

IVRY-SUR-SEINE

Sensibilisation

Maîtrise d'œuvre urbaine

Ivry-Confluences

JANVIER 2019



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

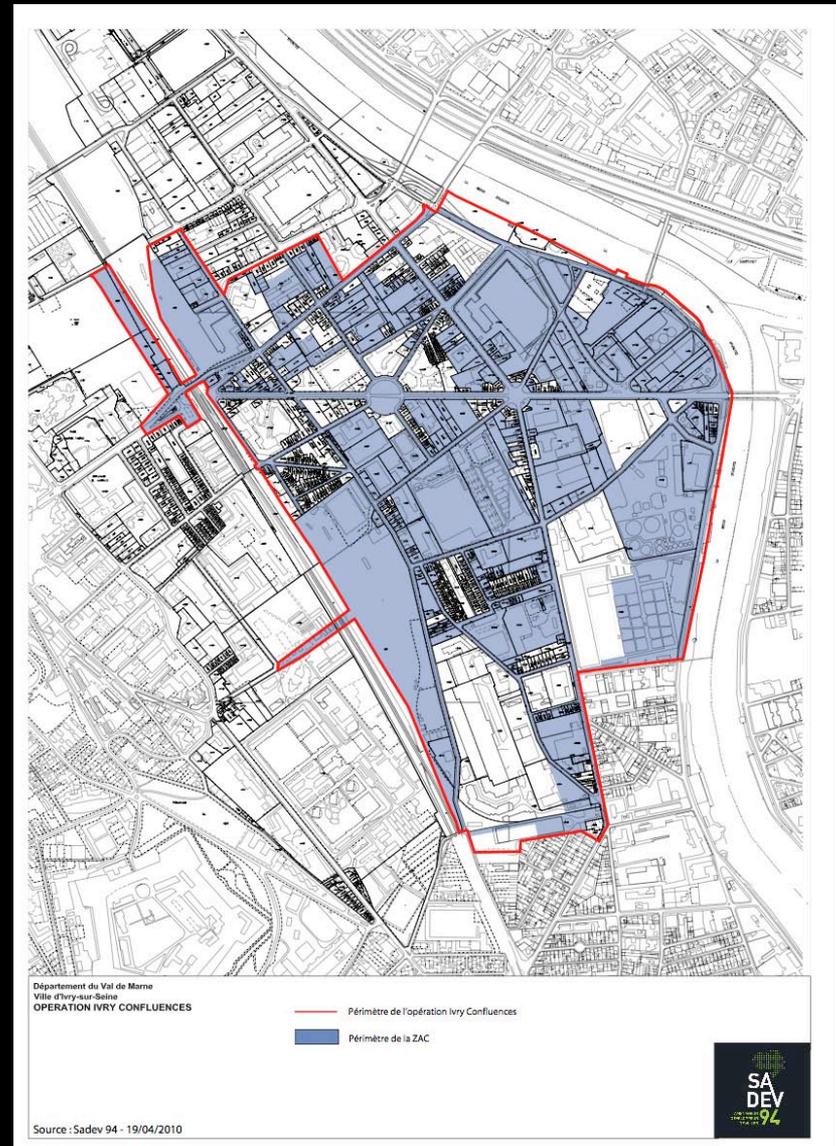
L'opération d'aménagement

- un processus concerté
- un projet territorial
à différentes échelles
- en vue d'un développement
urbain durable

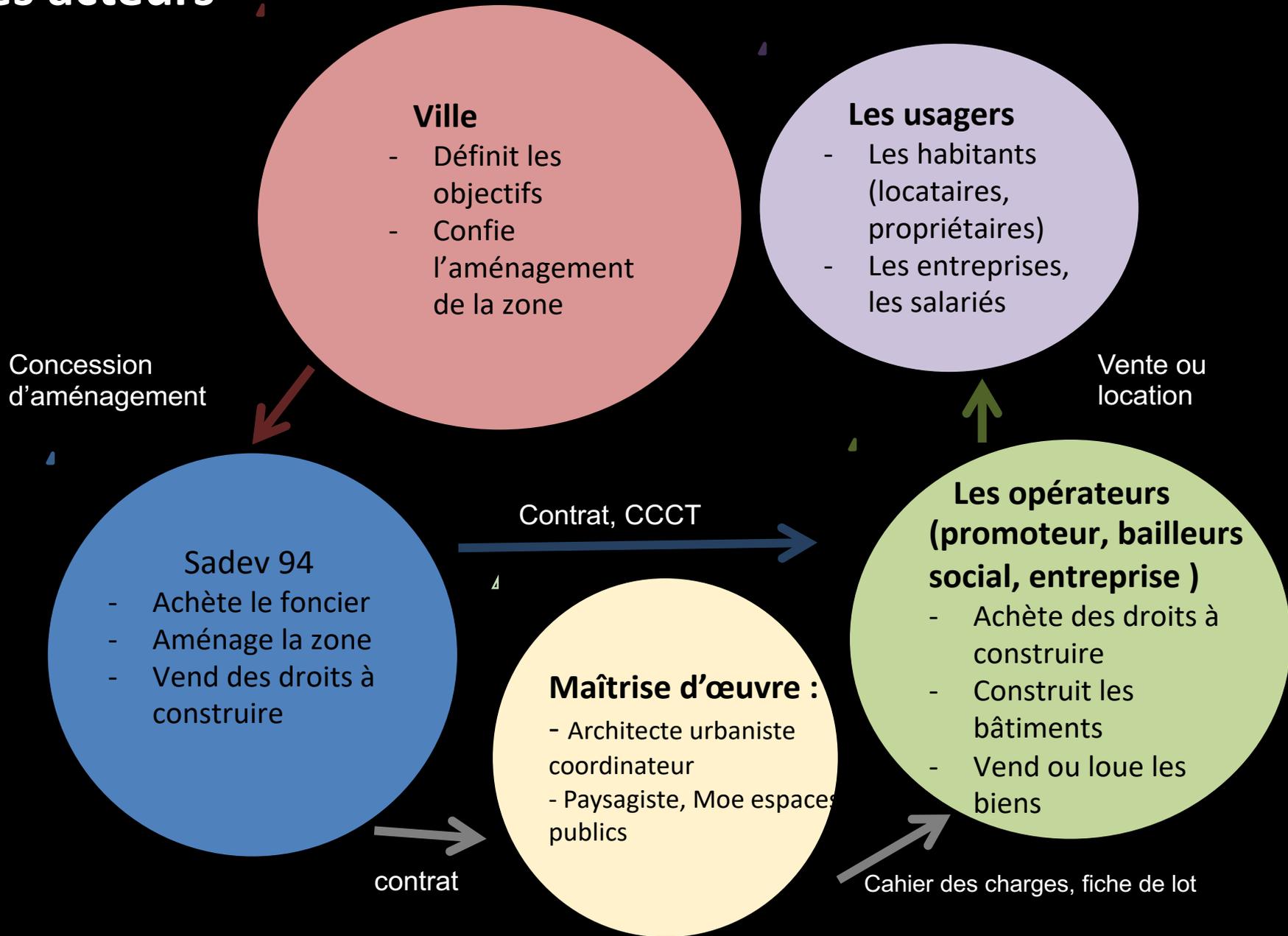
Opération Ivry Confluences:
145 hectares

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



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

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
1^e réalisations

Réflexions
urbaines et
territoriales
dès 1998



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.

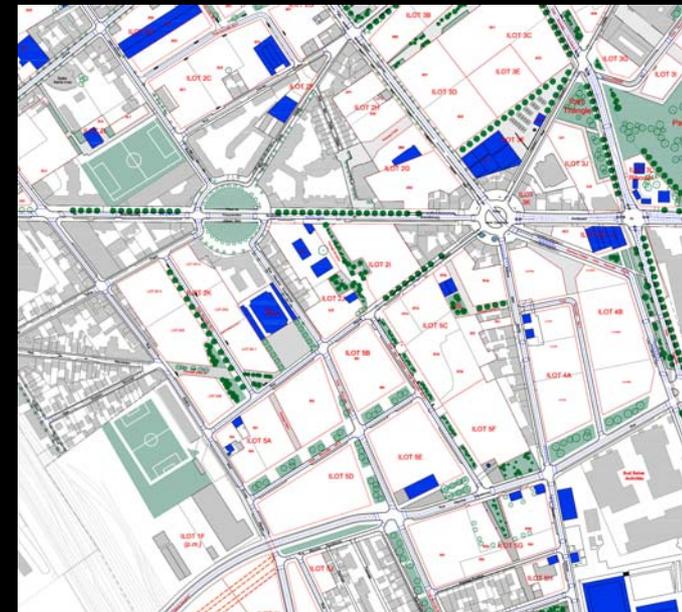
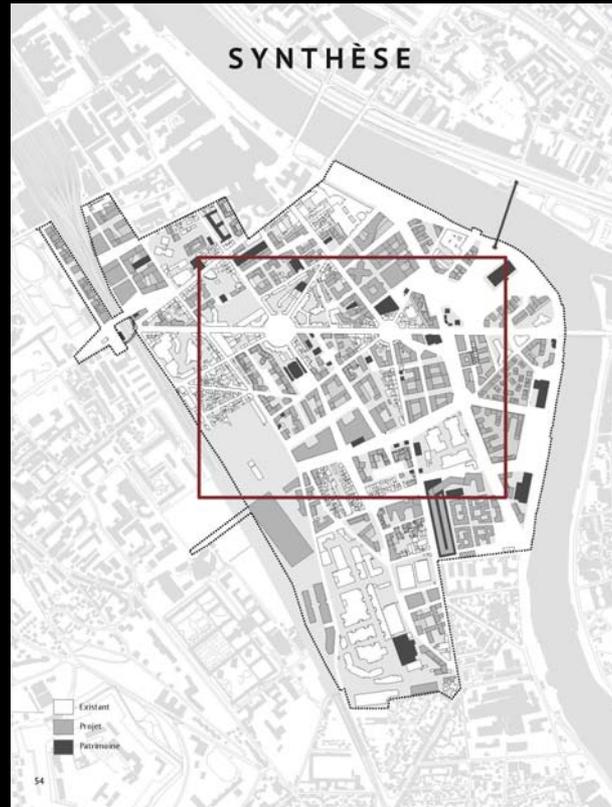
- MISE À JOUR DES DOCUMENTS D'URBANISME ET RÉGLEMENTAIRE
- PARTICIPATION AUX MISES À JOUR DES DOCUMENTS ADMINISTRATIFS
- PARTICIPATION AUX INSTANCES DE PILOTAGE DE L'OPÉRATION

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 :

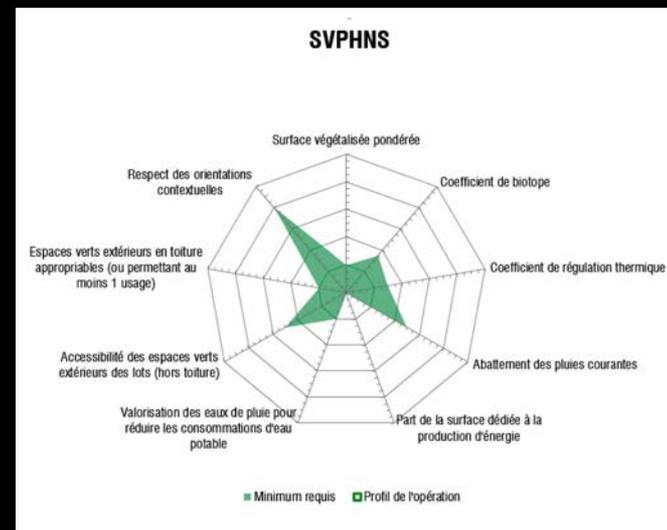
Axes de conception

- 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

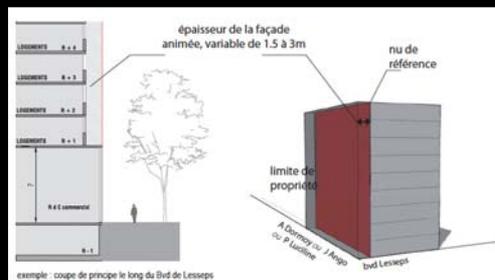
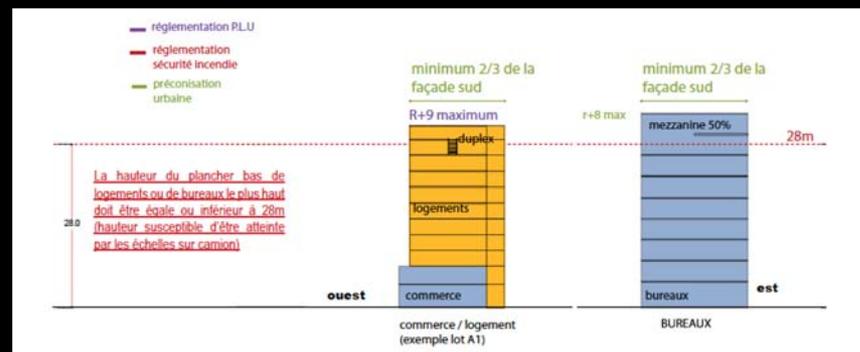
DIMENSIONS
SURFACE À CRÉER

ACCÈS
IMPLANTATION
HAUTEURS
ENSOLEILLEMENT

TRAITEMENT
DES ESPACES LIBRES
ET ABORDS

FAÇADES
REZ-DE-CHAUSSÉE

STATIONNEMENT
RÉSEAUX



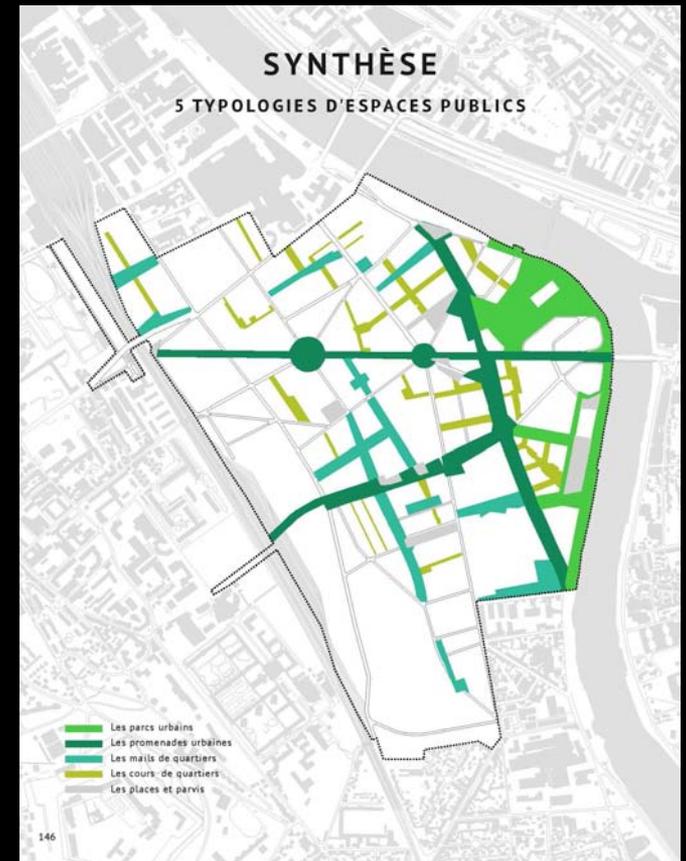
Loggias, balcons, oriels ...



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, MAILLS, 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 événements 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.

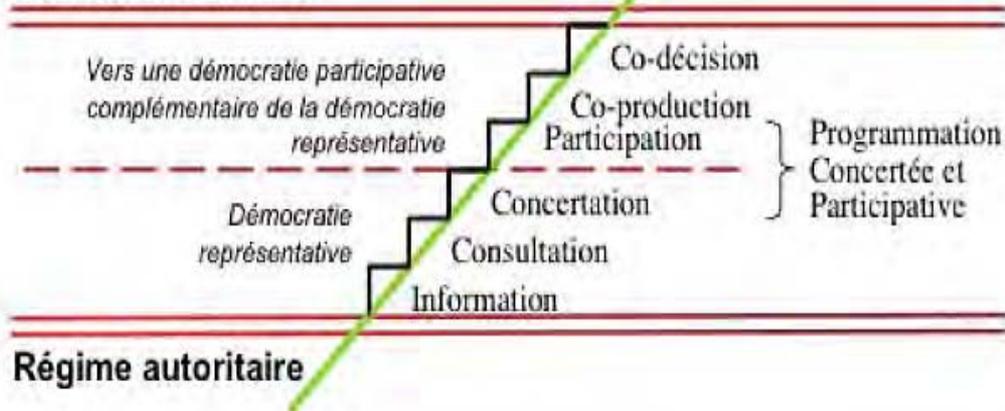
- COMMUNICATION SUR LE PROJET

- . 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)

Les différents niveaux d'implication du citoyen en démocratie

Démocratie directe



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

Quartier
Îlot
Lot

Acteurs économiques

Habitants :
maîtrise d'usage

Animation de
la concertation

Compétences :
spécifique

Maîtrise d'œuvre
des espaces
publics

Compétences :
technique

Quartier
Parcs, places
Cours, rues
Micro espace

Habitants :
maîtrise d'usage

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



ESPACES PUBLICS

Libérer les berges de Seine des véhicules

Créer des **fenêtres urbaines** ouvertes vers la Seine

Définir des axes métropolitains élargis de traverse inter-communales



ESPACES VERTS

Créer **2 parcs urbains des berges** de Seine à épaisseurs variables pour faire pénétrer le paysage des berges jusque dans la profondeur des tissus d'Ivry Port.

2 grands axes verts le long de Brandebourg et de Gunsbourg, canopée continue d'un côté, et promenade plantée de l'autre.

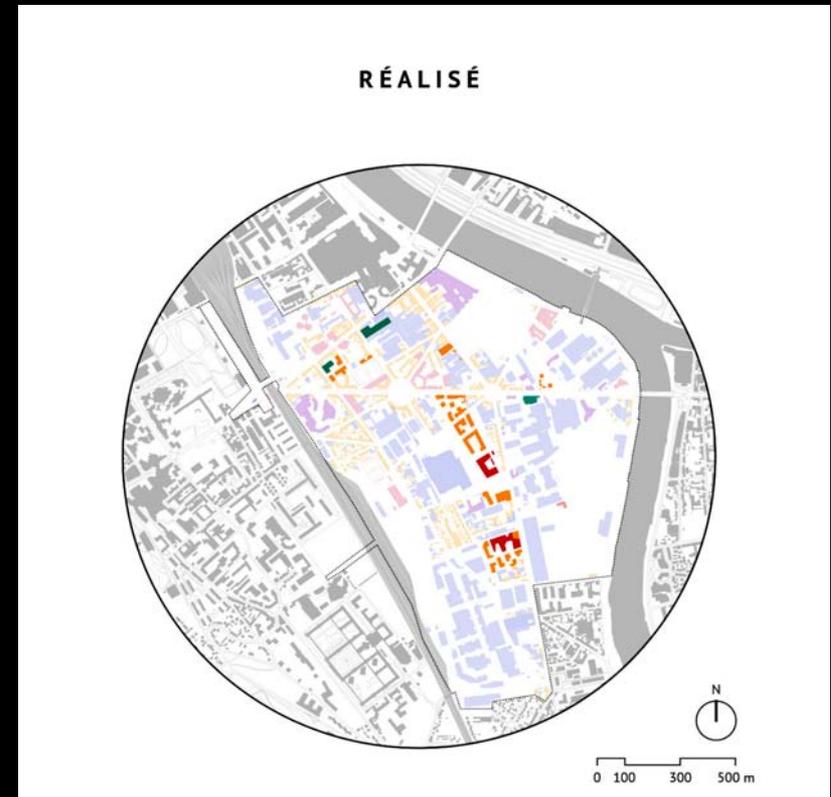
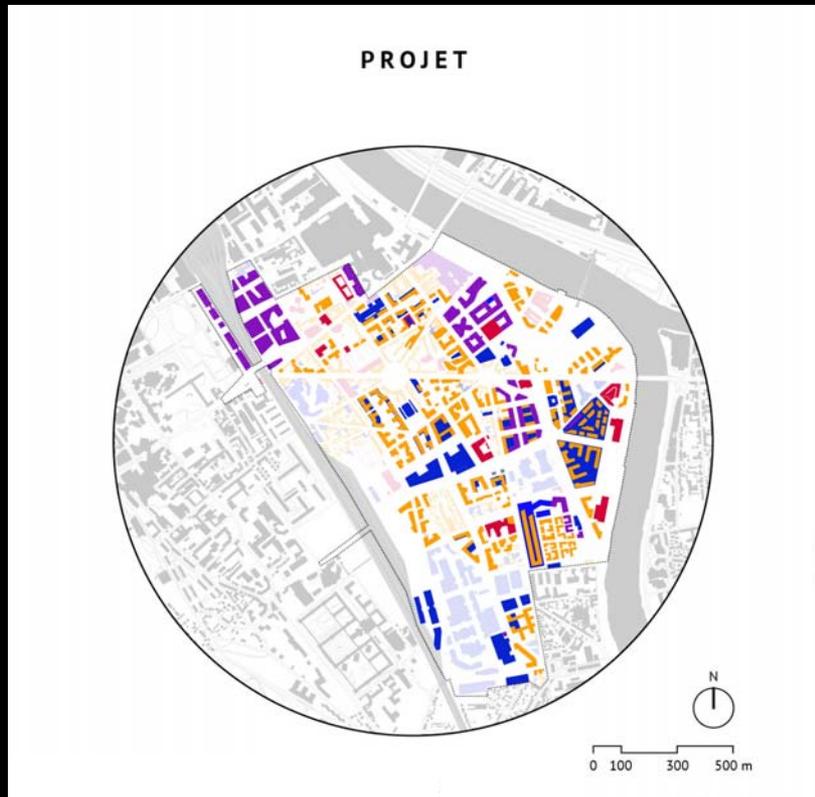
Une nature de proximité au sein des quartiers.

109

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



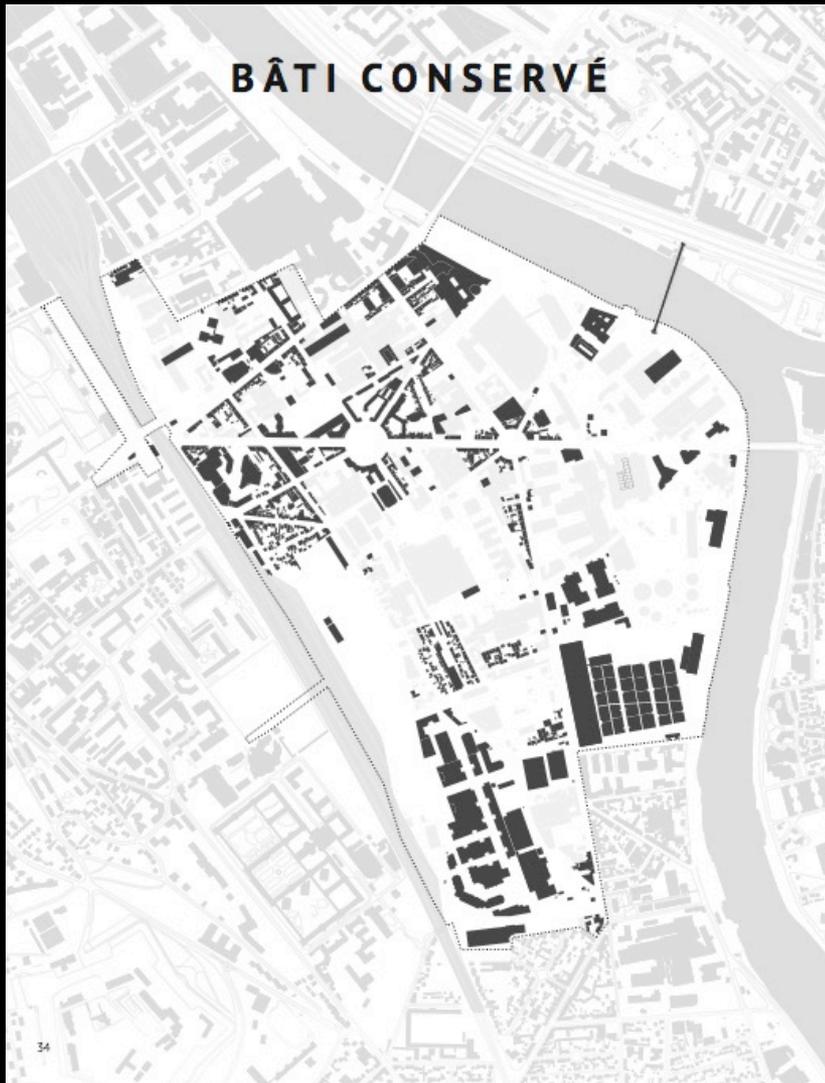
Collège 600
Livré en septembre 2015.
Ouverture retardée

Groupe
Scolaire 20
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



Place Gambetta



Rue Maurice Gunsburg



Boulevard du Colonel Fabien



Boulevard de Brandebourg



Passage Volta



Avenue Jean Jaurès

Un quartier qui garde son identité

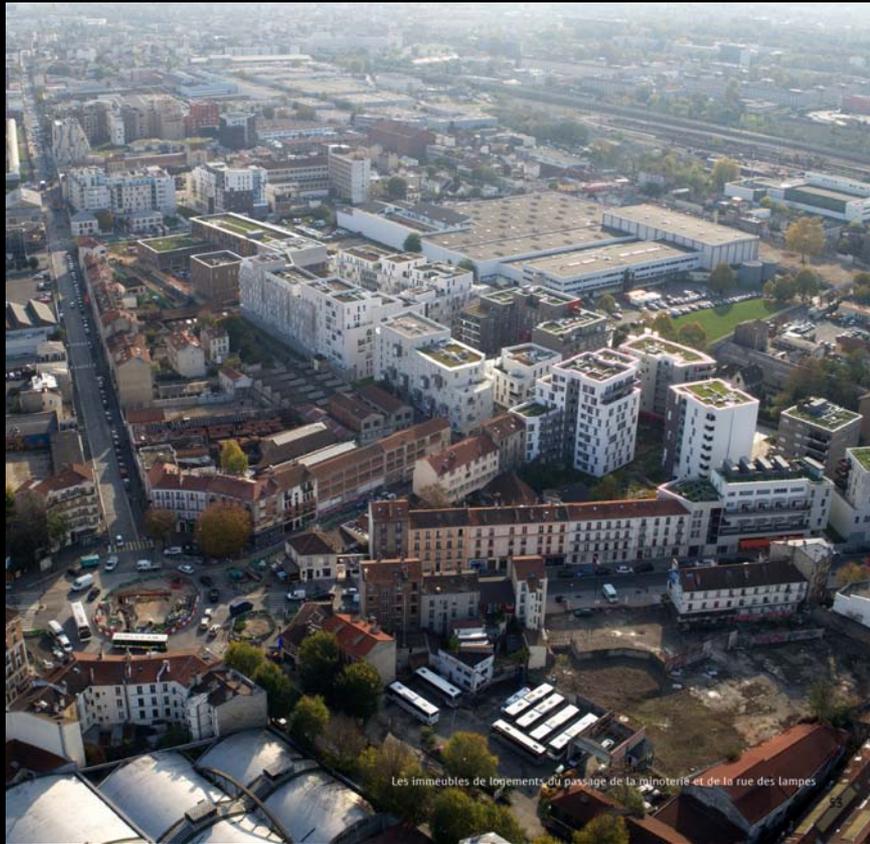


Logements et co working Paris 15ème

Faire cohabiter l'ancien et le nouveau



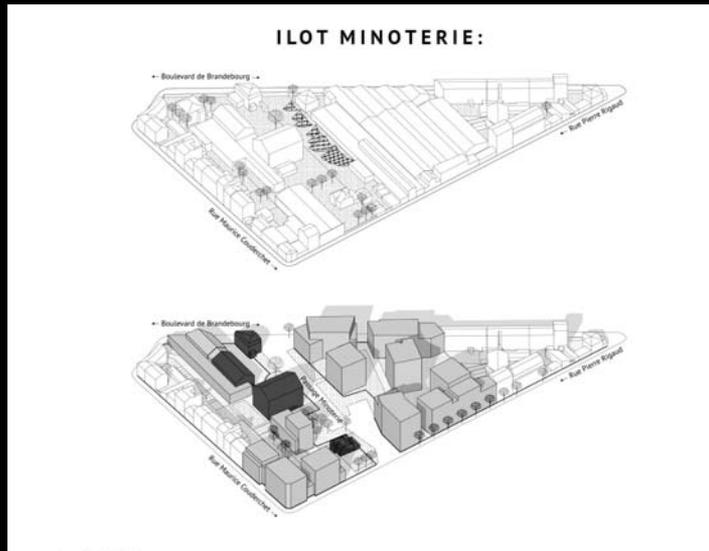
Un quartier qui garde son identité



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

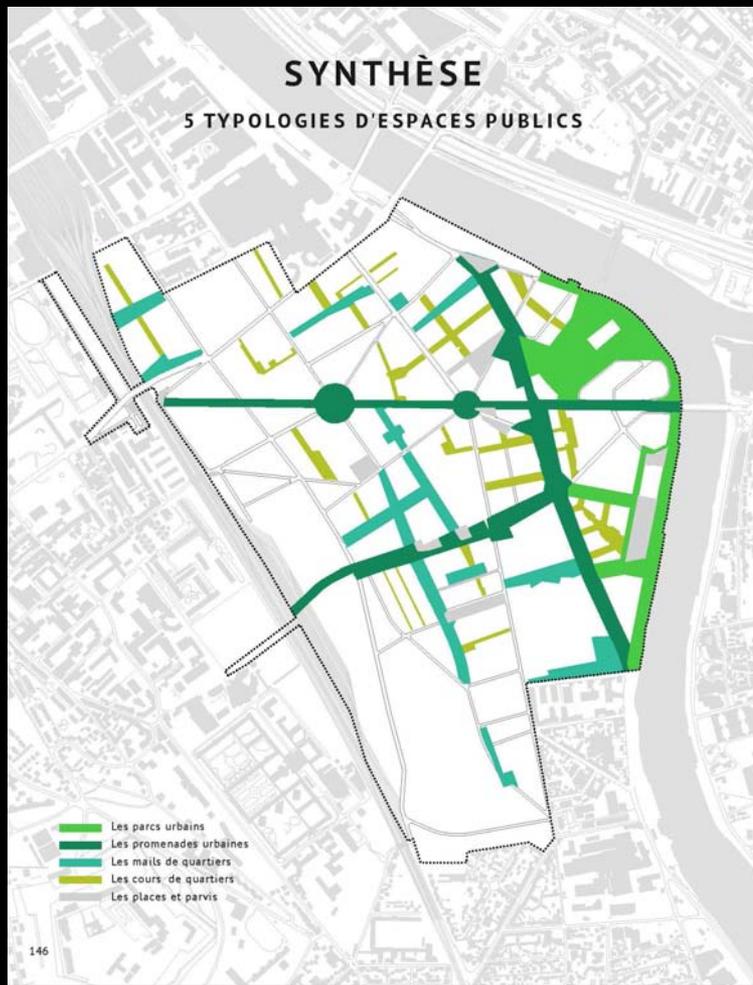


Île -de -Nantes

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

COMPARAISON DIMENSIONNELLE

DES ESPACES PUBLICS SUPPORT D'USAGES



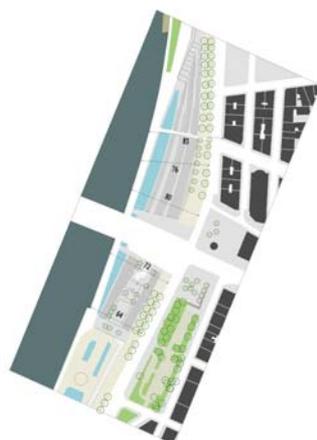
MAIL ILOT 4



BD RICHARD LENOIR



PARVIS DES HALLES



BERGES DU RHÔNE

Extrait Plan guide

Un dimensionnement et un traitement adapté aux usages :

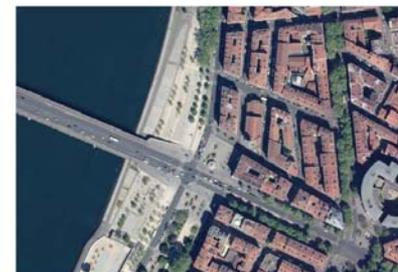
- espace et ambiance
- végétalisation
- matériaux
- mobilier urbain



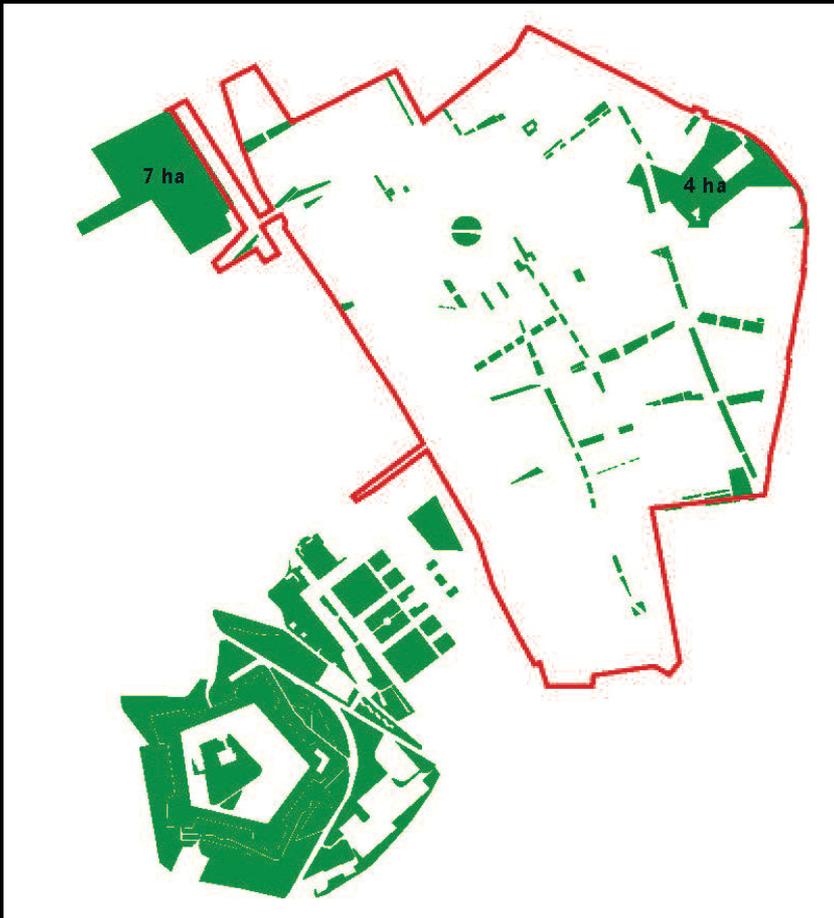
Boulevard Richard Lenoir, Paris



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.

PRESCRIPTIONS

	Arbre grand	Arbre moyen	Arbre petit	Grand arbuste	Moyen arbuste	Petit arbuste
Volumes minimaux de terre végétale exigés	12 m tige 20 m ² arbre enraciné et José	9 m tige	6 m tige	0,5m tige	0,5m tige	0,5m tige
Forces à la plantation	40/50 cm en tige	20/25 cm en tige 450/500 cm en cône	20/25 cm en tige 300/350 cm en cône	H adulte = 2 à 3m C 50 ou morte	H adulte = 1 à 2m C 10	H inférieure à 2 m. C 3
Densité de plantation	1 arbre/200 m ²	1 arbre/ 50 à 80 m ²	1 arbre/20 m ²			

LES VÉGÉTAUX DE PLEINE TERRE ET SUR DALLE

 Hêtre commun Fleur blanche	 Cornus des saules Fleur blanc	 Fraxinella Avec compagne	 Hêtre commun Fleur blanche	 Cornus sanguinolenta Fleur blanche
 Clématite Fleur blanche	 Fuchsia Avec compagne	 Hêtre commun Avec compagne	 Tilleul des bois Fleur blanche	 Hêtre commun Fleur blanche
MOULTE	LITIERE SECHE	NOUVEAUTE	SEC, PARALLÈLE, CALCIPHILE	TREE CALLAIRE

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 ...

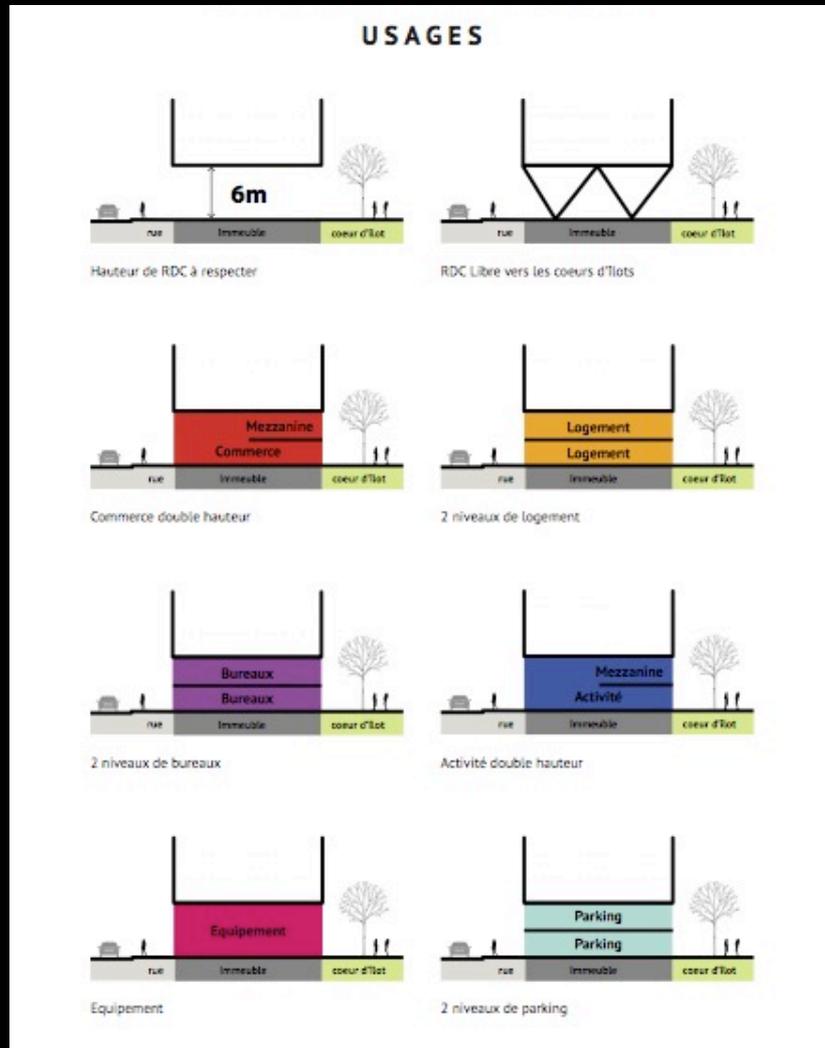


Plate forme Silver Innov Ivry



Recyclerie La pagaille Ivry

Un quartier vivant et agréable à vivre



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



Extrait Plan guide

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