IVRY-SUR-SEINE

Sensibilisation

Maîtrise d'œuvre urbaine

Ivry-Confluences

JANVIER 2019

SA DEV 94

IVRY S/SEINE

IVRY CONFLUENCES

CAUE Conseil d'architecture d'urbanisme & de l'environnement VAL DE MARNE

SOMMAIRE

La mission de maîtrise d'œuvre urbaine

- Déroulé de la procédure
- L'opération d'aménagement – la ZAC
- Les acteurs
- Les 4 volets de la mission

Le projet : attentes, enjeux et défis

- Un quartier qui garde son identité
- Un quartier vivant et agréable à vivre
- Le temps du projet

La mission de maîtrise d’œuvre urbaine

Déroulé de la procédure

- avis d'appel à la concurrence : 26 septembre 2018
- date limite de candidature : 26 octobre 2018
- sélection des candidats par la Commission d'Appel d'Offres : 15 novembre 2018
- date de remise des offres initiales : 21 décembre 2018
- première réunion de négociation : 24 janvier 2019
- date de remise de l'offre modifiée : 22 février 2019
- deuxième réunion de négociation (le cas échéant): 21 mars 2019

L’opération d’aménagement

- un processus concerté

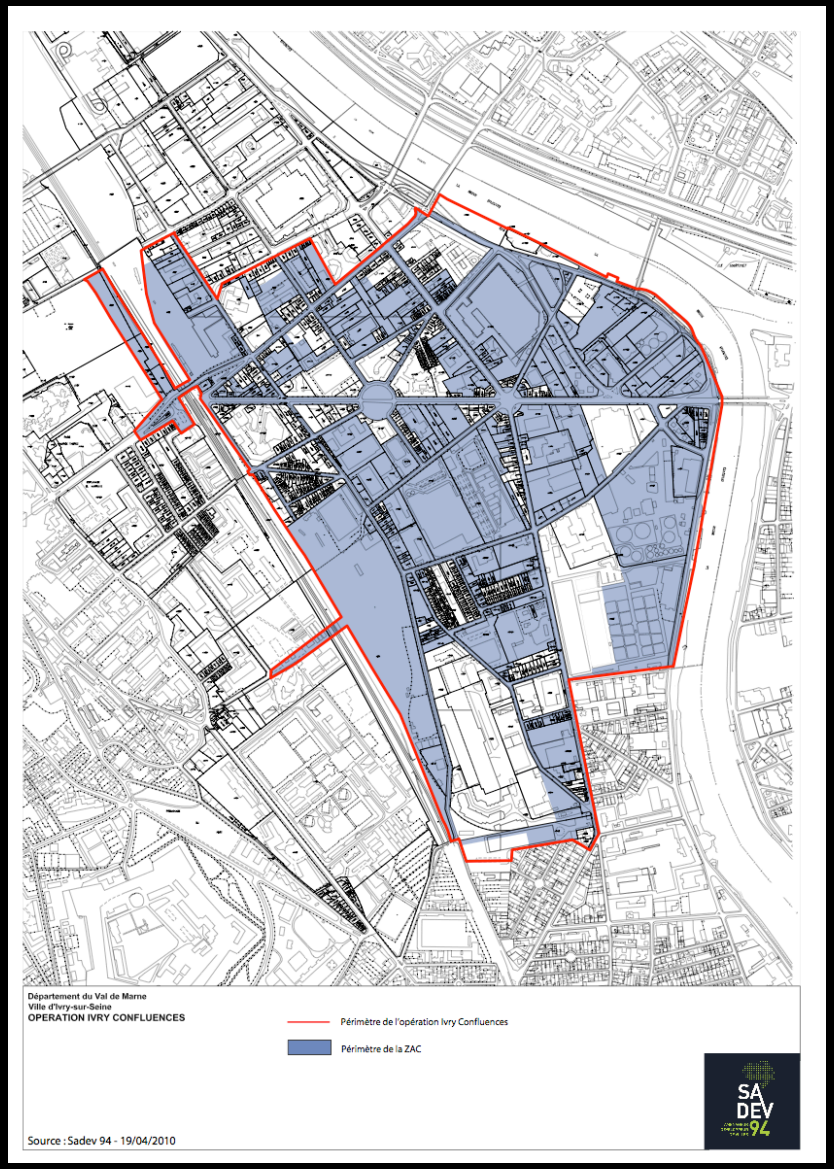
- un projet territorial
  à différentes échelles

- en vue d’un développement
  urbain durable

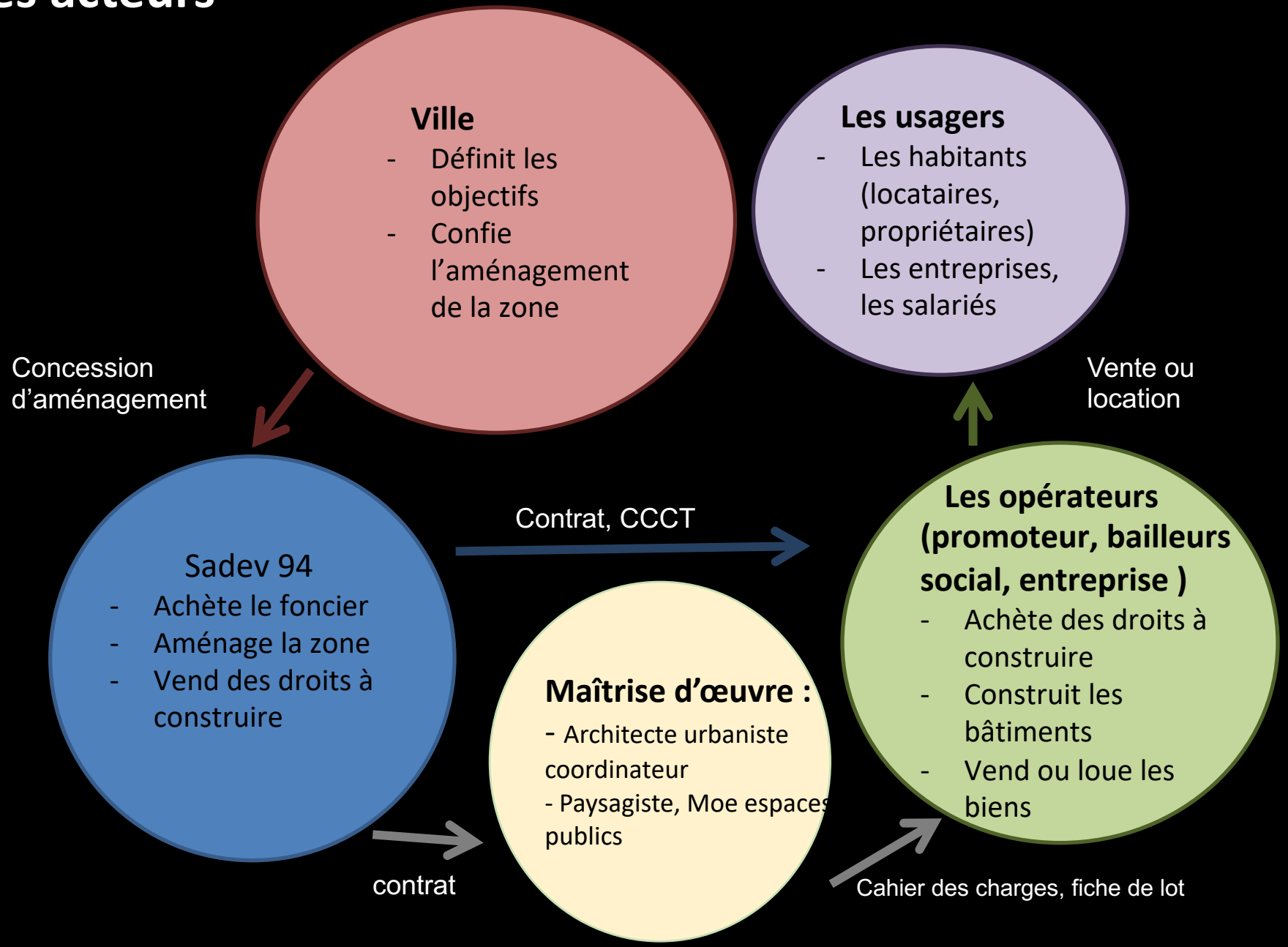
Opération Ivry Confluences:
145 hectares

ZAC Ivry Confluences (créée en 2010) :
98 hectares dont 77 mutables

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel, qui permet à une collectivité publique de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (art. L311-1 du Code de l'Urbanisme).



Les acteurs


Ville
- Définit les objectifs
- Confie l'aménagement de la zone
Les usagers
- Les habitants (locataires, propriétaires)
- Les entreprises, les salariés
Concession d'aménagement
Vente ou location
Sadev 94
- Achète le foncier
- Aménage la zone
- Vend des droits à construire
Contrat, CCCT
Les opérateurs (promoteur, bailleurs social, entreprise)
- Achète des droits à construire
- Construit les bâtiments
- Vend ou loue les biens
Maîtrise d'œuvre :
- Architecte urbaniste coordinateur
- Paysagiste, Moe espaces publics
contrat
Cahier des charges, fiche de lot

Le cadre financier : un bilan – recettes / dépenses équilibré en fin d'opération

Dépenses	**726 M€**	**Recettes**	**726 M€**
Foncier	338 M€	Recettes foncières	568 M€
Travaux	245 M€	Participations Subventions	152 M€
Taux d'avancement Fin 2017	52%	Taux d'avancement Fin 2017	26%

Un long processus

2009
Lancement concertation préalable à la création de la Zac et à la révision simplifiée du PLU

Réflexions urbaines et territoriales dès 1998

2010
Création de la Zac (programme global)

2011
Déclaration d'utilité publique

Traité de concession Sadev 94

Règles d'urbanisme (révision simplifiée du PLU)

2012
Approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du Programme des Equipements publics

2014
1e réalisations

Pépinière et hôtel d'entreprise Silver Innov' Ouverture septembre 2015

Le contrat de maîtrise d'œuvre

VOLET A.
Conception
urbaine

VOLET B.
Coordination
architecturale

VOLET C.
Maîtrise d'œuvre
des espaces publics

Volet D.
Animation de
La concertation

A- CONCEPTION URBAINE

Encadrer, accompagner et guider le développement du projet urbain dans le respect des grandes orientations et de l'équilibre global de l'opération.

- PROGRAMMATION ET TRADUCTION GRAPHIQUE

  . Mise à plat et actualisation du projet d'aménagement global :

  - Recollement des programmes déjà réalisés, évolution et suivi des plans de la ZAC,

  - Élaboration des faisabilités urbaines, des fiches de lots, et le suivi des projets immobiliers jusqu'à leur livraison.

- MISE À JOUR DES DOCUMENTS D'URBANISME ET RÉGLEMENTAIRE
- PARTICIPATION AUX MISES À JOUR DES DOCUMENTS ADMINISTRATIFS
- PARTICIPATION AUX INSTANCES DE PILOTAGE DE L'OPÉRATION

B- COORDINATION ARCHITECTURALE

Prescrire, analyser, accompagner toutes les architectures de l'opération, y compris les projets de réhabilitation et de réutilisation du patrimoine.

- ACTUALISATION DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET, URBAINES ET DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

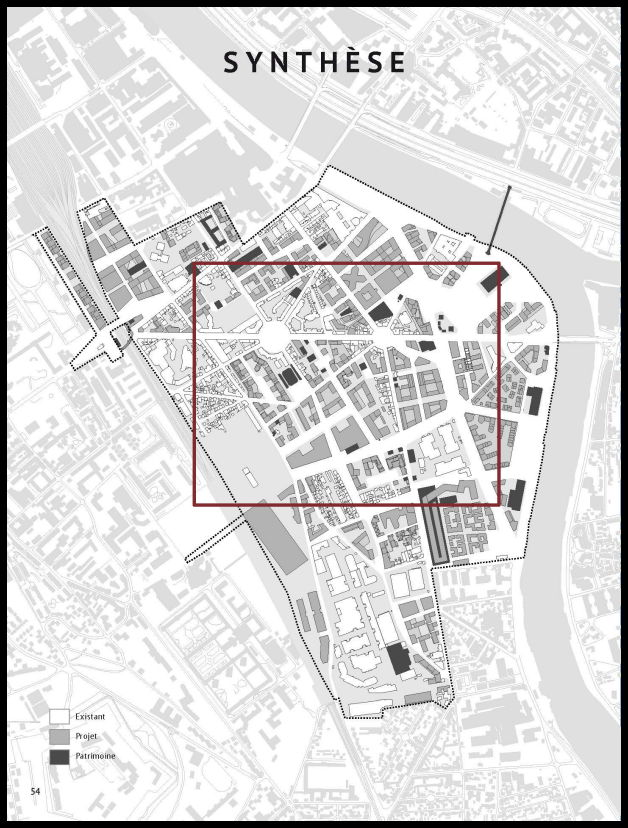
- SUIVI DES PROJETS ARCHITECTURAUX
  . Conseil auprès de la SADEV pour la sélection des maîtres d'œuvre d'opérations et pour le choix des projets,

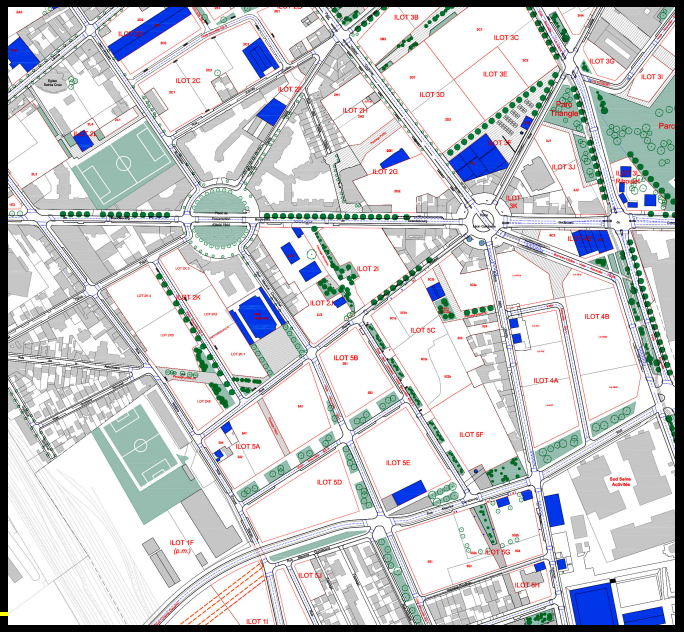
  . Avis détaillé sur les projets et suivi de l'esquisse à la réalisation.

- SUIVI GRAPHIQUE DES PROJETS ARCHITECTURAUX
  . Mise à jour régulière des projets : plans, façades, …
  . Capacité à mettre en place un processus BIM à l'échelle du projet urbain.

- CONSEIL SUR LES OPÉRATIONS URBAINES EN FRANGE DE ZAC

Un travail de programmation et de prescriptions à différentes échelles





Extrait Plan guide

Cahier de prescriptions architecturales et urbaines

Document synthétique de 40 pages :

- Orientations d'aménagement

Valorisation du patrimoine

Paysage de la Confluence

Démultiplication des quartiers

Ville durable

- Prescriptions d'aménagement (obligatoires et incitatives)

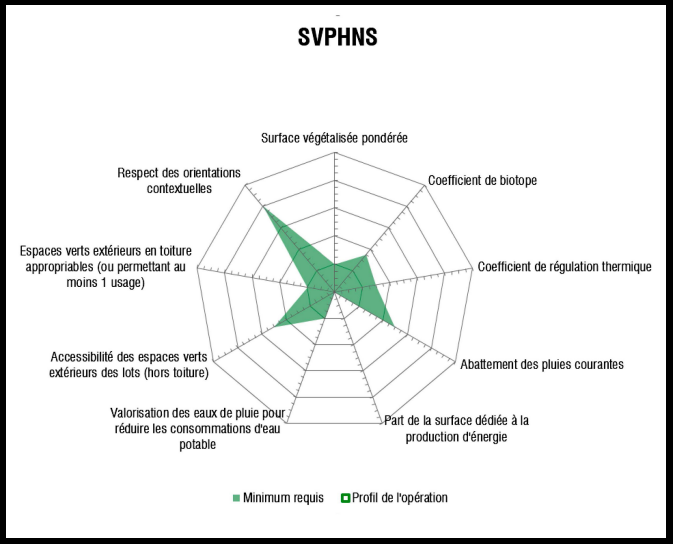
Architecture
Matériaux
Implantations et alignement
Aires de livraisons
Performances environnementales
Cours, jardins et allées

Cahier de prescriptions environnementales et de développement durable

Document synthétique de 63 pages :

Axes de conception

- Surface Végétalisée Pondérée à haut Niveau de Services (SVPHNS)



- Rez-de-chaussée urbain et résilient

- Performance transversale

- Du confort et des usages

Prescriptions îlot / lot : la fiche de lot

SITUATION
ENVIRONNEMENT

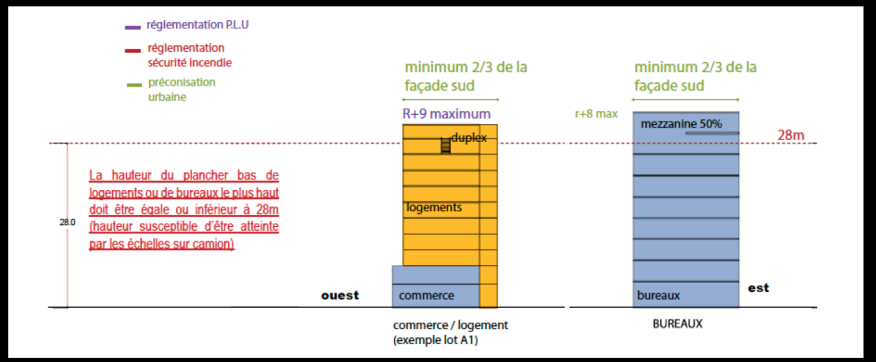
DIMENSIONS
SURFACE À CRÉER

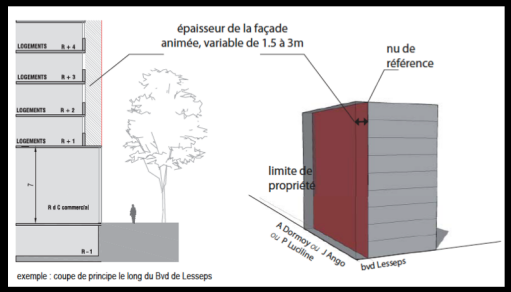
ACCÈS
IMPLANTATION
HAUTEURS
ENSOLEILLEMENT

TRAITEMENT
DES ESPACES LIBRES
ET ABORDS

FAÇADES
REZ-DE-CHAUSSÉE

STATIONNEMENT
RÉSEAUX





C- MAÎTRISE D'ŒUVRE DES ESPACES PUBLICS

Poursuivre la conception et la réalisation des espaces publics dans l'optique de composer un paysage à l'échelle de l'opération en lien, notamment avec le grand paysage de la confluence.

- MAÎTRISE D'ŒUVRE DE L'INTÉGRALITÉ DES ESPACES PUBLICS : RUES, PLACES, MAILS, COURS, …
  Des études préliminaires à la réalisation.

- SUIVI ET CONSEIL SUR L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS IMMOBILIERS

- MAÎTRISE D'ŒUVRE SUR LES AMÉNAGEMENTS TRANSITOIRES

Extrait Plan guide

D- ANIMATION DE LA CONCERTATION

Développer une véritable implication dans le processus de concertation et de communication autour du projet.

- ANIMATION DE LA CONCERTATION LIÉE AU PROJET

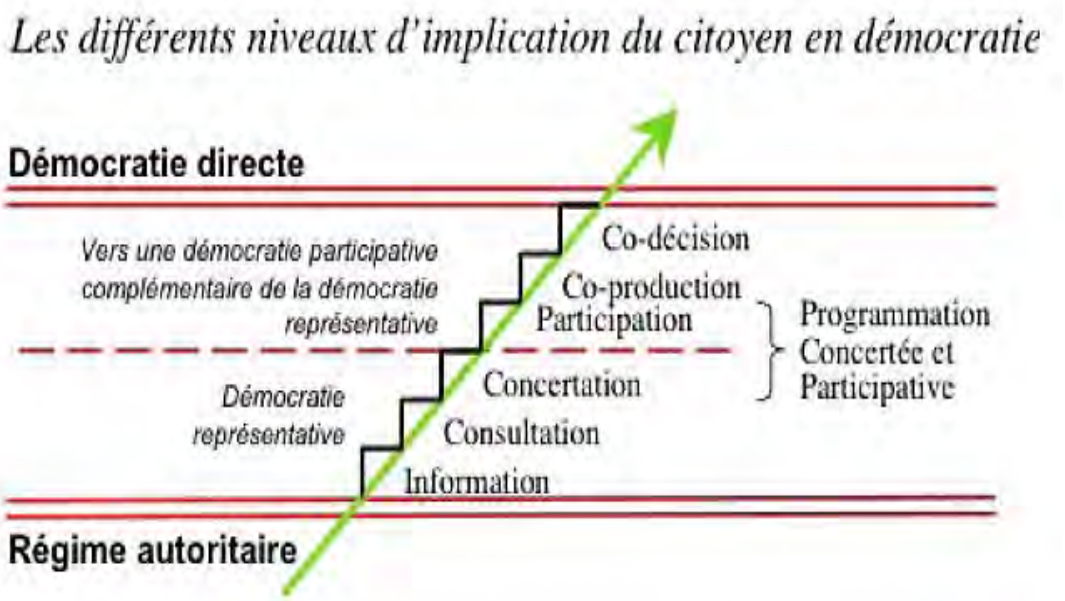
  . Participation aux actions, initiatives et évènements entrepris par la Ville ou la SADEV.

  . Capacité à proposer des outils ou des méthodes adaptés à recueillir la parole citoyenne de tous les types de publics et pour tout types de projets.

- COMMUNICATION SUR LE PROJET

  . Production de tous types de documents ou outils de communication facilitant la compréhension et la visibilité du projet, en direction aussi bien du grand public, que des élus et professionnels.

Les différents niveaux d'implication possible des habitants dans les projets
(à la définition de l'action ou-et la décision)



	ÉCHELLES D'INTERVENTION	NIVEAU D'IMPLICATION DES ACTEURS ET HABITANTS
Programmation Prescriptions et Coordination des Projets Compétences : technique, conseil et médiation	Sud Est parisien Ville	Acteurs économiques
	Quartier **Îlot** **Lot**	**Habitants : maîtrise d'usage**
Maîtrise d'œuvre des espaces publics Compétences : technique	**Quartier** **Parcs, places** **Cours, rues** **Micro espace**	**Habitants : maîtrise d'usage**

Animation de la concertation

Compétences : spécifique

Le projet : attentes, enjeux et défis

GRANDES ORIENTATIONS

- proposer une trame d'espaces publics de qualité comme élément structurant du projet, support de nouvelles mobilités et de nouveaux usages,

- reconquérir les bords de Seine pour une appropriation par les habitants :
  . libérer une partie des quais de la voiture
  . créer un parc de la Confluence et un parcours de mobilités douces au bord du fleuve,

- conforter ou créer de nouvelles centralités dans le secteur de la Gare et de part et d'autre de l'axe Brandebourg/Place Gambetta/Colonel Fabien,

- rechercher pour chaque îlot la mixité entre les fonctions : habitat, activités économiques et équipements publics,

- soutenir et accompagner la fonction économique.

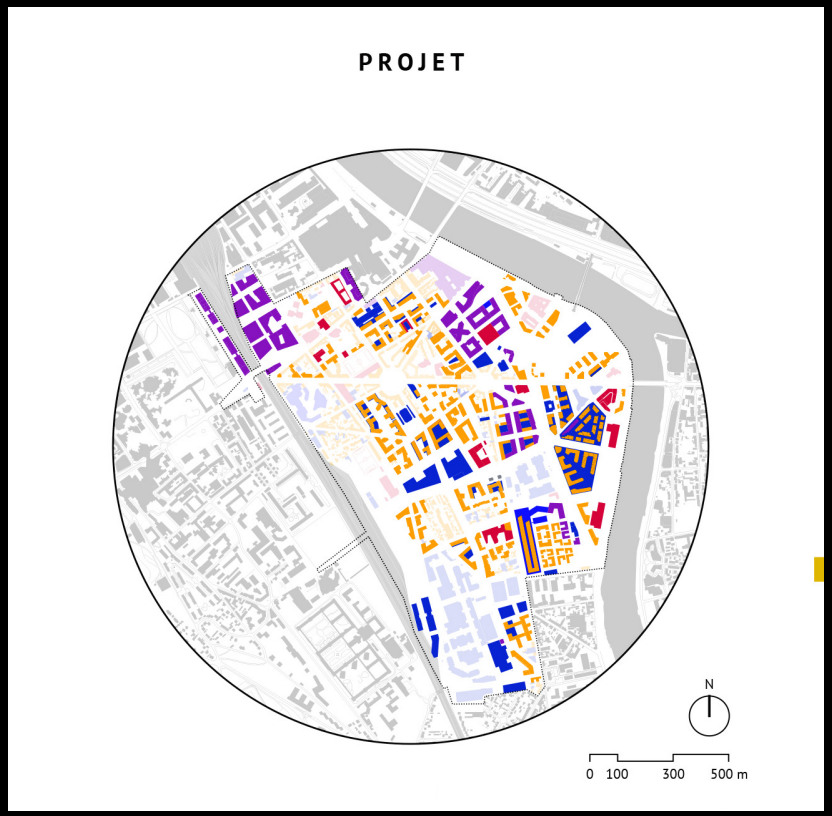
GRANDES ORIENTATIONS

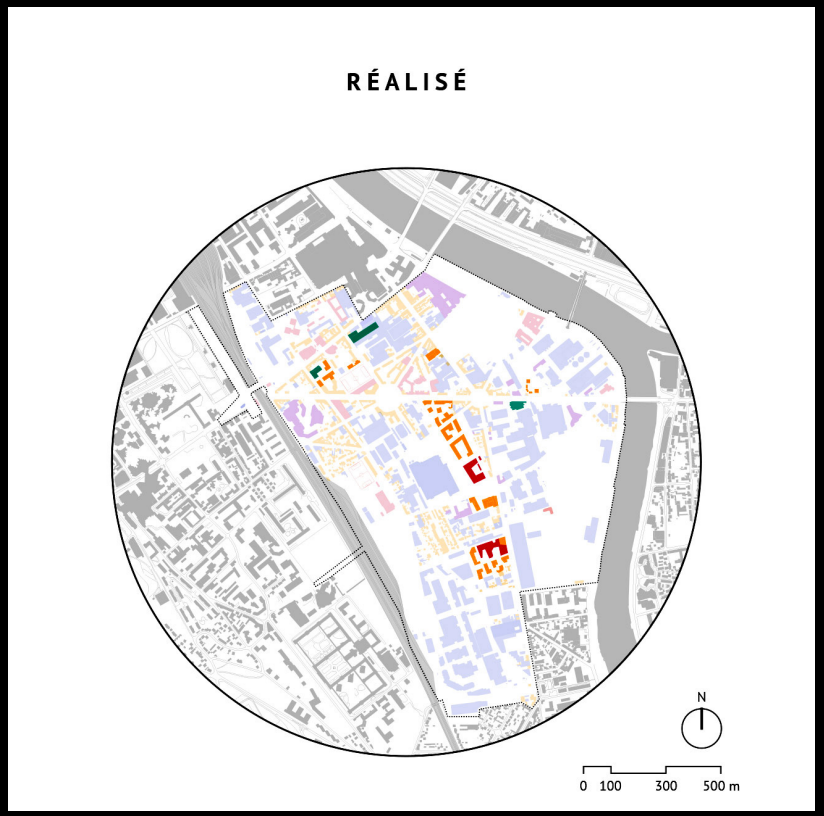
PAYSAGE

Extrait Plan guide

Programme de la ZAC : 1 300 000 m2 maximum

- Logements : 520 000 m2 soit 7 500 logements environ (50% logements sociaux et 50% accession + 1 partie en logements spécifiques)
- Activités : 650 000 m2
- Équipements publics : 130 000 m2





Extrait Plan guide

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

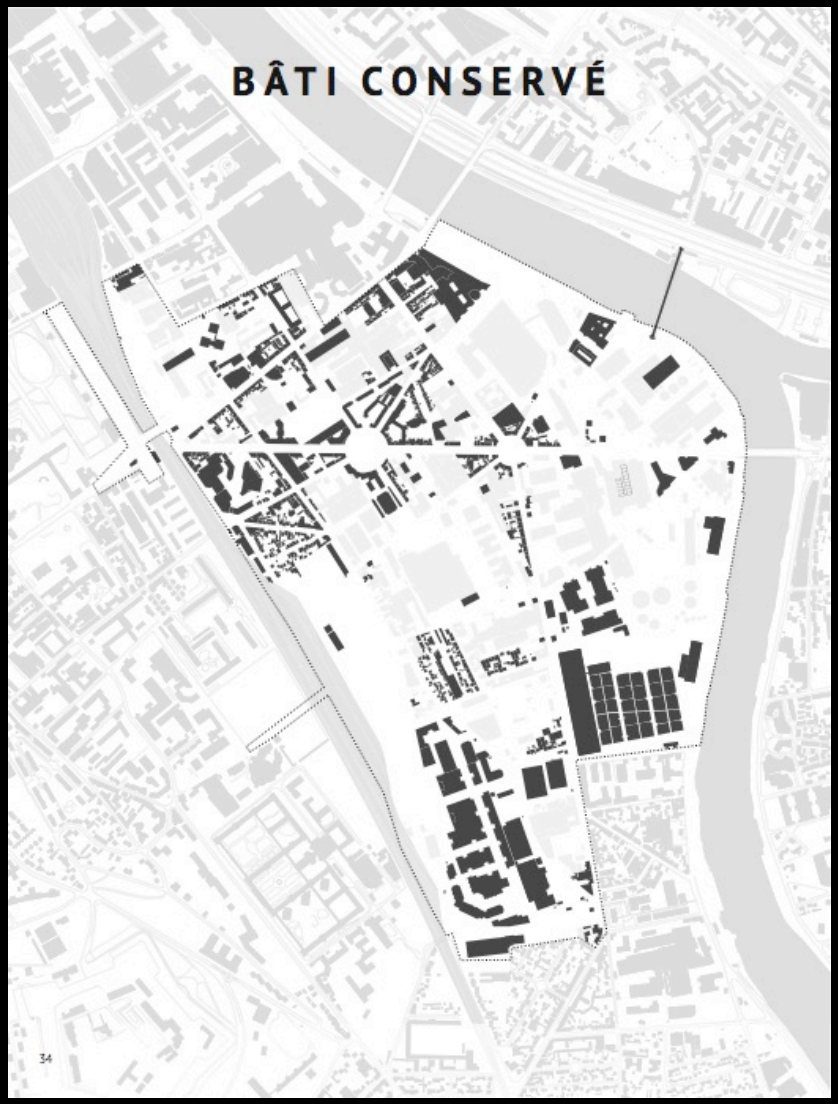
Plateforme Charles Foix
Silver Innov'
Ouverte en septembre 2015

Collège 600
Livré en septembre 2015.
Ouverture retardée

Groupe Scolaire20 classes Rosalind Franklin Ouvert à la rentrée 2015

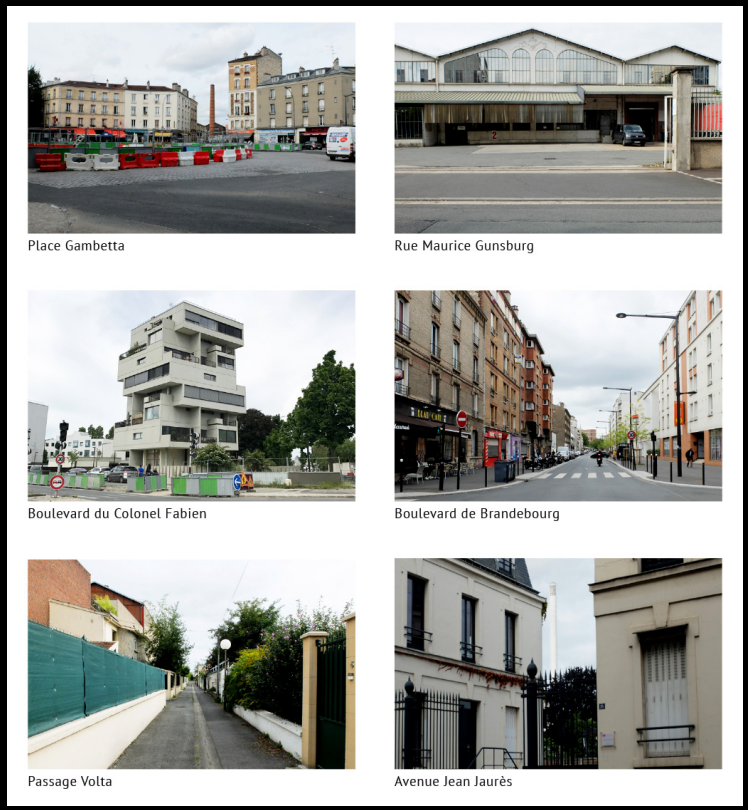
Crèche Ada Lovelace
Rue Pierre Rigaud
programme mixte/résidence intergénérationnelle)
Livrée en mars 2016

Un quartier qui garde son identité



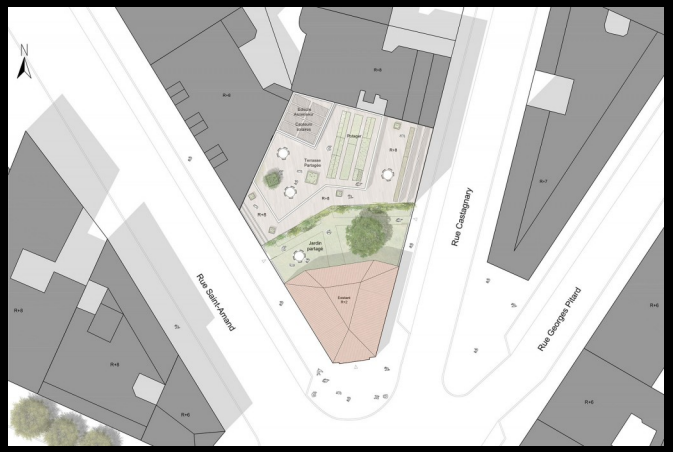
Extrait Plan guide

Faire cohabiter l'ancien et le nouveau



Un quartier qui garde son identité

Logements et co working Paris 15ème



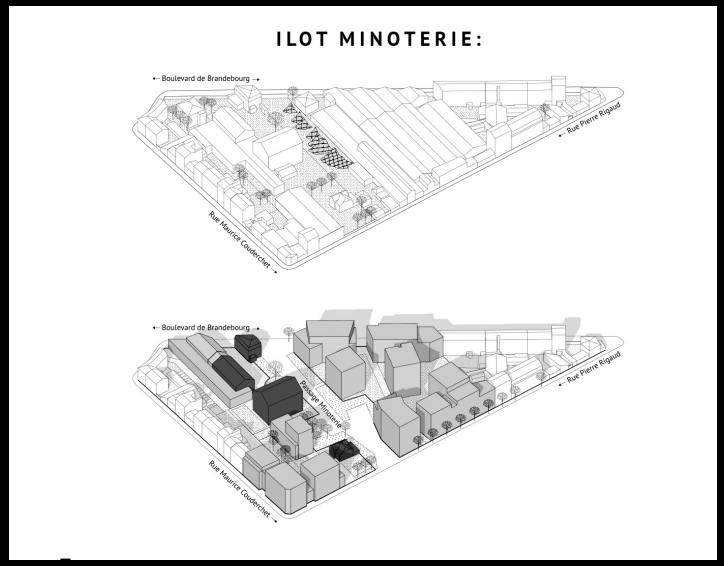
Faire cohabiter l'ancien et le nouveau

Un quartier qui garde son identité

Gérer les différences de hauteur
et de densité

NB – Elles sont d'autant plus perceptibles que l'ensemble du quartier n'est pas réalisé.

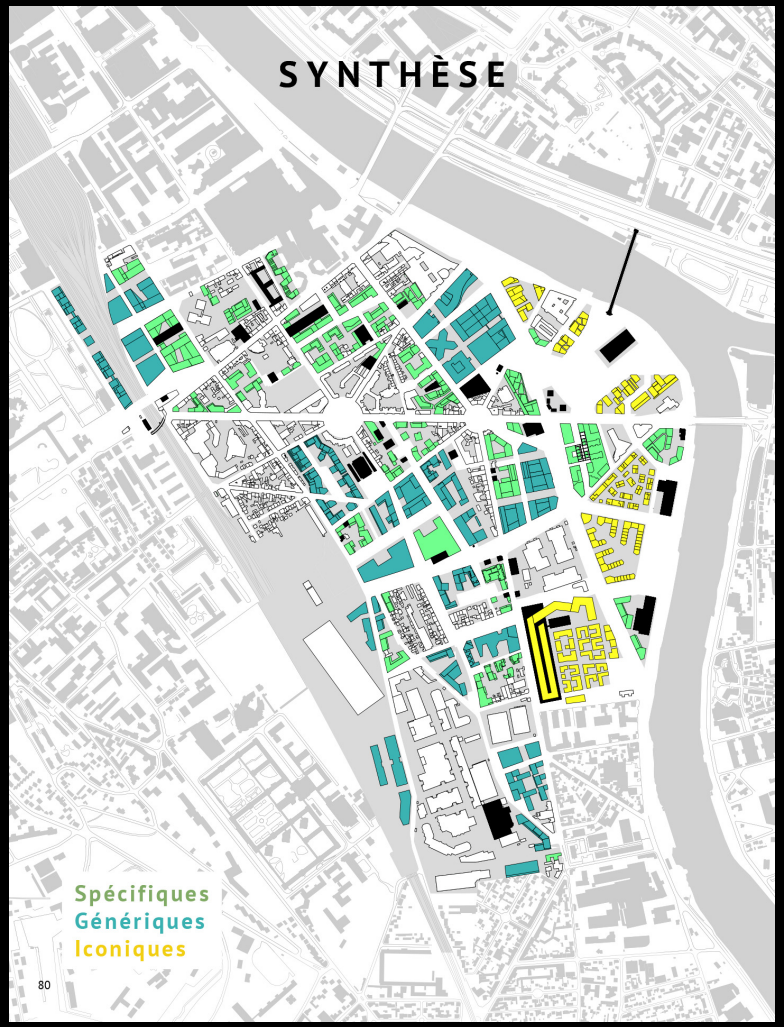
Un quartier qui garde son identité



Gérer les différences de hauteur
et de densité

- Le rapport à l'espace public : générosité des espaces,
- L'îlot : ouverture de l'îlot et prospects confortables entre les bâtiments,
- Les espaces intérieurs : végétalisation et appropriation favorisée,
- Le traitement architectural de l'immeuble et du rez-de-chaussée : fragmentation, diversité des volumes, ouverture des façades, …

Un quartier qui garde son identité



Extrait Plan guide

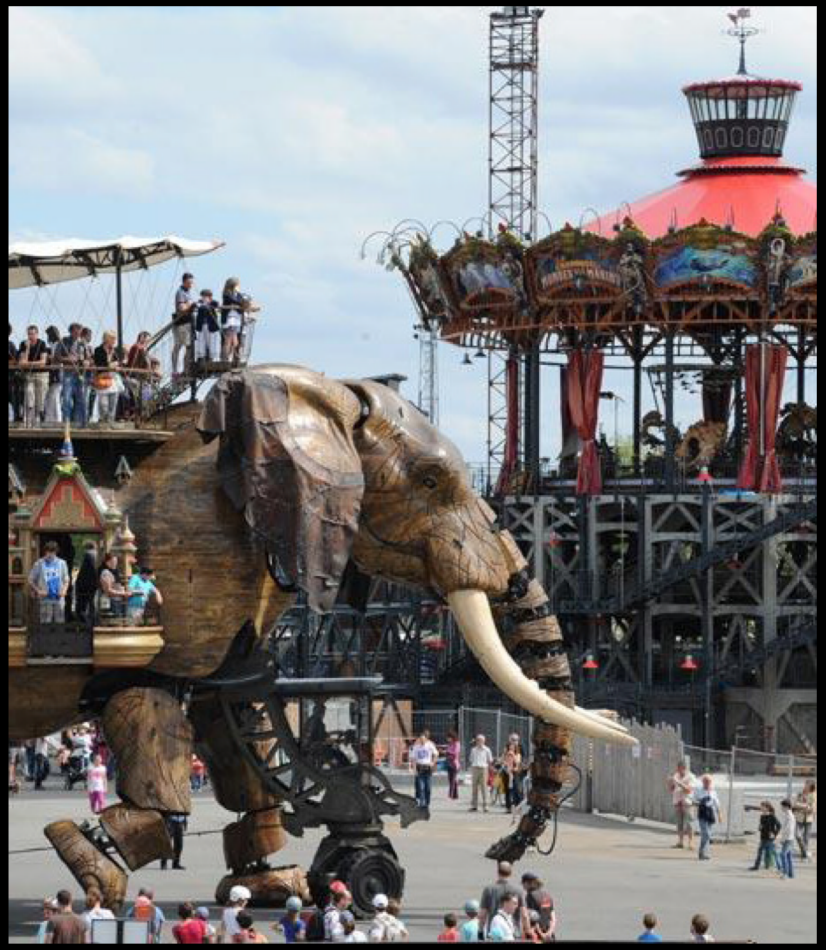
Aborder la question de la hauteur et de la densité différemment suivant 3 familles d'îlots :

- Les îlots où le bâti existant conservé influence l'aménagement, ils sont tributaires de cet environnement : LES SPÉCIFIQUES

- Les anciennes emprises industrielles où aucun édifice n'est conservé, les îlots sont plus standards : LES GÉNÉRIQUES

- Situés en majorité en bordure de Seine, ils sont recréés de toutes pièces et ont des formes singulières, ils sont supports d'expérimentation : LES ICONIQUES.

Un quartier qui garde son identité



Île –de -Nantes

Réajuster la programmation des activités et du tertiaire :

- en misant sur l'innovation,
- en activant le patrimoine,
- en s'appuyant sur le tissu d'entreprises et d'acteurs investis ou prêts à s'investir sur le territoire.

Un quartier vivant et agréable à vivre

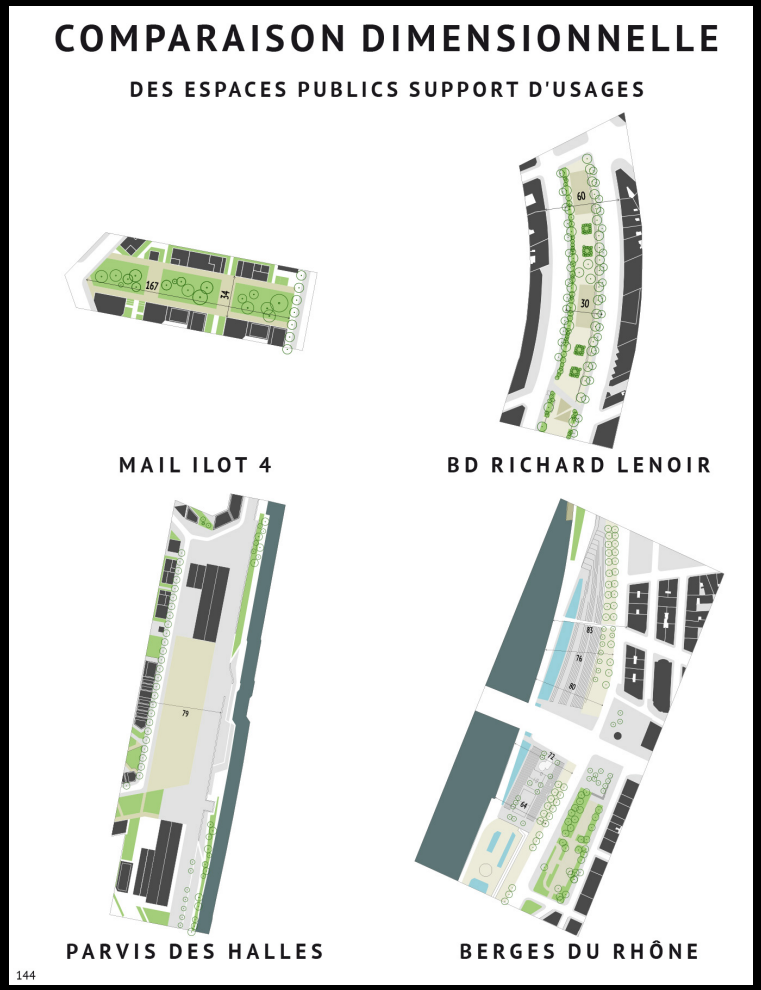
Extrait Plan guide

Définir les usages des espaces publics

- circuler, pédaler, marcher, …
- se reposer, prendre le frais, regarder, …
- jouer, sauter, courir, pratiquer un sport, …

Cohabitation de plusieurs usages, polyvalence,
Limites et rapport avec l'environnement,
Contraintes.

Un quartier vivant et agréable à vivre

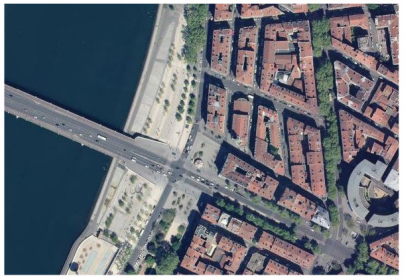


Extrait Plan guide

Un dimensionnement et un traitement adapté aux usages :

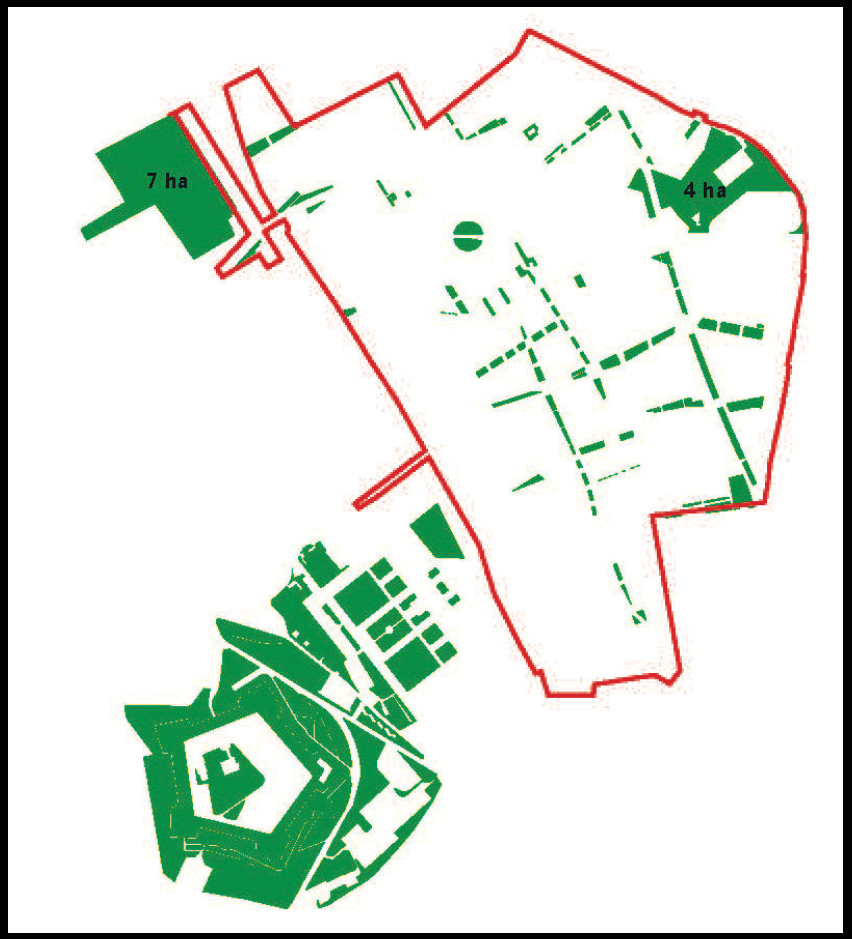
- espace et ambiance
- végétalisation
- matériaux
- mobilier urbain

Boulevard Richard Lenoir, Paris



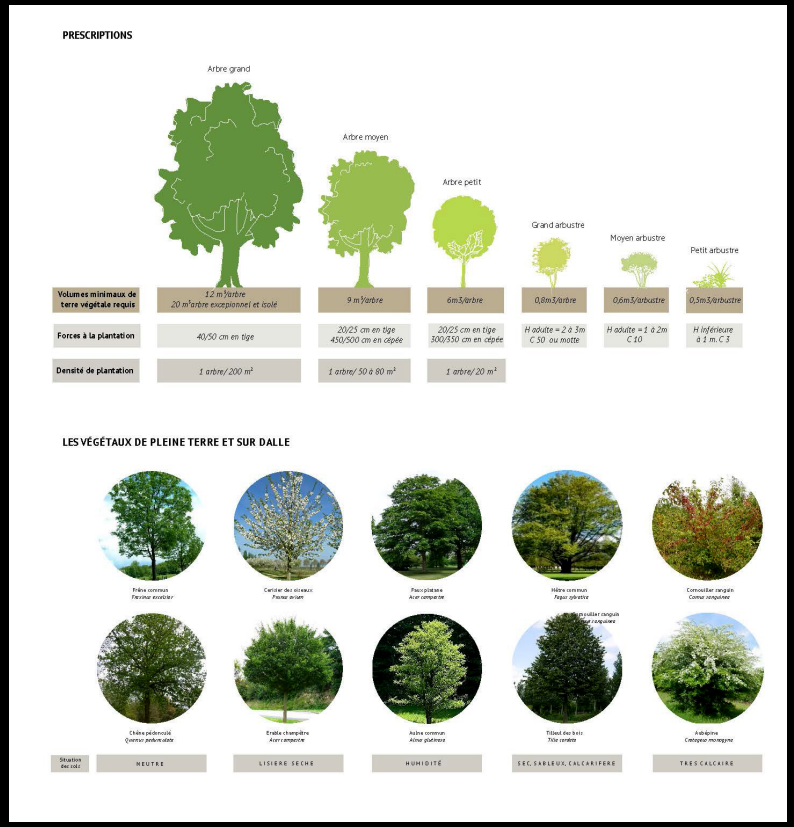
Berges du Rhône, Lyon

Un quartier vivant et agréable à vivre



Extrait charte paysagère Plan guide

Un parc en réseau
Une palette végétale commune aux espaces publics et privés.



Un quartier vivant et agréable à vivre

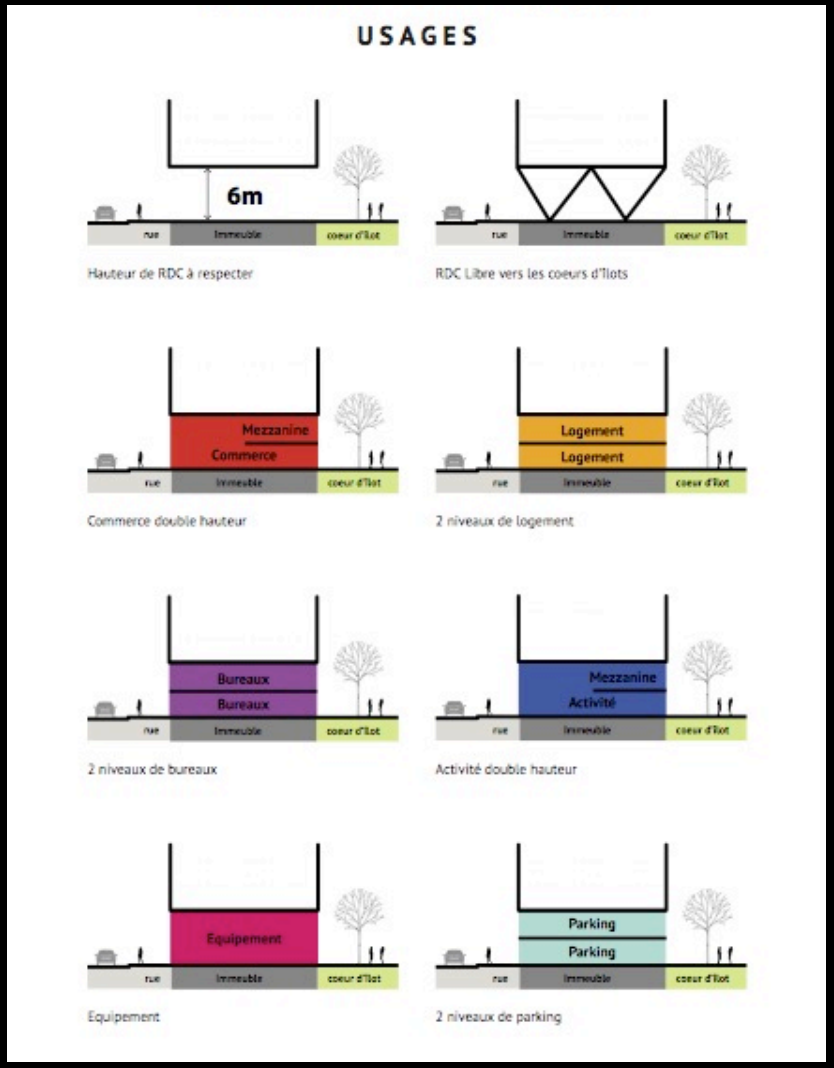
Ré activer les rez-de-chaussée :

- agir pour le développement d'activités au RDC : commerces, cafés, activités culturelles ou récréatives, services, professions libérales …

Plate forme Silver Innov Ivry

Recyclerie La pagaille Ivry

Un quartier vivant et agréable à vivre



Extrait Plan guide

Ré activer les rez-de-chaussée :

- créer les conditions d'une occupation aisée pour plusieurs types de programmes,

- Intégrer la réversibilité des usages.

Résidence Simone Veil
Paris 14ème

Le temps du projet

Ground control Paris

Investir le chantier et des lieux en devenir :

- programmer des usages transitoires ou des actions éphémères,

- préfigurer certains usages futurs.

Les Grands Voisins Paris

Merci de votre attention