

**IVRY**  
s/SEINE

# Le nouveau cœur de ville et le centre Jeanne-Hachette

Etude urbaine participative

29 novembre 2023



tectōne  
architectes  
urbanistes

WA  
GON  
LANDSCAPING



## Les grandes intentions pour le Coeur de ville

### Un schéma de développement urbain et paysager à l'échelle du quartier

Ce plan guide conforte **l'identité du centre-ville, son attractivité et le cadre de vie des habitant.es.**

#### Objectifs opérationnels :



**Achever la rénovation du centre-ville** en répondant aux grands enjeux de la ville de demain (notamment les enjeux de l'écologie)



**Améliorer les espaces publics** pour une meilleure qualité d'usages  
**Identifier les conditions d'une densification raisonnée** du centre-ville.



**Évaluer le coût d'aménagement et d'entretien** des propositions.

## **Déroulé de la présentation**

- 1 - Une étude participative à toutes les étapes**
- 2 - Le plan guide pour le Coeur de Ville**
- 3 - Vers une nouvelle urbanité en Centre-Ville**
- 4 - Les actions à développer à court terme**

## **1 - Une étude participative à toutes les étapes**

2 - Le plan guide pour le Coeur de Ville

3 - Vers une nouvelle urbanité en Centre-Ville

4 - Les actions à développer à court terme

## Une étude urbaine participative à toutes les étapes

### Temps 1: Concertation préalable à l'étude (septembre 2021 - juin 2022)

#### Tous publics

- 700 réponses au questionnaire
- Stand sur le marché, porte-à-porte, espace public
- Balade urbaine
- 3 ateliers participatifs



Lancement "Mardi du Maire" 14/09/2021



Echanges sur le marché



Balade urbaine avec le CAUE 94, 27/11/2021



Atelier avec les commerçant.es, 1/12/2021



Atelier sur l'attractivité  
8/12/2021

## Une étude urbaine participative à toutes les étapes

### Temps 1: Concertation préalable à l'étude (septembre 2021 - juin 2022)

#### Constitution d'un jury citoyen



Cahier d'usages



Jury mixte pour le choix  
de l'équipe en charge de  
l'étude urbaine



18 juin 2022: audition des équipes devant un jury mixte

## Une étude urbaine participative à toutes les étapes

### Temps 2 : Etude urbaine depuis octobre 2022 (Tectone/Wagon Landscaping/Soletdev)

Des temps de **concertation tous publics** pour un **diagnostic et un plan guide partagés** :

- Balades urbaines
- Permanences à l'Espace Gérard-Philippe
- Itinérances, micro-trottoirs
- Plateforme Ivry&Moi

### **Des entretiens et atelier ciblés :**

- Enfants
- Jury Citoyen
- Acteurs/rices divers .es



A gauche balade urbaine sur la place du végétal le 23/11/2022; à droite atelier avec les enfants du centre de loisirs Joliot-Curie le 5/04/2023



Atelier dédié au jury citoyen sur de premières propositions, 13/06/2023

## Une étude urbaine participative à toutes les étapes

### Temps 2 : Etude urbaine depuis octobre 2022

(Tectone/Wagon Landscaping/Soletdev)

### Des temps forts à chaque étape



19 octobre 2022 : rencontre de lancement de l'étude

### "Les Collectives"

25 janvier 2023: diagnostic



24 Mai 2023 : premières propositions



Aujourd'hui

## Une étude urbaine participative à toutes les étapes

### Temps 3 : Les suites concrètes de l'étude

#### Actions et projets à venir



Aujourd'hui

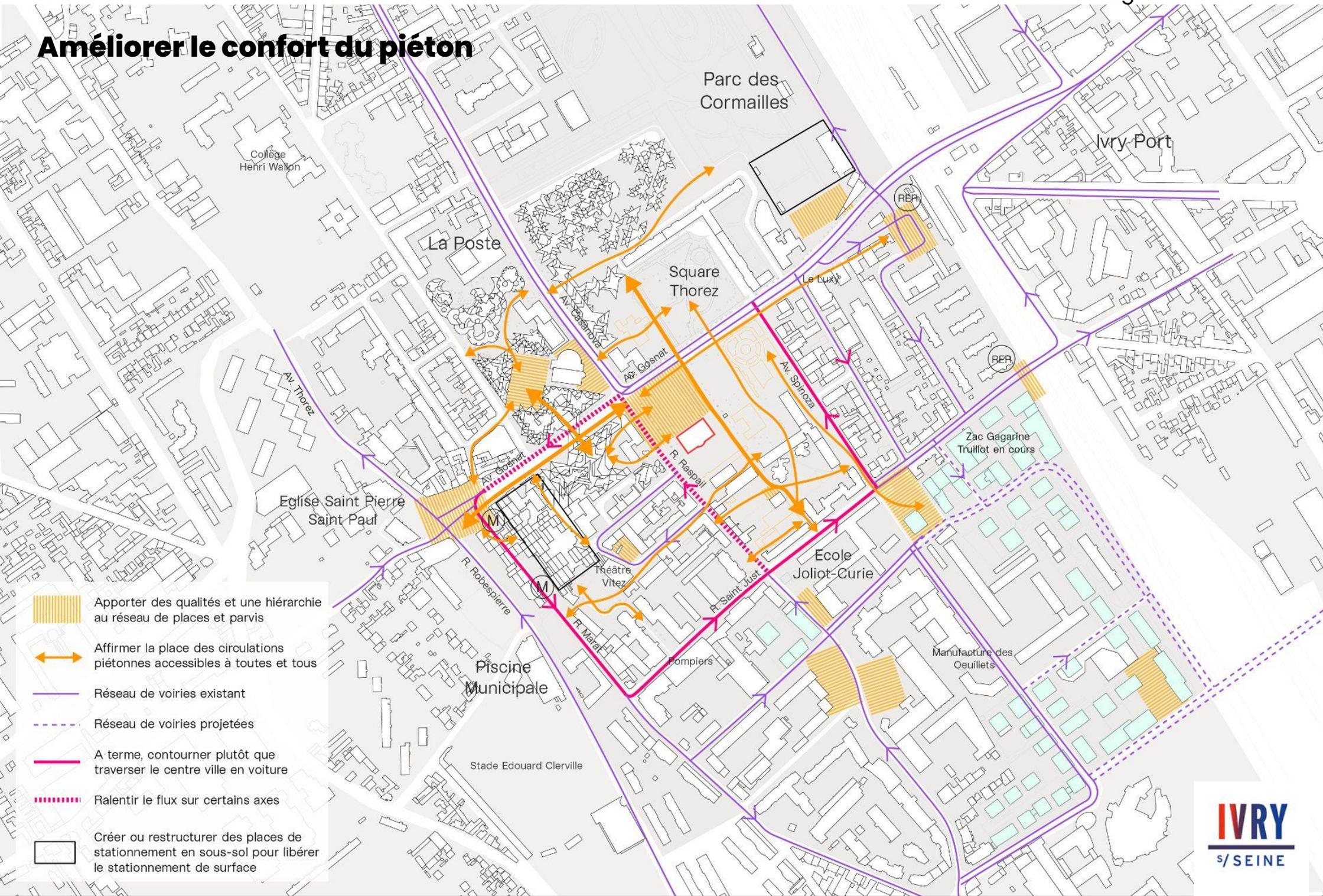
1 - Une étude participative à toutes les étapes

**2 - Le plan guide pour le Coeur de Ville**

3 - Vers une nouvelle urbanité en Centre-Ville

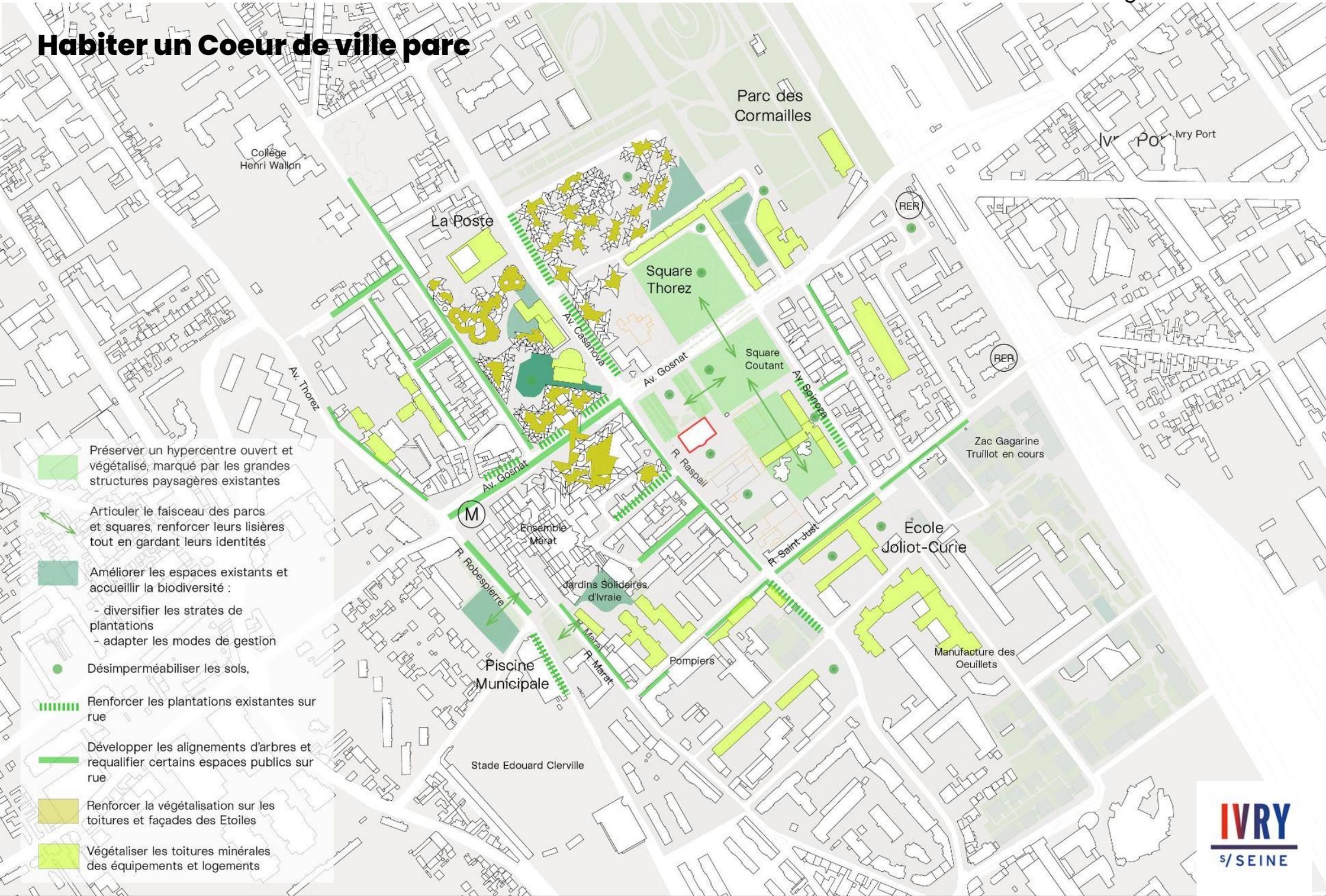
4 - Les actions à développer à court terme

# Améliorer le confort du piéton



-  Apporter des qualités et une hiérarchie au réseau de places et parvis
-  Affirmer la place des circulations piétonnes accessibles à toutes et tous
-  Réseau de voiries existant
-  Réseau de voiries projetées
-  A terme, contourner plutôt que traverser le centre ville en voiture
-  Ralentir le flux sur certains axes
-  Créer ou restructurer des places de stationnement en sous-sol pour libérer le stationnement de surface

# Habiter un Coeur de ville parc



- Préserver un hypercentre ouvert et végétalisé, marqué par les grandes structures paysagères existantes
- Articuler le faisceau des parcs et squares, renforcer leurs lisières tout en gardant leurs identités
- Améliorer les espaces existants et accueillir la biodiversité :
  - diversifier les strates de plantations
  - adapter les modes de gestion
- Désimperméabiliser les sols,
- Renforcer les plantations existantes sur rue
- Développer les alignements d'arbres et requalifier certains espaces publics sur rue
- Renforcer la végétalisation sur les toitures et façades des Etoiles
- Végétaliser les toitures minérales des équipements et logements

# Vers un centre-ville attractif pour toutes et tous

 Un patrimoine remarquable à valoriser et adapter aux nouveaux usages

Mettre en valeur les équipements publics culturels structurants :

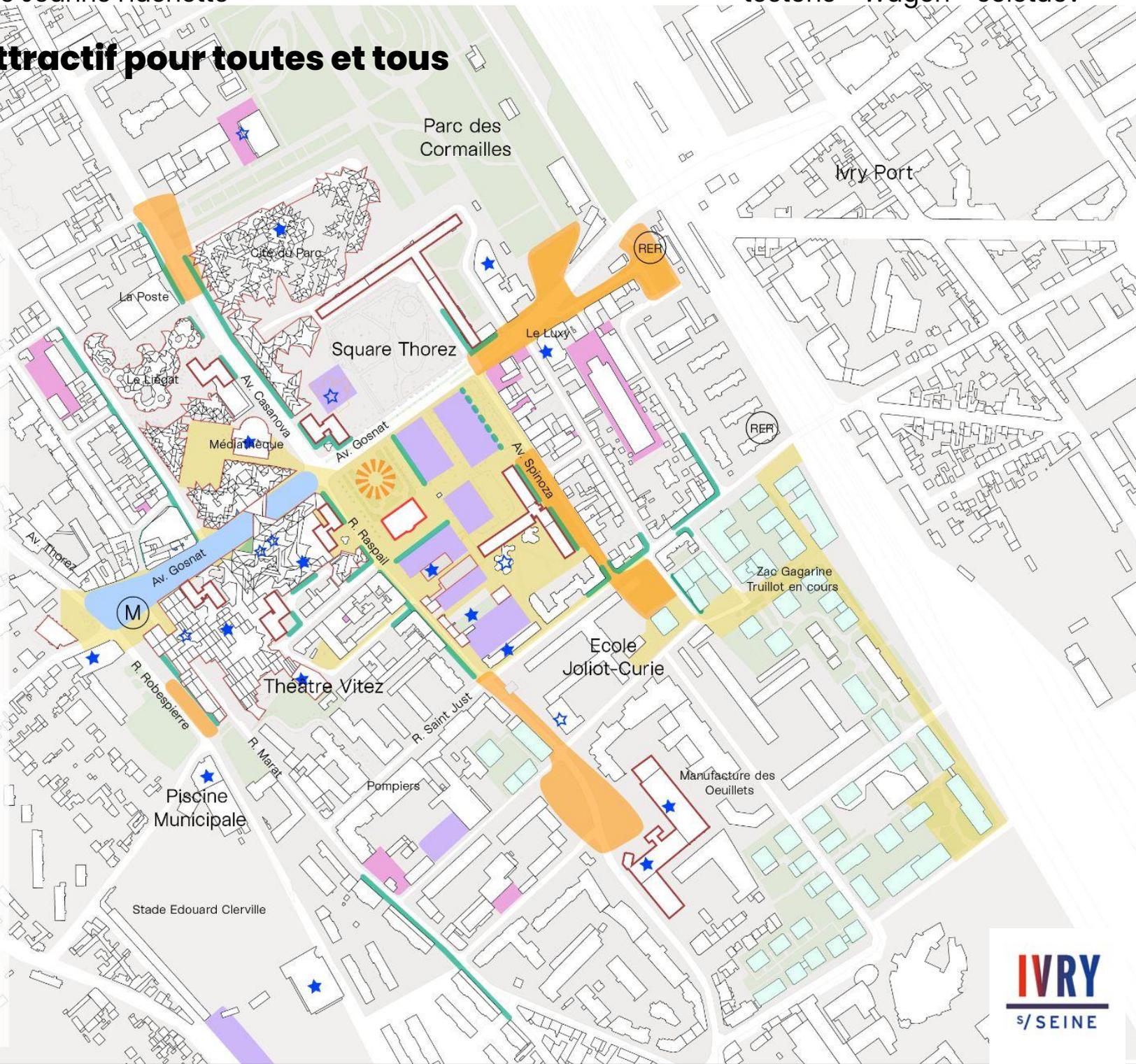
-  - Des équipements conservés et valorisés
-  - Des équipements questionnés dans leur forme et/ou localisation

Affirmer l'entité centre-ville en réaménageant les espaces à l'orée du centre, avec des usages forts

 Intégrer les nouvelles dynamiques liées à la future ZAC Gagarine

Renforcer l'urbanité en centre-ville en tirant partie des opportunités foncières :

-  - Emprises publiques
-  - Emprises privées
-  Créer un pôle accueil unique pour les services administratifs dans Jeanne Hachette
-  Déployer le marché forain parallèlement au renouveau de l'îlot de l'Hotel de Ville
-  Faire de l'av. Gosnat une vitrine commerciale et de services qualitatifs et animés au rayonnement extra-communal
-  Accompagner la mutation et le renouveau de certaines activités et maintenir et conforter les polarités de proximité
-  Des interfaces clés idéales pour intensifier les usages à l'approche du centre-ville
-  Un parcours actif intensifié grâce à de nouveaux linéaires commerciaux et espaces publics rénovés



- 1 - Une étude participative à toutes les étapes
- 2 - Le plan guide pour le Coeur de Ville
- 3 - Vers une nouvelle urbanité en Centre-Ville**
- 4 - Les actions à développer à court terme

## Zoom sur l'îlot de l'Hôtel de Ville



**L'îlot de l'Hôtel de ville et son enchaînement de parcs**  
vers une nouvelle urbanité pour :

- une meilleure qualité d'espaces publics en Coeur de Ville
- répondre au besoin de logements
- développer une architecture résiliente face au réchauffement climatique
- développer l'attractivité du centre-ville
- un financement des aménagements du Coeur de Ville

# Retour sur les échanges autour de **3 premiers scénarios** proposés pour l'îlot de l'Hôtel de Ville

## SCÉNARIO 1

→ reconstituer les fronts de rues et structurer un enchaînement de places et squares



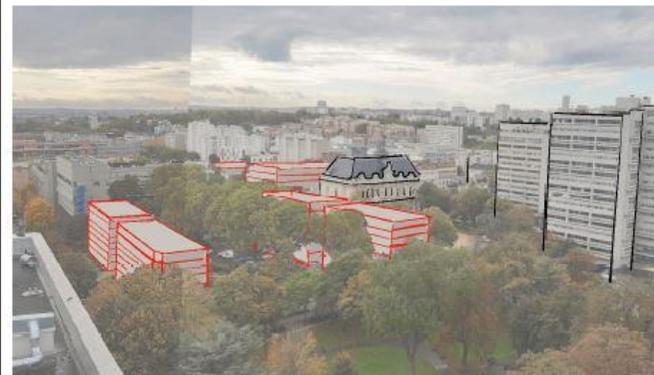
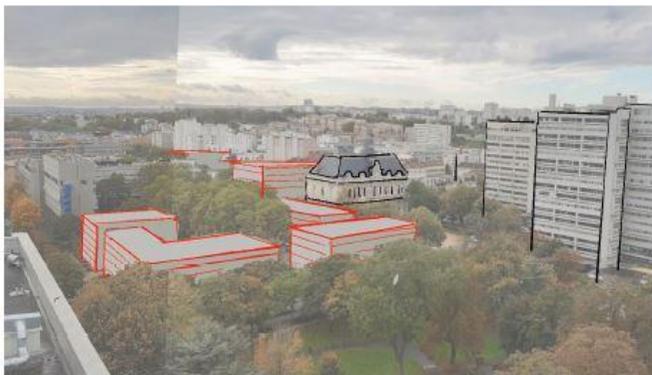
## SCÉNARIO 2

→ structurer un enchaînement de places et squares en prolongement de Spinoza



## SCÉNARIO 3

→ appuyer un urbanisme de tour au profit des espaces publics existants





## Les espaces publics - un îlot accueillant le vivant

### 1 Canopée préservée

Les arbres sont préservés : les sols sont désimperméabilisés et plantés à leur pied, sous les arbres se développent des usages.



### 2 Le végétal comme structure

Les structures végétales dessinent le coeur de Ville et accompagnent la nouvelle densité.



### 3 Entretien doux

Les modes de gestion sont adaptés en fonction des espaces : du plus attentif au plus extensif, pour favoriser la biodiversité.



### 4 Sols perméables vivants

L'eau s'infiltré, les végétaux s'enracinent, la trame brune favorise la fraîcheur en ville.



### 5 Gestion de l'eau intégrée

Le parcours de l'eau est visible, il participe au paysage du coeur de ville. Les nouveaux bâtiments gèrent leurs eaux de pluie.



### 6 Toitures accueillantes

Les toits et terrasses sont végétalisés, ils accueillent le vivant, et des espaces de vie pour les habitants.



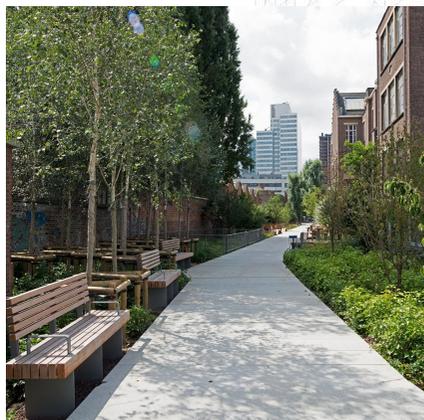
# Un rez-de-jardin vivant participant à la trame verte, du Parc Thorez à Saint-Just



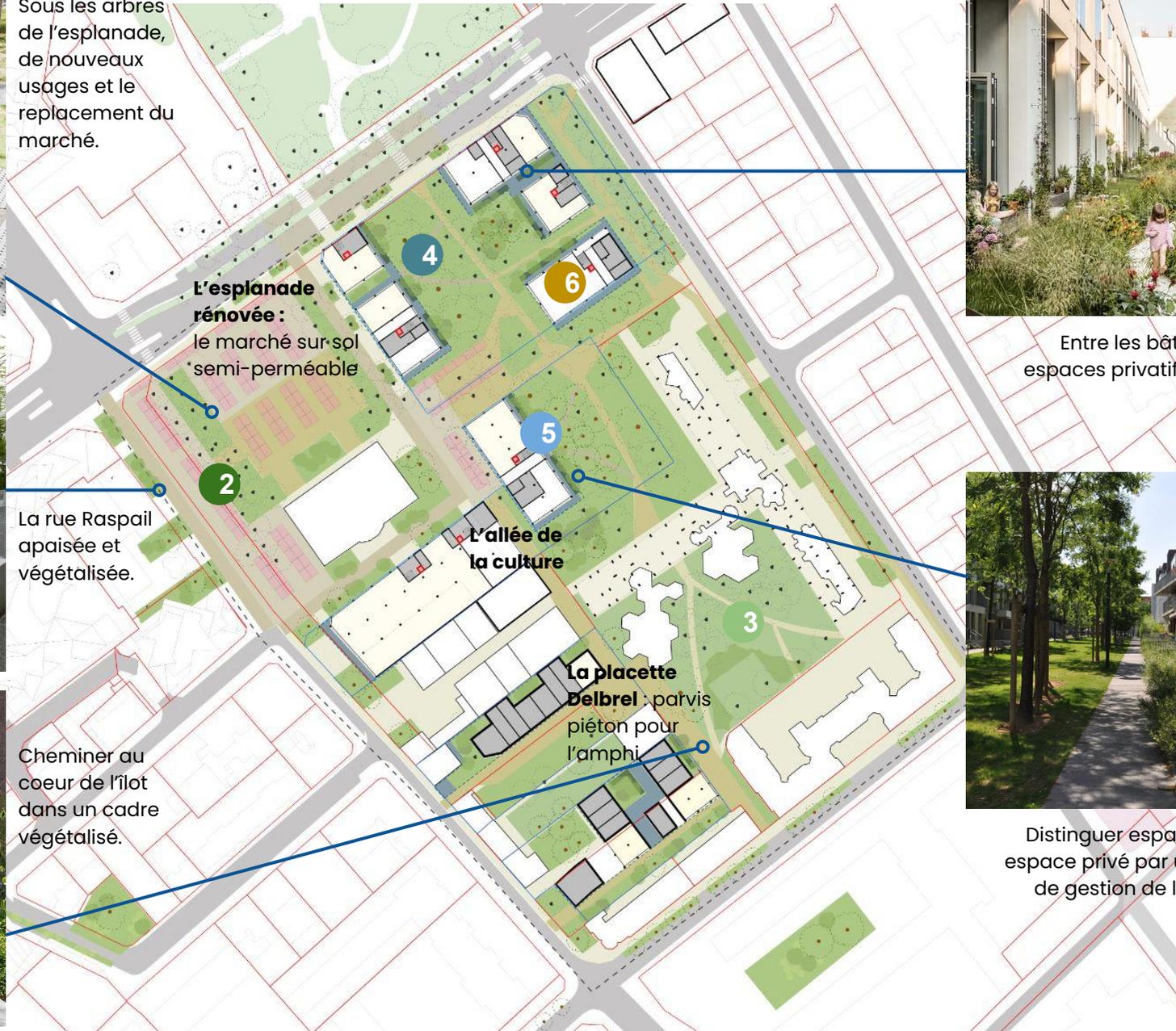
Sous les arbres de l'esplanade, de nouveaux usages et le remplacement du marché.



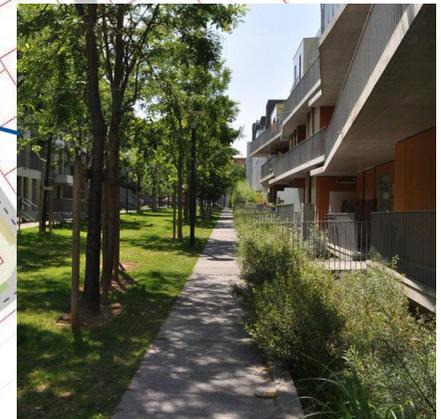
La rue Raspail apaisée et végétalisée.



Cheminer au coeur de l'îlot dans un cadre végétalisé.

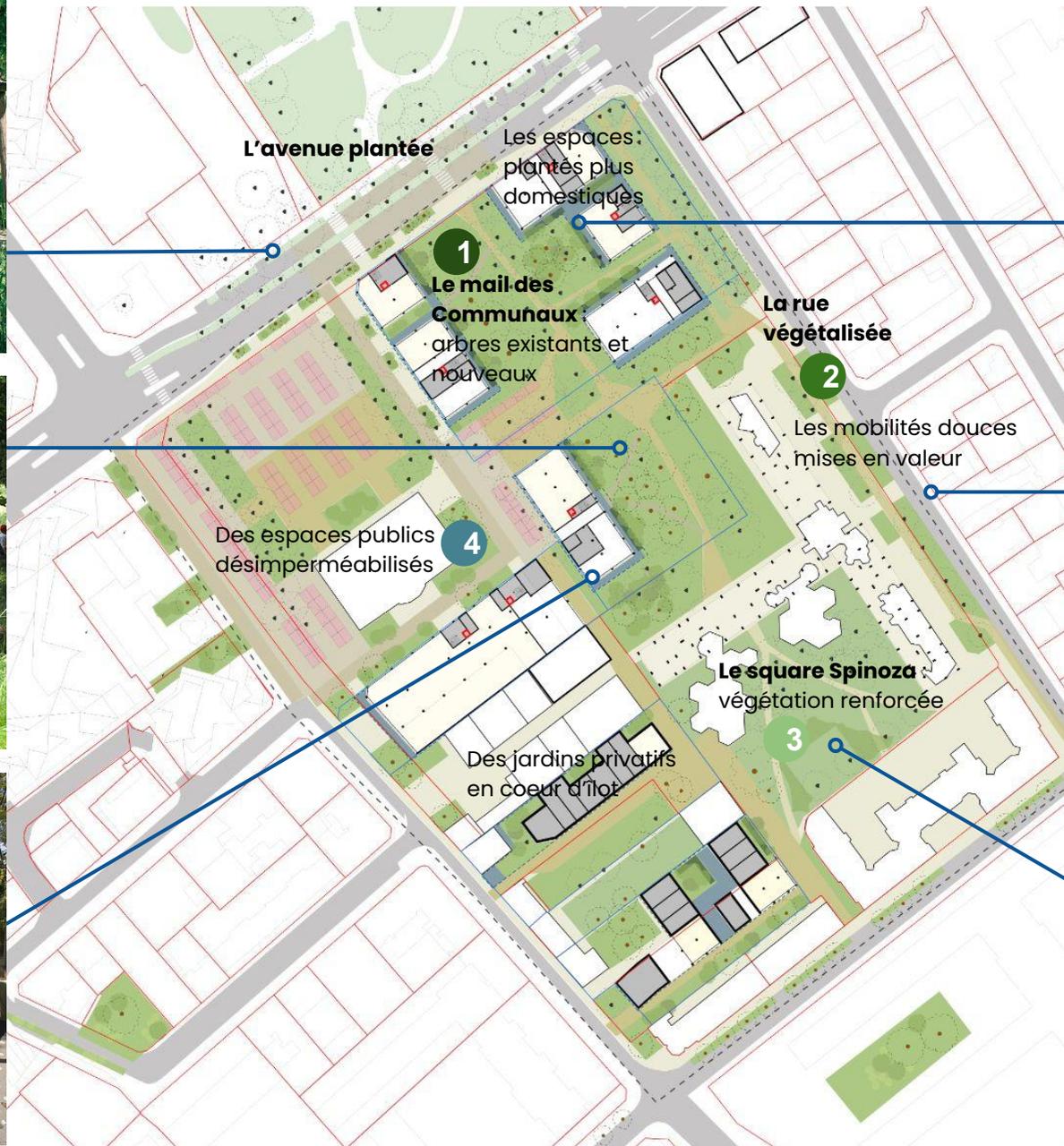
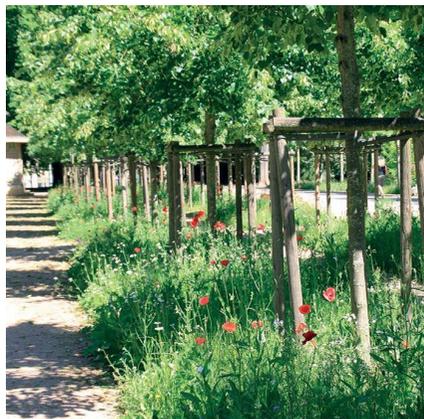


Entre les bâtiments, des espaces privatifs ouverts et végétalisés.



Distinguer espace public et espace privé par un dispositif de gestion de l'eau planté.

# Un rez-de-jardin vivant : des atmosphères paysagères accueillant la biodiversité



## Renforcer la canopée dès aujourd'hui

### Actuellement

**164 arbres** : platanes, tilleuls, marronniers  
dont 30 grands platanes

Dès le démarrage :

- + Plantations d'arbres préalablement** aux travaux d'aménagement & construction pour anticiper l'impact des chantiers
- + Diversification de la palette végétale**, avec des espèces adaptées aux conditions et résistantes à la sécheresse (par exemple: érables, charmes, pins, gleditsia, sorbiers...)
- + Végétalisation des bâtiments**, dans la continuité des cités jardins du coeur d'Ivry

### A terme

**+ 25% du nombre d'arbres**

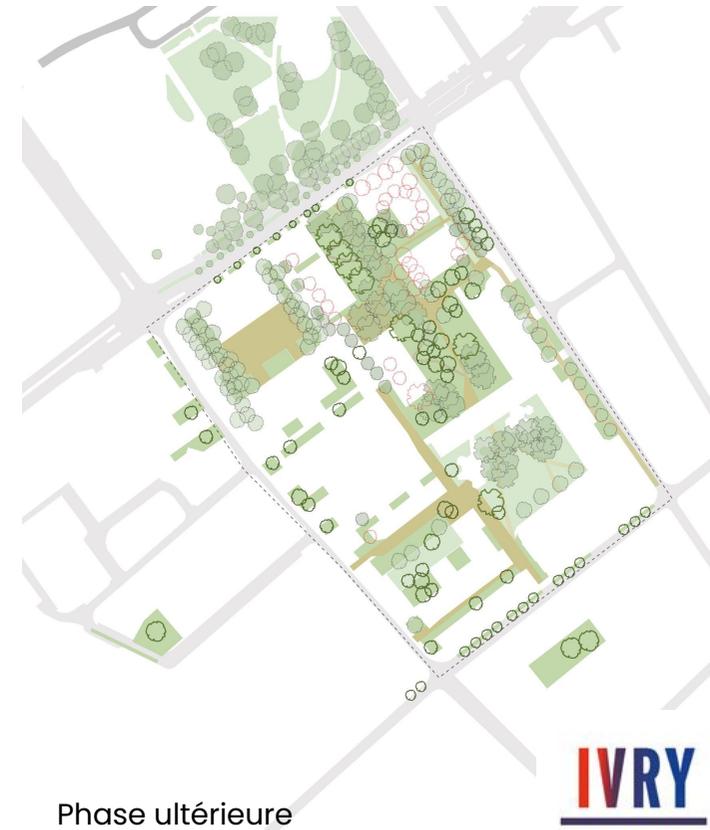
- > **environ 65 arbres plantés sur l'îlot**, dont les premiers dès l'année prochaine
- > 30 arbres impactés par les constructions
- > végétalisation des toitures, terrasses et façades, pour prolonger cette canopée



Etat existant



Phase intermédiaire



Phase ultérieure

## Améliorer la perméabilité des sols et rafraîchir le coeur de ville

### Actuellement

**35%** : surfaces perméables sur l'îlot

= surfaces végétalisées et stabilisées, par rapport à la surface non bâtie sur l'îlot

Dès le démarrage :

+ **Désimperméabilisation** sur les espaces disponibles, pour amorcer la transformation, par exemple sur le parking des Communaux  
 + **Renforcement de la présence de l'eau**  
 la fontaine de Coutant est conservée, et les nouveaux aménagements accueilleront des espaces en eau et des noues pour la gestion de l'eau de pluie

### A terme

**60%** : surfaces perméables sur l'îlot

> + **de 6 000m<sup>2</sup> désimperméabilisés**  
 > des structures paysagères qui intègrent l'eau et qui gèrent les eaux de pluie, rendues visibles depuis les toits jusqu'au sol



Etat existant



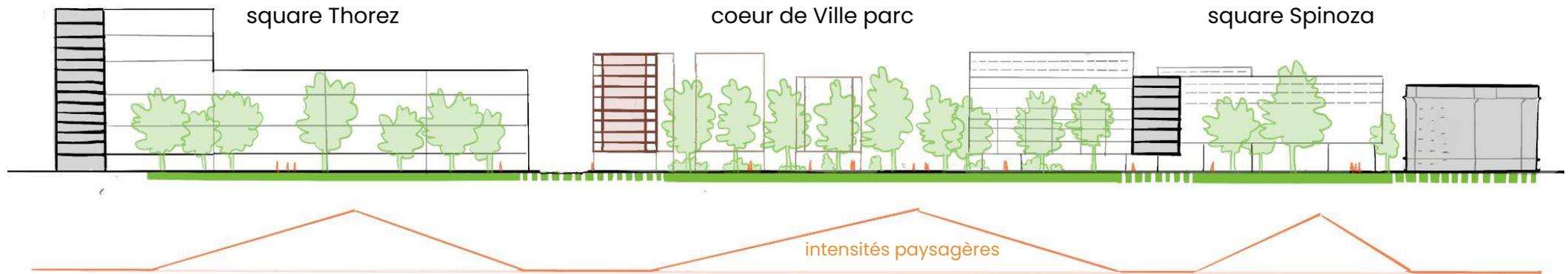
Phase intermédiaire



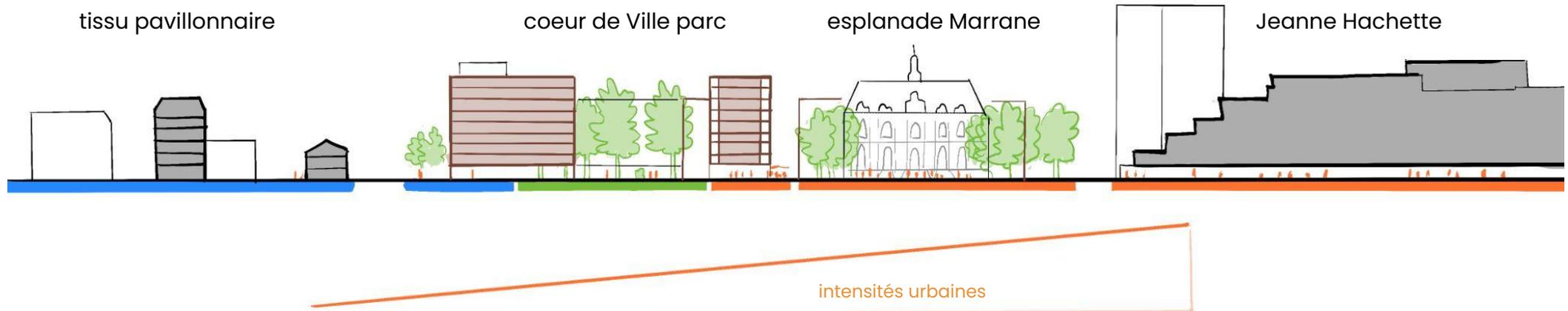
Phase ultérieure

# Intensités urbaines et paysagères

## Séquences paysagères



## Séquences urbaines



# Intensités urbaines et paysagères

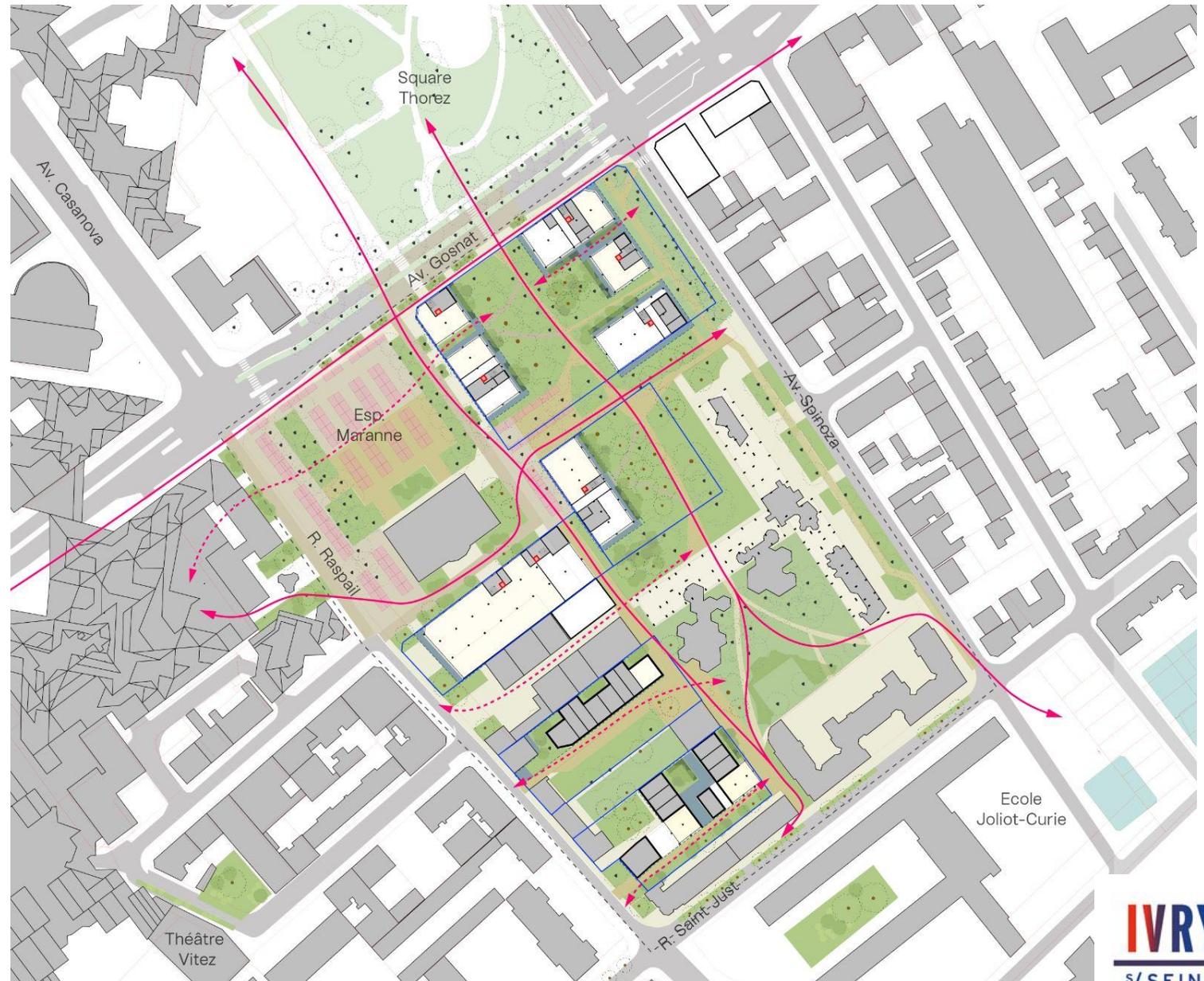


## Plan de rez-de-chaussée - Scénario (situation à terme)

**Environ 340 logements**  
**2 200 m<sup>2</sup> RDC actifs**  
**(commerces, activité)**  
**Surface de plancher (SDP)**  
**totale : 24 400 m<sup>2</sup>**

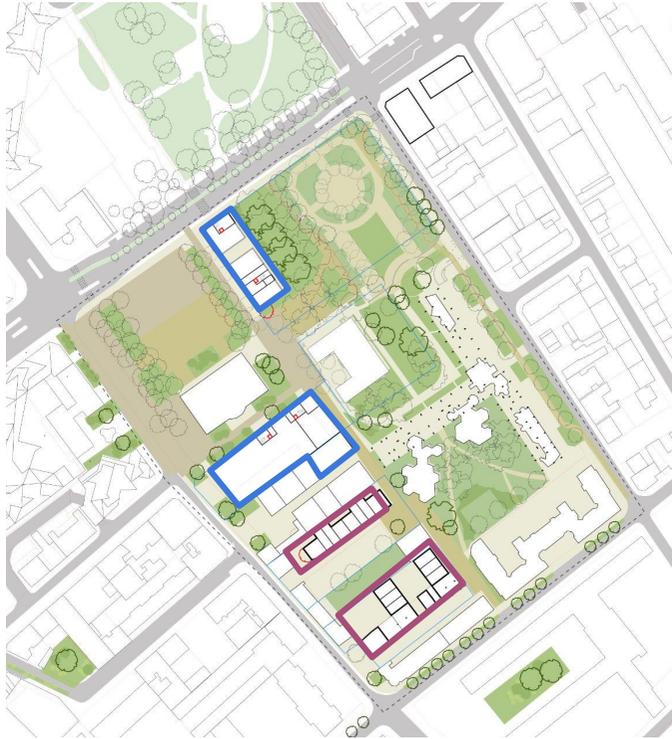
**Surfaces perméables : 60%**

**+ 25% d'arbres**



## Phasage des constructions pour l'îlot Hôtel de ville - Raspail

**Phase initiale**



**Ilot Hôtel de Ville : 9 500 m<sup>2</sup>**

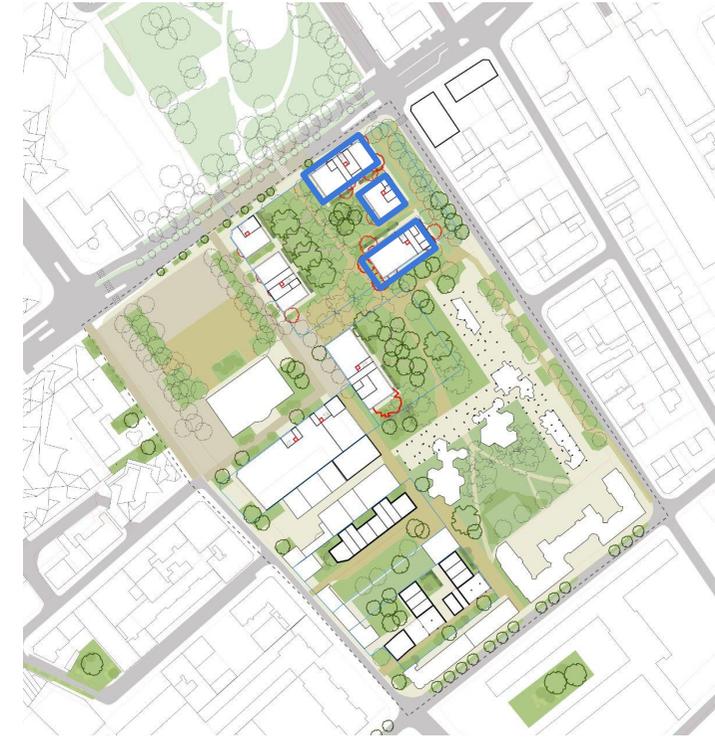
**Raspail : 4 200 m<sup>2</sup>**

**Phase intermédiaire**



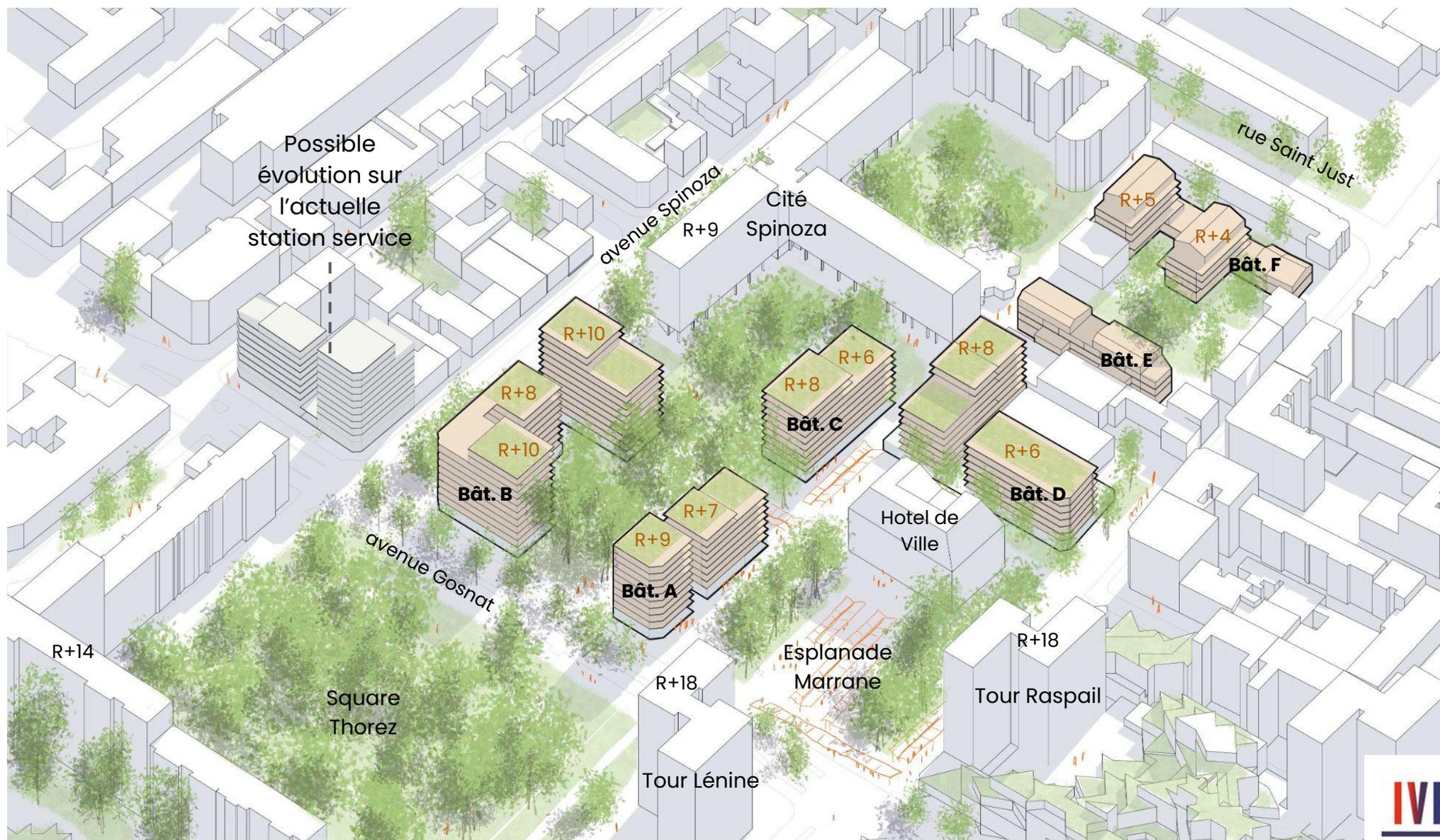
**Ilot Hôtel de Ville : 3 080 m<sup>2</sup>**

**Phase ultérieure**

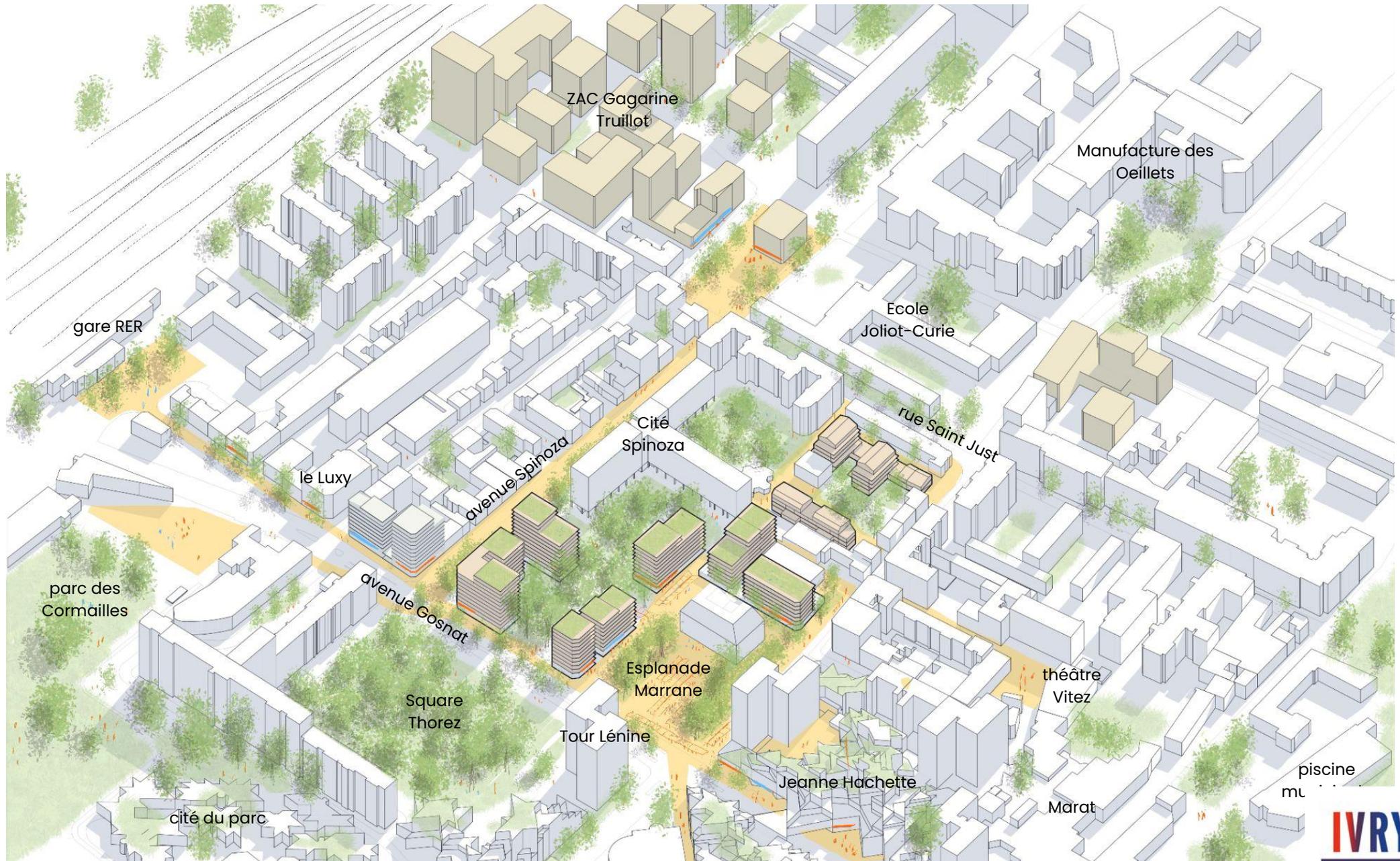


**Ilot Hôtel de Ville : 7 570 m<sup>2</sup>**

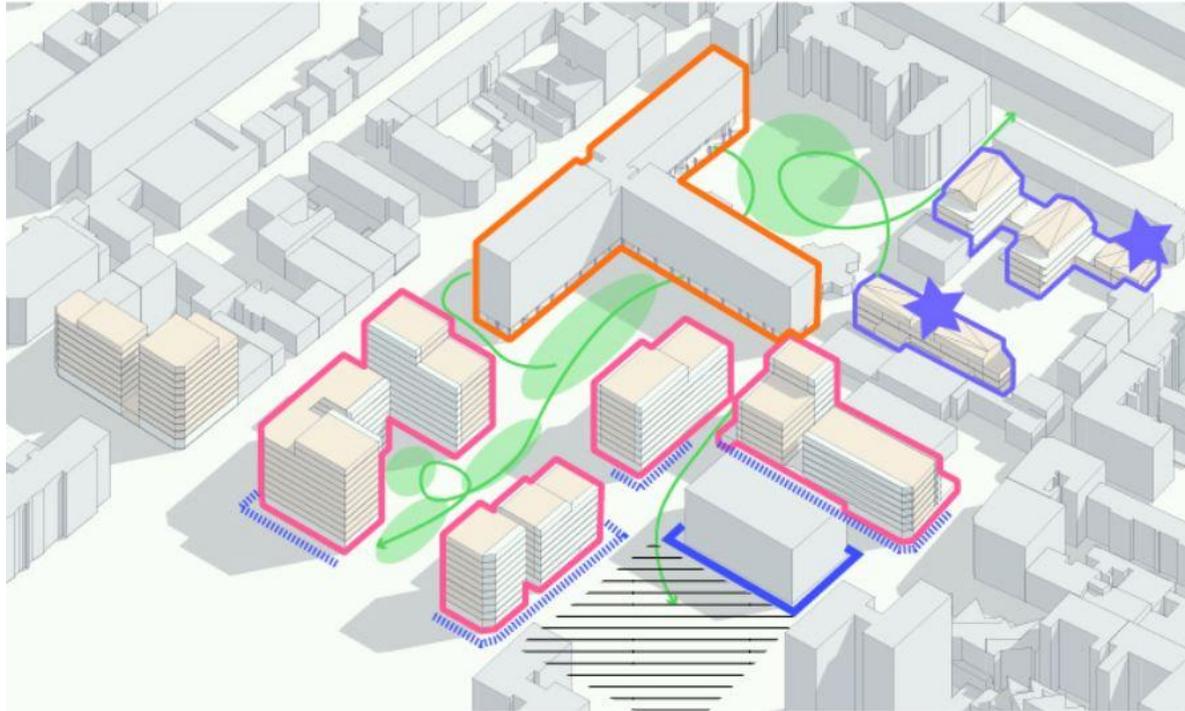
# Volumétrie indicative - cadre pour les études architecturales à venir



# Volumétrie indicative - cadre pour les études architecturales à venir



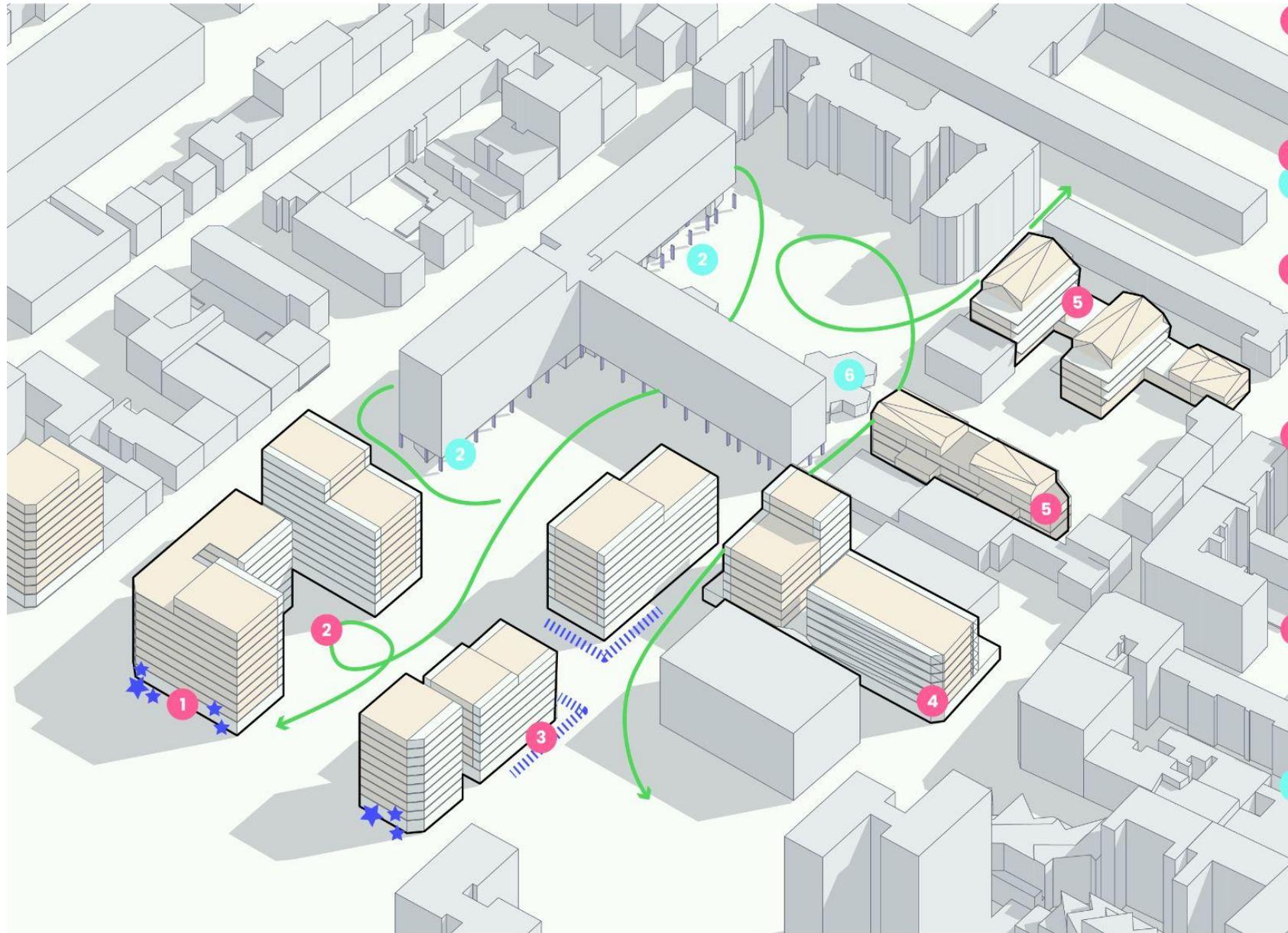
## Les grandes intentions de programmation



Des espace publics qui permettent l'accueil des grands événements (Ivry En Fête, marché, etc.)

- **La Ville Parc**, en déclinant à toutes les échelles d'intervention la présence du végétal ; et en anticipant les modes de gestion appropriés en faveur d'une plus grande biodiversité.
- **Les opérations singulières**, pour accueillir sur des petits fonciers (côté Hangar) des usages atypiques en lien avec l'évolution des modes de vie, de travail et de consommation.
- **Une diversité de logements**, pour permettre la mixité des ménages (typologies) à l'échelle du centre-ville.
- **Pieds d'immeubles vivants**, en programmant des commerces et services de qualité et pour partie abordables aux habitants actuels ; tout en accueillant le renouveau du Marché.

## Plan RDC - un parcours actif



- 1 **Animer l'avenue Gosnat**  
commerces et services de proximité
- 2 **Vivre le coeur d'îlot**  
ateliers d'artisanat et des métiers d'arts
- 3 **Créer une façade urbaine dynamique**  
offre de restauration et déploiement de terrasses
- 4 **Le bâtiment outil**  
un socle modulable et réversible capable d'accueillir des manifestations et le marché
- 5 **Habiter-travailler**  
proposer une offre de logements - ateliers participant à l'animation des venelles piétonnes
- 6 **Convivialité et vie de quartier**  
programmation d'un bâtiment atypique en concertation avec les futurs habitants

## **Une esplanade conviviale** – depuis la Médiathèque vers l'Hôtel de Ville



## Une nouvelle traversée active – depuis l'avenue Gosnat vers la cité Spinoza



## Une traversée arborée - depuis la rue JB Clément vers la rue Raspail



## Ouvrir une perspective en coeur d'îlot du Hangar



# Vers un nouveau Coeur de Ville



- un parcours piéton intensifié et accompagné de nouveaux linéaires actifs en rez-de chaussée
- un enchaînement de parcs et de squares développé en Coeur de Ville
- une circulation routière apaisée et hiérarchisée au bénéfice des mobilités douces
- un patrimoine architectural et culturel valorisé
- une nouvelle urbanité structurante en Coeur de Ville
- un centre-ville connecté aux mutations alentours

- 1 - Une étude participative à toutes les étapes
- 2 - Le plan guide pour le Coeur de Ville
- 3 - Vers une nouvelle urbanité en Centre-Ville
- 4 - Les actions à développer à court terme**

## Amorcer les transformations de l'espace public : préfiguration et test d'usages

### Désimperméabiliser les sols

Des parkings recalibrés et végétalisés, de nouveaux usages rendus possibles, tout en maintenant une partie du stationnement.

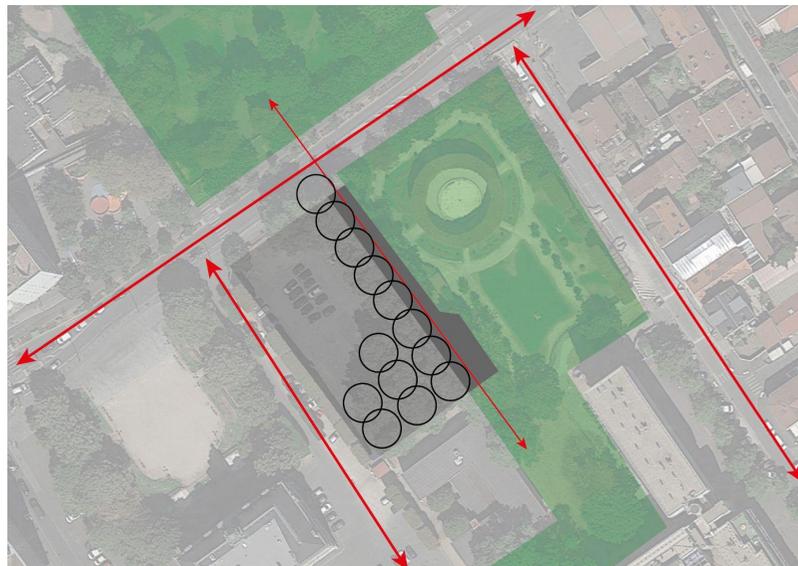
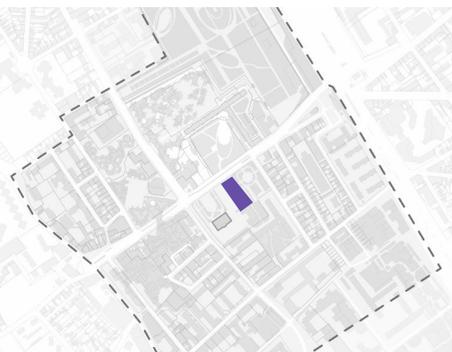


### Jardiner l'existant

Des espaces requalifiés par un jardinage attentif, avec la création d'une terrasse, d'un terrain de boules ...



# Parking des Communaux : amorcer la désimperméabilisation du coeur de parc



## Etat des lieux

- Grande surface perméable peu utilisée
- Végétation qui perce l'enrobé
- Arbres mis en danger par le stationnement

- ↔ Cheminements importants
- ↔ Projet de cheminements piéton
- Espace de parking
- Espace de parking peu utilisé
- Parcs et espaces végétalisés
- Arbres importants

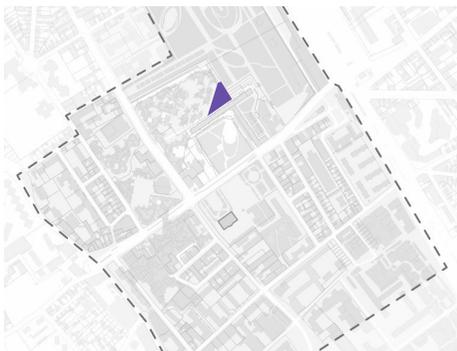
- Préfiguration du cheminement piéton
- Parcs et espaces végétalisés
- Espace de parking désimperméabilisé et végétalisé
- Arbres importants

## Intentions

- **Préfiguration du coeur de parc** avant même les bâtiments
- **Désimperméabilisation, renforcement de la biodiversité**
- Renforcement de la continuité végétale avec un **nouveau cheminement piéton**
- Protection des arbres du site par des ganivelles
- Réemploi de l'enrobé détruit en mobilier

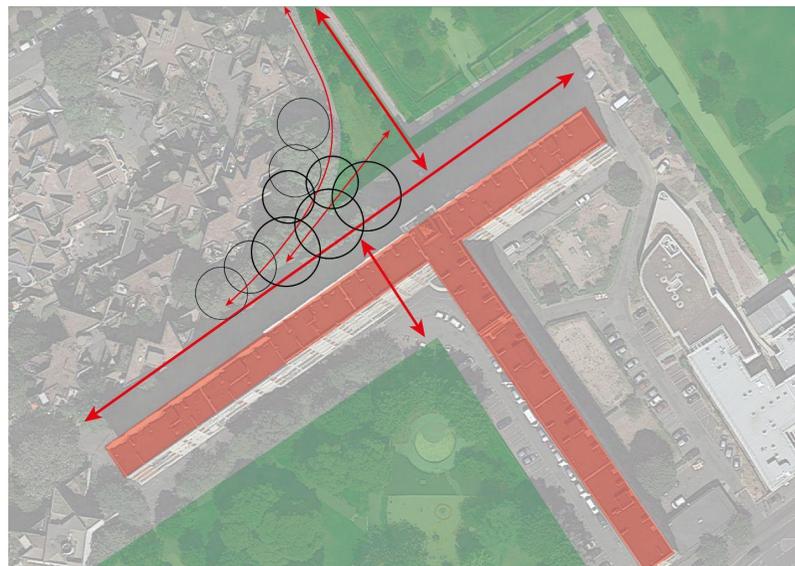


# Entre les Cormailles et les cités du Parc et Thorez : renforcer la végétalisation



## Etat des lieux

- Espace manquant d'usages
- Gestion intensive de la végétation, faible biodiversité
- Présence de grands arbres
- Sentier spontané



- ↔ Cheminements importants
- Cheminements importants à revaloriser
- Parcs et espaces végétalisés
- Arbres importants



- Cheminements valorisés
- Végétation dense
- Végétation de sous-bois
- Parcs et espaces végétalisés
- Arbres importants

## Intentions

- **Amorce de la réhabilitation de la Cité du Parc à Casanova**
- **Renforcement des continuités végétales** avec la création de différents espaces plantés : sous-bois, prairie, lisière arbustive ...
- **Protection des arbres** et réutilisation des cailloux en mobilier
- Renforcement des cheminements piétons

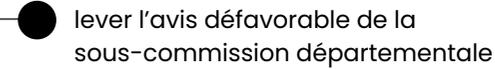


# Mieux intégrer le centre Jeanne Hachette Marat Voltaire au Coeur de Ville

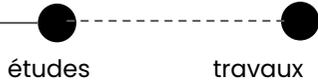
2024 2025 2026 2027

## 1. Ouverture :

> Sécurité incendie CC JHachette



> Requalification de la promenade Marat (1)



> Mise en accessibilité (2)



## 2. Animation/Services :

> Occupation temporaire (ex La petite Pagaille) (3)



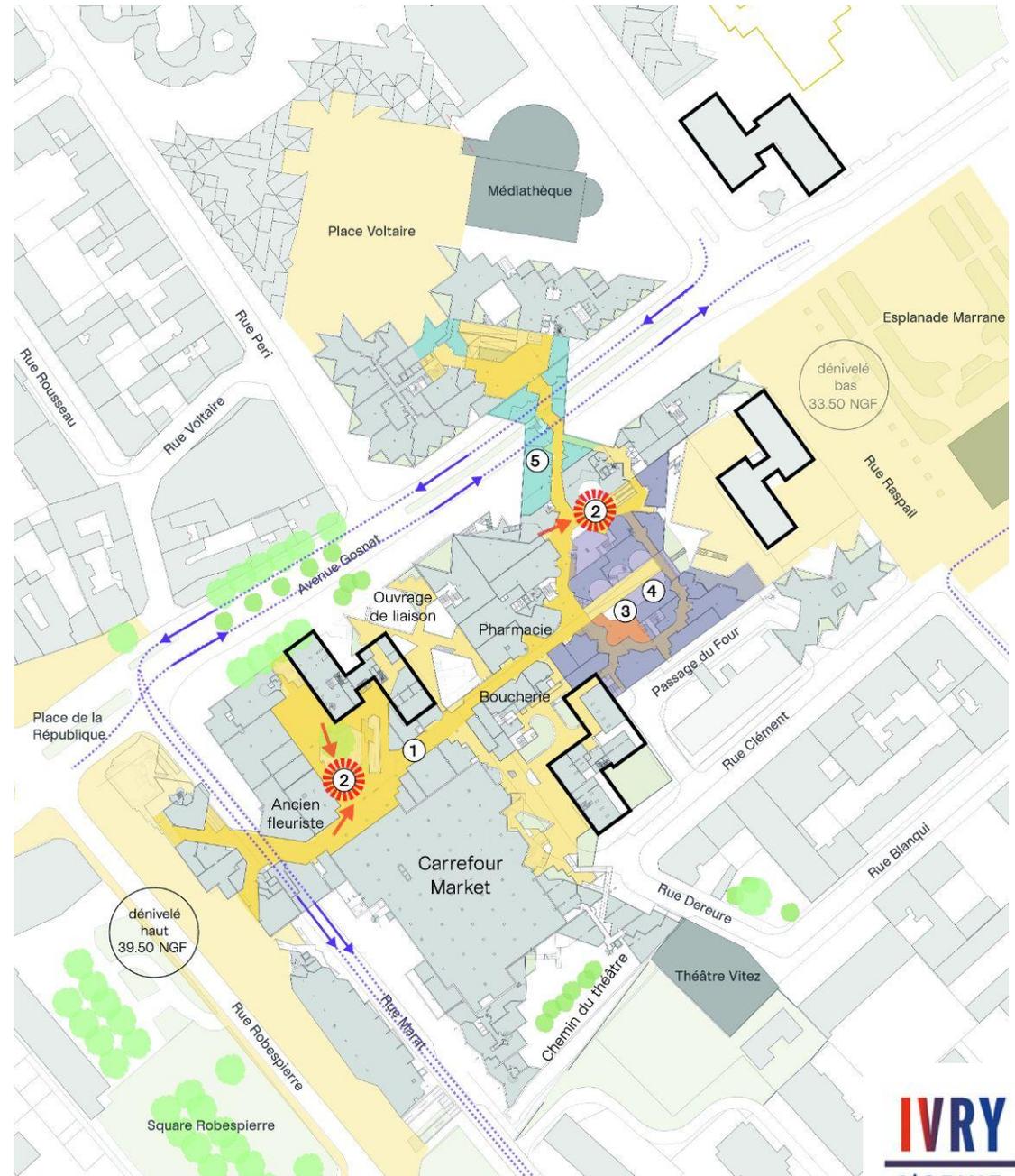
> Pôle accueil (4)



> Regroupement des Arts Plastiques



> Nouveaux usages du Pont Lénine (5)



## Animer l'avenue Gosnat en développant la programmation à RDC



>> Regroupement des **ateliers** du service municipal des **Arts plastiques**

### Enjeux du projet :

- Amorcer la mutation des usages de l'avenue Gosnat (animation) > ouvert en journée et une grande partie de la soirée
- Améliorer l'offre pédagogique

### Calendrier :

- 2024 : Études de programmation et première installation
- 2025: travaux complets

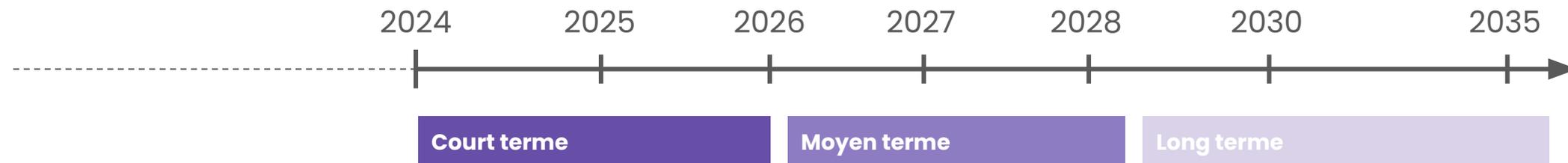


> Faire vivre la place des deux ronds



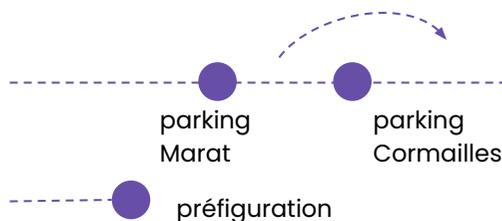
> Proche de la galerie Fernand Léger

# Calendrier opérationnel de l'aménagement du Centre Ville



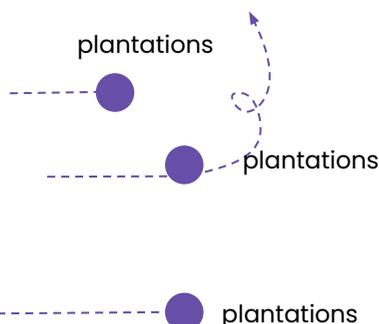
## 1. Améliorer le parcours piéton

- > Des parkings souterrains pour libérer la rue
- > Préfigurer une nouvelle traversée au niveau de l'îlot Mairie



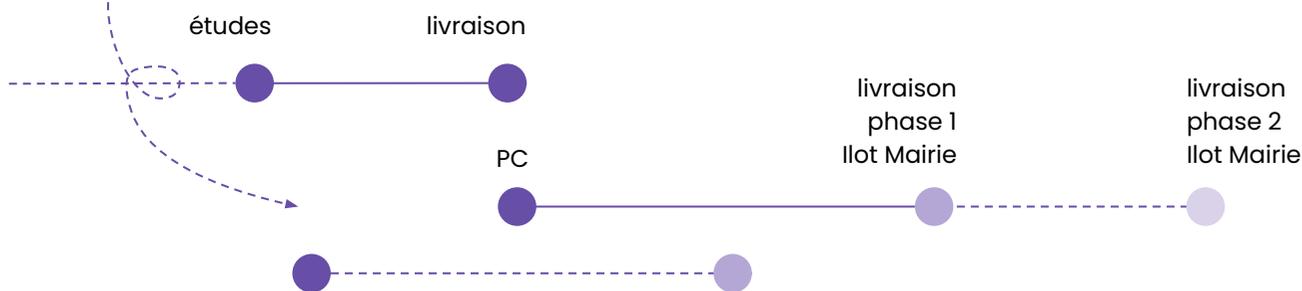
## 2. Habiter le Coeur de Ville Parc

- > Végétalisation de la P. Voltaire
- > Renforcer la végétalisation entre Cormailles et les cités du Parc et Thorez
- > Tester la désimperméabilisation du parking des communaux



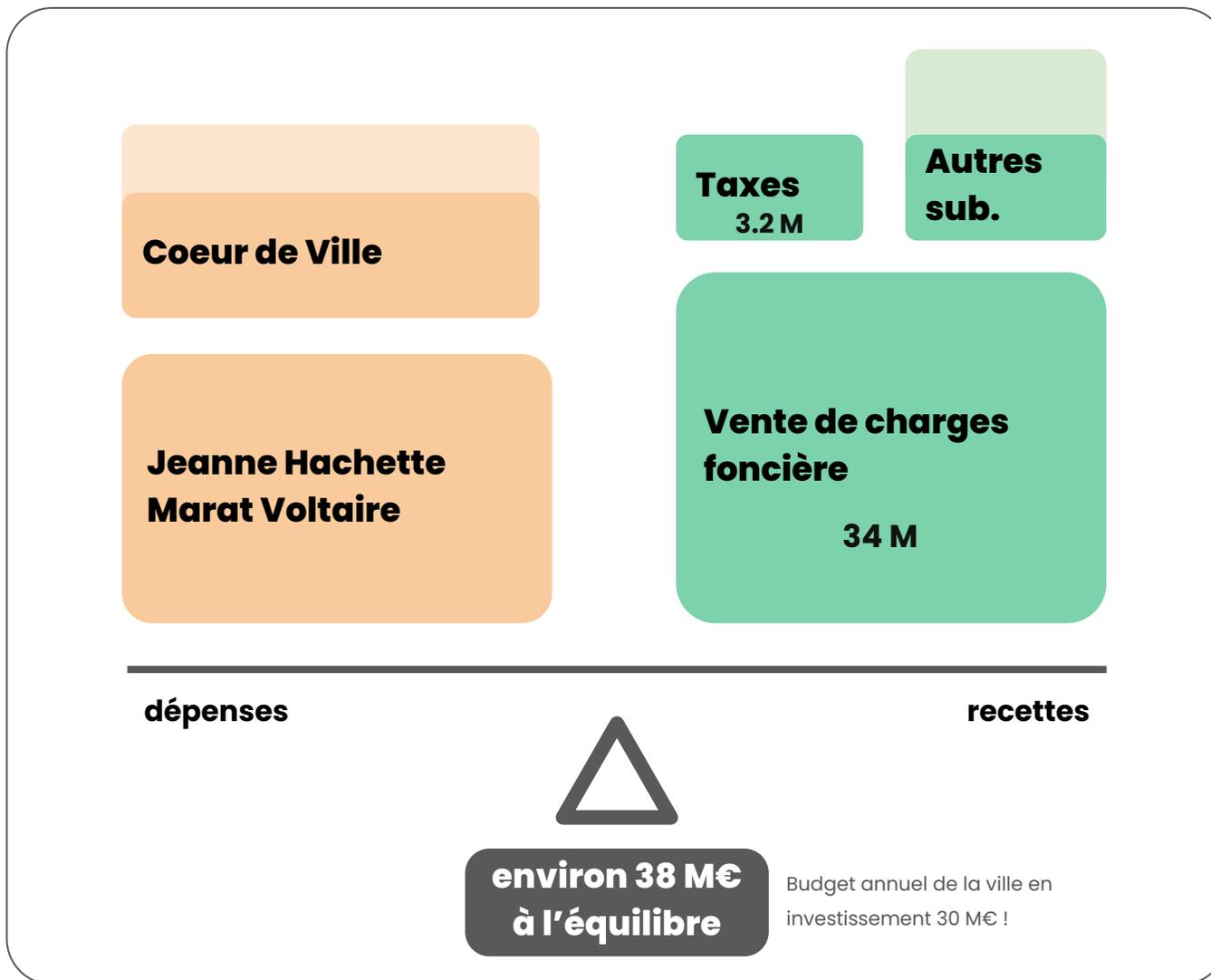
## 3. Un centre-ville attractif pour toutes et tous

- > Regroupement des Arts plastiques
- > Vers une nouvelle urbanité
- > Participation à la rénovation des logements sociaux de la Coop'Ivry Habitat



## L'aménagement du Centre Ville

Un objectif d'équilibre financier pour une capacité d'action



### Quels travaux financer ?

Exemples de travaux à l'échelle du **Coeur de Ville** :

- > Végétalisation place Voltaire/chemin des Marronniers - 900 000€
- > Équipement PK Cormailles - 2.3 M €
- > Participation à la réhabilitation de logements sociaux - 3.5 M € (2024-2025)

Exemples de travaux à l'échelle de l'**ensemble**

**Jeanne Hachette Marat Voltaire** :

- > Travaux Pôle Accueil - 20 M €.
- > Regroupement des Arts plastiques - 2 M €.
- > Requalification promenade Marat - 550 000€.
- > Enveloppe entretien - 200 à 300 000 €/an soit 1.1 million d'€ (2024-2028)

## Les prochaines modalités de participation, prochains RDV

### Une participation continue du projet de sa conception à sa réalisation

Ce projet comporte une dimension participative importante qui sera poursuivie **tout au long de sa réalisation en associant les habitant.es.**

### Prochains RDV : Premier trimestre 2024

#### 1. Désimperméabilisation du Parking des Communaux

> Atelier de végétalisation



#### 2. Requalification des abords de la cité Thorez et de la cité du Parc

> Atelier de végétalisation



**A l'issue de l'étude, un Comité Citoyen de Suivi est proposé, ses membres seront issu.es du jury citoyen. Ouvert à de nouvelles et nouveaux venu.es, il permettra d'échanger lors de rencontres de suivi de la réalisation des projets.**