



ENVIRONNEMENT & CONCERTATION

Affaire suivie par :

Mathilde SAVOYE

Tél. : 01 42 69 99 96

Fax : 01 42 69 99 92

mail : mathilde.savoye@semaphores.fr

71 rue du Faubourg Saint Antoine
75011 Paris

N/Réf : ZAC RN 305 – Ivry sur Seine – Les ateliers du jeudi

Objet : Compte-rendu de l'atelier « Une vie de quartier » du 6 Juillet 2006

La commune d'Ivry sur Seine a initié une procédure inédite d'association de la population à des groupes de travail techniques. Cette démarche traduit la volonté de transparence de la Commune dans l'élaboration du projet de ZAC. Une série de 5 ateliers thématiques est organisée avant l'été 2006. Elle permet d'identifier les principaux enjeux. A la rentrée, une seconde session permettra d'orienter les débats autour des outils à mettre en œuvre.

L'atelier du jeudi 6 juillet avait pour thème « une vie de quartier », il a permis aux services de la communes et à l'aménageur de présenter les axes qui avaient prévalu à la réalisation d'une première ébauche de plan masse et de les partager avec les habitants du quartier présents.

Ils ont pu débattre des problématiques soulevées sur le thème de la mixité avec les élus présents (Mmes Derbise, Moranchel et M. Mayet), en présence des services (développement économique, vie de quartier, habitat, atelier d'urbanisme), et de l'aménageur (AFTRP).

Un artiste, Stefan Shankland, qui accompagnera l'ensemble de la démarche de rénovation du quartier, était présent en tant qu'auditeur.

Une jeune architecte, Federica Imperio, qui a travaillé dans le cadre de son mémoire de fin d'étude, sur le quartier du Petit Ivry, a présenté les grandes lignes de son projet. Elle y propose une maille verte, organique, qui viendrait se superposer à la maille des voiries existantes. Ces promenades piétonnes permettraient un échange entre les différentes parties du quartier en s'affranchissant de la trame viaire.

La notion de mixité était au centre des débats.

Quelques points de repère

Le programme est pour l'instant réparti sur la base suivante :

- ✓ 29 000 m² de bureaux (soit environ 1000 salariés attendus)
- ✓ 10 000 m² d'activités
- ✓ 6 000 m² de commerces } soit environ 300 salariés attendus

Marseille – Lyon – Paris

Les besoins exprimés

Locaux d'activité :

Le service du développement économique de la Commune reçoit de nombreuses demandes pour des petits locaux d'activités (50 à 100 m²) auxquelles Ivry ne peut pour l'instant pas répondre. Elles émanent pour un tiers d'artisans, souhaitant plutôt des locaux en rez-de-chaussée.

D'autres demandes proviennent de bureaux d'études ou de très petites entreprises souhaitant des bureaux avec services mutualisés (type hôtel d'entreprises).

Des artistes, souvent issus de Paris, recherchent des ateliers. Les habitants et certains élus accueillent favorablement cette option. Elle pourrait permettre à la future ZAC de s'inscrire dans « le Boulevard des Arts » et dans le cadre plus large d'autres opérations, menées entre Vitry (MAC'VAL) et Paris , mettant en valeur la production artistique dans le paysage urbain, par l'accueil d'artistes et la promotion de l'art sous diverses formes. Mais ce type de programmation comporte des dérives. La Commune déplore que certains ateliers d'artistes après une utilisation temporaire à vocation d'activité soient rapidement transformés en logements profitant de la plus-value liée au changement de destination des lieux.

Cette question renvoie à la question de la cohabitation de l'activité et de l'habitat : quelle activité souhaitons nous voir à proximité de notre logement lorsque nous sommes résident ? Des activités « valorisantes », des activités créant du lien et de la proximité ; au delà de cette question se pose la question des lieux de rencontre entre actifs et habitants.

Outre ces demandes, un élu rappelle l'importance de maintenir sur la Commune des activités industrielles et des activités traditionnelles (scieries, garages...), pourvoyeuses d'emploi pour des ouvriers spécialisés habitant Ivry. Si ces activités ont actuellement une mauvaise image (pollution, nuisance), c'est principalement parce qu'elles sont dans des locaux inadaptés, trop petits, mal agencés, mal positionnés par rapport aux logements et activités des abords, empiétant sur la voie. On doit pouvoir sauvegarder les emplois et les services qu'elles rendent tout en proposant des locaux adéquats, limitant les nuisances au voisinage. Il semblerait intéressant que la future ZAC RN305 puisse répondre en partie à cette demande.

Commerces-services :

Actuellement, l'offre commerciale Ivryenne est décentralisée, répartie en pôles de quartiers, de proximité, qui fonctionnent et doivent être confortés. Il n'existe que peu d'offre sur le quartier, les habitants effectuent leurs achats en centre-ville. Les îlots Barbes et Chateaudun n'ont pas de commerces. Il manque un bar convivial.

Le quartier compte une population âgée importante, l'arrivée de 2000 habitants supplémentaires va susciter des besoins de services à la personne. La question de l'installation de ses activités dans des locaux adaptés et à tarif attractif va se poser.

L'implantation des bureaux devra s'accompagner d'une offre de restauration variée, toutefois il faudra veiller à ce que celle-ci profite également aux habitants (ouverture le midi et le soir en semaine mais aussi le week end).

Le logement étudiant

Quelle réponse aux besoins suscités par le transfert de l'Université Paris VII du site de Jussieu vers Paris Rive Gauche au delà des résidences programmées sur les quais de Seine ?

Le programme envisagé

Bureaux :

Développer une offre importante, 20 000 m² pour bénéficier d'une masse critique permettant de remplir un grand bâtiment. Un tel immeuble pourrait permettre l'implantation d'une ou de 2 grandes entreprises, le reste de l'offre serait constituée de plateaux de 500 à 1 000 m² permettant l'implantation de PME. Il bénéficierait de tous les standards actuels de qualité de l'offre tertiaire. Les spécificités de l'offre de bureaux vont être affinées par l'AFTRP. Cette offre serait complétée d'un plus petit immeuble de bureaux pouvant permettre l'accès aux TPE (surface de 50 à 120 m²) cet ensemble pourrait prendre la forme d'un hôtel d'entreprises ou d'une pépinière (si une structure de gestion est trouvée) cette option permettrait de bénéficier des subventions régionales et ainsi de pouvoir pratiquer des loyers accessibles aux jeunes entreprises.

Activités :

Développer 10 000 m² pour accueillir les activités Ivryennes en besoin d'extension ou de relocalisation mais aussi des entreprises parisiennes en recherche d'une offre foncière et immobilière plus accessible qu'à Paris Intramuros. Cette offre en hôtel industriel pourrait constituer une véritable Cité Artisanale.

Les locaux d'artistes seraient quant à eux couplés à des logements sociaux.

Commerces :

Situés principalement place Charles de Gaulle et le long de la RN 305, les besoins ne sont pas exprimés, il n'y a pas de demandes particulières de la part des habitants. Il s'agira de s'appuyer sur l'existant afin de ne pas déstabiliser les pôles constitués, une mixité des activités devra être recherchée tout le long de la RN 305 et notamment en lien avec les implantations de Vitry sur Seine.

Le projet sera confié à un opérateur unique qui se chargera de la commercialisation de l'ensemble garantissant une complémentarité entre les activités, il aura en charge la recherche d'une locomotive (moyenne surface alimentaire) pour le pôle commercial de la place Charles de Gaulle.

Il semble nécessaire de lancer une étude commerciale sur le secteur RN 305 afin de préciser la zone de chalandise et l'offre à développer.

Les localisations envisagées :

- ✓ L'offre de commerces devrait se concentrer place Charles de Gaulle, si le collège n'occupe pas cette place pour créer un véritable pôle de proximité. Toutefois cette localisation ne semble pas satisfaire les habitants puisqu'elle renforce la polarité autour du sud de la ZAC et isole l'îlot Barbes. La question du stationnement n'est pas réglée. La place Charles de Gaulle pourrait par ailleurs accueillir le marché.
- ✓ Les bureaux doivent rester en front de RN 305 pour bénéficier de la meilleure visibilité gage d'une commercialisation rapide.
- ✓ Les locaux d'activités bien que situés à proximité du logement ne semblent pas poser de souci (accessibilité, passage poids lourds...)

Une partie du périmètre de la future ZAC recoupe une ZUS (zone urbaine sensible). Les avantages fiscaux associés à ce dispositif permettent d'amplifier l'attractivité de la zone pour les entreprises.

Les questions en suspens

- ✓ Comment garantir l'adéquation de l'offre d'emplois aux qualifications des Ivryens(ou l'inverse) ?
- ✓ Comment gérer les aires de livraisons et les nuisances qui y sont liées ?
- ✓ Quelles activités accepter dans l'hôtel industriel compte tenu de la proximité des logements et du groupe scolaire ? Peut-on autoriser les ICPE sur ce site ?
- ✓ Comment gérer l'arrivée de 1 400 salariés ? stationnement, services...
- ✓ Quelle place pour les activités libérales de services à la personnes (en bureaux, sur le parc des logements sociaux ?)
- ✓ Quelles places respectives pour les commerces, services, activités associatives dans les pieds d'immeubles et espaces commerciaux ?
- ✓ Le stationnement face à PMC qui pose déjà problème ?
- ✓ La gestion des parkings globale ou à l'îlot ?
- ✓ Quel effet de la mise en place du stationnement payant ?

Le cimetière est hors du périmètre de la ZAC, toutefois il constitue un élément important dans l'aménagement paysager en étant à l'abord immédiat du futur programme, il fait par ailleurs office de poche verte dans un environnement très urbanisé, son intégration et sa mise en valeur (accès) sont déterminants pour le cadre de vie futur.

2 axes d'appropriation et d'intégration sont évoqués :

- la mise en scène du mur ou son remplacement par une cloison moins opaque
- l'ouverture de ce lieu à la promenade

Ils seront envisagés dans le cadre de l'étude lancée par la Mairie de Paris sur la mise en valeur des cimetières parisiens.