5 Liste des pièces composant le dossier**

Le dossier soumis à l'enquête comporte les pièces suivantes :

Un registre de 32 pages.

Un dossier relié de 232 pages comprenant deux sous-dossiers :

Le sous-dossier n° 1 qui présente en 37 pages la déclaration de projet.

Le sous-dossier n°2 qui présente en 192 pages la mise en compatibilité du PLU.

Un sous dossier concertation préalable comportant :

La délibération n° 2023-04-04\_3121.

Le rapport de synthèse : bilan de la concertation (21 pages).

Un certificat d'affichage, les affiches et les supports de la concertation.



Un sous dossier prescription :

La délibération n° 2022-04-05\_2725 d'engagement de la procédure de déclaration de projet.

La délibération n° 2022-11-19\_2971 de modification de la délibération engageant la procédure (modification des modalités de concertation),

Un sous-dossier désignation du CE, arrêté d'ouverture et avis d'enquête

Décision de désignation d'un commissaire-enquêteur.

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique n°A2023\_849 du 26 juillet 2023.

Un sous-dossier Personnes Publiques Associées

Lettre Recommandée de l'EPT aux PPA.

Liste des PPA et associées.

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 8 juin 2023.

Avis du département en date du 21 juillet 2023.

Un lutin comportant copie de tous les courriers expédiés.

Un sous-dossier évaluation environnementale :

La réponse de l'adjoint au chef du département évaluation départementale.

L'avis délibéré de la MRAe n°MRAeAPPIF-2023-066 du 16/08/2023.

Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe en date du 12 septembre 2023.

Le dossier comporte en outre, les affiches, les insertions de presse et la revue municipale de septembre 2023.

## 5. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 5.1 Permanences

Le 15 septembre, dès 8h30, le registre dématérialisé a été ouvert ainsi que l'adresse courriel dédiée et les dossiers mis à la disposition du public.

Les permanences se sont tenues dans de bonnes conditions matérielles et conformément à l'arrêté d'ouverture, en mairie:

le lundi 18 septembre 2023 de 14h à 17h, salle de réception au rez de chaussée,  
le mercredi 27 septembre de 14h à 17h, salle 1 au 4<sup>ème</sup> étage,  
le samedi 7 octobre de 9h à 12h, salle de réception au rez de chaussée,  
le jeudi 12 octobre de 9h à 12h salle de réception au rez de chaussée.

Le 18 septembre, lors de sa première permanence, la commissaire-enquêtrice a été accueillie par l'élu en charge du projet, Mr Marchand.

Des représentants de la copropriété Jean Jacques Rousseau se sont présentés lors des permanences des 18 et 27 septembre.

Le registre papier, vierge de toute observation, a été récupéré et clôturé par la commissaire-enquêtrice le samedi 21 octobre 2023.

### 5.2 Dépouillement des observations

Le registre électronique comporte 30 contributions dont 3 par le syndicat des copropriétaires de la résidence JJ Rousseau qui s'inquiétait de ne pas voir publié le mémoire joint à l'observation numéro 11, et dont une lettre des propriétaires du centre commercial et porteurs du projet.

La consultation du site du registre électronique fait l'objet de statistiques journalières. Selon ces statistiques, il y aurait eu 41 visiteurs pendant la durée de l'enquête.

#### 5.2.1 au registre électronique le 15/10/2023 à 9h33, anonyme

Il est démentiel de prévoir encore des tours de 16 étages dans un quartier déjà ultra minéralisé. Ce type de constructions n'est pas viable à long terme. On le sait. Tous les quartiers bâtis sur ce modèle deviennent des cloaques, des repères de violence et de trafics en tous genres. Marre du béton à perte de vue. Nous voulons un quartier à taille humaine avec des immeubles en r+5 maximum, avec des espaces verts et de la lumière. On ne veut pas de cages à lapin qui n'ont pour but que des manœuvres électoralistes.

### 5.2.2 au registre électronique le 15/10/2023 à 18h02, anonyme

Densification de la zone sous la forme de barres d'immeubles qui ressemblent à des cités dortoirs. Comment la sécurité de ce quartier sera t'elle gérée ? Il faut éviter ces zones ouvertes toutes la nuit. On sait très bien que rien ne restera verdoyant. Cela finira en béton sale qu'aucune copropriété ne voudra gérer. Les accès aux immeubles sont prévus d'être à une hauteur supérieure par rapport à celle de la rue. Ces plateformes/esplanades en hauteur seront comme dans le 13eme arrondissement de paris ou à Beaugrennelles des zones de squat et de deal toute la nuit que les policiers ne pourront surveiller lors de leurs rondes en voiture. Des nuisances sonores existent déjà dans le quartier tous les WE à cause des boites de nuits situées côté port entre 23h et 7h du matin des personnes ivres regagnent bruyamment leurs véhicules garés côté j j rousseau. De plus il n y a plus de place pour stationner, beaucoup de riverains utilisent le parking carrefour pour stationner le soir. Avec la destruction du centre commercial comment vont stationner les riverains ????? Outre le stationnement et la sécurité, la hauteur et taille des immeubles apportera un réchauffement de l'air ambiant accélérant l'effet de la canicule. Ce projet est une aberration écologique et sécuritaire.

### 5.2.3 au registre électronique le 15/10/2023 à 18h14, anonyme

Un projet démesuré et complètement inadapté si on fait référence aux problématiques climatiques actuelles. Densifier et bétonner toujours plus. Le quartier est déjà saturé sans offrir un accès décent aux transports. En chantier perpétuel dans ses abords, la perspective d'une décennie de travaux de grande ampleur est inquiétante et complètement ahurissante. Quant aux contraintes techniques, elles semblent bien sous-estimées en amont. Le projet en l'état va engendrer des nuisances sonores et visuelles indéniables quand certaines tours feront entre 9 et 16 étages !! Je ne vois pas en quoi la qualité de vie des résidents actuels sera améliorée, bien au contraire. Une enclave supplémentaire dans le quartier qui est déjà bien asphyxié, rajoutons un vis à vis hallucinant. Non vraiment, ce choix est une vraie incompréhension.

### 5.2.4 au registre électronique le 15/10/2023 à 18h 27, anonyme

Le projet n'est pas du tout adapté. C'est voir beaucoup trop grand et beaucoup trop haut et surtout, complètement mettre à genoux les résidents actuels qui vont subir la phase de travaux titanesque et ensuite un vivre ensemble beaucoup trop dense. Je regrette amèrement d'être devenu propriétaire dans ce quartier j'ai l'impression qu'on va sacrifier mon bien. La proximité des tours aura des impacts négatifs sur mon bien : ombres projetées, vue plongeante, bruits etc ce n'est pas la plantation de 3 arbres qui va donner une sensation de poumon vert ÉCOLO. Vraiment écoeuré par ce projet et encore plus par la mairie qui ne semble pas choquée de ce genre de proposition.

### 5.2.5 au registre électronique le 15/10/2023 à 18h 57, anonyme

La concertation publique qui a été lancée sur le projet n'a absolument pas écouté les envies et remarques des riverains. Les ateliers de concertation ont été un simulacre de démocratie participative.

Nous demandions un quartier plus vert, plus propre, à taille humaine et déminéralisé : nous nous retrouvons avec un projet de 1700 logements répartis sur plusieurs tours de R+9 et R+11 en plein cœur du quartier, et jusqu'à 16 étages en bord de Seine !

On nous promettait de “supprimer les tours qui cachent le ciel”, cette promesse n’est déjà plus d’actualité depuis la mainmise de la mairie sur le projet pour exiger un quota de 40% de logements sociaux. On diminue l’emprise au sol, et on empile les logements. Tout en prétextant que cela est plus écologique. Et pour compenser on promet des places de nature, et des toits végétalisés...

Voici le scénario que nous allons vivre si le PLU rend ce projet possible en l’état :

- une densification de la population, alors que le quartier est déjà congestionné, mal desservi dans sa liaison avec Paris par 2 uniques lignes de bus, déjà saturées aux heures de pointe.

- sur ce point, Monsieur le Maire avançait en réunion publique du 14 décembre 2022 que les projets d’urbanisme feraient venir les projets d’infrastructure de transports, affirmant sa fierté d’avoir imposé d’ajouter le logo du métro sur la maquette du projet. Mais le projet ne garantit en rien qu’il arrivera en même temps qu’une ligne de métro ! On parle de la prolongation de la ligne 10 depuis plus de dix ans, et ce n’est encore aujourd’hui qu’une hypothèse. C’est mensonger, et malhonnête que de laisser croire ou espérer que le projet sera livré avec une desserte de métro.

- des nuisances sonores et des perturbations sans fin durant plusieurs années, notamment sur les axes routiers pour entrer, traverser ou sortir du quartier comme cela dure depuis déjà 10 ans pour le chantier de l’échangeur du périphérique. Les piétons et transports en mobilités douces seront également impactés, traverser ce chantier sera un calvaire.

- la création d’un îlot de chaleur vu le type de bâtiments que construit l’architecte choisi pour le projet : du béton, de l’aluminium, du verre. Des ingrédients parfaits pour des étés toujours plus caniculaires.

- du vis à vis et de la promiscuité à gogo, et des ombres projetées qui priveront d’ensoleillement les bâtiments les plus bas

- des passerelles et allées qui rimeront très vite avec insécurité et surtout saleté, comme Ivry sait s’en contenter dans le centre-ville

- des espaces de bureaux à louer désespérément vides : la ville a-t-elle déjà décompté les milliers de m<sup>2</sup> vacants à proximité ? (angle JJ Rousseau-Victor Hugo, bd Paul Vaillant Couturier entre autres, plus récemment les 6 étages laissés vacants par le garage Mannes, le chantier de la rue Molière...)

- des petits commerces qui ne devraient guère être différents de ceux dont la ville raffole : des barbiers et des kebabs.

Modifier ce PLU pour rendre possible un tel projet, c’est admettre que la ville ne se soucie pas du tout du bien-être de ses habitants d’Ivry Port, ni des évolutions nécessaires en ville pour affronter les enjeux climatiques de demain.

Toutes les remarques apportées par les riverains aux différentes étapes : ateliers de concertation, réunions publiques, questionnaire de concertation en ligne, ont été balayées. Les promoteurs déroulent leurs réponses toutes faites, laissant croire qu’ils prennent en compte les inquiétudes réelles des habitants, mais sans s’engager par écrit. Dès que leur projet sera validé, il leur sera facile de faire comme il leur plaira.

Toutes les options n’ont pas été étudiées pour faire de ce projet une véritable rénovation participative, dans l’ère du temps et gage d’attractivité. Les riverains n’ont pas été entendus. C’est une mascarade de concertation que nous allons devoir subir. A ce stade la crainte principale, en tant que riverains, est l’absence de garanties sur la prise en compte et la défense de nos intérêts et notre bien-être face à des manœuvres et

intérêts politiques et fonciers qui nous dépassent. La preuve étant le peu de communication de la ville pour relayer cette enquête.

Nous voulons un quartier plus vert, à taille humaine et dont l'offre de services et de commerces ne donne pas l'impression de vivre dans un quartier dortoir, pollué et polluant. Rien de plus.

#### 5.2.6 au registre électronique le 16/10/2023 à 11h12, anonyme

L'équipe dirigeante de la ville ne tire aucun enseignement de ses erreurs sur d'autres chantiers, et récidive en pire. Sur le projet de la ZAC Ivry Confluences l'absence de concertation avec les habitants a été critiquée. Mais la concertation proposée pour le projet Quais d'Ivry n'a pas pour but de plus écouter les riverains. Je découvre l'existence de cette enquête en dernière minute grâce à l'une de mes voisines, je suis atterrée de ce qui se trame. Comme pour le projet de la ZAC Confluences, les mêmes erreurs sont reproduites : des constructions à la hauteur démesurée, une minéralisation à outrance, pas de transports (la ZAC Confluence attend toujours la ligne 10 qui lui avait été promise !!), une végétalisation insuffisante et ridicule quand elle existe (comme pour le square Proudhon), des allées propices aux trafics et aux incivilités (comme pour le passage de la Minoterie), une pression financière exercée par la mairie avec un impact sur la rentabilité du projet au détriment de la qualité du bâti (les malfaçons sur la résidence Le Val). C'est une aberration de permettre la création de tours au-delà des 18m (5 étages) actuels. Le quartier a besoin d'être dépollué, déminéralisé, végétalisé et de bénéficier de bâtiments HQE. Le quartier ne veut pas entrer dans le concours de qui aura la tour la plus haute pour rivaliser avec les horreurs déjà commises sur les projets 3Ci îlot BHV et Start 3H ! Le projet prévoit également de densifier le quartier et d'augmenter l'activité tout en réduisant les places de parking (1800 actuelles sur les 1000 prévues). Les fêtards des quais continueront donc de se stationner dans les rues Rousseau et Elisabeth, et les habitants devront encore davantage subir leurs états d'ivresse et cris au milieu de leurs nuits. Nous savons aussi que la promesse d'allées vertes ne sera pas tenue : le centre commercial n'est déjà pas capable d'entretenir ses extérieurs : les escaliers sont recouverts d'une couche de crasse et sentent l'urine. Chaque dimanche les trottoirs aux abords du centre sont remplis de déchets qui doivent attendre d'être balayés le lundi matin par les équipes municipales. La création d'allées et autres passerelles a déjà montré ses limites aux Etoiles, dans la cité Fauconnière ou dans la cité des Longs Sillons rue Barbès connue pour être un point de drogue, et surnommée "le four du sud parisien" avec plus de 150 consommateurs chaque jour !!! Dans ces allées piétonnes où les voitures de police ne vont pas (quand la police veut bien se déplacer !!!), les trafics iront bon train et elles seront très vite mal entretenues, insalubres et dangereuses. Nous n'en voulons pas. Dans ces nouveaux quartiers l'offre d'équipements et services publics ainsi que de commerces n'a pas suivi. Nous ne voulons pas non plus de boutiques en rez-de-chaussée vides. Comment se justifient les 12000 m<sup>2</sup> de bureaux (activités économiques) îlot des Fauconnières avec ce qui se construit rue Molière ?!! Le projet n'est pas du tout tourné vers la création d'un quartier basé sur l'économie locale et circulaire. On sent qu'il n'y a que la rentabilité qui compte et que tout est déjà bouclé. Des collectifs de riverains se sont constitués pour les précédents projets cités, ont fait part de leur mécontentement au maire et son équipe sans vrais résultats ni réponses à leurs attentes. (<https://urbanicc.fr/index.php/2022/01/20/passage-de-la-minoterie-suite-et-fin/>). On ne

peut pas les laisser recommencer ici !!! Il faut que l'intérêt général soit défendu avec à la clé une meilleure qualité de vie pour les habitants, et non que cette modification du PLU serve les intérêts de la mairie et des promoteurs !!

#### **5.2.7 au registre électronique le 16/10/2023 à 18h30, Loubardi Farida**

Je suis CONTRE CE PROJET on veut une amélioration a ce quartier Ivry port et pas destruction ce qu'on a comme acquis on veut garder notre centre commercial et aider les commerçants à s'installer vous ne les encourager pas c'est pourquoi ils partent ce quartier a déjà assez DE LOGEMENTS on ne veut pas de plus mais on veut DU TRANSPORTS HYGIÈNE PROPRIÉTÉ SÉCURITÉ LUMIÈRE un peu de CONSIDÉRATION pour ce quartier RICHE et qui a besoin qu'on s'occupe de lui au lieu ce PROJET CATASTROPHIQUE qui va causer des nuisances lors des travaux et blocage des transports pour nous qui travaillons et qui utilisons le petit moyen du transport qui existe plus la pollution et nuisances sonores NON A CE PROJET QUAI D'IVRY SUR SEINE

#### **5.2.8 au registre électronique le 17/10/2023 à 00h08, anonyme**

Un projet anachronique au regard des enjeux climatiques et environnementaux, que pourtant plus personne ne remet en cause. Cela restera une belle opportunité ratée sous sa forme actuelle. Beaucoup de béton, beaucoup de hauteur et très peu de vrai végétalisation en pleine terre. Un square minuscule. Des végétaux sur quelques toits et surfaces bétonnées (juste ceux qui sont visibles depuis les étages les plus élevés). On a du mal à croire que des arbres de grandes hauteurs, qui pourraient aider à lutter efficacement contre le phénomène d'îlot de chaleur, puissent être plantés et en grand nombre sur des surfaces bétonnées. Une immense majorité du sol est complètement artificialisée et imperméable. Je note que les objectifs liés à la nature en ville et à la problématique des îlots de chaleur apparaissent en toute dernière position de la longue liste des objectifs du projet. Tout est dit. Et la forte densité du projet : à part des surfaces commerciales, je ne vois aucun équipement public qui devrait l'accompagner (salle de spectacle, bibliothèque, piscine, etc.). Une offre de stationnement en sous-sol qui ne sera plus du tout adaptée. La municipalité avait pourtant argumenté le très faible nombre de places de stationnement sur d'autres projets immobiliers du quartier car justement Quai d'Ivry devait combler le manque (nouvelle mosquée, groupe scolaire et sportif Anne Sylvestre, îlot BHV...). Je prends le temps de répondre à cette enquête, tout en sachant que mes arguments seront balayés par des prétextes techniques et budgétaires. Une telle densité n'est pas nécessaire pour un équilibre financier, mais pour garantir des gains maximaux pour les acteurs de ce projet.

#### **5.2.9 au registre électronique le 17/10/2023 à 8h14, anonyme**

Si le centre commercial est aujourd'hui majoritairement vidé de des activités commerciales, les boutiques qui y restent sont importantes pour le quartier. Il me semble donc pertinent d'envisager une réduction du centre mais un maintien de l'ensemble des boutiques.

Par ailleurs, l'offre de transports en commun dans le quartier est cruellement déficitaire. Les options qui se présentent sont : le métro 8, dont la fréquence a été largement réduite et qui est donc surchargé ; le métro 7, systématiquement en panne en ce

moment ; le RER C, qui manque de praticité et de régularité. Il convient de développer a minima le réseau de bus avant d'envisager d'augmenter encore le nombre de résidents dans le quartier d'Ivry Port.

#### **5.2.10 au registre électronique le 17/10/2023 à 14h30, anonyme**

Comme le précise l'avis environnemental, la zone est déjà très polluée au niveau air( stade dangereux pour la sante) et bruit et vous envisagez de faire pire encore. De plus, il est préconise de ne pas créer d'ilot de chaleur et c'est exactement ce que sera le quartier avec des bâtiments très hauts et distants d'au maximum 15m entre eux. Il n'y aura donc pas de vide pour disperser la pollution et permettre la circulation de l'air. Comme dans moult projets déjà réalisés, vous n'avez nullement pense aux infrastructures telles que rues, stationnements, crèches, écoles... et pourtant vous affichez fièrement un accroissement de 2967 résidents et de 200 employés !Trop peu d'espaces verts réels en terre, pas juste des arbustes en pots ... Aucune des remarques faites lors de vos soit disantes concertations n'ont été retenues: il s'agissait donc de réunions de présentation, soyons clairs. Bizarre que dans le centre-ville les nouvelles constructions n'excèdent pas 5 étages et que la, on culminerait a 16 !

#### **5.2.11 au registre électronique le 17/10/2023 à 14h45, Syndicat des copropriétaires résidence JJ Rousseau**

Mémoire en réponse au dossier de déclaration de projet : Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le mémoire émis par le syndicat des copropriétaires de la résidence Jean-Jacques Rousseau en réponse au DP-MEC du PLU : projet Quais d'Ivry. Le dossier comprend le mémoire lui-même ainsi que ses annexes. Seule l'annexe 1 est jointe, les autres annexes sont accessibles via les liens donnés dans le document. Nous vous souhaitons bonne réception de ces éléments. Cordiales salutations Le Syndic : Cabinet Haméon

En pièces jointes figurent un document de 38 pages ainsi que la synthèse d'une enquête réalisée début 2022 auprès des occupants de la résidence et dont les résultats ont été communiqués à l'équipe projet

Ci-dessous quelques extraits, la table des matières du document et les résultats de l'enquête auprès des résidents.

Extraits de la partie 3 objet du document

*« Le présent mémoire se propose d'analyser le dossier de déclaration de projet Quais d'Ivry dans une démarche constructive pour confronter certains choix mais aussi pour infléchir certaines orientations qui ne vont pas dans le sens d'une amélioration de la qualité de vie des habitants actuels mais aussi futurs. Cette qualité de vie doit s'analyser sur le plan de la densité, de l'environnement, de la prévention des risques liés, des moyens de circulation mais également de la sécurité du futur nouveau quartier, cette dernière notion n'étant pratiquement jamais abordée dans le dossier. »*

*« Egalement, toujours dans un souci d'amélioration du projet, nous proposerons un scénario alternatif de transformation. Nous sommes en effet confortés, par la lecture du dossier, sur le fait que le projet présenté est le seul à avoir été étudié en partant d'éléments pas entièrement exhaustifs et que tous les champs du possible n'ont pas été*

*explorés. Nous comprenons bien sûr qu'un équilibre financier est la clé pour mener à bien un tel projet mais il y a forcément d'autres évolutions possibles que l'hyper densification qui est proposée pour atteindre ces équilibres d'autant que le contexte économique actuel de l'immobilier ne s'y prête pas sans qu'on ait une idée temporelle d'un retour à une situation plus favorable »*

*« En synthèse de ce propos liminaire, nous sommes favorables au principe de transformation du quartier pour les raisons évoquées de perte d'attractivité et de facto de rentabilité de l'offre commerciale (hors Carrefour) due en grande partie aux changements de mode de consommation mais certainement aussi par la baisse de la qualité des enseignes ».*

*« Si ce constat est largement partagé, nous pensons néanmoins que le projet proposé mérite largement d'être amendé afin de concilier les souhaits des différents acteurs, et en premier lieu des habitants, tout en respectant bien sûr l'équilibre financier qui est la condition sine qua non à la viabilité du projet ».*

Extraits page 18 du mémoire

*« La copropriété ne se limite donc pas au seul immeuble en forme de « barre » mais comporte également, au rez-de-chaussée, des locaux couverts sous l'esplanade. Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division précisent les lots faisant partie intégrante de la copropriété. Or, le périmètre de la nouvelle zone UCa présentée ne semble pas avoir pris en compte ces spécificités et il conviendra dans les réponses que nous attendons de fournir des éléments plus précis sur le découpage envisagé ».*

*« il résulte du dossier de déclaration du projet que tant le secteur du projet (zone UCa) que le périmètre de l'OAP empiètent sur la copropriété ».*

Extraits page 21 du mémoire : densité

*« Les arguments avancés pour justifier le projet proposé s'appuient sur le SDRIF qui comme son nom l'indique est un schéma directeur d'orientation définissant des grands principes mais n'imposant pas de contrainte stricte. Il revient donc aux communes de le décliner avec discernement en tenant compte de la réalité de terrain ».*

*« Le SDRIF précise en outre « que l'urbanisation nouvelle et l'aménagement urbain renouvelé doivent être maîtrisés afin de réduire la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques ». C'est bien le cas avec la zone Quais d'Ivry qui cumule justement plusieurs de ces risques. Il faut également souligner que la version actuelle du SDRIF date de 2013 et que la zone s'est depuis 10 ans densifiée, que ce soit en termes de logements mais aussi d'activités économiques et commerciales, respectant de fait les recommandations du schéma directeur ».*

*« A cela s'ajoute le fait que la zone est mal irriguée par les transports collectifs : la gare RER C, comme il a été rappelé, est peu desservie en termes de fréquence et la ligne C est peu fiable et la desserte n'est donc assurée que par un réseau de bus empruntant le réseau routier lui-même contraint du fait de l'enclavement de la zone ».*

Extraits page 22 : étude environnementale

*« Sur le plan purement environnemental, elle expose une plus grande population à un cumul de risques clairement identifiés : inondation, pollutions des sols, pollutions sonores et atmosphériques. A cela se rajoute l'enclavement de la zone avec des axes*



*de communication limités, ce qui poserait un grave problème de sécurité des personnes en cas d'inondation par exemple, amplifié par l'effet du nombre de personnes à secourir. Le projet prévoit aussi la construction de résidences seniors, ce qui aggraverait encore la situation dans le cadre d'organisation de secours » .*

*« Dans la réponse apportée à l'avis de la MRAE, la Ville propose plutôt des mesures procédurales pour se conformer aux différents plans. La réalité est que, quelles que soient ces mesures, la population exposée sera plus nombreuse avec la densification qui est proposée. De fait, il y aurait aussi mise en danger de la population actuelle en rendant l'organisation des secours beaucoup plus difficile dans une zone enclavée et dont les accès seraient par définition réduits de par l'impraticabilité de l'axe principal que sont les quais de Seine » .*

Extraits page 24 : amiante

*« Le sujet n'est pas évoqué dans le dossier mais il n'est pas à négliger car les constructions du début des années 80 en utilisaient encore largement. Le problème sera posé avec la démolition de l'ensemble et va exposer les riverains de l'opération à une pollution dangereuse sans parler des autres polluants potentiels qu'il conviendra d'étudier. Une étude de risques est à établir pour évaluer les mesures à prendre pour protéger les habitants et les usagers du centre qui continuera à fonctionner pendant ces phases de travaux » .*

Extrait page 25 : paysage

*« Par ailleurs, on note que les immeubles pourront être compris pour la plupart entre R+5 et R+16 audessus du socle. Il est aussi précisé que le socle pourra varier entre 1 et 4 niveaux, ce qui va encore accroître la hauteur réelle des constructions et finalement accentuer la densité ressentie » .*

Extrait page 27 : la sécurité

*« La sécurité est aujourd'hui une préoccupation majeure des Français du fait d'une augmentation constante des agressions et des actes d'incivilité. On ne peut plus parler de sentiment d'insécurité mais bien d'insécurité réelle comme cela vient d'être reconnu au plus haut sommet de l'Etat (octobre 2023). La situation internationale récente qui a des répercussions en France ne fait que renforcer ce constat. Ivry n'échappe pas à ce phénomène national et la réunion publique organisée par la Mairie le 12/09/2023 dernier confirme cet état de fait avec de nombreux témoignages d'habitants agressés et notamment des femmes. La salle était unanime pour réclamer plus de sécurité (cf Ivry Ma Ville n° 555). L'explosion du trafic de drogue explique en partie cette montée des agressions et des violences mais ce n'est pas la seule cause de ce phénomène sociétal dans un contexte globalement instable. La sécurité reste donc la première des libertés et les projets d'urbanisation doivent bien sûr tenir compte de ce paramètre en plus des contraintes écologiques. Concernant le projet, cette notion n'est pratiquement pas abordée. Le développement de commerces en rez-de-ville, s'il peut apparaître comme séduisant en apportant une ambiance urbaine positive, ne résout pas pour autant le problème d'insécurité. Egalement, la densité avec des immeubles allant jusqu'à 16 étages contrevient à tout ce qui est globalement reproché aux tours et barres d'immeubles en vogue jusqu'à un passé récent et qui peuvent constituer des foyers d'insécurité et on le voit un peu partout autant de points de deal » .*

Extrait page 28 : la concertation

« Cette étape réglementaire a donné l'impression d'être avant tout un outil de communication pour faire avaliser un projet déjà entièrement étudié en amont, ne mettant en avant que les points positifs. A l'issue de cette analyse, on voit bien qu'il y a de vrais problèmes non traités et le marketing de l'agence de communication, certes habile, ne peut suffire à faire accepter un projet qui ne recueille pas l'assentiment des habitants ».

Extraits page 30 : avis défavorable

« Le projet objet de la déclaration génère une densification massive du quartier. Le nombre et la hauteur des constructions, quand bien même leur effet serait atténué par l'épannelage du bâti vont changer fondamentalement la forme urbaine et le fonctionnement du secteur. Les impacts négatifs sont nombreux sur le plan environnemental, sécuritaire et plus généralement la qualité de vie et ce du fait :

- D'une configuration propice au développement des incivilités, déviances et violences urbaines,
- D'un manque d'espaces verts,
- D'un manque d'équipements publics et d'infrastructure,
- De problèmes de circulation et de stationnement,
- De saturation des transports en commun,
- De risques d'inondation mettant en danger la population
- D'une exposition de la population à des risques de pollution (sols, sonore, atmosphérique) Ces impacts, nombreux, sont contraires à l'intérêt général. Pour ces raisons, le projet déclaré doit recueillir un avis défavorable. S'ajoute à cela la configuration particulière de la Résidence JJR. Son imbrication physique avec l'actuel centre et sa subséquente extrême proximité avec le projet a comme conséquences :
- Un empiètement du projet sur le périmètre de la copropriété,
- Des risques majeurs lors de la réalisation des travaux,
- Des vis-à-vis, disparition de vues, et pertes d'ensoleillement portant atteinte au patrimoine des riverains (diminution de la valeur vénale), aggravée par les nuisances et risques du projet ».

Page 31-32 scénario alternatif

Item	Principes	Justifications
1	Démolition des ports surplombant l'avenue PV Couturier et la rue Westermeyer.	Permet la suppression des masses imposantes donnant un aspect étouffant au quartier.
2	Limitation de la densité de la zone en divisant par 2 le nombre de logements pour arriver en final à l'arrivée d'un maximum de 1 500 personnes supplémentaires, ce qui représentera néanmoins une densité encore importante. La modification proposée porte principalement sur l'îlot central.	Une densité moins forte est avant tout dictée pour limiter l'exposition d'un grand nombre d'habitants à l'exposition aux nombreux risques présents dans la zone. Elle ne contrevient pas au SDRIF car la zone a déjà été densifiée depuis 2013. Par ailleurs la zone est enclavée et l'offre de transport limitée et difficilement extensible.
3	Limitation de la hauteur des bâtiments à des dimensions comparables avec ce qui existe dans le quartier actuel avec un maximum de R+9 côté Seine.	Du fait d'une densité moins importante, on peut revenir à des hauteurs d'immeubles à <b>taille humaine</b> déjà présentes dans le quartier. La composante sécurité est ainsi plus facile à gérer. Donne une meilleure image comme vitrine d'entrée sur la ville.
4	Réduction éventuelle de la taille de l'hypermarché mais dans des proportions moins importantes que ce qui est proposé.	Conservé une taille d'hypermarché significative permettrait de répondre à une demande présente aujourd'hui et qui va être plus forte avec le développement du projet et celui de la ZAC Confluences.
5	Réduction des nuisances liées à la logistique du centre avec une solution intégrée et un circuit d'approvisionnement repensé.	C'est une des nuisances de l'hypermarché d'aujourd'hui. Une solution avec un entrepôt en sous-sol ou intégré par exemple et un circuit des camions n'empruntant plus les rues étroites comme il Rousseau est à prévoir.
6	Création d'une offre de commerces et d'activités artisanales de qualité	En complément de l'hypermarché, il faut retrouver des commerces de qualité qui répondent aux besoins du quotidien et amiter la <b>prolifération</b> des commerces tels que bars à chicha, barbeshops, téléphonie qui fleurissent dans le quartier.

Item	Principes	Justifications
7	Apport de services publics permettant de répondre au besoin de l'augmentation de population	L'arrivée d'une population nouvelle doit s'accompagner des services de proximité essentiels comme écoles, crèches, maire annexé, service de police. C'est d'autant plus important que la zone Iry Port de par sa géographie est de toutes façons séparée du reste de la ville et accessible par principalement un pont au-dessus de la voie ferrée.
8	Création d'un espace vert de plus grande taille avec une végétalisation pleine terre si possible. L'effet d'îlot de chaleur est fortement réduit.	Le SDRIF recommande 10m² par habitant. Une densité moindre permettra d'étendre la végétalisation de l'îlot central.
9	Pas de construction nouvelle sur l'îlot Jean-Jacques Rousseau de manière à préserver l'intégrité de la résidence JR	Comme cela a été indiqué, la résidence Il Rousseau repose sur la même dalle que le centre. Il faut donc réduire au minimum les risques de fragilisation de l'immeuble compte tenu aussi de la nature du sol. Des travaux réalisés en sous-sol ont déjà provoqué des fissures dans plusieurs appartements. Il est tout à fait possible de reconverter l'espace en commerces ou locaux artisanaux situés à l'arrière de l'immeuble et donnant sur la future rue pitonne et parallèlement de ne plus prévoir des constructions de type R+9 sur les côtés tel que le projet initial l'envisage. De même la création d'un espace végétal pleine terre doit être écartée le plus possible de l'immeuble pour ne pas venir provoquer de fissures comme cela est envisagé à l'angle des rues Westermeyer et Il Rousseau.

Mairie de Roubaix et la Métropole Européenne de Lille

**Table des matières**

1. Synthèse des conclusions	0
2. Rapport de synthèse	10
3. Sommaire des documents	18
4. État des lieux	20
4.1. Situation géographique	20
4.2. Occupation du sol	20
4.3. Occupation au quotidien	20
4.4. Infrastructures	20
4.5. Qualité de l'air	20
4.6. Les permis d'urbanisme existants	20
4.7. Les permis de construire en cours	20
5. La demande résidentielle	20
6. L'impact environnemental	20
6.1. Les impacts climatiques	20
6.2. Les impacts géographiques, sociaux, culturels	20
6.3. Les impacts économiques et démographiques	20
6.4. Les impacts sociaux	20
6.5. Les impacts culturels	20
6.6. Les impacts paysagers	20
6.7. Les impacts patrimoniaux	20
6.8. Les impacts sur la biodiversité	20
6.9. Les impacts sur les cultures existantes	20
7. Synthèse	20
8. Annexes	20
8.1. Annexe 1 : Synthèse des conclusions	20
8.2. Annexe 2 : La demande résidentielle dans le Sud des Flandres - état des lieux et enjeux	20
8.3. Annexe 3 : Impact initial - version 2023	20
8.4. Annexe 4 : Annexe 4 - Synthèse des impacts	20
8.5. Annexe 5 : Annexe 5 - Synthèse	20

### Attentes et apports du futur centre

#### Types de commerces, activités et services attendus

Un mix comprenant un hypermarché, des commerces de qualité, des services de proximité et des activités sportives et ludiques.  
*Recréer un esprit village*

Enseignes généralistes	Commerces de proximité	Services	Activités
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintien de l'hypermarché Carrefour avec offre diversifiée et pas seulement en alimentation (électroménager, quincaillerie...)</li> <li>Réouverture d'une enseigne électro-ménager type Darty ou Boulanger</li> <li>Ouverture d'une enseigne culturelle type FNAC ou Cultura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Installation de commerces de bouche de qualité : poissonnerie, boulangerie, boucherie, charcuterie traditionnelles</li> <li>Magasins d'habillement et de chaussures</li> <li>Maintien ou ajout commerces de services : pressing, cordonnerie, serrurerie, couture, coiffure, librairie, bijouterie...</li> <li>Restauration de qualité</li> <li>Marché hebdomadaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintien des commerces de première nécessité : pharmacie, optique</li> <li>Nôle médical : médecins, infirmiers, laboratoire d'analyses, dentistes, soins naturels</li> <li>Services à la personne</li> <li>Antenne de police</li> <li>Annexe mairie</li> <li>Bureau de poste</li> <li>Banques</li> <li>Téléphone</li> <li>Maintien station service</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Activités sportives : fitness, escalade, yoga...</li> <li>Activités ludiques</li> <li>Activités artistiques</li> <li>Clubs divers</li> <li>Salle de spectacles</li> </ul>

### Attentes et apports du futur centre

#### Types de commerces, activités et services non souhaitables

Stopper le développement de commerces ou d'activités pouvant engendrer des nuisances de toute nature et déjà trop nombreux dans le quartier (cf rue Lémine).

Commerces	Activités
<ul style="list-style-type: none"> <li>Toute enseigne avec activité nocturne pouvant engendrer des attroupements</li> <li>Toute enseigne génératrice d'insécurité ou de pollution</li> <li>Bars à chicha</li> <li>Restauration rapide</li> <li>Cafés musicaux</li> <li>Barbiers et magasins de téléphonie</li> <li>Discothèques = boîtes de nuit</li> <li>Salles de jeux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toute activité ou entreprise industrielle pouvant générer un trafic routier important, de la pollution ou des nuisances sonores</li> </ul>

### Attentes et apports du futur centre

#### Accessibilité, Circulation

La question portait sur les dispositions souhaitables pour accéder facilement au centre depuis notre immeuble ainsi que sur les suggestions à proposer en matière de circulation des véhicules et l'aménagement de la voie autour du centre.

Accessibilité	Circulation
<ul style="list-style-type: none"> <li>Création de rampes d'accès piétons en plus des escaliers pour accès au centre depuis la rue JJ Rousseau</li> <li>Penser aux accès handicapés.</li> <li>Articulation harmonieuse entre la future coulée verte vers la Seine et la rue JJ Rousseau</li> <li>Repenser l'accès au centre et les issues de secours qui constituent des recoins insalubres (rue JJ Rousseau et angles des rues adjacentes)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Passer la rue JJ Rousseau en zone 30, semi-piétonnière</li> <li>L'interdire aux poids lourds</li> <li>Renforcer le ralentissement des véhicules.</li> <li>Revenir à une voie en sens unique</li> <li>Renforcer les pistes cyclables.</li> <li>Ravoir le sens de parcours d'approvisionnement du centre par les poids lourds en aménageant un parcours depuis la Seine</li> <li>Repenser le stationnement y compris nuits et week-ends avec une zone de parking payante</li> <li>Penser au dimensionnement des parkings pour le centre et plus globalement pour le quartier : attention de ne pas réduire le nombre de places de manière empirique</li> </ul>

### Synthèse

Les premiers résultats de l'enquête menée auprès des résidents mettent en avant des problématiques partagées qui rejoignent pour certaines celles exprimées lors des consultations publiques mais bien sûr avec des spécificités propres à la copropriété.  
En synthèse, les préoccupations principales convergent vers les thèmes suivants :

**Inquiétudes**

- Constructions hautes (plus de 4 étages) à proximité immédiate avec trop de logements sociaux
- Dégradation de la structure du bâtiment du fait des travaux
- Nuisances apportées par de nouveaux commerces ou activités non adaptés
- Durée des travaux

**Souhaits**

- Amélioration de l'environnement avec plus de végétal et vue dégagée sur le centre commercial
- Réduction des nuisances de toute nature (bruit, propreté, sécurité, circulation)
- Amélioration de l'offre et de la qualité des commerces, services et activités
- Récupération de surfaces et volumes pour la copropriété

#### **5.2.12 au registre électronique le 17/10/2023 à 16h36, Benaroch Nicolas 49 rue Maurice Gunsbourg**

Je viens de voir la projection des hauteurs de bâtiments pour ce projet sur le site d'Urbanicc, et je suis scandalisé et dans l'incompréhension ! Quelle ville crée encore des bâtiments de plus de 10 étages en 2023 ? Où sont les parcs et espaces verts ? J'ai l'impression que l'on reproduit les erreurs des HLM des années 60, les gens seront les uns sur les autres. Pourquoi ne pas créer des zones agréables à vivre et s'inspirer des quartiers des villes limitrophes (Charenton, Alfortville, BNF) ? Pourquoi si peu de quartier CSP + car il n'y a pas de vraie mixité sociale à Ivry port ( Classe moyenne - et populaire ) ? et il faut attirer des personnes aisées pour équilibrer une ville Question : Pouvez-vous m'indiquer de quelle ville vous vous inspirez pour les nouvelles constructions à IvryPort ? Car ce qui a été fait jusqu'à présent ne marche pas : les habitants sont déçus.

#### **5.2.13 au registre électronique le 17/10/2023 à 17h13, Larfa Ryad**

Immeuble beaucoup trop haut pour dire que c'est de l'écologie, peu de végétation pour un quartier qui se dit éco-responsable, il y aura forcément des nuisances sonores ainsi que de l'insalubrité, faire des étages trop hauts c'est pas, parce que la Zac est en déficit qu'il faut forcément faire monter les bâtiments les plus haut possible pour gagner du budget. Je dis non à ce projet, il faudrait revoir sa copie, sachant que le mètre carré d'espaces verts par habitant n'est toujours pas respecté dans la Zac.

#### **5.2.14 au registre électronique le 17/10/2023 à 17h40, Dominique Martins Ferreira**

Je suis contre le projet car cela risque de créer de nouveaux soucis comme au Fauconnières .... Des logements ok mais avec des immeubles ils étages maxi

#### **5.2.15 au registre électronique le 17/10/2023 à 17h40, anonyme**

Projet très intéressant et nécessaire pour le devenir de ce quartier d'Ivry port

#### **5.2.16 au registre électronique le 17/10/2023 à 17h45, De Jandin, Charles**

Il manque crucialement des espaces verts dans ce plan. De plus, la hauteur des bâtiments semblent largement trop haute. Cette zone va devenir enclavée entre la déchèterie et les bâtiments trop hauts et construits à la va vite d'Ivry port. Faites du beau! Faites du durable! Faites nous respirer!

#### **5.2.17 au registre électronique le 17/10/2023 à 18h, Vincent Catandet**

Projet quais d'Ivry trop dense et trop social ! Contribution : Quais d'Ivry est déjà un quartier très pauvre et sans mixité... Avec des agressions et des meurtres. Y augmenter le nombre de logements, qui plus est, sociaux, c'est suicidaire ! Au-delà de revenir à 25% de logements sociaux, et de favoriser l'accession de la classe moyenne et supérieure, il faut à tout prix limiter le nombre de nouveaux logements, pour des raisons de sécurité et de mixité. Alors construire des tours denses toujours plus hautes et ghettoïsantes, avec des plateformes coupe-gorges, c'est très mal venu ! Pas assez de moyens de transport : alors qu'on est aux portes de Paris : toujours pas de métro, toujours pas de BUS haute fréquence, les stations vélib sont souvent laissées à l'abandon : stations vides ou complètes avec plus de 80% de vélos hors services ! Écologie et pollution : Nous subissons les nuisances des travaux (pollution, nuisances

sonores...) durant de longues années pour aucun espace vert digne dans ce projet ! Où est la politique écologique de la ville ? On ne respire plus à Ivry ! Trop de béton et toujours plus de tours. Accoler un gigaquartier comme celui-ci trop proche de l'incitateur (quelle idée un incinérateur en pleine ville !!!!!) et du périphérique c'est suicidaire. Modifier le PLU pour toujours plus de hauteur et de densité : c'est NON !

#### **5.2.18 au registre électronique le 17/10/2023 à 18h14, Romain Da Costa**

Aberration à tous points de vue. Ce projet n'a aucun sens, à premier lieu en matière écologique. Le quartier mérite mieux que des barres bétonnées et des allées à peine vertes. Nous sommes en 2023. Rabaissez les hauteurs des bâtiments. Respectez les lignes des constructions existantes et redonnez de la lumière et du propre à ce quartier. Mieux : créez une vraie vie de quartier à taille humaine, familial et diversifié. Les entreprises ont suffisamment de place ailleurs. Qu'elles n'occupent même pas au passage. Pour le reste il serait urgent de se pencher sur la question des transports bus et métro avec des garanties sérieuses avant de venir surcharger encore plus la zone. Idem pour les services publics : écoles, crèches, services de santé, petits commerces. Merci pour ce brouillon mais il faut le repenser dans sa totalité.

#### **5.2.19 au registre électronique le 17/10/2023 à 18h23, anonyme**

Du béton encore du béton. La hauteur des immeubles est choquante, les constructions existantes vont subir les projections de ces tours et être privées d'ensoleillement et luminosité. Stop au profit des promoteurs, pensons sérieusement au mieux vivre, à la végétalisation. Ce projet mérite d'être repensé et l'urbanisme d'Ivry doit reconsidérer d'urgence les hauteurs de ces blockhaus. A-t-on pensé au nombre d'années pour une telle construction, au dérangement en nuisances sonores à l'heure où l'on sait que le télétravail est très présent. Stop à ce projet immonde !!!!

#### **5.2.20 au registre électronique le 17/10/2023 à 19h14, anonyme**

Contestation du projet. Je conteste vivement de projet. 1- Ce quartier souffre déjà d'un manque de transport en commun qui se traduit pas des embouteillages constants. Cela ne ferait qu'empirer le problème 2- Les habitants souffrent d'ailleurs d'un manque cruel de places de parking. D'ailleurs tous les habitants d'Ivry Port garent au centre commercial. Quelle sont les solutions prévues à ce sujet? Où allons-nous garer nos véhicules ( nécessaires car transports ) quand le centre commercial sera détruit ? 3- Il manque des espaces verts dans quartiers. Aucun endroit où se balader et faire son footing, pourquoi ne pas végétaliser l'espace plutôt que le densifier avec des tours de plus de 10 étages? 4- L'urbanisation d'Ivry Port n'a ni queue, ni tête. Aucune cohérence entre les constructions, des gros blocs de béton qui rappellent les constructions des années 70 (notamment vers Gambetta) et avec ce projet vous venez encore empirer la situation. Inspirez-vous de modèles réussis d'autres villes (Antigone à Montpellier, quartier Panorama à Clamart...). Vu la maquette avec les nombreux, car va être une catastrophe 5- Dernier point: nous n'avons pas de banque (BNP étant parti), pas de pressing ni de magasin bio dans le quartier. Ce serait bien que le projet prévoit un retour de genre d'activités. En espérant que mes remarques soient prises en compte

#### **5.2.21 au registre électronique le 17/10/2023 à 23h33, copropriété JJR 18 ter et 16bis**

Modifier le PLU pour pouvoir construire des immeuble gigantesques... alors que nous n'avons aucune garantie sur les projets de transport (prolongement L.10 et T.Zen).

Par ailleurs, les désagréments olfactifs (bruits, poussières) et pollutions vont forcément nous atteindre.

Non à ce projet qui va pourrir la vie des habitants du quartier d'Ivry port.

#### **5.2.22 au registre électronique le 18/10/2023 à 8h43, anonyme**

Nous habitons 100 rue Molière, nous voyons les travaux le long de la voie de chemin de fer avancer et nous inquiétons de la hauteur du futur bâtiment et de l'impact de la lumière dans notre appartement ainsi que du vis à vis .

Notre espoir serait que les futurs bâtiments soient alignés sur l'actuelle entreprise de baie vitrée qui est un bâtiment récent, située au fond d'une cour, dégagant d'une vingtaine de mètres la perspective.

Un grand trottoir serait le bienvenu avec une piste vélo double comme dans la rue François Mitterrand, le long de la déchetterie, agréable et sécurisée.

Prévoir pour ces nouveaux bâtiments un espace vert tout le long, des arbres.

Pourquoi ne pas rendre complètement piétonne la petite rue qui mène à la passerelle, avec de la pelouse et des arbres comme dans l'allée Chanteclair de l'école, qui a de nombreuses sorties d'immeuble.

Il serait vraiment agréable qu'il y ait des plantations dans un carré autour des arbres comme on le voit dans le 13ème arrondissement : les gens du quartier ont mis des graines de fleurs pour printemps / été , des bulbes pour printemps/ automne, c'est agréable pour les urbains de voir la nature refaire sur ce dans tout ce béton.

#### **5.2.23 au registre électronique le 18/10/2023 à 11h13, anonyme**

Étouffant, surdimensionné, Je tiens à exprimer mon désaccord concernant le projet Quai D'Ivry, qui me paraît complètement disproportionné par rapport aux infrastructures de transport, à la taille de la ville et à la population qu'il entraînera. Les bâtiments prévus seront d'une telle hauteur qu'ils risquent de créer un environnement étouffant pour nous, les résidents. De plus, compte tenu du nombre élevé de futurs habitants, je m'interroge sur notre capacité à cohabiter harmonieusement. Dans l'intérêt de notre sécurité et du bien-être de la population, il serait préférable de réexaminer le projet en optant pour des dimensions plus adaptées à une échelle humaine avec des espaces verts, un vrai manque à l'heure actuelle. Je vous remercie, Bien à vous

#### **5.2.24 au registre électronique le 18/10/2023 à 12h24, anonyme**

Projet qui ne respecte pas les habitations existantes, immeubles bien trop hauts .

Quartier suffisamment peuplé mais insuffisamment entretenu par la commune, pensez plutôt à améliorer le cadre de vie des riverains de ce secteur, pensez à la création de crèches, de groupes scolaires, d'espaces verts etc .. Stop au béton !!!!

#### **5.2.25 au registre électronique le 18/10/2023 à 13h02, anonyme**

Nous subissons déjà le déclin du centre commercial en grande partie dû à des erreurs de gestion (loyers trop hauts) qui ont fait fuir de grandes enseignes qui étaient pourtant fréquentées et bien accueillies dès leur implantation (Boulangier, Toto Tissus, Promod, Jules, H&M, Hema, tabac) sans parler du dernier étage qui devait être transformé en lieu de coworking. Nous subissons déjà la dégradation et la saleté des extérieurs du centre (tags, excréments, dépôts sauvages). Nous subissons déjà la pollution de l'air et sonore liée aux routes déjà saturées par l'important trafic quotidien, et aux travaux perpétuels des quais jusqu'à la jonction avec le périphérique. Nous subissons déjà la chaleur étouffante l'été dans un quartier bétonné sans espaces verts, et sans arbres en nombre suffisant. Nous subissons déjà les problèmes de stationnement. Nous subissons déjà les incivilités et petite délinquance avec des points avérés de deal dans le quartier. Nous subissons déjà les inondations lors de fortes pluies et de crue de la Seine. Nous subissons déjà le manque de transports en commun. Nous subissons déjà la non considération des piétons et des mobilités douces pour rejoindre Paris (au-delà de Truffaut circuler à pied ou à vélo est un parcours bien dangereux). Nous subissons déjà l'absence de vie de quartier, le manque de commerces et d'équipements publics. Alors non nous ne sommes pas prêts à accepter des années de travaux et de nuisances pour un futur qui n'améliorera en rien notre qualité de vie. Le projet doit être tourné vers l'amélioration de l'existant, non à son remplacement par pire. Il est effarant d'imaginer sortir de terre des tours aussi hautes et nombreuses et de faire venir un tel volume de personnes sans avoir traité les indispensables en amont. Il y a aussi de quoi s'interroger sur les dommages probables que va subir le site et les rues existantes avec de tels travaux : le risque de creuser sur une surface aussi importante à proximité de la Seine fait craindre des glissements de terrain, des inondations et une dégradation du quartier qui sera impraticable et invivable durant la durée du chantier. La ville prévoit-elle des compensations pour les diverses nuisances qui vont être infligées aux résidents ? Envisage-t-elle de reloger les personnes qui verront surgir un trou béant puis une tour géante à 10 mètres de leurs fenêtres ? Les volumes de bâtiments et de population doivent impérativement être revus à la baisse. Des espaces verts conséquents et de pleine terre, avec des arbres, doivent être ajoutés sur le plan c'est même une nécessité écologique de survie pour l'avenir qui nous attend. Tout le projet ne semble pas sérieux et les nuisances grandement sous estimées. Le bien-être des résidents actuels doit être garanti coûte que coûte et primer sur les arguments de rentabilité avancés dans le dossier pour justifier le choix bâclé de ce scénario.

#### **5.2.26 au registre électronique le 18/10/2023 à 13h59, copropriété JJRousseau**

Pour faire suite au dépôt de notre contribution (Copropriété Jean-Jacques Rousseau) du 17/10 à 14h45, nous constatons que le fichier est toujours en cours d'analyse sur la plateforme du Registre Numérique et donc pas accessible à ceux qui souhaitent en prendre connaissance. Dans le doute, nous préférons donc vous le transmettre par mail dans le cas où le premier envoi du fichier aurait posé problème. Nous vous remercions de bien vouloir le mettre en ligne. Bien cordialement. Le Syndicat des Copropriétaires

#### **5.2.27 au registre électronique le 18/10/2023 à 14h14, 15, Mr Meurant, Mme Grange**

En tant que propriétaires au 15 bis rue Jean Jacques Rousseau à Ivry depuis 12 ans, nous sommes directement concernés par le réaménagement de l'espace entre la Seine



et notre résidence. Nous apprécions l'opportunité de partager notre point de vue en tant que citoyens, consommateurs et parents d'Ivry sur Seine, et plus particulièrement du quartier Ivry Port - Confluences. Nous avons choisi ce quartier pour sa proximité avec Paris, son accessibilité et son ouverture sur la Seine. Cependant, nous avons constaté une dégradation de la zone ces dernières années, notamment en termes de commerces, de circulation et de propreté. Nous sommes donc enthousiastes à l'idée que le futur projet puisse apporter un nouveau visage à cette zone, plus contemporain et en phase avec les projets développés près de Bruneseau. Cependant, nous souhaitons que notre résidence soit intégrée dans le projet et non simplement exposée aux désagréments des chantiers. Nous avons donc plusieurs demandes que nous aimerions voir prises en compte par le promoteur : Hauteur des immeubles : Les immeubles prévus à chaque extrémité de notre résidence, dont ceux de hauteur supérieure à la nôtre, vont créer un décalage architectural et des nuisances visuelles/sonores évidentes. Nous proposons donc de tenir compte de notre hauteur pour créer un ensemble homogène tout en sachant que la surélévation de notre côté est clairement une option (voir point suivant). Surélévation & toit terrasse de notre résidence Nous demandons que le promoteur prenne en charge la surélévation du dernier étage de la résidence avec création de toits terrasse. Cela permettrait d'offrir un cadre de vie supérieur aux habitants du dernier étage qui jusque là bénéficiaient d'un emplacement privilégié. Ces travaux pourraient être réalisés en avance de phase afin d'atténuer les désagréments à subir pendant les mois et années à venir (nuisances, circulation, moindre attractivité pour les biens à la location ou à la vente). Ainsi les habitants devant rester dans leur logement seraient mieux installés. Végétalisation des toits Nous souhaitons que les toits et espaces bétonnés communs de notre résidence soient végétalisés, en cohérence avec le projet global. Espaces de stockage / caves : Nous demandons la mise à disposition d'espaces de stockage/cave pour les résidents, afin d'optimiser leur cadre de vie. Réaménagement des voies d'accès et places de parking La saturation des voies d'accès au quartier est déjà visible au quotidien. Il est donc impératif de repenser les accès et les places de parking disponibles pour les habitants, d'autant que le parking Carrefour va disparaître et qu'il représente aujourd'hui une soupape évidente du désengorgement. Cf. également l'installation de la mosquée Rue Jean Jacques Rousseau. Offres de services/vie de quartier Notre résidence va rester le trait d'union avec l'autre côté du quartier « côté Rue Elisabeth », il serait donc intéressant d'y installer une réelle âme. Le marché d'Ivry Port est un début mais il reste loin. Des commerces de proximité et services (crèches...) devront être repensés. Nous sommes convaincus que ces demandes sont raisonnables et nous restons à votre disposition pour discuter de leur mise en œuvre et contribuer

#### **5.2.28 au registre électronique le 18/10/2023 à 15h35, syndicat des copropriétaires**

##### **JJRousseau**

Malgré deux tentatives, il semble que notre mémoire ne soit pas accessible à tous car toujours en cours d'analyse par la plateforme. Afin de le rendre visible à ceux qui souhaitent en prendre connaissance, nous nous permettons de le partager via le lien ci-après :

<https://drive.google.com/file/d/1Zd6P0CxiBYs3unWE8D0NT9RGNcqb5SW6/view>

### 5.2.29 au registre électronique le 18/10/2023 à 16h25, Mr Rideau Jacques

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le courrier contenant les observations émises par les propriétaires du centre commercial Quais d'Ivry et porteurs du projet.



### 5.2.30 au registre électronique le 18/10/2023 à 17h30, anonyme

Trop de densité à quais d'Ivry : On besoin de parc et de jardins, et de transports, pas de nouvelles tours toujours plus hautes !!

## 5.3 Analyse des observations, commentaires, commentaires et questionnements de la CE

Les observations reçues témoignent d'une grande inquiétude des riverains face au projet immobilier « démesuré, inadapté, catastrophique, anachronique, trop grand, trop haut » évoqué au dossier. Le syndicat des copropriétaires de la résidence JJ Rousseau développe dans un mémoire de 38 pages les arguments justifiant un avis défavorable au projet. Une observation relève que le projet est intéressant pour le quartier. Les propriétaires du centre commercial considèrent que la rédaction de l'OAP et du dossier de déclaration de projet comporte des limitations qui pourraient obérer la faisabilité du projet et évoquent des interdictions sur l'îlot Seine. La MRAe recommande l'étude de solutions de substitution raisonnables.

Les principaux thèmes évoqués par les participants sont les suivants :

- **La hauteur des immeubles d'habitation situés sur une esplanade, la forte densité de population, les fragilités du marché de l'immobilier ;**
- **La qualité de vie, la sécurité, les enjeux climatiques ;**
- **Le stationnement, le trafic routier, les transports ;**
- **Les risques inondation, pollution, occupations humaines, installations industrielles ;**
- **Les nuisances occasionnées par les travaux, la possible présence d'amiante.**

### **La hauteur des immeubles d'habitation situés sur une esplanade, la forte densité de population, les fragilités du marché de l'immobilier...**

#### **Commentaires**

Le règlement de l'actuel PLU autorise en zone UA la construction de bâtiments d'une hauteur de 25 mètres. Ce secteur est mitoyen au sud et à l'ouest du centre commercial de zones UM dans lesquelles les hauteurs sont limitées à 18 mètres.

Le projet prévoit des hauteurs d'immeuble d'habitation pouvant atteindre 54 mètres, distants entre eux de 15 mètres

Les constructions seront édifiées sur un socle actif qui « peut varier de 1 à 4 niveaux » (page 32 du dossier de déclaration).

#### **Questions :**

- Pourquoi n'est-il pas envisagé de limiter les constructions à des hauteurs acceptées par les riverains R+5 et R+8 en front de Seine ?
- Quel est véritablement la hauteur de ce socle actif ?
- L'accessibilité des secours aux îlots sur « socle » a-t-elle été étudiée en accord avec les services concernés ?

L'ampleur du projet est présentée comme justifiée par les exigences du SDRIF et la nécessité d'atteindre un seuil de rentabilité couvrant le coût de la démolition du centre.

Le SDRIF de 2013 fait aux communes de la région l'obligation d'augmenter de 15% la densité humaine à l'horizon 2030.

Selon les données de l'INSEE, entre 2014 et 2020, l'évolution de la population d'Ivry serait de 7% sur la période (59793 habitants en 2014 à 64016 en 2020). Avec ce seul projet (+3500 habitants), l'augmentation de population atteindrait 13% .

La production de logements a été de 12% (28515 en 2014 à 32 001 en 2020). Avec ce projet (1150 unités) l'augmentation atteindrait plus de 16%.

#### **Questions :**

- Ces chiffres issus des bases de l'INSEE sont-ils exacts ?

- Quels sont les autres projets d'aménagement en cours et prévisibles d'ici 2030 ?

Le dossier estime le coût des travaux de réhabilitation du centre à 650 millions d'euros couverts par la vente des seules surfaces d'habitation. Les hypothèses du bilan des opérations évaluent en effet les prix de vente des surfaces d'habitation (72,37% du total des surfaces), considérant que 64% d'entre elles spécifiques et libres pourraient être vendues à hauteur de 8 040 euros.

Les propriétaires du centre remettent en question le projet sur l'îlot Fauconnière et demandent une plus grande flexibilité pour s'adapter aux besoins du territoire

La situation du marché de l'immobilier n'est pas évoquée au dossier. Or il subit actuellement une stagnation qui rend problématique une projection de rentabilité du projet à l'horizon 2030.

#### **Questions:**

- Pouvez-vous calculer la surface d'habitation et de commerce minimum ainsi que les prix de vente minimum qui permettraient d'assurer le point mort de l'opération ?
- Pourquoi un scénario sur ce point mort n'a-t-il pas été présenté ?
- Existe-t-il des locaux tertiaires vides à Ivry et dans quelles proportions ?

### **La qualité de vie, la sécurité, les enjeux climatiques**

#### **Commentaires**

Les participants à l'enquête souhaitent que le projet améliore la qualité de vie des habitants du quartier. Ils souhaitent un quartier à taille humaine plus sécurisé et plus propre avec de vrais espaces verts de pleine terre.

La configuration du projet semble propice à l'insécurité ; les esplanades sont décrites dans d'autres villes comme des zones de squats et de deal dans lesquels la police ne peut plus faire des rondes.

Il est attendu une offre de services et de commerce de qualité, des équipements publics (salle de spectacle, piscine, bibliothèque, crèches écoles).

Il est redouté que le projet constitue un îlot de chaleur urbaine avec des constructions en béton, aluminium et verre.

Il semble que tous ces points aient déjà été évoqués lors des phases de concertation. Pour autant le projet présenté à l'enquête ne semble pas avoir évolué en conséquence.

La réponse apportée au syndicat des copropriétaires JJ Rousseau qui évoque l'enquête réalisée auprès des résidents et qui figure page 20 du bilan de concertation préalable (document du dossier de l'enquête) est la suivante :

*« seule une enquête réalisée en bonne et due forme permettrait d'évoquer l'avis des riverains d'Ivry Port, le rédacteur ne peut être affirmatif à cette échelle »*

**Question :**

- Cette enquête en bonne et due forme a-t-elle été menée ? ou bien considère t'on que l'enquête publique remplit cet office ?

**Le stationnement, le trafic routier, les transports**

**Commentaires**

De nombreux riverains utiliseraient le parking Carrefour qui servirait en outre à combler le manque de place de stationnement dans les rues adjacentes et sur d'autres sites du quartier.

Les participants expriment leurs inquiétudes face à la réduction des places de stationnement prévue au projet et à la situation transitoire entre démolition et reconstruction.

**Questions :**

- Pourquoi est-il envisagé une réduction des places de stationnement dans le projet présenté ?
- Comment est-il prévu de gérer le stationnement pendant la durée des travaux ?

Les habitants de la commune d'Ivry travaillent majoritairement hors de la ville. Les participants évoquent des axes routiers saturés et de grandes difficultés de circulation et la desserte par deux lignes de bus très fréquentées. Le département dans sa réponse relève de possibles conflits d'usage et la dangerosité des sorties de véhicules aboutissant sur le quai Jean Compagnon vis-à-vis des cyclistes empruntant cet axe.

**Question :**

- Quelle réponse sera apportée à cette problématique ?

La perspective de la prolongation de la ligne 10 est présentée comme l'un des intérêts majeurs de la rénovation du quartier.

**Questions :**

- La prolongation de la ligne 10 est-elle programmée et budgétée ?
- Quelles sont les échéances vraisemblables de la réalisation de cette prolongation ?

**Les risques inondation, pollution, occupations humaines, installations industrielles**

**Commentaires**

La MRAe qui analyse le projet face au risque d'inondation, aux pollutions des sols, aux pollutions sonores et atmosphériques estime « qu'au moins un scénario supplémentaire pouvait être examiné, consistant à envisager une mutation du secteur de moindre

ampleur sur le plan de l'augmentation de la densité humaine, au regard des risques et des pollutions en présence, avec une part plus importante consacrée à la dés-imperméabilisation et la végétalisation en pleine terre ». L'Autorité environnementale rappelle « qu'il n'est pas souhaitable d'accroître les enjeux en zone inondable ».

La MRAe recommande au porteur de projet « d'évaluer précisément l'efficacité des mesures de réduction du risque d'inondation au regard de l'augmentation importante des populations qui y seront exposées dans le secteur concerné par le projet de mise en compatibilité ; - de renforcer les dispositions du PLU afin de mieux prévenir et limiter l'exposition à ce risque des populations concernées et d'organiser les conditions d'une meilleure résilience du futur quartier ; - de démontrer que les aménagements prévus ne sont pas de nature à aggraver le risque pour les populations existantes, à la crue comme à la décrue, ou, à défaut, d'adapter les aménagements en conséquence ».

La MRAe rappelle « qu'une étude historique et de terrain des pollutions des sols a été réalisée en 2023, qu'elle qualifie de forte la vulnérabilité du site à ces pollutions, compte tenu d'une géologie favorable au transfert de pollutions, de la proximité de la Seine et de la présence d'eaux souterraines peu profondes en continuité hydraulique avec celle-ci. La sensibilité environnementale du site à la pollution a été qualifiée de très forte, particulièrement dans la partie est et sud-est où étaient implantées des activités industrielles auxquelles était associée la présence de cuves enterrées d'hydrocarbures ».

« L'Autorité environnementale observe notamment que le schéma de principe de l'OAP prévoit l'implantation de logements et d'un parvis planté au sein du secteur identifié comme le plus exposé aux pollutions des sols, à l'est du site ».

Les participants à l'enquête partagent ces inquiétudes et rappellent que le secteur subit d'importantes pollutions atmosphériques et sonores. Un nouvel incinérateur serait installé à proximité du site.

Le département préconise de soumettre le projet pour avis au service régional d'archéologie en raison de la présence d'occupations humaines datant du Mésolithique et du Néolithique

Les propriétaires du centre et les porteurs du projet font état de l'opposition des services incendie à la superposition de deux Etablissements Recevant du Public sur l'îlot Seine.

Le mémoire en réponse du porteur de projet précise que les risques évoqués par la MRAe ont bien été pris en compte.

#### **Questions :**

- Pouvez-vous néanmoins préciser de quelle manière le porteur de projet réduit le risque inondation et prend en compte la forte et très forte vulnérabilité du site à la pollution des sols ?
- Pour quelles raisons un scénario de moindre ampleur n'est-il pas présenté ?
- Le service régional d'archéologie a-t-il été consulté ?

## **Les nuisances occasionnées par les travaux, la possible présence d'amiante**

### **Commentaires**

L'importance du chantier fait craindre des nuisances de toutes natures durant une longue période.

La présence d'amiante n'est pas exclue et ce risque lors des opérations de démolition n'est pas envisagé dans l'évaluation environnementale.

Les propriétaires du centre commercial indiquent que la transformation du centre s'inscrit dans le temps long. Le chantier doit selon eux être phasé pour une finalisation après 2030.

### **Questions :**

- Des sondages ont-ils été ou seront-ils réalisés ?
- Quelles pourraient être les échéances des grandes phases du projet ?

## **5.4 Réunion de restitution et mémoire en réponse**

L'autorité organisatrice qui a été destinataire de toutes les observations exprimées via le registre dématérialisé a reçu, par messagerie en date du 26 octobre 2023 le procès-verbal de synthèse (pièce jointe au rapport) comportant, regroupés par thèmes des extraits des observations du public, les commentaires et les questionnements de la commissaire-enquêtrice.

La réunion de restitution s'est tenue à la direction du développement urbain de la mairie d'Ivry sur Seine le 31 octobre. Au cours de cette réunion la commissaire-enquêtrice a présenté et commenté le contenu de son procès-verbal.

L'autorité organisatrice a souhaité, en accord avec la commissaire-enquêtrice, disposer d'un délai supplémentaire pour répondre aux questions posées lors de cette enquête.

Le contenu du mémoire en retour reçu par la commissaire-enquêtrice le 23 novembre est intégralement inclus en bleu dans le paragraphe 6 suivant : traitement des observations. Il figure par ailleurs en pièce jointe au rapport.

## 6. TRAITEMENT DES OBSERVATIONS

Dans ce paragraphe sont rapportés les réponses du porteur de projet aux questions de la commissaire-enquêtrice et les nouveaux commentaires de cette dernière.

- **La hauteur des immeubles d'habitation situés sur une esplanade, forte densité, les fragilités du marché de l'immobilier**

**Questions de la CE:**

- *Pourquoi n'est-il pas envisagé de limiter les constructions à des hauteurs acceptées par les riverains R+5 et R+8 en front de Seine ?*

**Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :** En façade sur la Seine, le projet s'inscrit dans les gabarits et la continuité d'un environnement urbain existant ou en cours, avec des émergences, ce qui permet de répartir la constructibilité globale en atténuant les hauteurs ailleurs sur le quartier. De plus, l'OAP prévoit « une réduction progressive des hauteurs vers le fleuve » (page 7).

On peut rappeler que lors de l'atelier de concertation avec les habitants du 30 mars 2022, il est ressorti l'objectif de "Promouvoir la hauteur (R+16 / R+9) dans des secteurs ciblés : sur la Seine et aux entrées du quartier, notamment autour du square et du parvis. Ces résultats ont de nouveau été présentés lors de l'atelier de concertation publique du 13 avril 2022.

- *Quel est véritablement la hauteur de ce socle actif ?*

**Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :** A l'échelle du piéton, la hauteur du socle actif sera visuellement d'environ 8 mètres de hauteur maximum.

- *L'accessibilité des secours aux îlots sur « socle » a-t-elle été étudiée en accord avec les services concernés ?*

**Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :** Ce travail d'échanges est effectivement déjà engagé avec les services concernés (notamment la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris, les services voirie et de sécurité de la Ville...). Les échanges et rendez-vous se poursuivront en tant que de besoin tout au long de la conception du projet.

- *Ces chiffres issus des bases de l'INSEE sont-ils exacts ?*

**Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :**

Nb : pour rappel : Prévission du nombre d'habitants (données communiquées dans le dossier) : sur le site du projet, il est possible d'estimer les volumes d'habitants futurs à

- 2 472 personnes résidents pour 1 150 logements familiaux
- 495 personnes hébergées pour 450 unités d'hébergements spécifiques.

Les chiffres issus de l'INSEE (nombre de logements et nombre d'habitants en 2014 et 2020) sont exacts, mais l'impact du projet sur l'évolution de la population mérite d'être approfondi.

En effet, les projections sont plus complexes qu'évoqué dans le commentaire, dans la mesure où pendant qu'une nouvelle construction permet d'accueillir de « nouveaux » habitants (dont certains déjà Ivryens...), il y a une tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages dans des logements existants.

Ainsi, l'augmentation du nombre de logements n'entraîne pas une augmentation proportionnée de la population.

La Ville a mené en 2022/2023 une étude de mise à jour de sa charte habitat, qui précise le « point mort », c'est-à-dire le niveau de production de logements à partir duquel la population communale augmente, compte-tenu des phénomènes de décohabitation (séparation des couples, jeunes quittant le foyer familial, logements vacants, et de résidences secondaires).

Ce « point mort » est défini à 333 logements / an.

Ainsi, en prenant en compte la programmation des grandes opérations d'aménagement (dont l'opération Quai d'Ivry), avec un rythme de construction moyen de 1 100 logements / an, dont 333 logements / an découlant du seul besoin de maintien de la population (« point mort »), le scénario prospectif à 15 ans aboutit à une augmentation de la population de +20 000 habitants en 15 ans, soit environ 84 000 habitants à horizon 2040.



La densité actuelle d'Ivry de 10 494 habitants/ km<sup>2</sup>, passerait ainsi à 13 770 habitants/ km<sup>2</sup>, soit une densité bien moindre que celle constatée aujourd'hui sur les communes situées aux portes sud de Paris :

- Le Kremlin-Bicêtre : 15 917 hbts / km<sup>2</sup>
- Charenton : 16 017 hbts / km<sup>2</sup>
- Gentilly : 15 943 hbts / km<sup>2</sup>
- Montrouge : 23 143 hbts / km<sup>2</sup>
- Malakoff : 15 087 hbts / km<sup>2</sup>
- Vanves : 17 866 hbts / km<sup>2</sup>

Le développement urbain d'Ivry est donc dynamique, mais reste maîtrisé. Cette densification est assumée, dans le sens où elle répond à une volonté de lutter contre l'étalement urbain de la région capitale, en renforçant dans le cœur d'agglomération les capacités de logements et d'activités économiques (y compris productives).

On peut aussi rappeler que le projet de SDRIF-E poursuit sa demande d'efforts en production de logements, notamment sur l'agglomération parisienne.

➤ *Quels sont les autres projets d'aménagement en cours et prévisibles d'ici 2030 ?*

**Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :**

La Ville porte 3 autres projets d'aménagement, qui se dérouleront dans les 15 prochaines années :

- La ZAC Ivry confluences : opération mixte de renouvellement d'une partie du quartier d'Ivry Port. La programmation logement comptabilise 8 700 logements créés sur toute la durée de la ZAC (2016 / 2035).
- La ZAC Gagarine Truillot : opération mixte de renouvellement urbain, engagée suite à la démolition, en 2019/2020, des 380 logements de la cité Gagarine. Le projet prévoit 1 368 logements à livrer entre 2023 et 2033 (soit une production nette de 988 logements).
- Le projet Cœur de Ville : une étude est en cours en vue de la redynamisation du centre-ville d'Ivry par la requalification des espaces publics, la redynamisation commerciale, un projet de transformation du centre Jeanne Hachette, et une offre nouvelle de logements, estimée à ce jour à 340 logements (en l'état d'avancement de l'étude), dans un calendrier de livraison qui ne démarrera pas avant 2028.

➤ *Pouvez-vous calculer la surface d'habitation et de commerce minimum ainsi que les prix de vente minimum qui permettraient d'assurer le point mort de l'opération ?*

➤ *Pourquoi un scénario sur ce point mort n'a-t-il pas été présenté ?*

**Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :**

Les questions relatives au détail économique de cette opération portée par des acteurs privés ne relèvent pas d'urbanisme et n'appellent pas de réponse.

Sur le reste, et comme mentionné dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, le plafond retenu de 136 000 m<sup>2</sup> est le seuil permettant de développer une offre complète de logements /commerces /services / activités économiques et de contribuer ainsi à renforcer et requalifier une polarité de quartier favorable au principe de « la ville du quart d'heure ».

Depuis le début des réflexions, la surface globale de projet a été déterminée sur le fondement de l'équation économique d'une opération totalement privée, et nécessaire à des **principes de qualité du projet** :

- ⇒ Constructive (application au moins de la réglementation environnementale 2020, types de matériaux...)
- ⇒ environnementale (+ 22% de surface en espaces verts, sur un site qui n'en comporte pas aujourd'hui)
- ⇒ architecturale et urbaine
- ⇒ sociale (mixité des produits logements, application de la charte habitat)

Il est nécessaire de prendre la mesure de la complexité technique des bâtiments « Quais d'Ivry », qui impacte très fortement le coût d'opération : déconstruction de l'intégralité du centre commercial, respect des imbrications techniques avec les immeubles voisins, dépollution de l'existant, composition avec la proximité de la Seine, construction en zone urbaine dense, maintien de l'activité de l'hypermarché et d'une offre commerciale pendant la durée du chantier, mise en œuvre par phases, etc.

Le volume de 136 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher est donc la conséquence d'hypothèses réalistes pour permettre la mutation de ce site complexe. La programmation de l'OAP est donc le seuil / le point « mort » d'une faisabilité économique de l'opération.

L'ensemble des éléments financiers ont été présentés aux habitants lors de l'atelier dédié le 6 juillet 2022.

➤ *Existe-t-il des locaux tertiaires vides à Ivry et dans quelles proportions ?*

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

Il est possible d'apporter quelques données relatives au marché immobilier :

- 80 000 m<sup>2</sup> de bureaux en cours de commercialisation sur Ivry sur Seine (source Place de l'Immobilier).
- Des taux de vacance de bureaux en hausse en Ile de France (8,3% au 3T 2023), avec un taux de 9,3% sur le secteur de la 1ère couronne Sud auquel appartient Ivry sur Seine.

La programmation en termes d'activité économique restera raisonnable et équilibrée pour maintenir, voire renforcer le caractère d'un quartier et d'une ville animée (éviter d'être d'avoir des quartiers résidentiels « dortoirs »). Elle tient compte aussi de l'évolution de la réglementation qui s'impose sur les bâtiments tertiaires existants en termes de consommation d'énergie, et qui va peser sur la demande de locaux performants et aux nouvelles normes (décret tertiaire issu de l'article 175 de la Loi Elan de 2018, avec une application depuis octobre 2019).

Commentaires de la CE:

Le porteur du projet rappelle que les hauteurs des bâtiments ont été présentées lors des phases de concertation. Le bilan de la concertation figurant au dossier d'enquête indique, en synthèse des contributions et réponses apportées (pages 17 à 21), que les hauteurs de bâtiments constituent l'une des thématiques des remarques formulées. Les réponses apportées par le porteur de projet n'ont depuis pas varié. L'atteinte des objectifs du SDRIF n'est pas conditionnée par la seule réalisation de ce projet. Si la densification envisagée sur Ivry reste inférieure à celle de certaines communes voisines, la densification envisagée sur le secteur objet de l'enquête serait de 77 777 habitants au km<sup>2</sup>. S'agissant d'une opération portée par des opérateurs privés, l'impact économique du projet n'a pas à être examiné. Le projet présenté est celui qui assurerait la faisabilité économique de l'opération. La réduction des ambitions du projet sur le modèle du scénario alternatif proposé par le syndicat des copropriétaires de la résidence JJ Rousseau, n'est donc pas envisagée.

• **La qualité de vie, la sécurité, les enjeux climatiques**

**Question de la CE :**

- *Cette enquête en bonne et due forme a-t-elle été menée ? ou bien considérez-vous que l'enquête publique remplit bien cet office ?*

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

Les propriétaires ont accompagné la collectivité dans la mise en place de 2 phases de concertation publique qui se sont déroulées du 4 octobre 2021 au 18 janvier 2022 et ont permis de recueillir les attentes des Ivryens (riverains, habitants, salariés, étudiants,...) avec plus de 600 visionnages de la réunion publique de lancement, environ 250 réponses aux questionnaires du recueil des besoins et environ 150 participants(es) aux rencontres publiques.

Il est ainsi possible de relever que les démarches de concertations publiques ont été bien plus importantes que les seules obligations réglementaires qui s'imposent, et leurs participants beaucoup plus nombreux que la trentaine de personnes qui se sont exprimées dans le cadre de l'enquête publique. C'est bien l'ensemble des avis qui sont pris en compte, sans donner plus d'importance à certains qu'à d'autres.

Sur la base des enseignements issus de la concertation et des décisions des porteurs de projet, une seconde phase de concertation avec les Ivryens s'est tenue du 28 février au 22 avril 2022, avec 3 ateliers successifs accompagnés d'un travail itératif d'adaptation du projet entre chaque atelier. Les 3 thématiques ci-dessous ont été discutées et intégrées dans le projet :

- le socle : les espaces publics et la programmation des rez-de-chaussée ;
- les formes urbaines : les hauteurs et les volumes, les qualités et spécificités du logement ;
- le bien-être urbain, la qualité de vie dans le futur quartier et sur les espaces verts.

On estime que la concertation préalable depuis 2 ans, dont les ateliers de définition des orientations, a bien été menée ; les résultats ont été réintégrés dans la Déclaration de Projet objet de cette enquête publique, notamment sur les points suivants :

- Programmation : réduction de 100 logements à l'échelle du quartier ; création d'un pôle d'activités économiques
- Forme urbaine : volonté des habitants de varier les hauteurs pour créer des vues. Pour cela, il est proposé un urbanisme « de courtoisie » à proximité des habitations de la résidence JJ Rousseau et de l'îlot Fauconnières ; et a contrario, recherche des hauteurs pour libérer le sol et dégager espaces verts et traversées de cheminements publics sur les berges de Seine, en entrée de quartier et à travers les îlots créés. La possibilité de construire un immeuble de très grande hauteur (IGH) a été écartée.
- Espaces verts : l'agrandissement et la mise en place d'espaces verts de pleine-terre pour le square à l'angle des rues JJ Rousseau et Westermeyer ; et création d'un cœur vert végétal et arboré au-dessus de l'hypermarché avec des épaisseurs de terre significatives permettant de faire pousser des arbres de hautes tiges.
- Mobilité : Un quartier dédié aux modes actifs.

### Commentaires de la CE:

Une enquête réalisée par la copropriété JJ Rousseau auprès des riverains d'Ivry Port lors de la phase de concertation a été portée au registre de concertation et au registre d'enquête publique, (voir point 5.2.11 du rapport). Les éléments de réponse de la ville laissaient envisager que seule une enquête réalisée en bonne et due forme permettrait de recueillir l'avis des riverains d'Ivry Port (page 21 du bilan de concertation). Les observations de l'enquête publique montrent que les préoccupations des riverains en matière de qualité de vie ne sont pas apaisées par les réponses obtenues précédemment.

## • **Le stationnement, le trafic routier, les transports**

Questions de la CE:

- *Pourquoi est-il envisagé une réduction des places de stationnement dans le projet présenté ?*

### Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

La Ville a lancé une étude de stationnement à l'échelle de l'ensemble du territoire communal. Cette étude s'inscrit dans une réflexion globale sur l'amélioration du cadre de vie par la réduction de la place de la voiture et un meilleur partage de la voirie, dans un contexte de transformation des pratiques de mobilité.

Cette étude qui est actuellement en phase de diagnostic, a permis de dresser un état des lieux du stationnement et des pratiques. Quelques éléments clés peuvent être relevés :

#### **A l'échelle de la ville :**

- un faible taux de motorisation (0,58 véhicule / ménage), qui se situe dans la fourchette basse observée en île de France et se rapproche des taux observés dans les arrondissements parisiens limitrophes (0,43 dans le 13<sup>ème</sup>). Le quartier Ivry port se situe même un peu en deçà de ce taux (avec 0,50), soit le plus faible taux de motorisation des quartiers d'Ivry.
- un très bon niveau de desserte en Transport collectif dans le sens nord sud (déplacements pendulaires), accompagné d'un maillage fin par les bus, qui rabattent vers les stations de Transport collectif en site propre (métro, RER).
- 20% de part modale de la voiture dans les déplacements des actifs (entrants et sortants), soit nettement moins que les communes limitrophes et proche de celle de Paris (13%), ce qui reflète bien l'attractivité de la desserte en transports collectifs.

En termes d'offre de stationnement, **le quartier Ivry Port** présente peu de places sur voirie, qui subissent une forte pression, de jour comme de nuit.

Le quartier présente environ 5 500 places de stationnement en sous-sol liées à des immeubles d'habitations.

Les premières pistes de travail sur les conditions de stationnement sur le secteur portent sur :

- une refonte des zonages de réglementation du stationnement, pour recentrer le stationnement résidentiel et favoriser la dynamique commerciale en libérant la voirie des voitures ventouses et permettre la rotation des véhicules.
- la poursuite de l'aménagement des espaces publics pour favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle.

Le parking du centre commercial est bien identifié dans le diagnostic comme une offre de stationnement publique de fait et gratuite : cette situation est cependant anormale au regard du statut privé de cet espace ; cela constitue également une incohérence au regard du statut réglementé du stationnement en voirie.

Il faut également préciser que ce parking privé et gratuit fait aujourd'hui l'objet d'une occupation sauvage anormale : présence de voitures ventouses, voire d'épaves, de voitures utilisées comme lieu de « vie » via des marchands de sommeil, voitures démontées pour récupération de pièces, etc... générant une ambiance d'insécurité.

Par ailleurs, le parking à rez-de-chaussée empêche toute possibilité de création d'espaces d'interaction agréables pour le piéton depuis la rue. Ainsi, le redimensionnement du parc de stationnement, contribue aussi à atteindre un autre principe d'aménagement structurant, à savoir redéfinir le niveau de la rue comme niveau de référence de l'espace public avec un nouveau maillage de voies.

Le projet pourra développer plus de 1 400 places de parking dédiées à l'ensemble des programmations prévues sur le site. Comme évoqué dans le dossier de mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, le projet prévoit à terme un volume de places de stationnement automobile à peu près identique au volume actuel, en parallèle du développement d'environ 100 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher en logements et hébergements. Cela traduit l'objectif de favoriser un fonctionnement principalement axé sur les dessertes par modes actifs et transports collectifs, afin de ne pas contribuer à dégrader la qualité de l'air.

L'objectif de faire évoluer l'offre de stationnement, aussi bien pour les activités commerciales que pour les autres destinations attendues sur ce site, est un principe d'aménagement structurant partagé entre la Ville et les porteurs de projet depuis l'élaboration du premier « schéma directeur » en 2021. Cela s'intègre également dans une volonté de transformer un site hérité des années 80/90, conçu sur des principes d'accessibilité aux centres commerciaux principalement par la voiture.

Carrefour entreprend la transformation de son modèle hérité du passé, et l'adapte au nouvel environnement urbain et en tenant compte des évolutions des modes de consommation.

Sur ce sujet, il est également possible d'apporter les éléments d'information suivants :

- Une étude de trafic est en cours par les porteurs de projet.
- La présente procédure de mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine ne modifie pas les exigences des normes de stationnement. Les permis à venir devront prendre en compte les nouvelles normes de stationnement des vélos qui ont été inscrites et très largement augmentées dans le code de la construction et de l'habitat (par décret du 25 juin 2022).

➤ *Comment est-il prévu de gérer le stationnement pendant la durée des travaux ?*

**Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :**

Une partie des places de stationnement sera maintenue durant la phase travaux et dimensionnée en adéquation avec les besoins de l'hypermarché provisoire.

➤ *Quelle réponse sera apportée à cette problématique (conflits d'usage) ?*

**Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :**

Cette future infrastructure VIF (Vélo Ile de France, auparavant appelé RER Vélo) empruntera en effet le quai Jean Compagnon. Concernant les propriétés existantes en rive, il n'existe à ce jour pas de préconisations spéciales d'aménagement.

Les projets à venir feront quant à eux l'objet de prescriptions pour tenir compte des « points durs » pour les piétons et vélos identifiés. Ces discussions auront lieu avec le Conseil Départemental, gestionnaire du quai, au moment de l'élaboration du permis de construire.

Mais d'ores et déjà, le projet prévoit les accès véhicules aux parkings de ces îlots sur l'avenue Paul Vaillant Couturier.

- *La prolongation de la ligne 10 est-elle programmée et budgétée ?*
- *Quelles sont les échéances vraisemblables de la réalisation de cette prolongation ?*

**Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :**

Dans un 1er temps, la ligne 10 devrait être prolongée jusqu'à la Place Gambetta à Ivry; puis dans un second temps, jusqu'à la ligne du réseau du Grand Paris Express, en gare des Ardoines .

Le prochain Contrat de Plan Etat Région doit acter le financement de la suite des études, aujourd'hui arrêtées au stade d'un Dossier d'urgence qui a avéré l'intérêt du projet.

Pour pouvoir passer à un stade opérationnel, « Ile de France Mobilités » (IDFM, l'autorité organisatrice des mobilités en Île-de-France) doit engager les études du Dossier d'Objectifs et de Caractéristiques Principales (DOCP). Il constitue le document de référence pour la présentation des projets d'infrastructure de transport au stade des études de faisabilité. Son objectif est de présenter l'ensemble des éléments permettant d'évaluer l'opportunité et la faisabilité du projet. Le DOCP présente les caractéristiques principales et les principaux impacts du projet sur le territoire. Une fois approuvé par le Conseil d'IDFM, le DOCP constitue le dossier support de la concertation.

D'ici la mise en œuvre de ce prolongement, la mise en service le ligne du Tzen 5 ( Paris- Bibliothèque .Miterrand / Choisy-le-Roi) viendra améliorer sensiblement la desserte locale par son passage en site propre sur le boulevard Paul Vaillant-Couturier ( future station « Paul Vaillant Couturier /Vanzuppe »). A ce jour, l'aménagement de l'infrastructure qui accueillera ce Bus à Haut Niveau de Service est réalisée sur tout le territoire ivryen. Les travaux sont à achever sur les Villes de Vitry et Choisy, avant que le bus soit mis en service. L'échéance de mise en service n'est pas encore connue.

Dans l'attente de ce transport, une nouvelle ligne de bus a été créée (ligne 25), pour laquelle la Ville se mobilise afin qu'IDFM (Ile de France Mobilités, autorité organisatrice des transports en Île de France) et la RATP augmentent les fréquences et amplitudes horaires pour améliorer l'offre de service.

## Commentaires de la CE

Les dispositions prises par la ville sur les conditions de stationnement devraient donc permettre de réduire les nuisances dont se plaignent les riverains.

L'agenda de réalisation de la prolongation de la ligne 10 reste inconnu.

## • **Les risques inondation, pollution, occupations humaines, installations industrielles**

### **Questions de la CE :**

- *Pouvez- vous néanmoins préciser de quelle manière le porteur de projet réduit le risque inondation et prend en compte la forte et très forte vulnérabilité du site à la pollution des sols ?*

**Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :**

Le projet sera conforme à la réglementation définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (servitude d'utilité publique).

Une étude historique des sols a d'ores et déjà été réalisée. Des sondages permettant de qualifier précisément la nature des sols seront réalisés à partir de décembre 2023.

Les études en cours visant à affiner le projet et la mise en œuvre de celui-ci seront établies dans le respect **des normes de dépollution** sur l'ensemble du site, en fonction des destinations qui seront prévues en surface des terrains concernés. Ainsi **les actions de dépollutions** seront établies dans le respect du cadre réglementaire qui s'impose, sous le contrôle des services compétents de l'Etat et de l'autorité environnementale MRAe.

Dans le cadre de la poursuite des procédures et demandes d'autorisation d'urbanisme, un dossier « loi sur l'eau » sera adressé aux services de l'Etat et respectera les dispositions du Schéma

d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et ses nouvelles réglementations. Le bureau d'étude a déjà été désigné. *NB : en annexe du présent mémoire, le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe du 14 septembre 2023 (était joint au dossier d'enquête publique).*

- *Pour quelles raisons un scénario de moindre ampleur n'est-il pas présenté ?*

**Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :**

Comme mentionné page 3, et dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, le plafond retenu de 136 000 m<sup>2</sup> de SDP est le seuil permettant de développer une offre complète de logements /commerces /services /activités économiques dans un cadre urbain amélioré et de contribuer à renforcer et requalifier une polarité de quartier favorable au principe de « la ville du quart d'heure ».

De plus, le projet étant porté de façon totalement privée, il doit répondre à une équation économique réaliste afin de pouvoir en assumer la mise en œuvre complexe.

- *Le service régional d'archéologie a-t-il été consulté ?*

**Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :**

Un échange est prévu prochainement avec les archéologues du service Régional de l'archéologie (SRA) qui permettra de préciser si un diagnostic sur l'emprise du projet est nécessaire en amont des travaux. En l'absence de vestiges, ou si les vestiges mis au jour ne justifient pas une étude, ou encore si le projet d'aménagement n'est pas susceptible de détruire les vestiges archéologiques, les travaux pourront démarrer.

**Commentaires de la CE**

Les recommandations de la MRAe seront prises en compte lors de la mise en œuvre du projet.

- **Les nuisances occasionnées par les travaux, la possible présence d'amiante**

**Questions de la CE:**

- *Des sondages ont-ils été ou seront-ils réalisés ?*

**Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :**

Des sondages ont d'ores et déjà été réalisés (sols, pollution, amiante, structure).

Des sondages complémentaires seront réalisés afin de respecter l'ensemble des réglementations en vigueur.

Un diagnostic amiante est en cours. Un maître d'œuvre désamiantage est en cours de désignation par les porteurs de projet pour établir le cahier des charges qui servira à la consultation des entreprises de travaux de désamiantage. L'entreprise qui sera désignée ultérieurement établira un plan de retrait des zones concernées par les pollutions qui sera validé par les différents organismes réglementaires. Le chantier sera réalisé dans les règles de l'art selon ce plan de retrait.

- *Quelles pourraient être les échéances des grandes phases du projet ?*

**Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :**

Les travaux pourront démarrer par les premières phases de déconstructions à partir de 2025.

Cela permettra notamment la mise en place d'une offre commerciale temporaire de type hypermarché, réduite par rapport à sa surface actuelle.

Les premières livraisons des îlots pourront intervenir à partir de la fin 2027 et s'échelonner jusqu'en 2032 environ.

Le phasage d'opération encore en cours d'étude et pourra évoluer durant les prochains mois.

**Compléments d'informations sur quelques modalités du chantier :**

Un diagnostic Produits Equipements Matériaux Déchets (PEMB) des ressources disponibles sur le site existant va être lancé en décembre 2023. Il déterminera les gisements de matériaux pouvant être réemployés. En phase

déconstruction, ces gisements seront déposés et récupérés par les filières de réemploi pour être employés sur d'autres chantiers avec la même temporalité.

Dispositions en phase déconstruction pour réduire les nuisances :

Les phases de déconstruction (curage, déconstruction, évacuation) respecteront la méthodologie définie par les maîtres d'œuvre désignés et mise en œuvre par les entreprises qui seront désignées. Ces dernières auront l'obligation d'appliquer la charte chantier à faibles nuisances et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour réduire au maximum les nuisances (arrosage des poussières, outils électriques lorsque possible, mesures de suivi acoustique, gestion du trafic, ...).

Dispositions particulières pour les copropriétés en interface avec le projet

Les copropriétés dont les bâtiments sont en interface directe avec le futur chantier feront l'objet d'une attention particulière.

Avant le démarrage effectif des travaux, il est prévu qu'un expert judiciaire mandaté par les aménageurs, procède à un référé préventif sur l'état des immeubles voisins.

Les conclusions des études techniques ainsi que la méthodologie de travaux qui seront définis par les bureaux d'études et les entreprises mandatées pour les travaux seront partagés en amont avec ces riverains. De plus, les phases de travaux feront l'objet d'une concertation et d'une information spécifique pour ces copropriétés.

Des mesures visant à limiter au maximum les nuisances sonores et dégagement de poussières seront prises au cas par cas.

Dispositif d'information des riverains en phase chantier

Dès le démarrage des phases travaux, l'entreprise mandatée déploiera les outils d'information à destination des riverains : newsletter d'information des travaux, boitage ou affichage dans les halls alentours, panneaux chantiers, signalétique piéton et voiture (non exhaustif). Les riverains seront prévenus à l'avance des travaux bruyants, des changements relatifs à la circulation et au parking aux alentours et du calendrier général à travers ces dispositifs. Un référent chantier sera désigné comme point de contact privilégié pour les riverains afin de faire remonter les points particuliers

## Commentaires de la CE

Les informations fournies complètent utilement le dossier qui n'abordait vraiment pas ces problématiques préoccupantes pour les riverains.

- **Le périmètre de l'OAP et celui de la copropriété J J Rousseau**

**Commentaires** Dans le mémoire annexé au registre, la copropriété fait valoir que son emprise ne se limite pas au seul immeuble le long de la rue JJ Rousseau mais qu'elle possède également des locaux sous l'esplanade. Elle souhaite à l'occasion de la transformation du centre pouvoir récupérer des volumes. J'ai noté pour ma part lors de mes visites du site que la copropriété Jean Jacques Rousseau comporte des ouvertures vitrées sur ses deux pignons latéraux.

**Question de la CE:**

- Quelles réponses apportez-vous à ces observations ?

Réponses Grand Orly Seine Bièvre / Ville :

Des ouvertures sur les murs pignons de la copropriété de Jean-Jacques Rousseau sont présentes au niveau du 3<sup>ème</sup> étage, soit R + 3 étages (1 ouverture sur chacune des 2 façades). Le projet permet de venir "habiller" les pignons avec une construction sur chacune de ces deux limites séparatives, en respectant la présence de ces ouvertures. Ainsi, ces nouvelles constructions feront au maximum 2 étages pour conserver ces ouvertures vitrées.

Les nouvelles constructions permettront d'animer les pieds de façades au droit du square, et d'éviter des recoins, possibles lieux d'insécurité (demande issue de la concertation avec les résidents de la copropriété JJ Rousseau).

On peut rappeler qu'un comité de suivi a été mis en place par les porteurs de projet depuis fin 2022 et dont le 2<sup>ème</sup> rendez-vous s'est tenu le 15 novembre 2023. Des échanges spécifiques avec les résidents de la copropriété Jean Jacques Rousseau sont également prévus (en interface avec le chantier) afin de définir conjointement les modalités juridiques, techniques, opérationnelle et d'organisation du projet.

Sur les inquiétudes relatives aux vibrations du chantier, une pré-étude géotechnique a déjà été réalisée permettant de donner les premières caractéristiques de sol. Les études complémentaires (G2AVP) seront réalisées à partir de décembre 2023 avec des sondages. À partir de cette étude le bureau d'étude structure déterminera la nature des fondations à prévoir pour les futures constructions qui, en première approche, auront un mode de fondation profonde par pieux. Les ouvrages seront exécutés dans les règles de l'art (y compris avec l'intervention d'un bureau de contrôle).

### Commentaires de la CE

La réponse du porteur de projet fait était d'un comité de suivi mis en place fin 2022 et dont le deuxième rendez-vous le 15 novembre 2023 est postérieur à la présente enquête publique.

#### **Autres compléments d'informations apportés par GRAND ORLY SEINE BIÈVRE et la Ville d'IVRY-SUR-SEINE :**

- ↪ Aujourd'hui l'îlot est entièrement minéral (aucune surface végétalisée). Dans le projet, il est prévu un square composé d'arbres de hautes tige, dont environ 1 600 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine-terre ( soit plus que les exigences du PLU). En toiture du centre commercial, un jardin suspendu est prévu avec des épaisseurs de terre significatives (et variées, en gradins) permettant de faire pousser tout type d'arbres jusqu'à des arbres de haute tige. Ce jardin suspendu accessible au public représentera plus de 5 000 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés. Le square et le jardin sur terrasse permettront d'offrir plus de 7 000 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés et arborés, contre 0 m<sup>2</sup> aujourd'hui (hormis les quelques arbres sur voirie).
- ↪ Une Etude de Sûreté et de Sécurité Publique est prévue et les préconisations seront intégrées au projet. Il est d'ores et déjà possible de dire qu'après consultation de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris, la mise en place du belvédère avec des locaux commerciaux sur deux niveaux ne permettent pas de respecter les critères de sécurité incendie. Aussi le projet sera modifié en prenant en compte ces préconisations.
- ↪ Une étude de vent et d'ensoleillement sera réalisée par des bureaux d'études spécialisés. La conception du site est étudiée pour permettre au vent de rafraîchir les cœurs d'îlot et ainsi limiter les effets d'îlots de chaleur urbains.
- ↪ En ce qui concerne la présence d'une canalisation de gaz en bordure sud du site, un plan de récolement de l'ensemble des réseaux est réalisé pour cartographier tous les réseaux du site afin de les prendre en compte en phase conception et exécution des travaux.

### **CONCLUSION DU RAPPORT**

L'enquête s'est déroulée conformément aux conditions de l'arrêté n°A2023\_849 du 26 juillet 2023. Sur la base de l'étude des pièces du dossier, de deux visites du site, d'une analyse des observations, d'une consultation du pétitionnaire, la commissaire-enquêtrice peut rendre, dans le paragraphe 7 ses conclusions et avis concernant l'objet de cette enquête publique.



## 7. CONCLUSIONS et AVIS

Sur la base d'un examen attentif des pièces du dossier, de deux visites sur site, des observations reçues, des commentaires du porteur du projet, je fonde mon appréciation sur trois aspects : la procédure d'enquête, le caractère d'intérêt général du projet et la mise en comptabilité du PLU.

### 7.1 La procédure d'enquête (objet et déroulement)

Le site Quai d'Ivry, situé au nord-est de la commune d'Ivry-sur-Seine, entre la voie ferrée et la Seine, est considéré par le porteur de projet comme un secteur à haut potentiel de densification permettant de répondre aux exigences du SDRIF fixant à l'horizon 2030 une augmentation minimale de la population de 15%.

Le 5 avril 2022 l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, à la demande du conseil municipal d'Ivry-sur-Seine, a donné un avis favorable au lancement d'une procédure de déclaration de projet, sur la base de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, pour le secteur « Quai d'Ivry ». Cette déclaration emporte la mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine.

Ce projet est considéré d'intérêt général par la ville d'Ivry-sur-Seine qui, en concertation avec les propriétaires du site, souhaite encadrer l'opération de mutation d'un centre commercial privé devenu inadapté vers un ensemble présentant davantage de mixité fonctionnelle, en particulier résidentielle. Il s'agit de transformer les usages et l'image d'un quartier en perte d'attractivité en préservant l'emploi, la vocation commerciale et en renforçant la mixité sociale du secteur.

Les principes retenus sont les suivants :

- 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 pérenne de commerces et de services.
- faire évoluer l'offre de stationnement,
- construire un quartier mixte avec des activités économiques et de l'habitat y compris des logements sociaux.

Le PLU, modifié en avril 2022, ne permet pas de réaliser l'opération projetée. Des ajustements sont nécessaires tels que la création d'une nouvelle OAP « Quai d'Ivry » et, au règlement écrit et graphique, la création d'un nouveau sous-secteur UCa au sein de la zone UA.

Le projet a fait l'objet de deux phases de concertation et d'une évaluation environnementale.

L'enquête publique prescrite par l'arrêté n° A2023\_849 de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre s'est déroulée du 15 septembre au 18 octobre 2023.

L'enquête publique a été annoncée sur le site internet de la ville, par le numéro 554 de septembre de la revue Ivry ma Ville, par des affiches et par des insertions de presse.

Le dossier pouvait être consulté en mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture au public. Les pièces du dossier étaient accessibles également sur le site internet de la ville rubrique environnement–cadre de vie/urbanisme.

Quatre permanences ont été tenues en mairie d'Ivry les :

lundi 18 septembre 2023 de 14h à 17h,  
mercredi 27 septembre de 14h à 17h,  
samedi 7 octobre de 9h à 12h,  
jeudi 12 octobre de 9h à 12h.

Des représentants de la copropriété Jean Jacques Rousseau se sont déplacés pour rencontrer la commissaire-enquêtrice et ont déposé au registre électronique un mémoire de 38 pages et les résultats d'une enquête réalisée auprès des résidents lors de la phase de concertation.

L'enquête a suscité l'intérêt des riverains autour du site. Ils subissent les nuisances qu'il génère actuellement et attendent sa rénovation annoncée comme d'intérêt général mais expriment leur opposition à certains aspects du projet et à ses conséquences sur la qualité de vie du quartier :

- La hauteur des immeubles d'habitation situés sur une esplanade, la forte densité de population, les incertitudes liées à la fragilité du marché de l'immobilier ;
- La qualité de vie, la sécurité, les enjeux climatiques ;
- Le stationnement, le trafic routier, les transports ;
- Les risques inondation, pollution, occupations humaines, installations industrielles ;
- Les nuisances occasionnées par les travaux, la possible présence d'amiante.

Il est signalé, que lors de la phase de concertation, des remarques sur ces thèmes avaient déjà été formulées. Par ailleurs, le périmètre de l'OAP déborderait sur l'emprise de la copropriété JJ Rousseau.

Toutes les observations ont été déposées sur le registre électronique qui comporte 30 contributions (dont 3 de la copropriété JJ Rousseau et 1 des propriétaires du centre). La commissaire-enquêtrice a réalisé le 26 octobre un procès-verbal de ces observations, a ajouté ses propres commentaires et questionnements et a souhaité rencontrer les représentantes du porteur du projet pour les expliciter. La réunion s'est tenue au service d'urbanisme le 31 octobre. Un délai de trois semaines a été accordé au porteur du projet pour lui permettre de les prendre en compte et d'y répondre. Le mémoire en retour a été reçu par la commissaire-enquêtrice le 23 novembre 2023.

## Conclusions sur la procédure : je considère que :

- Cette enquête s'est déroulée du 15 septembre au 18 octobre 2023 dans de bonnes conditions matérielles et dans le respect des procédures réglementaires, selon le calendrier et les modalités prévus par l'arrêté d'ouverture de l'enquête. J'ai assuré en mairie 12 heures de permanence.
- La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur, les termes de l'arrêté de l'Établissement Public Territorial qui a organisé l'enquête ont été respectés.
- La commune d'Ivry a, pour cette enquête publique, utilisé tous les moyens de communication à sa disposition.
- Le public a pu être informé du déroulement de l'enquête par les insertions de presse, le site internet de la ville, les panneaux d'affichage de la commune.
- Les Personnes Publiques Associées ont été informées et la seule réponse reçue était incluse au dossier d'enquête.
- Le dossier d'enquête complet et le registre étaient à disposition de tous les visiteurs pendant toute la durée de l'enquête en mairie. Le public avait la possibilité de consulter l'intégralité des pièces du dossier sous format téléchargeable et d'exprimer ses observations sur le site du registre dématérialisé.
- Les observations au registre, supérieures en nombre à celles reçues lors de la phase de concertation, regroupées en grands thèmes, relèvent de l'acceptabilité du projet du point de vue du cadre de vie. Elles ont été communiquées au porteur de projet. Les objections les plus significatives concernent la hauteur des bâtiments d'habitation pouvant atteindre 54 mètres sur un socle actif de 2 niveaux (8 mètres). Un scénario alternatif figurant au dossier constitué par le syndicat des copropriétaires de la résidence JJ Rousseau n'a pas été considéré. Il n'a pas été apporté de réponse susceptible d'apaiser les inquiétudes sur ces différents points.

## 7.2 L'intérêt général du projet

Le site, détenu par des propriétaires privés, et objet de l'opération de rénovation urbaine, a été construit dans les années 80, a mal vieilli et n'est plus adapté aux besoins de la population et à l'intérêt commercial des enseignes qui ont peu à peu déserté le centre (taux de vacance de 70%).

Pour tenir compte du risque inondation la galerie commerciale est située en sur-élévation sur deux niveaux de parking. Les extérieurs au niveau de la voie publique sont constitués de rampes d'accès d'approvisionnement, de lieux de stockage ou de stationnement des véhicules utilitaires et sont fermés au public par des grilles. Des passerelles au-dessus de deux voies ont permis d'agrandir le centre et de relier les trois îlots qui le constituent. Cette configuration massive et minérale entraîne des difficultés d'entretien des espaces, des actes d'incivilité et une insécurité dont se plaignent les riverains.

La délibération du conseil territorial du 5 avril 2022 considère que l'intérêt général de ce projet découle de sa capacité à répondre à « l'enjeu majeur de la Ville d'un développement par la requalification urbaine et l'amélioration de l'offre en logements, commerces et équipements pour ses habitants » et que « la mise en œuvre de cet enjeu de requalification et de restructuration du site entraîne une mutation profonde du quartier actuel, notamment en renforçant sa vocation résidentielle. »

L'intérêt général du projet de réaménagement est décrit au procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA du 8 juin 2023 comme découlant des éléments suivants :

Le risque de friche industrielle en pleine ville.

L'objectif de développer un nouveau quartier de vie, ouvert sur le quartier et la ville.

La vocation résidentielle nouvelle, avec des exigences de produits logements/résidences variés.

La diversification des activités économiques/emplois sur le site.

La création de nouvelles traversées d'îlots le long des linéaires de commerces et de services et à dominante piétons-vélos

L'objectif de mutualisation appliqué à plusieurs aspects d'aménagements du secteur (stationnement, gestion des déchets, livraisons...).

Le projet d'une surface de 135 000 m<sup>2</sup> est constitué à 72% de surfaces d'habitation dont les  $\frac{3}{4}$  seront constituées de logements familiaux et dont plus de la moitié d'entre eux pourraient être vendus à des prix libres ou maîtrisés.

Le préfinancement des équipements publics liés au projet serait mené par les opérateurs immobiliers au profit de la Ville d'Ivry-sur-Seine dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).

## Conclusions sur l'intérêt général : je considère que :

- Une réhabilitation du centre commercial est nécessaire pour éviter qu'il ne devienne une friche industrielle, pour maintenir l'activité économique et pour permettre une meilleure intégration dans le quartier.
- Il n'y a pour ce projet, envisagé sur un site entièrement détenu par des propriétaires privés, ni expropriation, ni atteinte au droit de propriété.
- Les objectifs du SDRF 2013 en matière de densification à l'horizon 2030 seront atteints indépendamment de la réalisation de ce projet.
- Le projet présenté dans un secteur déjà fortement exposé aux pollutions sonores, atmosphériques et du sol ainsi qu'au risque inondation n'entraînerait pas, selon le dossier, un surcroît de nuisances ou d'atteinte à l'environnement.
- La MRAe note cependant que le risque d'inondation peut se trouver aggravé par la configuration du projet et la densification. Elle évoque une étude réalisée en 2023, qualifiant de forte la vulnérabilité du site aux pollutions des sols et une géologie favorable au transfert de ces pollutions.
- Les Sapeurs-Pompiers auraient pointé les difficultés d'accès des services de secours et s'opposeraient à la constitution d'un belvédère sur l'îlot Seine.
- L'importante densification verticale du secteur (à minima 3 500 personnes sur 4,5 hectares) inquiète les riverains qui évoquent des atteintes à leur qualité de vie et au paysage et une urbanisation contraire à la prise en compte des enjeux climatiques.
- Les participants à l'enquête attendent d'un projet d'intérêt général une offre de services de qualité et des équipements publics. Ce chapitre n'est pas développé au dossier et aucune information n'est fournie sur ce point au mémoire en réponse.
- Le projet est supporté financièrement par des opérateurs privés. Le dossier précise que le coût élevé des démolitions ne peut être couvert que par une opération immobilière assurant un seuil minimum de rentabilité économique.
- Ce seuil de rentabilité serait assuré notamment par la création de 1150 unités de logements familiaux. Il reste soumis aux incertitudes du marché de l'immobilier.
- La prolongation de la ligne 10 présentée comme un atout pour ce projet reste à ce jour hypothétique à l'horizon 2030.

### 7.3. La mise en compatibilité du PLU

L'opération projetée est compatible avec les grandes orientations des axes 1,2 et 3 du PADD, « une ville accueillante, solidaire et accessible », « une ville respectueuse de son environnement et agréable à vivre », « un développement urbain novateur et engagé

Le site du centre commercial Quai d'Ivry, adjacent à une zone mixte avec des hauteurs limitées à 18 mètres, est inscrit en zone UA au PLU en vigueur, où le logement est interdit et où d'autre part, la hauteur maximum imposée aux constructions est limitée à 24 m. L'opération envisagée, avec une production d'habitations sur 72% de la surface à rénover, ne peut être réalisée dans le cadre de l'actuel PLU.

Il est donc nécessaire d'y apporter certaines modifications.

Un nouveau secteur UCa spécifique au projet est donc envisagé permettant, avec une hauteur maximale fixée à 54 mètres, de développer simultanément une offre commerciale et la production de logements.

Afin d'encadrer les autorisations d'urbanisme dans la zone, il est créé une OAP « Quai d'Ivry », dont le contenu permettra de maîtriser les principes d'implantation au sein du site et entre les parcelles.

### Conclusions sur la mise en compatibilité du PLU : je considère que :

- En dépit de la modularité des hauteurs de la zone UCa pouvant varier entre 54m, 38m, 26m et 18m, les gabarits du projet, sur un socle actif de 2 niveaux, sont largement supérieurs à ceux de la zone UA actuelle (25m) et ceux de la zone UM (18 m) près de laquelle s'insère le projet.
- L'impact paysager du projet avec « aucune construction de plus de 9 étages au-dessus du socle actif (8 mètres) » sur les constructions existantes, en particulier la copropriété située rue Jean-Jacques Rousseau (5 étages) et les immeubles de logements implantés sur l'îlot Fauconnière est important sur les 2 îlots concernés.
- Le périmètre de l'OAP semble déborder sur l'emprise de la copropriété Jean Jacques Rousseau.
- Les propriétaires du Centre-Commercial et porteurs d'un projet de transformation du site s'interrogent eux-mêmes sur la faisabilité de la transformation du centre telle que présentée à l'OAP. Ils paraissent en particulier en désaccord sur la destination du site à dominante activité productive sur l'îlot Fauconnière.
- La MRAe recommande « de renforcer les dispositions du PLU afin de mieux prévenir et limiter l'exposition au risque inondation des populations concernées et d'organiser les conditions d'une meilleure résilience du futur quartier ».

## 7.4 Avis

Sur la base d'un examen attentif des pièces du dossier, de deux visites du site, des observations des visiteurs, d'une réunion de synthèse argumentée, du mémoire en réponse du porteur du projet, je relève que :

- Le cadre réglementaire de l'enquête publique a été respecté.
- Le réaménagement du centre commercial est nécessaire pour éviter qu'il ne devienne une friche industrielle. Il est souhaité par les riverains qui se plaignent de nombreuses nuisances.
- Le porteur du projet ne répond pas aux observations recueillies pendant l'enquête et qui concernent l'acceptabilité de l'opération du point de vue du cadre de vie : davantage de désimperméabilisation, de végétalisation et surtout une moindre densité. Le secteur UCa, à créer en lieu et place d'une zone commerciale, atteindrait une densité de plus de 77 000 habitants au km<sup>2</sup> (3 500 habitants sur 4,5 hectares).
- La faisabilité de cette opération totalement privée repose sur une exigence de rentabilité économique. Cette situation ne permet pas au porteur du projet de répondre à la demande d'un scénario alternatif facilitant son acceptabilité sociale.
- Le projet ne comporte pas de description précise des équipements publics, d'intérêt général, qui seraient préfinancés par les promoteurs pour répondre aux besoins des nouveaux habitants du quartier.
- La ville dispose d'autres projets lui permettant de se développer en respectant les exigences du SDRIF. Par ailleurs, elle n'est pas en déficit de logements sociaux.
- La mise en compatibilité du PLU destinée à permettre l'édification d'immeubles d'habitation dans un secteur à dominante d'activités, fortement exposé à diverses pollutions, est problématique.

En conséquence des conclusions qui précèdent, envisageant les inconvénients environnementaux et sociaux ainsi que les incertitudes du projet au regard des avantages attendus par la collectivité, et conditionnés par la rentabilité d'une opération immobilière privée, je considère que l'intérêt général n'est pas caractérisé.

Je donne un **avis défavorable** à la déclaration de projet sur la base de l'intérêt général.  
Je donne un **avis défavorable** à la mise en compatibilité du PLU qui permettrait sa réalisation.

Le 30 novembre 2023, Marie-José Albaret-Madarac, Commissaire-enquêtrice

