

# Notre nouveau coeur de ville

**Synthèse des concertations  
sur la deuxième phase de l'étude**

**Janvier à juillet 2023**



# SOMMAIRE

## I - INTRODUCTION

## II - LES MODALITÉS DE LA DÉMARCHÉ DE CONCERTATION

## III - ECHELLE COEUR DE VILLE

- Améliorer le confort du piéton
- Habiter le coeur de ville parc
- Consolider et mettre en valeur l'identité du centre-ville
- Renforcer et accompagner l'attractivité du centre-ville

## IV - ECHELLE JEANNE-HACHETTE | MARAT | VOLTAIRE

- Niveau bas
- Débats par secteurs
- Niveau haut

## V - ECHELLE ÎLOT DE L'HÔTEL DE VILLE

- Réactions vis à vis de la densification
- Dans quelle mesure construire en centre-ville
- Scénario 1
- Scénario 2
- Scénario 3

## VI - SUITE ENVISAGÉE POUR LE PROJET

# INTRODUCTION

## Vers un plan guide pour le Coeur de ville

La commune d'Ivry-sur-Seine souhaite se doter d'un cadre prospectif pour la transformation de son centre-ville, qui réponde aux besoins actuels ainsi qu'aux enjeux socio-économiques et écologiques futurs. Ce cadre accorde une attention particulière au patrimoine de la rénovation du centre-ville d'Ivry, entamée dans les années 1960 par Renée Gailhoustet et Jean Renaudie. Il s'agit aujourd'hui de parachever le projet des deux architectes, qui fait la fierté de nombreux.ses ivryen.es et qui participe de l'identité architecturale de la commune sur la scène internationale. Cette attention pour le patrimoine remarquable du centre est couplée à une démarche de densification raisonnée, notamment de l'îlot Hôtel de ville, afin de répondre aux besoins de cette commune de première couronne parisienne.

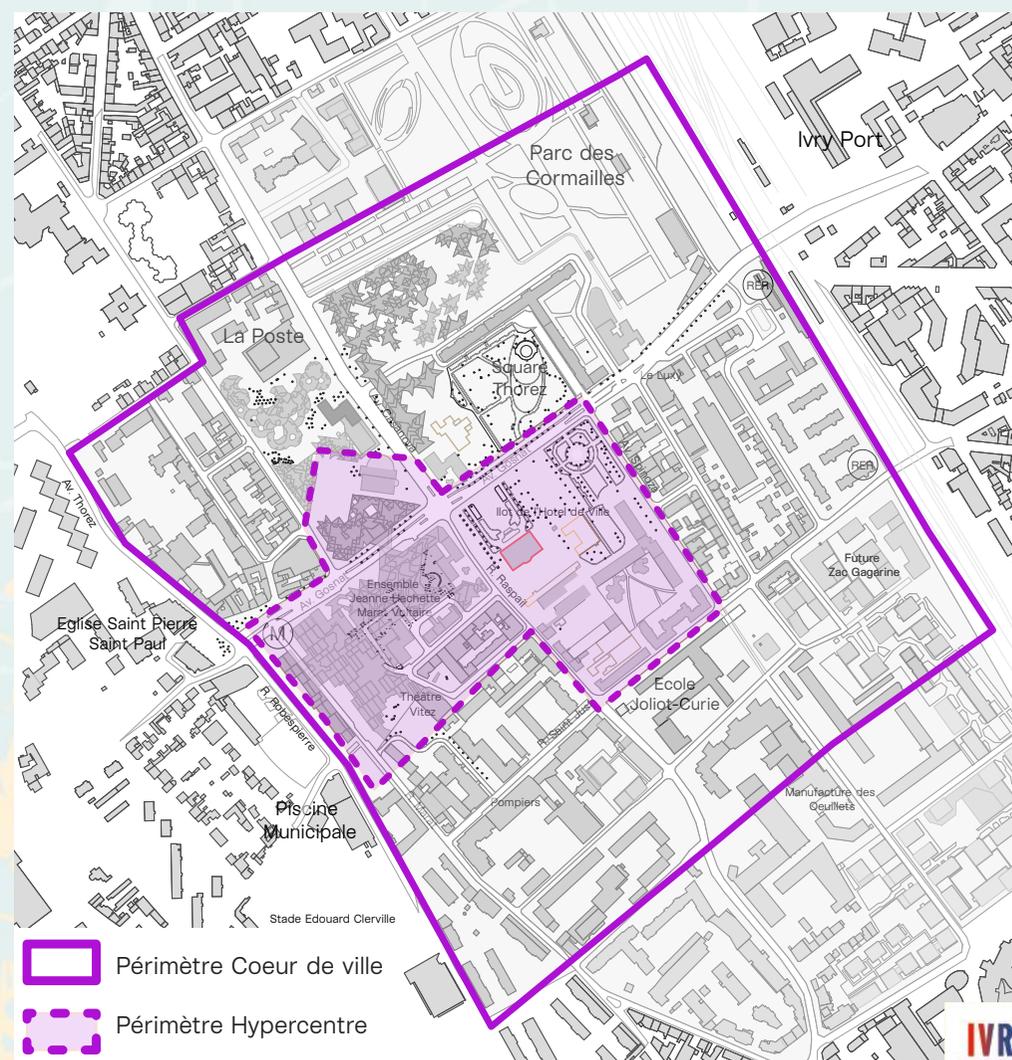
Afin de répondre aux besoins d'aujourd'hui et aux enjeux socio-économiques et écologiques de demain, cette étude urbaine est réalisée en concertation avec l'ensemble des habitant.e.s et usager.es d'Ivry désireux.ses de participer, à travers différents temps de rencontre. L'étude urbaine, actuellement en phase d'élaboration de plan guide sur l'ensemble du périmètre Coeur de Ville, s'appuie sur une diversité d'échanges réalisés au cours des mois de mai et juin 2023. **Ce bilan a pour objectif de rendre compte des**

### problématiques et opportunités en termes d'usages, en mettant en avant l'expertise des citoyen.nes usager.ères des lieux.

L'ambition de ces concertations est de toucher un public large. C'est pourquoi il a été nécessaire de développer plusieurs formats de concertations. En complément de la première phase de diagnostic, cette phase de plan guide a permis à l'équipe de maîtrise d'œuvre de rencontrer des enfants et jeunes adolescent.es du quartier centre ville, lors d'ateliers et micros-trottoirs. Ces concertations ont également permis d'approfondir certains échanges avec un public plus sensibilisé, pour certains membres du Jury citoyen constitué en amont de l'étude. Elles ont également permis de toucher de nouvelles personnes, encore peu informées sur l'étude, qui ont apporté un nouveau regard spontané sur les propositions de la maîtrise d'œuvre.

Les concertations se sont basées sur trois échelles de projet. Une première comprend l'ensemble du périmètre Coeur de ville délimité ci-contre. Elle permet de traiter d'une diversité de thématiques à développer à court, moyen et long terme. Les échanges se sont ensuite portés sur l'Hypercentre, composé de l'ensemble Jeanne Hachette/Marat/Voltaire d'un côté et de l'îlot de l'Hôtel de Ville de l'autre. Ces deux échelles plus zoomées ont

permis de débattre autour de scénarios contrastés, sur la transformation d'un patrimoine remarquable d'une part et d'autre part sur la constitution d'une nouvelle urbanité en centre-ville.



# LES MODALITÉS DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION

## Cinq formats de contributions et un atelier enfants

### → Atelier enfant (AE)

L'atelier enfant, réalisé le 5 avril 2023 en partenariat avec le centre de loisirs Joliot-Curie, à permis d'échanger avec une dizaine d'enfants. Sur la base d'une déambulation, réalisée dans le centre-ville en présence de la directrice du centre de loisirs, ils ont décrit le quartier par le dessin. Toutes et tous réunies autour de la feuille, nous avons discuté de leurs activités dans le centre-ville, leurs peurs, leurs joies, ainsi que de leurs idées.



→ Dessin du Coeur de Ville avec les enfants du centre de loisirs Joliot-Curie

### → Une réunion publique (RP)

La réunion publique, tenue le 24 mai au Petit Robespierre, a permis de mobiliser une soixantaine de personnes, plus ou moins sensibilisées sur les sujets du Coeur de Ville. Après une présentation en plénière, les participant.es se sont réparti.es autour de trois tables thématiques, relatives aux trois échelles Coeur de Ville, Jeanne-Hachette/Marat/Voltaire (JHMV) et îlot Hôtel de Ville. Chaque table présentait de manière détaillée



→ Trois tables de discussion sur le Coeur de ville

chaque scénario sur des panneaux de présentation (plans, photos, croquis, explications écrites...) afin de permettre aux participant.es de se positionner. Les débats ont permis de confronter des idées souvent contradictoires, et de dégager de grands points de consensus sur chaque échelle d'intervention, qui seront détaillés plus bas.



→ Discussion autour de la maquette du centre-ville

### → Un atelier avec le Jury citoyen (JC)

Le jury citoyen est un groupe d'habitant.es engagé.es constitué en amont de l'étude. Ils sont à l'origine du cahier d'usages sur le centre-ville et ont participé à la sélection du présent groupement de maîtrise d'œuvre en charge de l'étude urbaine.

Un 2ème collège a participé au jury pour le choix de l'équipe, sur le modèle des concours d'architecture, le collège dit des « personnes intéressées par le projet » : gestionnaires (Coop'Ivry Habitat, Sodès), représentants des conseils syndicaux, du collectif Jeanne Hachette en centre-ville...

L'atelier réunissant ces 2 collèges s'est déroulé le 13 juin, dans

- 05/04 : Atelier enfant ..... 15 participant.es
- 24/05 : Réunion publique ..... 60 participant.es
- 13/06 : Atelier avec le Jury citoyen ..... 20 participant.es
- 25/05 - 26/06 : Plateforme Ivry&Moi ..... 62 participant.es
- 14/06, 17/06 et 26/06 : Micro trottoirs
- Contributions écrites

# LES MODALITÉS DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION

## Les six formats d'échanges

l'Espace Gérard Philipe, autour d'une maquette du centre-ville et des panneaux présentés lors de la réunion publique. Cet échange, en plus petit comité d'habitant.es déjà bien sensibilisé.es sur les sujets du centre-ville, a permis à la maîtrise d'œuvre de clarifier un certain nombre de sujets et de débattre sur les points de friction. Cet atelier a permis de rappeler le besoin d'identifier une densification raisonnée, compte-tenu des objectifs de développement du centre-ville et de la configuration du site. Certain.es suggèrent de travailler un nouveau scénario, les 3 proposés étant considérés trop similaires.

→ Des micro-trottoirs (MT)

Les micro-trottoirs Cœur de ville consistent à interroger spontanément sur les éléments de l'étude. Trois temps ont été organisés. Le premier s'est déroulé dans divers espaces publics du centre-ville et a permis d'interroger des jeunes habitant.es et étudiant.es, encore peu entendu.es lors des temps de concertation. Un second s'est tenu pendant Ivry en Fête et a permis de sensibiliser des personnes parfois peu informées de la démarche

d'étude et de concertation. Le sujet de la densification était prégnant. Les échanges ont permis d'expliquer les différentes ambitions du projet, avec un axe fort sur les espaces publics destinés à une meilleure qualité d'usage et de traitement végétal. Le projet de végétalisation de la place Voltaire était également présenté dans le stand municipal. Enfin, un dernier temps de micro-trottoirs s'est déroulé à l'entrée de la cantine des agents communaux afin d'interroger leur expérience du centre-ville en tant qu'agent.e municipale et parfois habitant.e. Ces échanges étaient organisés autour de questions générales sur le centre-ville, accompagnées des documents graphiques de l'étude.

→ Plateforme numérique Ivry&Moi (IM)

La plateforme en ligne Ivry&Moi, ouverte entre le 25 mai et 26 juin 2023, a permis à plus de soixante citoyen.nes de s'exprimer par écrit. Une vidéo produite par l'agence Trait Clair, AMO concertation sur le Cœur de Ville, permettait d'expliquer succinctement les contours de l'étude et des scénarios projetés. Il était, dans un second temps, proposé aux internautes de se prononcer sur les avantages

et inconvénients des scénarios projetés sur l'îlot de l'Hôtel de Ville ainsi que sur l'ensemble Jeanne-Hachette/Marat/Voltaire. Cette collecte d'avis se basent seulement sur les vues perspectives produites sur l'Hôtel de Ville. Un grand nombre de remarques porte donc principalement sur les hauteurs et non sur les différents partis-pris d'aménagement et usages qui en découlent. Les réactions recueillies permettent de déceler des ressentis et points de vigilance essentiels au projet.

→ Contributions spontanées (CS)

En dehors de ces temps de concertation organisés et encadrés, certain.es citoyen.nes transmettent leur point de vue par mail/courrier. Deux contributions spontanées nous ont été transmises et intègrent les réflexions de l'étude.

→ Les Outils de communication mis en place

- les panneaux dans l'espace public
- le journal municipal *Ivry ma Ville* de juin avec le dossier sur la démarche de concertation
- les mailings
- les réseaux sociaux

→ Les Participant.es à la plateforme Ivry&Moi

Quartier	Participation
Centre-ville	38
Ivry-Port	3
Louis-Bertrand	7
Marat-Parmentier	4
Petit'Ivry	4
Plateau-Monmousseau	4
Non Ivryen.ne	2
.....	
Civilité	Participant.e
Madame	32
Monsieur	25
Cv. neutre	5
.....	
<b>Participation totale</b>	<b>62</b>

# L'ÉCHELLE COEUR DE VILLE

Faire centre-ville

# L'ÉCHELLE COEUR DE VILLE

## Améliorer le confort du piéton

AE\* : Atelier Enfant  
RP\* : Réunion Publique  
JC\* : Jury Citoyen

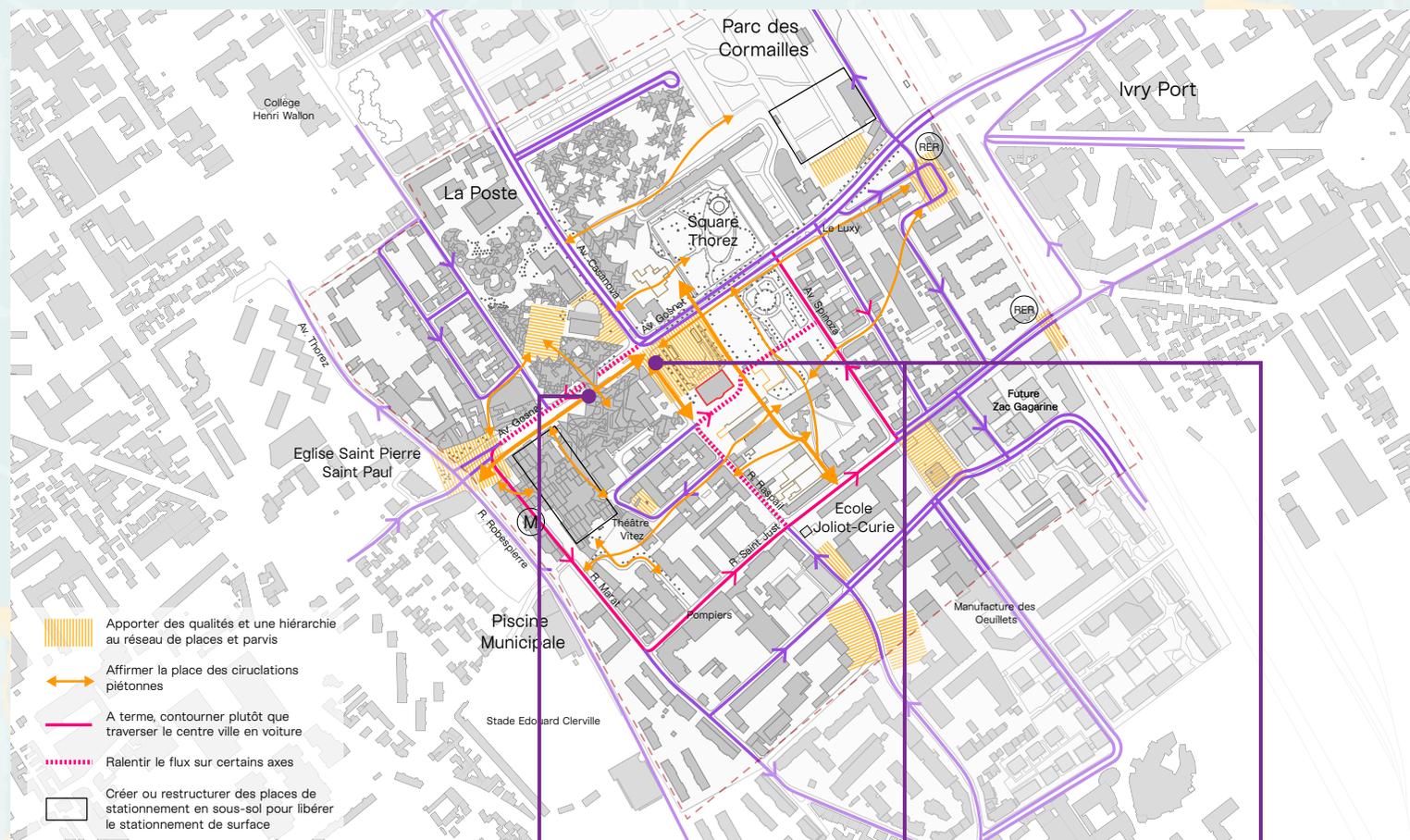
MT\* : Micro Trottoir  
CE\* : Contribution Ecrite  
IM\* : Plateforme Ivry&Moi

Le projet urbain du centre-ville est l'occasion de faire évoluer les pratiques de mobilités conjointement à la rénovation des espaces publics. Cela passe par un apaisement progressif de certains axes routiers, une diminution du stationnement sur rues et un renforcement du réseau de places et de squares.

« Dans le centre-ville, soit on déambule sur les routes, soit dans les chemins sombres et glauques de Jeanne Hachette... Il n'y a pas d'entre deux agréable. » MT\*

Les discussions ont validé ces intentions ou soulevé des points de vigilance :

- diminuer le trafic routier en centre-ville
- conforter la fréquence des bus avec la nouvelle boucle routière
- améliorer la liaison entre le métro et le RER
- augmenter la largeur des trottoirs pour la sécurité de tous
- faire de la place aux vélos sur des parcours continus
- retrouver des espaces de jeux pour les enfants
- éclairer et nettoyer davantage certains passages couverts
- sécuriser les allées (éclairage, revêtement, entretien)



« Il faut élargir les trottoirs et les rendre accessibles à tout le monde, je suis âgée, et c'est un vrai calvaire de marcher dans le centre-ville » RP\*

« Ok pour faire de la place aux vélos, mais pas sur les trottoirs, ça pose problème sur Gosnat » RP\*

«Pendant le marché, c'est pas pratique avec le flux sur Raspail. Même si les voitures ne vont pas vite ça crée une coupure.» MT\*

« Ma maman ne veut pas que je sorte tout seul. Elle dit que c'est trop dangereux avec les voitures » AE\*

# L'ÉCHELLE COEUR DE VILLE

## Habiter le Coeur de ville parc

AE\* : Atelier Enfant  
 RP\* : Réunion Publique  
 JC\* : Jury Citoyen

MT\* : Micro Trottoir  
 CE\* : Contribution Ecrite  
 IM\* : Plateforme Ivry&Moi

Le cœur de ville d'Ivry se caractérise par une grande diversité paysagère, associée à des espaces d'échelles et d'usages différents, et qui semblent morcelés. **La rénovation du centre-ville doit permettre un développement plus généreux de la trame verte, avec des plantations sur les rues, sur des espaces ponctuels, de façon à former des continuités entre les parcs, jardins et squares existants.**

Le travail engagé avec les habitant.es a montré un attachement fort aux espaces plantés existants en ville, et relevé de nombreuses améliorations à engager en faveur de la biodiversité et de la qualité de vie.

Les discussions ont validé ces intentions ou soulevé des points de vigilances :

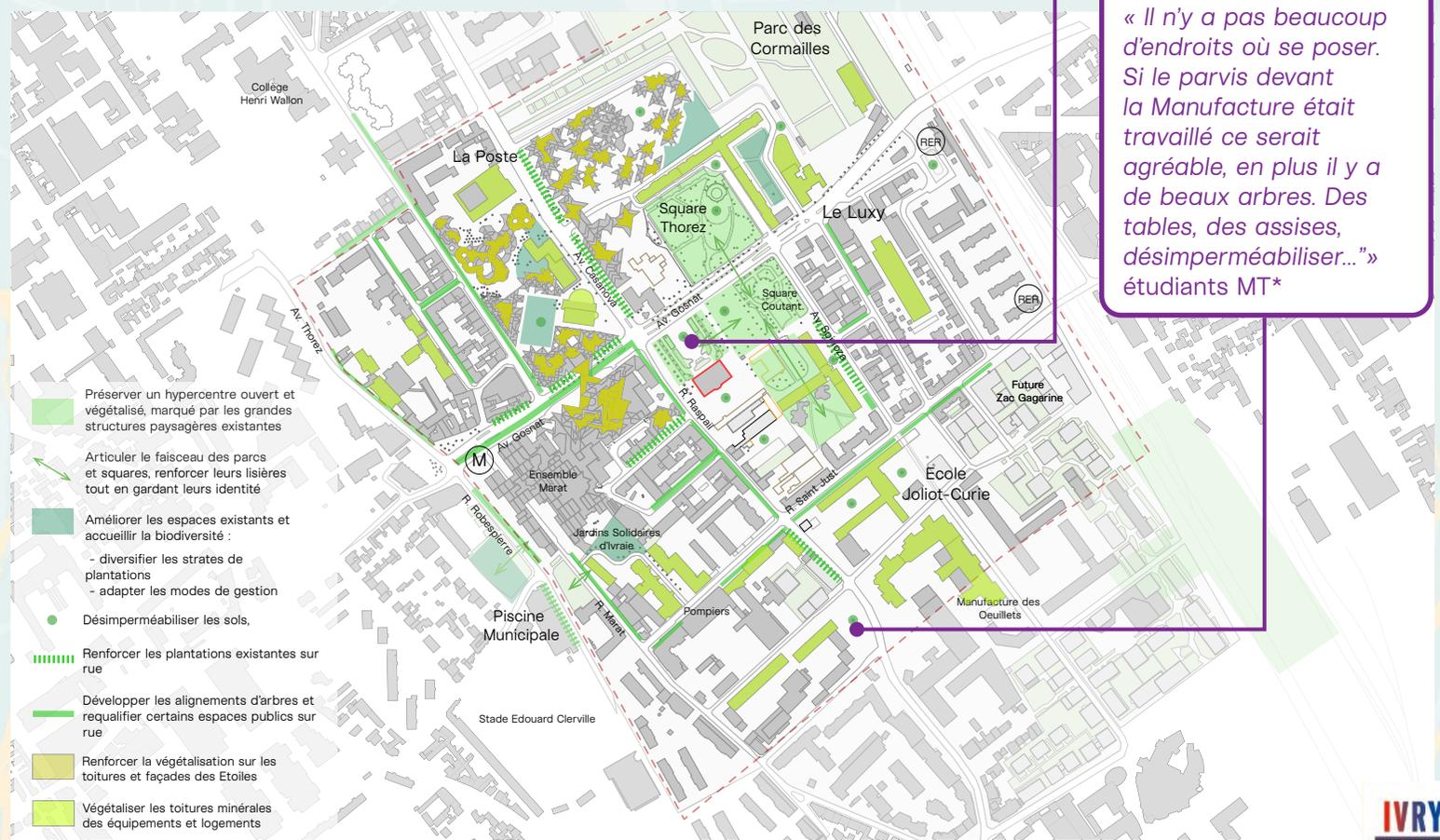
- améliorer la gestion des espaces plantés, avec une approche plus légère, qui laisse une certaine place au spontané
- accueillir la biodiversité, et sensibiliser sur cet enjeu
- apporter de la fraîcheur, de l'ombre (notamment sur les rues et parvis minéralisés)
- désimperméabiliser les sols, pour laisser s'infiltrer l'eau
- maintenir les structures plantées existantes et les renforcer, plutôt que de détruire des espaces plantés quitte à en recréer
- préserver les espaces structurants auxquels les habitant.es sont

- attachés : parc des Cormailles, parc Maurice Thorez, esplanade Marranne, square Coutant ...
- renforcer les aménités des espaces plantés : accessibilité, usages, horaires d'ouverture ...
- faciliter l'accès des personnes à des espaces à jardiner (jardins partagés ou privés, terrasses plantées), et accompagner les initiatives

« Pourquoi n'envisage-t-on pas de démolir des bâtiments pour créer plus d'espaces agréables ? » JC\*

« La mairie est belle, il faudrait remplacer le stabilisé du parvis par de la verdure » jeune MT\*

« Il n'y a pas beaucoup d'endroits où se poser. Si le parvis devant la Manufacture était travaillé ce serait agréable, en plus il y a de beaux arbres. Des tables, des assises, désimperméabiliser... » étudiants MT\*



# L'ÉCHELLE COEUR DE VILLE

## Consolider et mettre en valeur l'identité du centre-ville

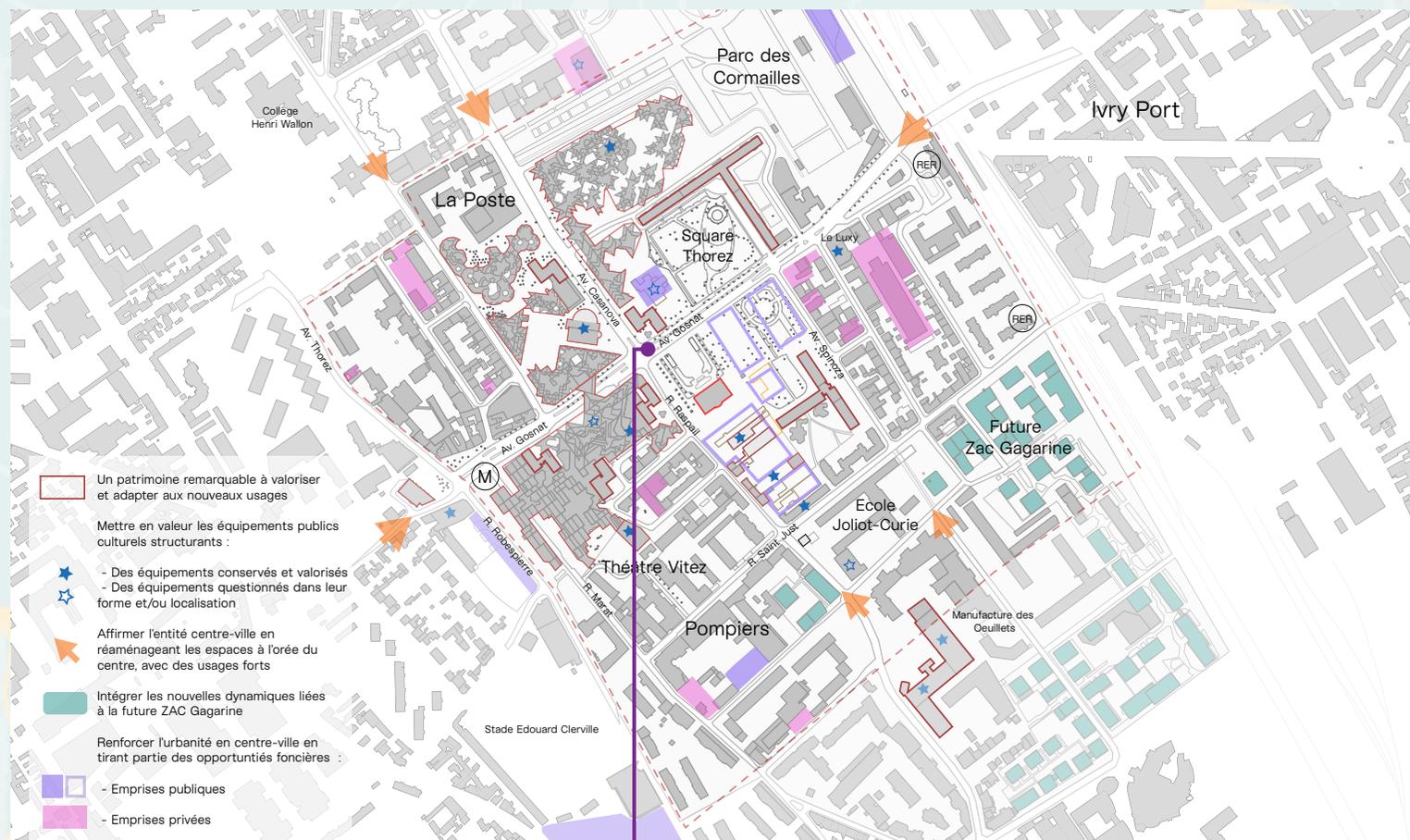
AE\* : Atelier Enfant  
 RP\* : Réunion Publique  
 JC\* : Jury Citoyen

MT\* : Micro Trottoir  
 CE\* : Contribution Ecrite  
 IM\* : Plateforme Ivry&Moi

**Le projet urbain du centre-ville est l'occasion de consolider les éléments constitutifs de son identité.** Le quartier est marqué par son patrimoine architectural, culturel et humain, incarné à travers divers équipements.

Les discussions ont validé ces intentions ou soulevé des points de vigilances :

- retrouver une identité de centre-ville, en concurrence avec les transformations urbaines des quartiers alentours
- mettre en valeur l'Hôtel de Ville et ne pas l'écraser avec de nouveaux bâtiments
- améliorer l'image du centre-ville en sortie de métro et de RER
- changer de regard sur un centre-ville dont le patrimoine est aussi paysager
- améliorer l'image par le ravalement de façade des bétons brut et par l'illumination la nuit
- développer les animations devant les équipements comme Théâtre A. Vitez ou le Hangar
- régler les problèmes de mésusages qui contribuent à l'insécurité dans le centre-ville
- maintenir les populations déjà présentes, qui constitue le patrimoine humain du centre-ville
- construire des bâtiments d'une qualité à la hauteur de l'architecture du centre-ville



« Où est le centre-ville ?, Ivry n'a pas de centre-ville ! » MT\*

« L'idée de créer un office du tourisme, ou tout au moins un centre d'informations sur la richesse architecturale, le passé historique industriel ou culturel d'Ivry, permettrait au kiosque (...) Lénine de retrouver une utilité centrale pour informer sur (...) les richesses (...). » IM\*

« Le raisonnement sur le centre-ville doit prendre en compte les transformations majeures autour de celui-ci. La ZAC CONFLUENCES (...), le secteur des ARDOINES, sans parler des transformations urbaines en cours le long de la N305 et de la RN7 (...). » CE\*

# L'ÉCHELLE COEUR DE VILLE

## Renforcer et accompagner l'attractivité du centre-ville

AE\* : Atelier Enfant  
 RP\* : Réunion Publique  
 JC\* : Jury Citoyen

MT\* : Micro Trottoir  
 CE\* : Contribution Ecrite  
 IM\* : Plateforme Ivry&Moi

**Le centre-ville d'Ivry-sur-Seine est caractérisé par la présence de nombreux équipements culturels (Hangar, Théâtre Antoine Vitez, galerie municipale Fernand Léger, médiathèque, Luxy...); d'équipements publics (Mairie, centre administratif, CCAS, ...) mais aussi au travers d'animations majeures sur les espaces publics (le marché hebdomadaire, Ivry en Fête, brocantes ...).** De plus, les commerces et services présents dans le centre-ville participent à son animation et sa vitalité. Autant d'atouts sur lesquels s'appuyer pour renforcer son attractivité et tout en développant de nouvelles dynamiques aux échelles locale, communale et extra-communale.

- développer une atmosphère agréable, accueillante, conviviale et solidaire
- renforcer la diversité commerciale mais aussi la qualité des commerces alimentaires
- retrouver une qualité commerciale et de services (par exemples : commerce de bouche type traiteurs, vrac et bio, boutiques de biens et d'habillement...), ainsi qu'une animation digne d'un centre-ville notamment dans le centre Jeanne Hachette, la place Voltaire et l'avenue Gosnat
- permettre le développement du marché avec une halle et de nouveaux commerçants
- conforter l'offre de lieux d'animation, de convivialité et

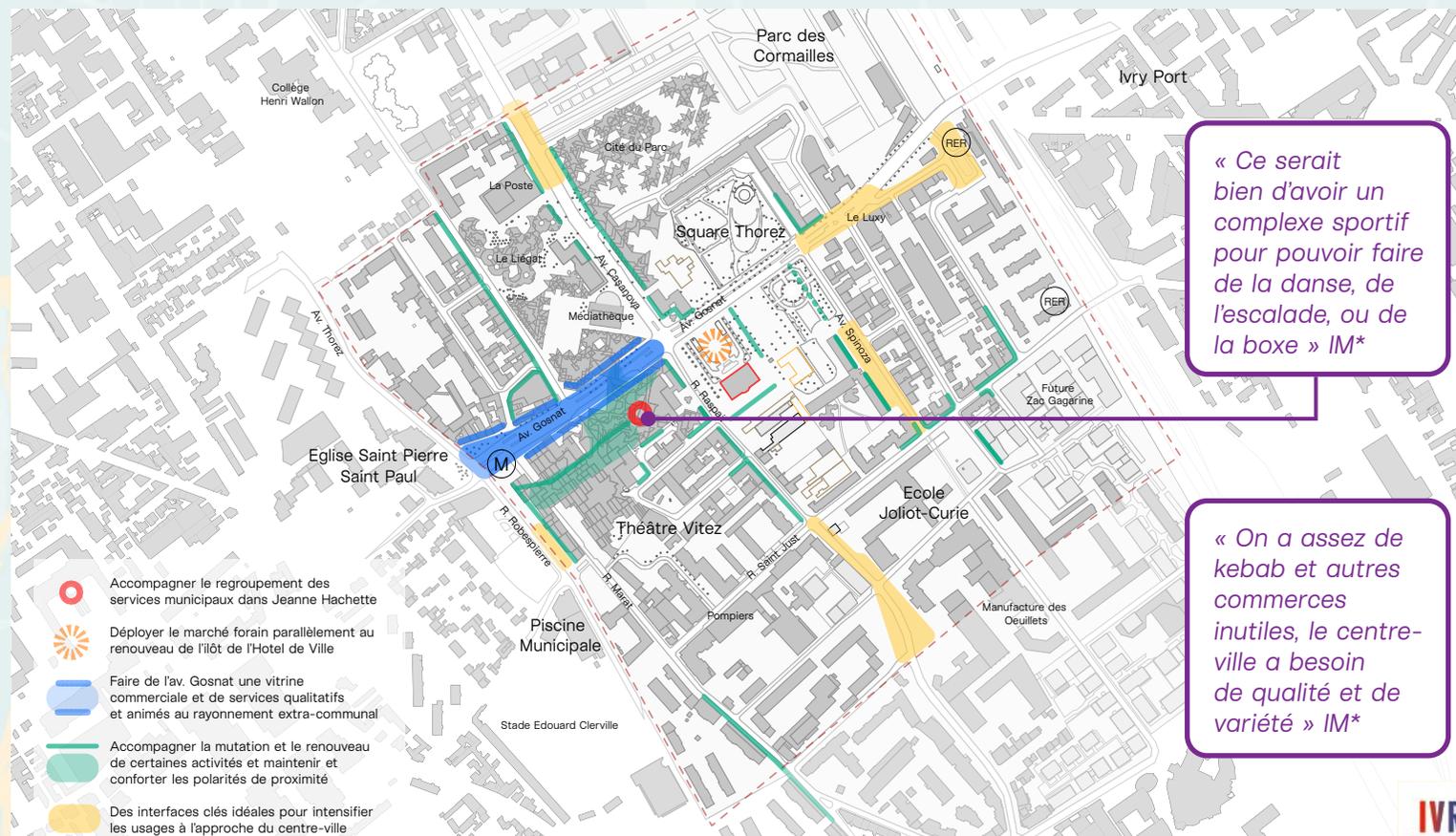
d'échanges (tiers lieux associatifs, cafés / brasseries / restaurants, bars festifs, lieux dédiés à la jeunesse)

- penser un maillage d'espace public dédié à des usages et ludiques (venelles, terrasses, jeux pour enfants, mobiliers et assises, espaces sportifs extérieurs...)
- développer des espaces en lien avec les nouvelles formes de

travail et de production : espaces de travail partagé, ateliers, équipements mutualisés, ...

- accueillir un espace dédié permettant d'informer et d'orienter (office du tourisme, kiosque à journaux, musée de l'architecture locale...)
- développer l'offre sportive pour les jeunes (basket, gymnase multisports, boxe, escalade, danse...)

« Il n'y a pas vraiment de bars sympas dans lesquels rester le soir après les cours. Même le midi, on va chez le traiteur ou à la supérette mais on rentre manger à l'école » MT\* [étudiant.es]



« Ce serait bien d'avoir un complexe sportif pour pouvoir faire de la danse, de l'escalade, ou de la boxe » IM\*

« On a assez de kebab et autres commerces inutiles, le centre-ville a besoin de qualité et de variété » IM\*

# LES QUESTIONS POSÉES FRÉQUEMMENT

## Questions / réponses

AE\* : Atelier Enfant  
RP\* : Réunion Publique  
JC\* : Jury Citoyen

MT\* : Micro Trottoir  
CE\* : Contribution Ecrite  
IM\* : Plateforme Ivry&Moi

### Urgences :

*« Comment le projet Coeur de ville va-t-il régler nos problèmes du quotidien ? »*

Le projet Cœur de Ville développe des grandes intentions urbaines et paysagères sur l'ensemble du secteur. Certaines de ces intentions peuvent sembler vastes et abstraites en comparaison de certains problèmes rencontrés au quotidien par les ivryen.es (saleté, manque d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite...).

**Le plan guide est décomposé en trois temporalités et échelles d'actions différentes.** Si les actions projetées à long terme, comme la piétonnisation de certaines rues, pourraient améliorer certains problèmes du quotidien, elles restent longues à attendre. Le plan guide préconise alors des actions de court terme, parfois moins coûteuses, qui permettent de répondre à certaines attentes pressantes. La création d'un large passage piéton en franchissement de Gosnat, avant sa piétonnisation partielle en est un exemple.

De plus, si certaines intentions du plan guide ne verront jamais le jour, pour des questions financières par exemple, elles sont les témoins des besoins actuels dans le centre-ville qui pourront se traduire par des actions plus légères et rapides à mettre en place.

### Coeur de Ville Parc :

*« N'y a-t-il pas une contradiction entre l'intention de faire un Coeur de Ville parc et la quantité de constructions que vous projetez ? »*

La notion de densité est au cœur de cette remarque. Parler de cœur de ville, c'est parler de densité habitée, de la vie culturelle, des commerces, des services qui y sont associés. Les nouvelles constructions accueillent ces différents services, ainsi que des logements, qui amènent de nouveaux habitants, avec la vie sociale et la diversité associée.

Selon nous, faire un cœur de ville parc, c'est placer le vivant au centre des logiques d'aménagement et de construction. C'est-à-dire faire de la place pour la biodiversité, même là où la ville est la plus intensément vécue, et améliorer la qualité des espaces extérieurs pour la vie des Ivryen.nes.

**Il n'y a donc pas de contradiction mais un équilibre à étudier finement : entre la priorité à donner au végétal, à la perméabilité des sols, à l'accueil du vivant, à la fraîcheur et à la beauté de l'espace public ... et l'importance de continuer de bâtir pour que la ville s'enrichisse de nouvelles personnes, de nouvelles possibilités d'usages.**

### Espaces verts :

*« C'est bien de projeter la création de beaux espaces verts, mais comment garantir un bon entretien ensuite ? »*

L'entretien des espaces plantés est une clef fondamentale pour leur bon développement et pour la pérennité des aménagements. Les habitant.es et participant.es ont été nombreux.ses à relever ce point, lors des balades, dans leurs contributions sur la plateforme ou encore lors des ateliers.

Les services de la Ville d'Ivry s'engagent en ce sens avec une gestion différenciée, c'est-à-dire un entretien ajusté en fonction des espaces : attentif et soigné aux abords directs de la mairie par exemple, ou léger avec une plus grande place donnée au sauvage sur les grands espaces des parcs.

**La gestion des espaces plantés doit être réfléchi dès leur conception, avec des plantes adaptées aux conditions (de sol, d'ensoleillement, etc.) qui nécessitent un entretien doux, avec des méthodes de captation des eaux de pluie, avec un paillage systématique des sols pour limiter l'évapotranspiration...**

Ces dispositions nécessitent aussi que les équipes soient formées et que leur travail soit respecté et valorisé. Sur les espaces privés, les particuliers peuvent être accompagnés, par exemple via des associations, pour jardiner l'environnement proche et créer de la cohésion sociale.

## Questions / réponses

### Voies départementales :

« Avez vous pris contact avec le département pour les piétonnisation des voies départementales ? »

Aujourd'hui, l'étude formule des grandes intentions, soutenues par les élu.es. **Il s'agira dans un second temps de travailler avec les divers acteurs concernés, comme Ile-de-France Mobilités et le Département par exemple, pour confirmer la faisabilité de l'ensemble.** Des études de circulation seront réalisées ultérieurement par des bureaux d'études spécialisés en associant ces différents acteurs.

### Jeanne Hachette :

« On dit souvent que le commerce ne se décrète pas, alors comment attirer de nouveaux commerces de qualité à Jeanne-Hachette ? Comment s'y prendre ? »

Avant toutes choses, il faut terminer la mise en sécurité du centre Jeanne Hachette pour permettre une montée en intensité des usages : au niveau de sa sécurité incendie dans un premier temps puis d'accompagner sa mise aux normes PMR.

Effectivement, on ne peut pas avoir du commerce partout ! **Il faut donc penser la reprogrammation du centre Jeanne Hachette par rapport aux évolutions des modes de vie et pratiques de consommations et ce, en lien avec la transformation des espaces publics.**

1. Penser la ré-ouverture et reprogrammation commerciale et de services sur l'avenue Gosnat, par l'accompagnement du déménagement et de la relocalisation des services peu dynamiques actuellement installés sur l'avenue Gosnat (banques, agence immobilière) ; travailler sur la mutation de l'avenue Gosnat : dimensionnement des voiries, continuité du linéaire commercial et l'élargissement des trottoirs ; favoriser la capacité de déploiement de terrasses sur l'espace public.

2. Penser la reprogrammation de la "rue intérieure" autour de pratiques en lien avec la production et la fabrication. Jeanne Hachette est une opportunité spatiale et immobilière pour répondre à un besoin de plus en plus présent dans la programmation urbaine, qui a parfois du mal à trouver sa place dans le marché immobilier classique.

Il faut penser cette revitalisation du centre dans une stratégie globale (technique / économique / juridique) en lien avec les propriétaires. Cela passe notamment par :

- le dimensionnement / remembrement des lots pour répondre aux attentes des porteurs de projets attendus ;
- une politique de loyers adaptée à la diversité des commerces, services et activités - le loyer peut varier en fonction du type d'activité (ESS, économique, association, artisanat/artiste...) ;
- des mécanismes d'évolutivité du loyer peuvent être mis en place pour soutenir certains porteurs de projet. Une fois l'activité stabilisée, il est possible d'augmenter le loyer de manière progressive afin d'atteindre des prix du marché.
- l'amélioration des accès au centre ;
- le développement d'une signalétique visuelle mais aussi d'un travail autour des vitrines (transparence, clarté) ;
- une politique de gestion et de remise au propre en lien avec la rénovation des espaces publics pour des espaces accueillants facilitant le parcours de l'utilisateur afin de renforcer la fréquentation de la rue intérieure.
- des mécanismes de commercialisation tels que l'appel à projet ou l'appel à manifestation d'intérêt permettent de faire connaître la démarche et d'identifier des porteurs de projets correspondants aux attentes de la collectivité. Ces modes de consultation pourront, au besoin, cibler des porteurs de projets locaux ou territoriaux.

# LES QUESTIONS POSÉES FRÉQUEMMENT

## Questions / réponses

AE\* : Atelier Enfant  
RP\* : Réunion Publique  
JC\* : Jury Citoyen

MT\* : Micro Trottoir  
CE\* : Contribution Ecrite  
IM\* : Plateforme Ivry&Moi

### Finances :

« Avez-vous estimé ce que va coûter le projet urbain Cœur de Ville ? Comment calculez vous le nombre de logements à construire ? »

L'approche économique de la rénovation du centre-ville est en cours afin d'identifier les postes de dépenses liées à la réalisation du projet ainsi que les recettes possibles. Dans les charges d'aménagement, on retrouve plusieurs grandes familles de dépenses couvrant la rénovation et restructuration du centre Jeanne-Hachette/Marat/Voltaire, la rénovation des logements des Étoiles, la restructuration et création d'espaces publics, la préparation des fonciers publics.

Les recettes possibles proviennent principalement de la vente de charges foncières sur les fonciers maîtrisés par la Ville, de la mise en place d'une taxe d'aménagement majorée pour les constructions sur les fonciers privés en centre-ville, mais aussi d'autres participations potentielles comme les subventions et la participation de la Ville via son Plan Pluriannuel des Investissements (PPI). **La différence entre les recettes et les dépenses permet d'obtenir le budget d'investissement nécessaire à la Ville pour mener à bien ce projet d'aménagement global.**

### Fonciers isolés :

« Pourquoi ne commence-t-on pas par construire sur les fonciers isolés plutôt que directement sur les espaces libres de l'Hôtel de Ville ? »

**Afin de réaliser l'aménagement total du projet Cœur de Ville, il faut établir un équilibre financier entre les dépenses (chantiers liés à la transformation du centre-ville de différentes tailles et ampleurs) et les recettes (potentielles mutations foncières).** Différentes emprises ont été identifiées dans la phase diagnostic : grandes emprises foncières publiques, fonciers isolés publics comme privés. L'aménagement du Cœur de Ville se conçoit sur l'intégralité du périmètre Cœur de ville, un équilibre est donc à trouver entre l'aménagement des grandes emprises foncières (îlot de l'Hôtel de Ville) et les mutations des fonciers isolés. Ainsi, toutes les emprises sont intégrées aux péréquations. Les fonciers isolés sont importants pour établir une cohérence d'ensemble avec le plan guide et le projet Cœur de Ville. Cependant, ceux non maîtrisés par la ville ne permettent pas d'envisager une mutation à court ou moyen termes (dialogue et accompagnement des propriétaires) et les recettes sont moindres (taxe d'aménagement, PUP...).

Il s'agit alors en priorité de regarder la constructibilité des emprises publiques, autant sur les fonciers isolés que sur la vaste emprise de l'îlot de l'Hôtel de Ville. Ce secteur va bénéficier d'un projet urbain et paysager, avec des préconisations de gabarits de construction et le développement d'espaces publics adaptés aux usages en place et du tissu urbain alentour. Sa taille et sa complexité en font une priorité tant sa transformation aura un impact sur les espaces publics existants et l'urbanité dans le long terme. Il s'agit pour l'heure de déterminer les bons gabarits d'espaces publics, de déterminer des hauteurs de bâtiments raisonnables et de préserver les sujets d'arbres majeurs. C'est en anticipant ces questions que le projet Cœur de Ville pourra trouver une viabilité urbaine et financière. Dans une seconde partie de la mission, il pourra être envisagé de développer des projets supplémentaires sur les fonciers publics isolés.

## L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE JEANNE-HACHETTE | MARAT | VOLTAIRE (JHMV)

Un patrimoine remarquable réenchanté

# L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE JEANNE-HACHETTE | MARAT | VOLTAIRE (JHMV)

AE\* : Atelier Enfant  
RP\* : Réunion Publique  
JC\* : Jury Citoyen

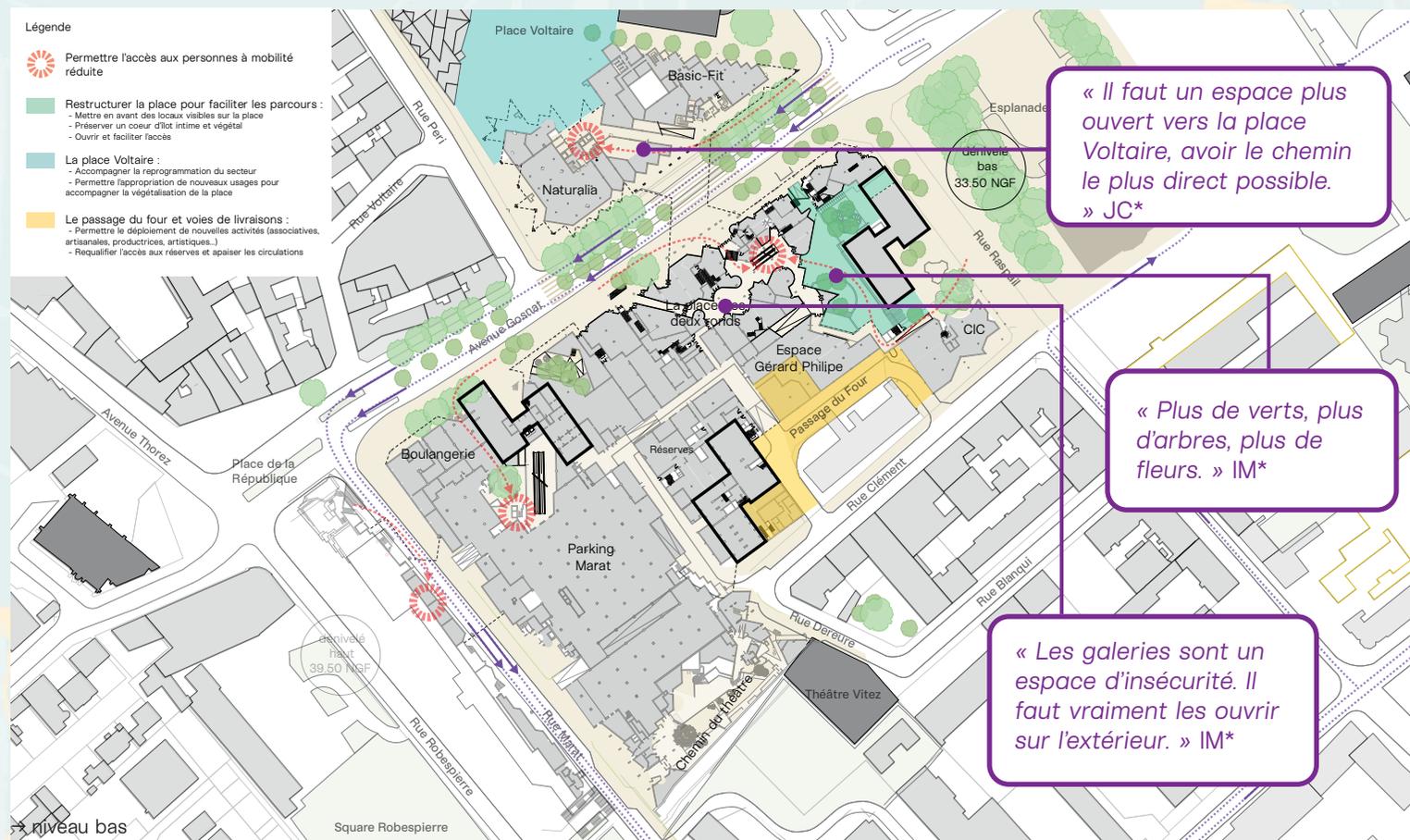
MT\* : Micro Trottoir  
CE\* : Contribution Ecrite  
IM\* : Plateforme Ivry&Moi

## Le niveau bas

L'ensemble JHMV, malgré le caractère remarquable de son architecture, ne répond plus aux pratiques et besoins actuels en termes de consommations (manque de continuité du linéaire commercial ; rapport étriqué à l'espace public du fait de son statut de "galerie"). Depuis 20 ans, la Ville tente de le transformer. **Aujourd'hui, une majeure partie des citoyen.nes rencontrés sont favorables à sa revitalisation.** Le consensus est clair, autant parmi les habitant.es que les élu.es et technicien.nes de la Ville, la situation ne peut plus durer.

Quelques points font consensus :

- améliorer l'accessibilité et les parcours notamment pour les personnes à mobilité réduite, pour l'usage des caddis et des poussettes
- renforcer la végétalisation des terrasses et améliorer leur gestion
- traiter les sous-faces des ponts Lénine et Marat pour améliorer les cheminements en dessous
- développer un programme mixte et attractif pour toutes et tous
- considérer l'histoire du centre pour le faire évoluer
- penser le mode de gestion pour garantir la propreté, l'entretien et l'animation de JHMV
- créer une identité visuelle forte permettant de renforcer l'attractivité du centre
- attirer une locomotive conviviale



pour renforcer l'animation du centre

- développer les espaces ESS liés à la production (artisans locaux), à l'art (collectif d'artistes locaux) et de partage (repair café, local de prêt/troc d'objet en tout genre)

Pour le reste, les modes d'actions qui visent cette revitalisation du centre font

naître de vifs débats. Si les problèmes de mésusages (squats, odeurs, deal...), de manque de lumière, de vacance des locaux commerciaux et de dégradations diverses sont pointées de manière unanime, les niveaux d'intervention souhaités ne sont pas du même ordre.

« Le centre manque d'accessibilité handicapés et pour les caddis et poussettes par endroits. On devrait remplacer certains escaliers par des rampes. » RP\*

# L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE JEANNE-HACHETTE | MARAT | VOLTAIRE (JHMV)

AE\* : Atelier Enfant  
RP\* : Réunion Publique  
JC\* : Jury Citoyen

MT\* : Micro Trottoir  
CE\* : Contribution Ecrite  
IM\* : Plateforme Ivry&Moi

## Débats par secteurs

→ L'avenue G. Gosnat



L'avenue Gosnat est une voie départementale qui assure les traversées est-ouest de la commune. Elle génère un important flux routier en hyper-centre.

On relève un engouement important pour l'apaisement de l'avenue et pour la perspective d'une végétalisation renforcée. Les propositions de commerces de qualité, avec développement de terrasses et espaces ombragés font l'unanimité, malgré des doutes partagés quant à la faisabilité de son apaisement.

- redimensionner la voirie (largeur des trottoirs, stationnement) et réduire la présence de la voiture
- ouvrir, visibiliser et faciliter les accès au centre
- inciter la transparence des vitrines et l'éclairage des passages couverts
- développer la signalisation piétonne

→ Les promenées intérieures



Le centre Jeanne Hachette est caractérisé par son réseau de promenées intérieures. Si les personnes habituées à les arpenter disent savoir s'y repérer et les enfants y jouer, la majorité des personnes rencontrées disent s'y sentir désorientées et parfois en insécurité. Les désagréments liés à la vacance de certains espaces et le manque de lumière naturelle font l'unanimité. Certaines personnes disent apprécier la spontanéité des cheminements et sont attachés à leur diversité. Une majorité reste convaincue qu'un travail de signalétique doit être fait.

- créer une dynamique d'attractivité et une mixité d'usages
- développer la diversité commerciale en attirant de nouveaux commerces de destinations et enseignes nationales (musique, instruments, vêtements sportifs...)
- conserver les promenées et les mettre en valeur

- inciter la transparence des vitrines et l'éclairage des passages couverts
- développer l'éclairage naturel et artificiel
- rénover les revêtements et apporter de la couleur

« *J'adore vivre dans JH, mais les parties communes et le centre sont tristes, tout est mal indiqué, il faut connaître pour se repérer*” MC

« *C'est un labyrinthe, une fois on s'est retrouvés bloqués dans un des passages. Ce serait intéressant de travailler sur la signalétique du centre*” MC [étudiant.e.s]

→ Le passage Voltaire

Le passage Voltaire, situé entre la place Voltaire et l'avenue Gosnat, est un étroit couloir piéton très mal vécu par les Ivryen.nes. Les mésusages qui y prennent place rendent le lieu très désagréable à arpenter, même si certain.es continuent à l'emprunter. D'autres ne l'utilisent jamais, notamment parce qu'il n'ont parfois pas connaissance de son existence. Les scénarios proposés interrogent la pertinence de l'élargir, ou au contraire de la fermer au profit d'un nouveau local commercial. Les avis sont contrastés à ce sujet, il n'existe pas de consensus.

- fermeture (autres accès très proches, propreté et insécurité) VS passage et rampe à conserver (accès direct plus visible et rampe utile aux vélos)
- inciter à la transparence des vitrines et améliorer l'éclairage si le passage est conservé
- développer un éclairage chaleureux
- mettre en place une intervention artistique pour signaler le passage et/ou les locaux

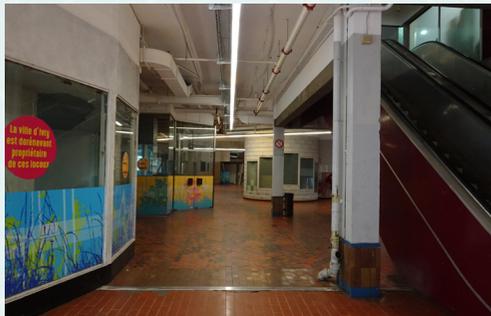
# L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE JEANNE-HACHETTE | MARAT | VOLTAIRE (JHMV)

AE\* : Atelier Enfant  
RP\* : Réunion Publique  
JC\* : Jury Citoyen

MT\* : Micro Trottoir  
CE\* : Contribution Ecrite  
IM\* : Plateforme Ivry&Moi

## Débats par secteurs

→ La place des deux ronds



La place «des deux ronds», aussi appelée promenade Gérard Philipe, constitue un des accès majeurs vers les promenades hautes à côté de la Galerie Fernand Léger. Le passage est fréquemment utilisé comme point de deal et est mal vécu par la majorité des personnes interrogées. Nous questionnons la possibilité de le transformer en centre culturel et/ou sportif (arts martiaux, escalade, arts plastiques, extension de la Galerie...). Si certains préféreraient maintenir le passage tel quel avec de nouveaux locaux animés, une majorité apprécie l'idée de dynamiser dans sa globalité.

- garder les deux trous ronds vers l'étage supérieur VS créer une nouvelle grande cellule culturelle ouverte sur la place Gérard Philipe
- occuper les cellules vacantes par des commerces attractifs ou avec des ateliers d'artistes en lien avec la Galerie F. Léger
- développer un grand espace

culturel & sportif associatif (salle de bloc d'escalade, cours de danse, salle de musculation, salles de réunions, salle de boxe etc.)

- rénover les revêtements et l'éclairage
- « Ce serait bien d'avoir un complexe sportif pour pouvoir faire de la danse, de l'escalade, ou de la boxe » MC [étudiant.e.s]

→ La sortie de Métro



La sortie de métro Mairie d'Ivry débouche sous le pont Marat, largement critiqué par les Ivryen.nes rencontrés.es. Si le passage supérieur menant au Carrefour est accepté par une majorité (éclairage, largeur de passage, facilité d'accès...), la partie inférieure au niveau de la rue fait davantage débat. Sous face jaune, mal éclairée, polluée par le stationnement des bus... beaucoup de citoyen.nes déplorent l'image que cet espace renvoie en sortie de métro («entrée de ville majeure»). Quelques personnes interrogées à l'arrêt de bus sont moins critiques : ils ne font que passer et ne font pas attention à l'architecture.

- traiter la sous-face du pont pour un passage plus agréable
- développer des activités plus attractives en rez-de chaussée
- proposer un local d'activités éphémères animant la sortie du métro
- relocaliser l'ancien fleuriste pour faire un appel visuel depuis la rue

→ Le pôle accueil



La Ville travaille au regroupement de ses services accueillant du public, aujourd'hui dispersés sur 3 sites. Pour mémoire ce projet n'entre pas dans le cadre de la concertation autour du plan guide, l'étude urbaine intégrant ce projet comme un projet en cours. Cette activité sera couplée à d'autres commerces et activités. Les Ivryen.nes ont une position contrastée à l'égard de ce projet. Si certains redoutent une fermeture des services à 17h, la plupart approuve l'idée pour sa capacité à revitaliser le centre. Une majorité soulève la nécessité de faciliter l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

- développer un espace neuf et agréable
- dynamisation/flux VS privatisation/fermeture d'espace
- facilite l'accès aux services VS ne crée pas une activité dynamique

# L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE JEANNE-HACHETTE | MARAT | VOLTAIRE (JHMV)

AE\* : Atelier Enfant  
RP\* : Réunion Publique  
JC\* : Jury Citoyen

MT\* : Micro Trottoir  
CE\* : Contribution Ecrite  
IM\* : Plateforme Ivry&Moi

## Débats par secteurs

### → Le pont Lénine



Le pont Lénine, construit pour franchir l'avenue Gosnat, abrite également des cellules commerciales. Ses accès peu intuitifs ont rendu le pont très peu fréquenté et ses locaux vacants. Les scénarios proposent de le conserver ou bien d'envisager sa mutation (amincissement ou suppression de sa partie nord). Les débats sont parfois clivants à ce sujet, les personnes s'exprimant pour sa suppression totale ou partielle ayant été rencontrées plutôt sur le terrain. Au total, une majorité s'exprime pour son maintien, soit par attachement ou par pragmatisme (pour des raisons techniques et financières). Il existe tout de même un consensus : le pont Lénine ne fonctionne pas en l'état. Il s'agit dans les années à venir d'améliorer cet ouvrage en traitant sa sous-face, en améliorant ses accès et en y programmant de nouvelles activités en remembrant les lots afin d'élargir le passage public rendu plus lisible et plus

### Lumineux.

- développer des espaces de travail (co-working, collectif d'architectes ou d'urbanistes)
- créer des lieux d'expositions artistiques et d'artisanat local
- conforter les espaces dédiés aux associations (aide aux devoirs, cours de français, permanences du CIVCR)

« *Ce serait mieux de garder le pont Lénine et de donner un plus à l'existant pour voir ce qu'on pourrait en faire, que ce soit lumineux avec des baies vitrées par exemple* » MC [étudiant.e.s]

### → Le passage du four



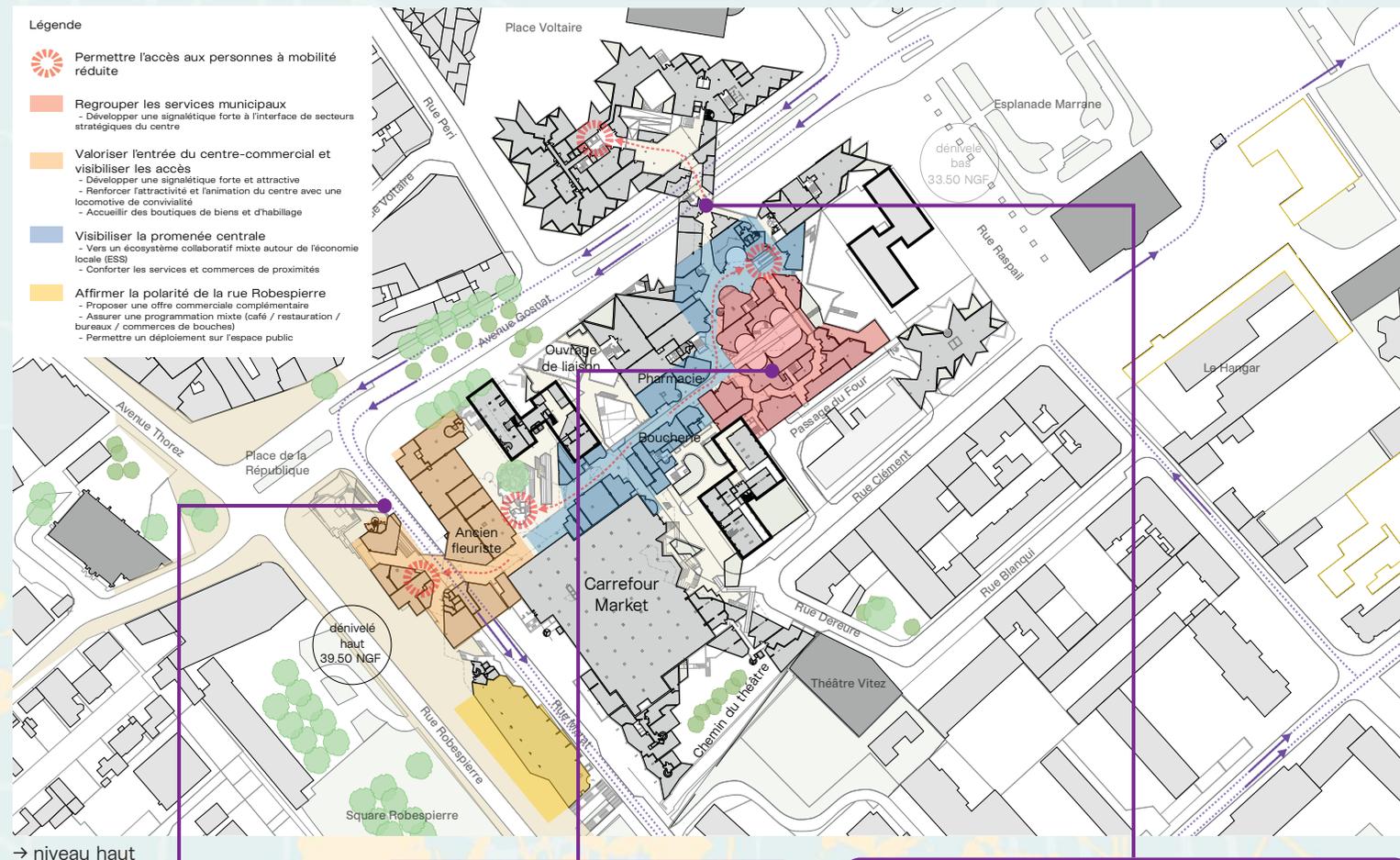
Le passage du four est une voie de logistique de livraison qui se prolonge dans Jeanne Hachette par des couloirs de desserte vers les réserves des commerces. Ces passages sont aujourd'hui squattés, sombres et isolés de la rue. Le passage extérieur (photo ci-dessus) donne sur des façades fermées, sans activités. Souvent méconnu, ce secteur est voué à évoluer. Le regroupement des accueils prévoit d'ouvrir des fenêtres sur cette façade sud vers le passage. Par ailleurs, pour des questions de sécurité et conformément aux demandes de la préfecture au titre de la sécurité incendie, le syndic doit mettre en œuvre la décision soutenue par la Ville de mettre sous contrôle, par des portails, l'accès des véhicules.

# L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE JEANNE-HACHETTE | MARAT | VOLTAIRE (JHMV)

## Le niveau haut

AE\* : Atelier Enfant  
 RP\* : Réunion Publique  
 JC\* : Jury Citoyen

MT\* : Micro Trottoir  
 CE\* : Contribution Ecrite  
 IM\* : Plateforme Ivry&Moi



L'enjeu de ces différents scénarios n'est pas d'aboutir à un vote. L'enjeu à ce stade (juillet 2023), est de sonder les avis, qui doivent tous être entendus; afin d'arbitrer à court, moyen et long terme les actions à mettre en place.

L'urgence à ce stade est de remettre l'ensemble du centre Jeanne Hachette aux normes, à la fois incendie et PMR. Ensuite, les actions à court terme permettront de traiter de l'occupation de locaux, des zones en sous-face des ponts ou bien de la végétalisation des terrasses...

Les interventions lourdes proposées, comme la démolition du pont Lénine, ne pourront pas être envisagées avant un très long terme, pour des questions évidentes de protection du patrimoine.

Quelle que soit leur temporalité les actions qui permettront de rénover le centre JHMV seront coûteuses. L'étude urbaine Coeur de Ville a pour but de trouver un équilibre financier, qui trouve sa principale source dans la densification des terrains constructibles du centre-ville. Certains financements pourraient également être apportés par le biais de subventions (notamment au titre du patrimoine remarquable).

Il s'agit de développer dans les prochaines phases un plan d'actions phasé et chiffré, qui donnera à nouveau lieu à des concertations.

« Dès la sortie du métro le spectacle est raté : c'est à la fois exigü et confus » IM\*

« L'introduction des services municipaux dans le centre est une excellente avancée » IM\*

« Ce pont, il est là ! Il existe ! Pourquoi ne pas profiter de cette rénovation du centre-ville pour le finaliser, le faire descendre sur la place Voltaire, peut-être en créant une piste cyclable, des circulations douces, des lieux d'exposition, une promenade arborée, avec un lieu festif sur la terrasse du pont, des vraies actions place Voltaire. » IM\*

## L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT HOTEL DE VILLE

Une nouvelle urbanité en centre-ville

# L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT HÔTEL DE VILLE

## Les réactions vis à vis de la densification

Afin de financer les nombreux travaux à enclencher sur l'ensemble JHMV et sur les espaces publics du centre-ville, la Ville a besoin de recettes tirées de la vente de droits à construire.

**Afin de garder la main sur la qualité urbaine de ces aménagements et des constructions à venir sur un site emblématique de la ville, elle a souhaité fixer un cadre d'intervention avant tout travail avec les promoteurs.** L'îlot de l'Hôtel de Ville a été mis en débat lors des concertations pour associer les usagers à la réflexion sur la densité raisonnée qu'il convient de rechercher, et les avantages qu'elle doit générer en termes de nouveaux espaces publics, commerces, services.

Trois scénarios ont été présentés lors des échanges afin de mettre en débat les avantages et inconvénients de chacun. Globalement, on peut retenir que le premier scénario a remporté plus d'adhésion, notamment pour la plus faible hauteur des bâtiments. Il s'agit cependant d'un choix par défaut et non d'une vraie adhésion à un parti pris d'aménagement. La plupart des réactions vont dans l'idée de construire le moins possible à côté de la Mairie, pour maintenir une majorité d'espaces verts et des espaces de respiration.

« Pourquoi pas d'option 4 avec moins de constructions, plus de parcs et une simple rénovation de l'infrastructure existante ? » IM

Les débats et échanges sur la densification ont également fait émerger une volonté de penser la constructibilité à l'échelle du centre-ville et ne pas uniquement de la focaliser sur l'îlot Hôtel de Ville et Hangar. En effet, différents fonciers isolés, identifiés lors de la phase de diagnostic, permettraient d'accompagner l'équilibre économique recherché par la municipalité à travers ce projet.

« Il y a plein de parcelles constructibles dans le centre-ville et autour. Pourquoi ne pas construire là d'abord ? » JC

De plus, il existe une inquiétude sur la capacité du projet à maintenir les grands spécimens d'arbres en place. La couronne du square Coutant ainsi que les grands platanes du parking des agents communaux sont souvent mentionnés comme des éléments à forte valeur pour les citoyens.

« Les platanes sont immenses, je ne vois pas comment vous pouvez les préserver en construisant autant » JC

Les constructions projetées à l'arrière de la Mairie, sur le linéaire Raspail, interrogent par leur densité. Certain.es interlocuteur.rices s'inquiètent de l'impact que les bâtiments auront sur le Hangar. D'autres s'interrogent sur la répercussion de hauteurs sur leurs

logements situés à proximité.

Pour rappel, les scénarios présentés ci-après, débattus pendant ces temps de concertation ne sont pas soumis à un vote. Ils sont des bases de discussion afin de récolter les réactions des citoyen.nes.

**Au vu des ressentis et échanges, qui semblent majoritairement rejeter les trois scénarios, il s'agira, dans**

AE\* : Atelier Enfant  
RP\* : Réunion Publique  
JC\* : Jury Citoyen

MT\* : Micro Trottoir  
CE\* : Contribution Ecrite  
IM\* : Plateforme Ivry&Moi

**la prochaine phase, de retravailler une nouvelle proposition prenant en compte les données recueillies afin d'adapter et arbitrer un scénario final, sans perdre de vue les objectifs de la mission.**

Avant de présenter l'état des lieux des concertations sur les trois scénarios, rappelons ce qui a motivé leur élaboration.



intégrer Ivry en Fête dans la réflexion

anticiper l'agrandissement du marché

entretenir les bâtiments existants

maintenir les populations en place

ne pas obstruer la vue sur la Mairie et sur Spinoza

développer la biodiversité et les espaces verts

assurer la gestion des espaces verts et des eaux pluviales

# L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT HÔTEL DE VILLE

AE\* : Atelier Enfant  
RP\* : Réunion Publique  
JC\* : Jury Citoyen

MT\* : Micro Trottoir  
CE\* : Contribution Ecrite  
IM\* : Plateforme Ivry&Moi

## Dans quelles mesures construire en centre-ville ?

La construction de nouveaux logements et activités est une nécessité pour la Ville, au-delà de l'enjeu financier évident.

→ Structurer les espaces publics

L'îlot de l'Hôtel de Ville est aujourd'hui composé de divers espaces publics mal structurés (parking des communaux, voies de desserte, abords de la cité Spinoza...) bien que amplement arborés. Y circuler en tant que piéton ne revient à traverser des espaces vides d'activité et de présence humaine, souvent sombre une fois la nuit tombée.

**Reconstituer des sous-espaces publics entre les bâtiments de logements reviendrait, grâce à la densification, à qualifier des lieux où l'on se sent bien lorsqu'on chemine, grâce à une co-visibilité rassurante et la présence des arbres existants.**

→ Développer des rez-de-chaussée attractifs

Les villes denses sont agréables pour la diversité d'activités présentes en rez-de-chaussée sur rue. On y trouve des associations, bars et services qui ponctuent le parcours piéton et invitent à se rencontrer. Le manque de lieux de convivialité en centre-ville fait partie des remarques fréquemment entendues lors de concertations.

**La densification raisonnée du centre-ville est une opportunité de développer**

**des activités attractives, ouvertes sur des lieux centraux comme l'esplanade G. Marrane.**

→ Répondre au besoin de loger

La Ville doit répondre au besoin de loger, défini par le Programme Local de l'Habitat (PLH). En première couronne parisienne, proche de transport en communs, le centre-ville d'Ivry doit pouvoir répondre à la demande croissante. L'étude urbaine Coeur de ville est l'occasion de constituer un cahier des charges pour y répondre, en produisant des logements de qualité et répondant aux enjeux climatiques de demain.

→ Valoriser les usages en place

Les espaces qui entourent l'Hôtel de Ville sont aujourd'hui utilisés à diverses fins. Le square Coutant par exemple est largement utilisé par les seniors, qui y trouvent un espace calme, arboré et sécurisé avec de nombreuses assises. Sa fontaine représente un point d'eau rafraîchissant en été. L'esplanade G. Marrane permet d'accueillir des événements ponctuellement et les boulistes au quotidien... Dans le cadre de la densification, certaines propositions délocalisent ces usages. Les nouveaux espaces publics créés se doivent de valoriser ces pratiques du quotidien, appréciés par les personnes rencontrées.

→ Accompagner l'évolution de la canopée en ville

Les grands arbres de l'îlot de l'Hôtel de Ville contribuent largement à l'atmosphère végétale du cœur de ville, ils apportent de l'ombre, évoluent selon les saisons, captent du carbone... Ces aspects, ainsi que leur importance dans le paysage ivryen ont été notées à de nombreuses reprises par les habitants.

Dans le cadre d'un projet de densification, l'implantation de bâtiments doit être mesurée afin de maintenir une distance suffisante par rapport aux arbres existants afin de

ne pas mettre en péril leur système racinaire ni leurs parties aériennes. L'intervention sur l'îlot doit tenir compte de ces structures, et surtout accompagner leur transformation: désimperméabilisation des sols, plantation de nouveaux arbres et de différentes strates. Le patrimoine arboré vit et évolue, en ville comme ailleurs, et certains abattages peuvent s'avérer bénéfiques dans la mesure où ils s'accompagnent d'une stratégie paysagère d'ensemble.

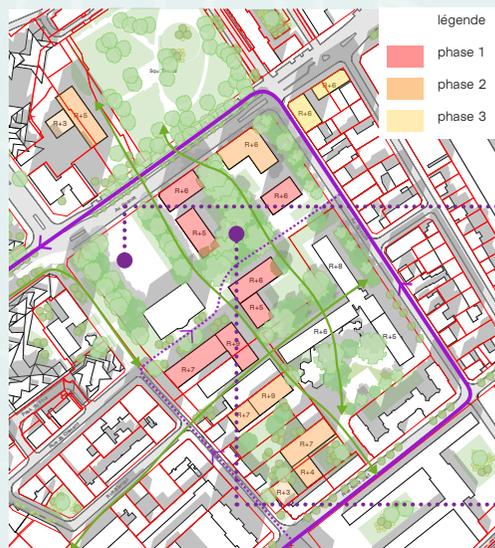


# L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT HÔTEL DE VILLE

## Le premier scénario

AE\* : Atelier Enfant  
RP\* : Réunion Publique  
JC\* : Jury Citoyen

MT\* : Micro Trottoir  
CE\* : Contribution Ecrite  
IM\* : Plateforme Ivry&Moi

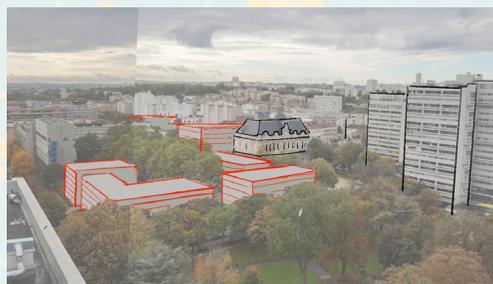


« Il faut changer cette place aujourd'hui accaparée par les hommes, il nous faut des cafés et de la convivialité » IM\*

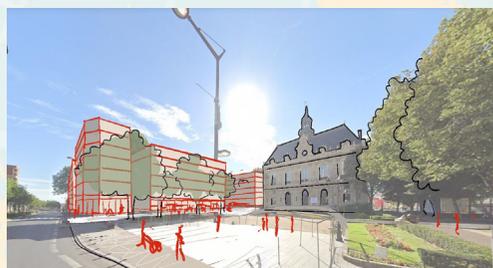
« Le scénario 1 est intéressant car il apporte de la sécurité et cadre les espaces. On se retrouve à jouer dans un centre-ville composé de différents espaces, entre vides, espaces verts, espaces construits, espaces animés, espaces calmes. » JC\*

« Ce projet d'immeubles pas trop hauts pourrait trouver sa place avec des commerces de bouche qui font cruellement défaut. » IM\*

« Il n'y a pas d'avantage à construire ici. » IM\*



→ vue depuis Thorez



→ vue depuis l'esplanade G. Marrane

### → Présentation du scénario

Il permet à la fois de recréer des fronts de bâti actifs sur rues, et de préserver un espace vert sécurisé et arboré en son sein. Le Cœur de ville devient un collier de perles d'espaces verts entre les cités Thorez et Spinoza. Les cheminements internes sont dédiés aux piétons et les usages y sont diversifiés. Le square Coutant, supprimé en seconde phase, retrouve ses usages dans le nouvel espace vert créé.

La faible hauteur des bâtiments s'inscrit

### → Synthèse des retours des usagers

en résonance avec le tissu alentour. Ils s'implantent en prolongement de la cité Spinoza et valorise sa façade sur l'avenue du même nom. Les sous-espaces créés sur l'îlot Raspail apportent d'autres échelles d'espaces publics, mettant en valeur les équipements en place.

**Ce scénario est celui qui récolte le plus d'adhésion, bien qu'il s'agisse plutôt d'un choix par défaut car le moins haut.**

### Avantages

- bâtiments à échelle humaine
- crée une urbanité de rue
- préserve l'architecture de la Mairie
- permet de restructurer la place de la mairie en zone de vie (plusieurs cafés avec terrasses)
- dynamise le secteur avec de nouveaux commerces et services qualitatifs
- conserve d'un cœur d'îlot arboré, utilisable pour des événements (marchés, Ivry en fête)

### Points de vigilance

- emprise au sol importante
- ferme les espaces et cloisonne la mairie
- enclave les espaces verts de proximité - espaces conviviaux et de respiration
- occulte la vue sur la cité Spinoza
- suppression du square Coutant
- faible place pour le marché et les grands événements
- des espaces publics fragmentés, de petite taille
- contradiction avec l'intention d'un Cœur de Ville parc

# L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT HÔTEL DE VILLE

## Le deuxième scénario

AE\* : Atelier Enfant  
RP\* : Réunion Publique  
JC\* : Jury Citoyen

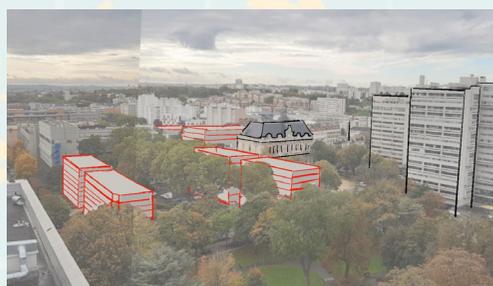
MT\* : Micro Trottoir  
CE\* : Contribution Ecrite  
IM\* : Plateforme Ivry&Moi



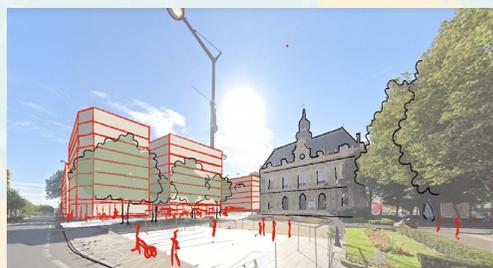
«Un scénario qui implique de détruire le square n'a aucun avantage. Plus le ou les immeubles envisagés sont hauts, plus c'est une catastrophe.» IM\*

« Le projet permet d'augmenter la densification avec de nouveaux logements, et permettra l'installation des nouveaux commerces de rue. » IM\*

« Les scénarios ne sont pas assez diversifiés, les 3 options sont une variante, une déclinaison d'un même scénario : construire. » JC\*



→ vue depuis Thorez



→ vue depuis l'esplanade G. Marrane

### → Présentation du scénario

Cette proposition développe un urbanisme plus longiligne, en prolongement de Spinoza et Thorez. Il permet d'ouvrir le nouvel espace vert créé sur le square Thorez et donne plus de place à la présence végétale. Il affirme la volonté de créer des continuités paysagères entre les différents espaces verts de l'hypercentre.

Ce scénario implique de monter d'un étage supplémentaire par rapport au

premier, ce qui reste mesuré vis-à-vis de la Mairie et de la cité Spinoza.

**Ce scénario amène peu de réactions différentes du premier, avec le plus souvent comme inconvénient d'être plus haut.**

### → Synthèse des retours des usager.ères

#### Avantages

- un prolongement des espaces verts entre Thorez et Spinoza plus clair et affirmé
- une continuité du bâti dans l'alignement avec la cité Spinoza

#### Points de vigilance

- la hauteur des bâtiments impacte l'importance donnée à la mairie
- les bâtiments ferment les espaces par rapport à la mairie
- l'implantation impacte les espaces verts de proximité servant d'espace convivial et de respiration

# L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT HOTEL DE VILLE

## Le troisième scénario

AE\* : Atelier Enfant  
RP\* : Réunion Publique  
JC\* : Jury Citoyen

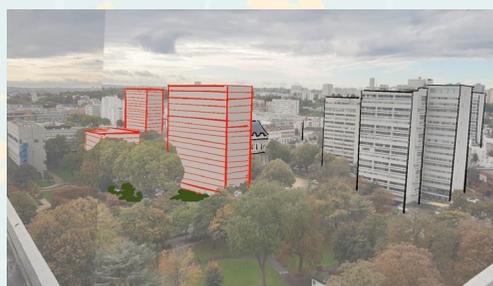
MT\* : Micro Trottoir  
CE\* : Contribution Ecrite  
IM\* : Plateforme Ivry&Moi



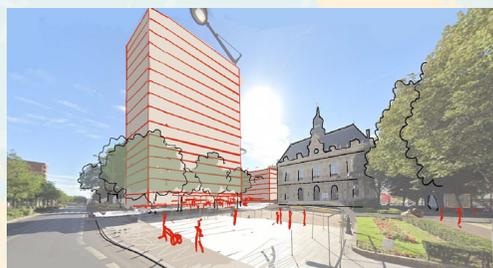
« Je pense qu'il ne faut pas faire 15 étages mais plutôt 30 avec moitié moins d'emprise au sol.  
Il faut que ce soit rentable pour être qualitatif.  
Il faut que ce soit suffisamment élancé pour être beau. » IM\*

« Aucun ! Je n'ai pas les mots tellement c'est laid. C'est impensable de réaliser un projet pareil. » IM\*

« Ce serait bien d'entrer dans le 21e siècle et de laisser tomber ces projets de grandes constructions totalement datées, qui ne correspondent pas à l'esprit du temps, aux besoins des habitant.es d'aujourd'hui. » IM\*



→ vue depuis Thorez



→ vue depuis l'esplanade G. Marrane

### → Présentation du scénario

Il propose de poursuivre l'urbanisme de tours, amorcé par R. Gailhoustet. Au niveau de l'Hôtel de Ville, une troisième tour vient encadrer l'esplanade G. Marrane. Une seconde tour est développée au sein du linéaire Raspail, selon la même orientation. Ce scénario permet de maintenir une majorité des espaces verts en place, notamment le square Coutant. Le reste des immeubles plus bas restent aux mêmes implantations que les scénarios

précédents afin de maintenir actif le traitement à l'arrière de la Mairie.

**Ce scénario récolte peu d'adhésion, voire un fort rejet (nombreuses réactions contre le principe même de tours).**

### → Synthèse des retours des usager.ères

#### Avantages

- une emprise au sol limitée sur un espace déjà grandement imperméabilisé
- permet de conserver le Square Coutant
- conforte l'architecture du centre-ville en créant un nouveau signal fort de l'hyper-centre

#### Points de vigilance

- une construction beaucoup trop imposante rendant les arbres et la mairie inexistantes
- ne permet pas d'avoir une programmation commerciale des rez-de-chaussée intéressante et suffisante
- une qualité des espaces publics en pied de tour questionable au regard des tours existantes

## SUITE ENVISAGÉE

## SUITE ENVISAGÉE

Ce document vise à partager les avantages et inconvénients des premières propositions qui ont été faites à l'échelle du quartier et de deux secteurs d'intervention stratégiques. Ces temps de concertation n'amènent pas à un vote mais à alimenter le travail de l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge de l'étude urbaine.

**L'étape qui suit cette phase de concertation consiste à reprendre les propositions sur les trois échelles proposées et à les ajuster de manière à arriver à projet qui satisfasse un maximum de parties prenantes.**

Pour rappel, l'étude implique trois types d'acteurs majeurs :

- les échanges avec les citoyen.nes, associations, commerçant.es...(concertations et échanges informels)
- les prises de position de la maîtrise d'œuvre (expertises urbaines et paysagères)
- les engagements et arbitrages de la Ville (choix politiques, techniques et économiques)



Au-delà de ces trois acteurs majeurs sur le centre-ville, l'étude intègre et devra intégrer d'autres acteurs, comme le Département et Île-de-France Mobilités, indispensables à certaines prises de décision et actions.

L'équipe de maîtrise d'œuvre doit à présent travailler sur plusieurs points :

- ajuster le plan guide par thématiques et son phasage à court, moyen et long termes en fonction des arbitrages politiques et économiques de la Ville et des priorités soulevées par les citoyen.nes
- développer un nouveau scénario sur l'îlot de l'Hôtel de Ville, fidèle aux engagements de la Ville aux attentes des citoyen.nes

- affiner les propositions sur l'ensemble Jeanne Hachette/ Marat/Voltaire, afin d'arriver à des propositions phasées, économiquement viables, et respectueuses du patrimoine remarquable et des usages futurs.

**Cette phase de développement amènera à de nouveaux temps de concertation. Nous tenons pour l'heure à remercier l'ensemble des participant.es qui ont donné de leur temps pour co-construire le nouveau Coeur de Ville. L'avancée des propositions intégrant ces retours sera partagée au public à l'automne 2023.**

Début de l'étude  
Réunion publique

Fin de phase 1  
Réunion publique

Temps fort phase 2  
Réunion publique

Fin de phase 2

Temps fort phase 3  
Réunion publique

Fin de l'étude  
Réunion publique

octobre  
2022

Diagnostic

janvier  
2023

Plan guide

mai  
2023

Plan guide

juillet  
2023

Scénario intégrant les enseignements  
de la concertation

A venir

# IVRY

s/SEINE



tectōne  
architectes  
urbanistes

WA  
GON  
LANDSCAPING