

## Procès-Verbal de synthèse

Le registre électronique comporte 30 contributions dont 3 par le syndicat des copropriétaires de la résidence JJ Rousseau qui s'inquiétait de ne pas voir publié le mémoire joint à l'observation numéro 11, et dont une lettre des propriétaires du centre commercial et porteurs du projet.

La consultation du site du registre électronique fait l'objet de statistiques journalières. Selon ces statistiques, il y aurait eu 41 visiteurs pendant la durée de l'enquête.

Les observations reçues témoignent d'une grande inquiétude des riverains face au projet immobilier « démesuré, inadapté, catastrophique, anachronique, trop grand, trop haut » évoqué au dossier. Le syndicat des copropriétaires de la résidence JJ Rousseau développe dans un mémoire de 37 pages les arguments justifiant un avis défavorable au projet. Une observation relève que le projet est intéressant pour le quartier. Les propriétaires du centre commercial et porteurs du projet considèrent que la rédaction de l'OAP et du dossier de déclaration de projet comporte des limitations qui pourraient limiter la faisabilité du projet et signalent la position des services des pompiers concernant les constructions du belvédère. La MRAe recommande l'étude de solutions de substitution raisonnables. Le département relève la dangerosité d'envisager une sortie cycles sur le boulevard Jean Compagnon.

Les principaux thèmes évoqués par les participants sont les suivants :

- **La hauteur des immeubles d'habitation situés sur une esplanade, la forte densité de population, les fragilités du marché de l'immobilier ;**
- **La qualité de vie, la sécurité, les enjeux climatiques**
- **Le stationnement, le trafic routier, les transports**
- **Les risques inondation, pollution, occupations humaines, installations industrielles**
- **Les nuisances occasionnées par les travaux, la possible présence d'amiante**

Pour chacun de ces thèmes, vous voudrez bien prendre connaissance de mes commentaires et de mes questionnements

### **La hauteur des immeubles d'habitation situés sur une esplanade, la forte densité de population, les fragilités du marché de l'immobilier...**

#### **Commentaires**

Le règlement de l'actuel PLU autorise en zone UA la construction de bâtiments d'une hauteur de 25 mètres. Ce secteur est mitoyen au sud et à l'ouest du centre commercial de zones UM dans lesquelles les hauteurs sont limitées à 18 mètres.

Le projet prévoit des hauteurs d'immeuble d'habitation pouvant atteindre 54 mètres, distants entre eux de 15 mètres

Les constructions seront édifiées sur un socle actif qui « peut varier de 1 à 4 niveaux » (page 32 du dossier de déclaration).

**Questions :**

- Pourquoi n'est-il pas envisagé de limiter les constructions à des hauteurs acceptées par les riverains R+5 et R+8 en front de Seine ?
- Quel est véritablement la hauteur de ce socle actif ?
- L'accessibilité des secours aux îlots sur « socle » a-t-elle été étudiée en accord avec les services concernés. ?

L'ampleur du projet est présentée comme justifiée par les exigences du SDRIF et la nécessité d'atteindre un seuil de rentabilité couvrant le coût de la démolition du centre.

Le SDRIF de 2013 fait aux communes de la région l'obligation d'augmenter de 15% la densité humaine à l'horizon 2030.

Selon les données de l'INSEE, entre 2014 et 2020, l'évolution de la population d'Ivry serait de 7% sur la période (59793 habitants en 2014 à 64016 en 2020). Avec ce seul projet (+3500 habitants), l'augmentation de population atteindrait 13% .

La production de logements a été de 12% (28515 en 2014 à 32 001 en 2020). Avec ce projet (1150 unités) l'augmentation atteindrait plus de 16%.

**Questions :**

- Ces chiffres issus des bases de l'INSEE sont-ils exacts ?
- Quels sont les autres projets d'aménagement en cours et prévisibles d'ici 2030 ?

Le dossier estime le coût des travaux de réhabilitation du centre à 650 millions d'euros couverts par la vente des seules surfaces d'habitation. Les hypothèses du bilan des opérations évaluent en effet les prix de vente des surfaces d'habitation (72,37% du total des surfaces), considérant que 64% d'entre elles spécifiques et libres pourraient être vendues à hauteur de 8 040 euros.

Les propriétaires du centre remettent en question le projet sur l'îlot Fauconnière et demandent une plus grande flexibilité pour s'adapter aux besoins du territoire

La situation du marché de l'immobilier n'est pas évoquée au dossier. Or il subit actuellement une stagnation qui rend problématique une projection de rentabilité du projet à l'horizon 2030.

**Questions:**

- Pouvez-vous calculer la surface d'habitation et de commerce minimum ainsi que les prix de vente minimum qui permettraient d'assurer le point mort de l'opération ?
- Pourquoi un scénario sur ce point mort n'a-t-il pas été présenté ?
- Existe-t-il des locaux tertiaires vides à Ivry et dans quelles proportions ?

## **La qualité de vie, la sécurité, les enjeux climatiques**

### **Commentaires**

Les participants à l'enquête souhaitent que le projet améliore la qualité de vie des habitants du quartier. Ils souhaitent un quartier à taille humaine plus sécurisé et plus propre avec de vrais espaces verts de pleine terre.

La configuration du projet semble propice à l'insécurité ; les esplanades sont décrites dans d'autres villes comme des zones de squats et de deal dans lesquels la police ne peut plus faire des rondes.

Il est attendu une offre de services et de commerce de qualité, des équipements publics (salle de spectacle, piscine, bibliothèque, crèches écoles).

Il est redouté que le projet constitue un îlot de chaleur urbaine avec des constructions en béton, aluminium et verre.

Il semble que tous ces points aient déjà été évoqués lors des phases de concertation. Pour autant le projet présenté à l'enquête ne semble pas avoir évolué en conséquence.

La réponse apportée au syndicat des copropriétaires JJ Rousseau qui évoque l'enquête réalisée auprès des résidents et qui figure page 20 du bilan de concertation préalable (document du dossier de l'enquête) est la suivante :

*« seule une enquête réalisée en bonne et due forme permettrait d'évoquer l'avis des riverains d'Ivry Port, le rédacteur ne peut être affirmatif à cette échelle »*

### **Question :**

- Cette enquête en bonne et due forme a-t-elle été menée ? ou bien considérez-vous que l'enquête publique remplit bien cet office ?

## **Le stationnement, le trafic routier, les transports**

### **Commentaires**

De nombreux riverains utiliseraient le parking Carrefour qui servirait en outre à combler le manque de place de stationnement dans les rues adjacentes et sur d'autres sites du quartier.

Les participants expriment leurs inquiétudes face à la réduction des places de stationnement prévue au projet et à la situation transitoire entre démolition et reconstruction.

### **Questions ::**

- Pourquoi est-il envisagé une réduction des places de stationnement dans le projet présenté ?
- Comment est-il prévu de gérer le stationnement pendant la durée des travaux ?

Les habitants de la commune d'Ivry travaillent majoritairement hors de la ville. Les participants évoquent des axes routiers saturés et de grandes difficultés de circulation et la desserte par deux lignes de bus très fréquentées. Le département

dans sa réponse relève de possibles conflits d'usage et la dangerosité des sorties de véhicules aboutissant sur le quai Jean Compagnon vis-à-vis des cyclistes empruntant cet axe.

**Question :**

- Quelle réponse sera apportée à cette problématique ?

La perspective de la prolongation de la ligne 10 est présentée comme l'un des intérêts majeurs de la rénovation du quartier.

**Questions :**

- La prolongation de la ligne 10 est-elle programmée et budgétée ?
- Quelles sont les échéances vraisemblables de la réalisation de cette prolongation ?

**Les risques inondation, pollution, occupations humaines, installations industrielles**

**Commentaires**

La MRAe qui analyse le projet face au risque d'inondation, aux pollutions des sols, aux pollutions sonores et atmosphériques estime « qu'au moins un scénario supplémentaire pouvait être examiné, consistant à envisager une mutation du secteur de moindre ampleur sur le plan de l'augmentation de la densité humaine, au regard des risques et des pollutions en présence, avec une part plus importante consacrée à la dés-imperméabilisation et la végétalisation en pleine terre ». L'Autorité environnementale rappelle « qu'il n'est pas souhaitable d'accroître les enjeux en zone inondable ».

La MRAe recommande au porteur de projet « d'évaluer précisément l'efficacité des mesures de réduction du risque d'inondation au regard de l'augmentation importante des populations qui y seront exposées dans le secteur concerné par le projet de mise en compatibilité ; - de renforcer les dispositions du PLU afin de mieux prévenir et limiter l'exposition à ce risque des populations concernées et d'organiser les conditions d'une meilleure résilience du futur quartier ; - de démontrer que les aménagements prévus ne sont pas de nature à aggraver le risque pour les populations existantes, à la crue comme à la décrue, ou, à défaut, d'adapter les aménagements en conséquence ».

La MRAe rappelle « qu'une étude historique et de terrain des pollutions des sols a été réalisée en 2023, qu'elle qualifie de forte la vulnérabilité du site à ces pollutions, compte tenu d'une géologie favorable au transfert de pollutions, de la proximité de la Seine et de la présence d'eaux souterraines peu profondes en continuité hydraulique avec celle-ci. La sensibilité environnementale du site à la pollution a été qualifiée de très forte, particulièrement dans la partie est et sud-est où étaient implantées des activités industrielles auxquelles était associée la présence de cuves enterrées d'hydrocarbures ».

« L'Autorité environnementale observe notamment que le schéma de principe de l'OAP prévoit l'implantation de logements et d'un parvis planté au sein du secteur identifié comme le plus exposé aux pollutions des sols, à l'est du site ».

Les participants à l'enquête partagent ces inquiétudes et rappellent que le secteur subit d'importantes pollutions atmosphériques et sonores. Un nouvel incinérateur serait installé à proximité du site.

Le département préconise de soumettre le projet pour avis au service régional d'archéologie en raison de la présence d'occupations humaines datant du Mésolithique et du Néolithique

Le mémoire en réponse du porteur de projet précise que les risques évoqués par la MRAe ont bien été pris en compte.

**Questions :**

- Pouvez- vous néanmoins préciser de quelle manière le porteur de projet réduit le risque inondation et prend en compte la forte et très forte vulnérabilité du site à la pollution des sols ?
- Pour quelles raisons un scénario de moindre ampleur n'est-il pas présenté ?
- Le service régional d'archéologie a-t-il été consulté ?

**Les nuisances occasionnées par les travaux, la possible présence d'amiante**

**Commentaires**

L'importance du chantier fait craindre des nuisances de toutes natures durant une longue période.

La présence d'amiante n'est pas exclue et ce risque lors des opérations de démolition n'est pas envisagé dans l'évaluation environnementale.

Les propriétaires du centre commercial indiquent que la transformation du centre s'inscrit dans le temps long. Le chantier doit selon eux être phasé pour une finalisation après 2030.

**Question :**

- Des sondages ont-ils été ou seront-ils réalisés ?
- Quelles pourraient être les échéances des grandes phases du projet ?

**Le périmètre de l'OAP et celui de la copropriété J J Rousseau**

**Commentaires**

Dans le mémoire annexé au registre, la copropriété fait valoir que son emprise ne se limite pas au seul immeuble le long de la rue JJ Rousseau mais qu'elle possède également des locaux sous l'esplanade. Elle souhaite à l'occasion de la transformation du centre pouvoir récupérer des volumes.

J'ai noté pour ma part lors de mes visites du site que la copropriété Jean Jacques Rousseau comporte des ouvertures vitrées sur ses deux pignons latéraux.

**Question :**

- Quelles réponses apportez-vous à ces observations ?

## **Les observations au registre dématérialisé**

### **au registre électronique le 15/10/2023 à 9h33, anonyme**

Il est démentiel de prévoir encore des tours de 16 étages dans un quartier déjà ultra minéralisé. Ce type de constructions n'est pas viable à long terme. On le sait. Tous les quartiers bâtis sur ce modèle deviennent des cloaques, des repères de violence et de trafics en tous genres. Marre du béton à perte de vue. Nous voulons un quartier à taille humaine avec des immeubles en r+5 maximum, avec des espaces verts et de la lumière. On ne veut pas de cages à lapin qui n'ont pour but que des manœuvres électoralistes.

### **au registre électronique le 15/10/2023 à 18h02, anonyme**

Densification de la zone sous la forme de barres d'immeubles qui ressemblent à des cités dortoirs. Comment la sécurité de ce quartier sera t'elle gérée ? Il faut éviter ces zones ouvertes toutes la nuit. On sait très bien que rien ne restera verdoyant. Cela finira en béton sale qu'aucune copropriété ne voudra gérer. Les accès aux immeubles sont prévus d'être à une hauteur supérieure par rapport à celle de la rue. Ces plateformes/esplanades en hauteur seront comme dans le 13eme arrondissement de paris ou à Beaugrennelles des zones de squat et de deal toute la nuit que les policiers ne pourront surveiller lors de leurs rondes en voiture. Des nuisances sonores existent déjà dans le quartier tous les WE à cause des boites de nuits situées côté port entre 23h et 7h du matin des personnes ivres regagnent bruyamment leurs véhicules garés côté j j rousseau. De plus il n y a plus de place pour stationner, beaucoup de riverains utilisent le parking carrefour pour stationner le soir. Avec la destruction du centre commercial comment vont stationner les riverains ????? Outre le stationnement et la sécurité, la hauteur et taille des immeubles apportera un réchauffement de l'air ambiant accélérant l'effet de la canicule. Ce projet est une aberration écologique et sécuritaire.

### **au registre électronique le 15/10/2023 à 18h14, anonyme**

Un projet démesuré et complètement inadapté si on fait référence aux problématiques climatiques actuelles. Densifier et bétonner toujours plus. Le quartier est déjà saturé sans offrir un accès décent aux transports. En chantier perpétuel dans ses abords, la perspective d'une décennie de travaux de grande ampleur est inquiétante et complètement ahurissante. Quant aux contraintes techniques, elles semblent bien sous-estimées en amont. Le projet en l'état va engendrer des nuisances sonores et visuelles indéniables quand certaines tours feront entre 9 et 16 étages !! Je ne vois pas en quoi la qualité de vie des résidents actuels sera améliorée, bien au contraire. Une enclave supplémentaire dans le quartier qui est déjà bien asphyxié, rajoutons un vis à vis hallucinant. Non vraiment, ce choix est une vraie incompréhension.

### **au registre électronique le 15/10/2023 à 18h 27, anonyme**

Le projet n'est pas du tout adapté. C'est voir beaucoup trop grand et beaucoup trop haut et surtout, complètement mettre à genoux les résidents actuels qui vont subir la phase de travaux titanesque et ensuite un vivre ensemble beaucoup trop dense. Je regrette amèrement d'être devenu propriétaire dans ce quartier j'ai l'impression qu'on va sacrifier mon bien. La proximité des tours aura des impacts négatifs sur mon bien : ombres projetées, vue plongeante, bruits etc ce n'est pas la plantation de 3 arbres qui va donner une sensation de poumon vert ÉCOLO. Vraiment écoeuré par ce projet et encore plus par la mairie qui ne semble pas choquée de ce genre de proposition.

### **au registre électronique le 15/10/2023 à 18h 57, anonyme**

La concertation publique qui a été lancée sur le projet n'a absolument pas écouté les envies et remarques des riverains. Les ateliers de concertation ont été un simulacre de démocratie participative.

Nous demandions un quartier plus vert, plus propre, à taille humaine et déminéralisé : nous nous retrouvons avec un projet de 1700 logements répartis sur plusieurs tours de R+9 et R+11 en plein cœur du quartier, et jusqu'à 16 étages en bord de Seine !

On nous promettait de "supprimer les tours qui cachent le ciel", cette promesse n'est déjà plus d'actualité depuis la mainmise de la mairie sur le projet pour exiger un quota de 40% de logements sociaux. On diminue l'emprise au sol, et on empile les logements. Tout en prétextant que cela est plus écologique. Et pour compenser on promet des places de nature, et des toits végétalisés...

Voici le scénario que nous allons vivre si le PLU rend ce projet possible en l'état :

- une densification de la population, alors que le quartier est déjà congestionné, mal desservi dans sa liaison avec Paris par 2 uniques lignes de bus, déjà saturées aux heures de pointe.

- sur ce point, Monsieur le Maire avançait en réunion publique du 14 décembre 2022 que les projets d'urbanisme feraient venir les projets d'infrastructure de transports, affirmant sa fierté d'avoir imposé d'ajouter le logo du métro sur la maquette du projet. Mais le projet ne garantit en rien qu'il arrivera en même temps qu'une ligne de métro ! On parle de la prolongation de la ligne 10 depuis plus de dix ans, et ce n'est encore aujourd'hui qu'une hypothèse. C'est mensonger, et malhonnête que de laisser croire ou espérer que le projet sera livré avec une desserte de métro.

- des nuisances sonores et des perturbations sans fin durant plusieurs années, notamment sur les axes routiers pour entrer, traverser ou sortir du quartier comme cela dure depuis déjà 10 ans pour le chantier de l'échangeur du périphérique. Les piétons et transports en mobilités douces seront également impactés, traverser ce chantier sera un calvaire.

- la création d'un îlot de chaleur vu le type de bâtiments que construit l'architecte choisi pour le projet : du béton, de l'aluminium, du verre. Des ingrédients parfaits pour des étés toujours plus caniculaires.

- du vis à vis et de la promiscuité à gogo, et des ombres projetées qui priveront d'ensoleillement les bâtiments les plus bas

- des passerelles et allées qui rimeront très vite avec insécurité et surtout saleté, comme Ivry sait s'en contenter dans le centre-ville

- des espaces de bureaux à louer désespérément vides : la ville a-t-elle déjà décompté les milliers de m<sup>2</sup> vacants à proximité ? (angle JJ Rousseau-Victor Hugo, bd Paul Vaillant Couturier entre autres, plus récemment les 6 étages laissés vacants par le garage Mannes, le chantier de la rue Molière...)

- des petits commerces qui ne devraient guère être différents de ceux dont la ville raffole : des barbiers et des kebabs.

Modifier ce PLU pour rendre possible un tel projet, c'est admettre que la ville ne se soucie pas du tout du bien-être de ses habitants d'Ivry Port, ni des évolutions nécessaires en ville pour affronter les enjeux climatiques de demain.

Toutes les remarques apportées par les riverains aux différentes étapes : ateliers de concertation, réunions publiques, questionnaire de concertation en ligne, ont été balayées. Les promoteurs déroulent leurs réponses toutes faites, laissant croire qu'ils prennent en compte les inquiétudes réelles des habitants, mais sans s'engager par écrit. Dès que leur projet sera validé, il leur sera facile de faire comme il leur plaira.

Toutes les options n'ont pas été étudiées pour faire de ce projet une véritable rénovation participative, dans l'ère du temps et gage d'attractivité. Les riverains n'ont pas été entendus. C'est une mascarade de concertation que nous allons devoir subir. A ce stade la crainte principale, en tant que riverains, est l'absence de garanties sur la prise en compte et la défense de nos intérêts et notre bien-être face à des manœuvres et intérêts politiques et fonciers qui nous dépassent. La preuve étant le peu de communication de la ville pour relayer cette enquête.

Nous voulons un quartier plus vert, à taille humaine et dont l'offre de services et de commerces ne donne pas l'impression de vivre dans un quartier dortoir, pollué et polluant. Rien de plus.

#### **au registre électronique le 16/10/2023 à 11h12, anonyme**

L'équipe dirigeante de la ville ne tire aucun enseignement de ses erreurs sur d'autres chantiers, et récidive en pire. Sur le projet de la ZAC Ivry Confluences l'absence de concertation avec les habitants a été critiquée. Mais la concertation proposée pour le projet Quais d'Ivry n'a pas pour but de plus écouter les riverains. Je découvre l'existence de cette enquête en dernière minute grâce à l'une de mes voisines, je suis atterrée de ce qui se trame. Comme pour le projet de la ZAC Confluences, les mêmes erreurs sont reproduites : des constructions à la hauteur démesurée, une minéralisation à outrance, pas de transports (la ZAC Confluence attend toujours la ligne 10 qui lui avait été promise !!), une végétalisation insuffisante et ridicule quand elle existe (comme pour le square Proudhon), des allées propices aux trafics et aux incivilités (comme pour le passage de la Minoterie), une pression financière exercée par la mairie avec un impact sur la rentabilité du projet au détriment de la qualité du bâti (les malfaçons sur la résidence Le Val). C'est une aberration de permettre la création de tours au-delà des 18m (5 étages) actuels. Le quartier a besoin d'être dépollué, déminéralisé, végétalisé et de bénéficier de bâtiments HQE. Le quartier ne veut pas entrer dans le concours de qui aura la tour la plus haute pour rivaliser avec les horreurs déjà commises sur les projets 3Ci îlot BHV et Start 3H ! Le projet prévoit également de densifier le quartier et d'y augmenter l'activité tout en réduisant les places de parking (1800 actuelles sur les 1000 prévues). Les fêtards des quais continueront donc de se stationner dans les rues Rousseau et Elisabeth, et les habitants devront encore davantage subir leurs états d'ivresse et cris au milieu de leurs nuits. Nous savons aussi que la promesse d'allées vertes ne sera pas tenue : le centre commercial n'est déjà pas capable d'entretenir ses extérieurs : les escaliers sont recouverts d'une couche de crasse et sentent l'urine. Chaque dimanche les trottoirs aux abords du centre sont remplis de déchets qui doivent attendre d'être balayés le lundi matin par les équipes municipales. La création d'allées et autres passerelles a déjà montré ses limites aux Etoiles, dans la cité Fauconnière ou dans la cité des Longs Sillons rue Barbès connue pour être un point de drogue, et

surnommée "le four du sud parisien" avec plus de 150 consommateurs chaque jour !!! Dans ces allées piétonnes où les voitures de police ne vont pas (quand la police veut bien se déplacer !!!), les trafics iront bon train et elles seront très vite mal entretenues, insalubres et dangereuses. Nous n'en voulons pas. Dans ces nouveaux quartiers l'offre d'équipements et services publics ainsi que de commerces n'a pas suivi. Nous ne voulons pas non plus de boutiques en rez-de-chaussée vides. Comment se justifient les 12000 m<sup>2</sup> de bureaux (activités économiques) îlot des Fauconnières avec ce qui se construit rue Molière ?!! Le projet n'est pas du tout tourné vers la création d'un quartier basé sur l'économie locale et circulaire. On sent qu'il n'y a que la rentabilité qui compte et que tout est déjà bouclé. Des collectifs de riverains se sont constitués pour les précédents projets cités, ont fait part de leur mécontentement au maire et son équipe sans vrais résultats ni réponses à leurs attentes. (<https://urbanicc.fr/index.php/2022/01/20/passage-de-la-minoterie-suite-et-fin/>). On ne peut pas les laisser recommencer ici !!! Il faut que l'intérêt général soit défendu avec à la clé une meilleure qualité de vie pour les habitants, et non que cette modification du PLU serve les intérêts de la mairie et des promoteurs !!

#### **au registre électronique le 16/10/2023 à 18h30, Loubardi Farida**

Je suis CONTRE CE PROJET on veut une amélioration a ce quartier Ivry port et pas destruction ce qu'on a comme acquis on veut garder notre centre commercial et aider les commerçants à s'installer vous ne les encourager pas c'est pourquoi ils partent ce quartier a déjà assez DE LOGEMENTS on ne veut pas de plus mais on veut DU TRANSPORTS HYGIÈNE PROPRIÉTÉ SÉCURITÉ LUMIÈRE un peu de CONSIDÉRATION pour ce quartier RICHE et qui a besoin qu'on s'occupe de lui au lieu ce PROJET CATASTROPHIQUE qui va causer des nuisances lors des travaux et blocage des transports pour nous qui travaillons et qui utilisons le petit moyen du transport qui existe plus la pollution et nuisances sonores NON A CE PROJET QUAI D'IVRY SUR SEINE

#### **au registre électronique le 17/10/2023 à 00h08**

Un projet anachronique au regard des enjeux climatiques et environnementaux, que pourtant plus personne ne remet en cause. Cela restera une belle opportunité ratée sous sa forme actuelle. Beaucoup de béton, beaucoup de hauteur et très peu de vrai végétalisation en pleine terre. Un square minuscule. Des végétaux sur quelques toits et surfaces bétonnées (juste ceux qui sont visibles depuis les étages les plus élevés). On a du mal à croire que des arbres de grandes hauteurs, qui pourraient aider à lutter efficacement contre le phénomène d'îlot de chaleur, puissent être plantés et en grand nombre sur des surfaces bétonnées. Une immense majorité du sol est complètement artificialisée et imperméable. Je note que les objectifs liés à la nature en ville et à la problématique des îlots de chaleur apparaissent en toute dernière position de la longue liste des objectifs du projet. Tout est dit. Et la forte densité du projet : à part des surfaces commerciales, je ne vois aucun équipement public qui devrait l'accompagner (salle de spectacle, bibliothèque, piscine, etc.). Une offre de stationnement en sous-sol qui ne sera plus du tout adaptée. La municipalité avait pourtant argumenté le très faible nombre de places de stationnement sur d'autres projets immobiliers du quartier car justement Quai d'Ivry devait combler le manque (nouvelle mosquée, groupe scolaire et sportif Anne Sylvestre, îlot BHV...). Je prends le temps de répondre à cette enquête, tout en sachant que mes arguments seront balayés par des prétextes techniques et budgétaires. Une telle densité n'est pas

nécessaire pour un équilibre financier, mais pour garantir des gains maximaux pour les acteurs de ce projet.

#### **au registre électronique le 17/10/2023 à 8h14, anonyme**

Si le centre commercial est aujourd'hui majoritairement vidé de des activités commerciales, les boutiques qui y restent sont importantes pour le quartier. Il me semble donc pertinent d'envisager une réduction du centre mais un maintien de l'ensemble des boutiques.

Par ailleurs, l'offre de transports en commun dans le quartier est cruellement déficitaire. Les options qui se présentent sont : le métro 8, dont la fréquence a été largement réduite et qui est donc surchargé ; le métro 7, systématiquement en panne en ce moment ; le RER C, qui manque de praticité et de régularité. Il convient de développer à minima le réseau de bus avant d'envisager d'augmenter encore le nombre de résidents dans le quartier d'Ivry Port.

#### **au registre électronique le 17/10/2023 à 14h30, anonyme**

Comme le précise l'avis environnemental, la zone est déjà très polluée au niveau air (stade dangereux pour la santé) et bruit et vous envisagez de faire pire encore. De plus, il est préconisé de ne pas créer d'îlot de chaleur et c'est exactement ce que sera le quartier avec des bâtiments très hauts et distants d'au maximum 15m entre eux. Il n'y aura donc pas de vide pour disperser la pollution et permettre la circulation de l'air. Comme dans moult projets déjà réalisés, vous n'avez nullement pensé aux infrastructures telles que rues, stationnements, crèches, écoles... et pourtant vous affichez fièrement un accroissement de 2967 résidents et de 200 employés ! Trop peu d'espaces verts réels en terre, pas juste des arbustes en pots ... Aucune des remarques faites lors de vos soit disantes concertations n'ont été retenues: il s'agissait donc de réunions de présentation, soyons clairs. Bizarre que dans le centre-ville les nouvelles constructions n'excèdent pas 5 étages et que là, on culminerait à 16 !

#### **au registre électronique le 17/10/2023 à 14h45, Syndicat des copropriétaires résidence JJ Rousseau**

Mémoire en réponse au dossier de déclaration de projet : Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le mémoire émis par le syndicat des copropriétaires de la résidence Jean-Jacques Rousseau en réponse au DP-MEC du PLU : projet Quais d'Ivry. Le dossier comprend le mémoire lui-même ainsi que ses annexes. Seule l'annexe 1 est jointe, les autres annexes sont accessibles via les liens donnés dans le document. Nous vous souhaitons bonne réception de ces éléments. Cordiales salutations Le Syndic : Cabinet Haméon

En pièces jointes figurent un document de 37 pages ainsi que la synthèse d'une enquête réalisée début 2022 auprès des occupants de la résidence et dont les résultats ont été communiqués à l'équipe projet

Ci-dessous quelques extraits, la table des matières du document et les résultats de l'enquête auprès des résidents.

Extraits de la partie 3 objet du document

*« Le présent mémoire se propose d'analyser le dossier de déclaration de projet Quais d'Ivry dans une démarche constructive pour confronter certains choix mais aussi pour infléchir certaines orientations qui ne vont pas dans le sens d'une*

*amélioration de la qualité de vie des habitants actuels mais aussi futurs. Cette qualité de vie doit s'analyser sur le plan de la densité, de l'environnement, de la prévention des risques liés, des moyens de circulation mais également de la sécurité du futur nouveau quartier, cette dernière notion n'étant pratiquement jamais abordée dans le dossier. »*

*« Egalement, toujours dans un souci d'amélioration du projet, nous proposerons un scénario alternatif de transformation. Nous sommes en effet confortés, par la lecture du dossier, sur le fait que le projet présenté est le seul à avoir été étudié en partant d'éléments pas entièrement exhaustifs et que tous les champs du possible n'ont pas été explorés. Nous comprenons bien sûr qu'un équilibre financier est la clé pour mener à bien un tel projet mais il y a forcément d'autres évolutions possibles que l'hyper densification qui est proposée pour atteindre ces équilibres d'autant que le contexte économique actuel de l'immobilier ne s'y prête pas sans qu'on ait une idée temporelle d'un retour à une situation plus favorable »*

*« En synthèse de ce propos liminaire, nous sommes favorables au principe de transformation du quartier pour les raisons évoquées de perte d'attractivité et de facto de rentabilité de l'offre commerciale (hors Carrefour) due en grande partie aux changements de mode de consommation mais certainement aussi par la baisse de la qualité des enseignes ».*

*« Si ce constat est largement partagé, nous pensons néanmoins que le projet proposé mérite largement d'être amendé afin de concilier les souhaits des différents acteurs, et en premier lieu des habitants, tout en respectant bien sûr l'équilibre financier qui est la condition sine qua non à la viabilité du projet ».*

Extraits page 18 du mémoire

*« La copropriété ne se limite donc pas au seul immeuble en forme de « barre » mais comporte également, au rez-de-chaussée, des locaux couverts sous l'esplanade. Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division précisent les lots faisant partie intégrante de la copropriété. Or, le périmètre de la nouvelle zone UCa présentée ne semble pas avoir pris en compte ces spécificités et il conviendra dans les réponses que nous attendons de fournir des éléments plus précis sur le découpage envisagé ».*

*« il résulte du dossier de déclaration du projet que tant le secteur du projet (zone UCa) que le périmètre de l'OAP empiètent sur la copropriété ».*

Extraits page 21 du mémoire : densité

*« Les arguments avancés pour justifier le projet proposé s'appuient sur le SDRIF qui comme son nom l'indique est un schéma directeur d'orientation définissant des grands principes mais n'imposant pas de contrainte stricte. Il revient donc aux communes de le décliner avec discernement en tenant compte de la réalité de terrain ».*

*« Le SDRIF précise en outre « que l'urbanisation nouvelle et l'aménagement urbain renouvelé doivent être maîtrisés afin de réduire la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques ». C'est bien le cas avec la zone Quais d'Ivry qui cumule justement plusieurs de ces risques. Il faut également souligner que la version actuelle du SDRIF date de 2013 et que la zone s'est depuis 10 ans densifiée, que ce soit en termes de logements mais aussi d'activités économiques et commerciales, respectant de fait les recommandations du schéma directeur ».*

*« A cela s'ajoute le fait que la zone est mal irriguée par les transports collectifs : la gare RER C, comme il a été rappelé, est peu desservie en termes de fréquence et la*

*ligne C est peu fiable et la desserte n'est donc assurée que par un réseau de bus empruntant le réseau routier lui-même contraint du fait de l'enclavement de la zone ».*

Extraits page 22 : étude environnementale

*« Sur le plan purement environnemental, elle expose une plus grande population à un cumul de risques clairement identifiés : inondation, pollutions des sols, pollutions sonores et atmosphériques. A cela se rajoute l'enclavement de la zone avec des axes de communication limités, ce qui poserait un grave problème de sécurité des personnes en cas d'inondation par exemple, amplifié par l'effet du nombre de personnes à secourir. Le projet prévoit aussi la construction de résidences seniors, ce qui aggraverait encore la situation dans le cadre d'organisation de secours » .*

*« Dans la réponse apportée à l'avis de la MRAE, la Ville propose plutôt des mesures procédurales pour se conformer aux différents plans. La réalité est que, quelles que soient ces mesures, la population exposée sera plus nombreuse avec la densification qui est proposée. De fait, il y aurait aussi mise en danger de la population actuelle en rendant l'organisation des secours beaucoup plus difficile dans une zone enclavée et dont les accès seraient par définition réduits de par l'impraticabilité de l'axe principal que sont les quais de Seine ».*

Extraits page 24 : amiante

*« Le sujet n'est pas évoqué dans le dossier mais il n'est pas à négliger car les constructions du début des années 80 en utilisaient encore largement. Le problème sera posé avec la démolition de l'ensemble et va exposer les riverains de l'opération à une pollution dangereuse sans parler des autres polluants potentiels qu'il conviendra d'étudier. Une étude de risques est à établir pour évaluer les mesures à prendre pour protéger les habitants et les usagers du centre qui continuera à fonctionner pendant ces phases de travaux ».*

Extrait page 25 : paysage

*« Par ailleurs, on note que les immeubles pourront être compris pour la plupart entre R+5 et R+16 audessus du socle. Il est aussi précisé que le socle pourra varier entre 1 et 4 niveaux, ce qui va encore accroître la hauteur réelle des constructions et finalement accentuer la densité ressentie ».*

Extrait page 27 : la sécurité

*« La sécurité est aujourd'hui une préoccupation majeure des Français du fait d'une augmentation constante des agressions et des actes d'incivilité. On ne peut plus parler de sentiment d'insécurité mais bien d'insécurité réelle comme cela vient d'être reconnu au plus haut sommet de l'Etat (octobre 2023). La situation internationale récente qui a des répercussions en France ne fait que renforcer ce constat. Ivry n'échappe pas à ce phénomène national et la réunion publique organisée par la Mairie le 12/09/2023 dernier confirme cet état de fait avec de nombreux témoignages d'habitants agressés et notamment des femmes. La salle était unanime pour réclamer plus de sécurité (cf Ivry Ma Ville n° 555). L'explosion du trafic de drogue explique en partie cette montée des agressions et des violences mais ce n'est pas la seule cause de ce phénomène sociétal dans un contexte globalement instable. La sécurité reste donc la première des libertés et les projets d'urbanisation doivent bien sûr tenir compte de ce paramètre en plus des contraintes écologiques. Concernant le*

*projet, cette notion n'est pratiquement pas abordée. Le développement de commerces en rez-de-ville, s'il peut apparaître comme séduisant en apportant une ambiance urbaine positive, ne résout pas pour autant le problème d'insécurité. Egalement, la densité avec des immeubles allant jusqu'à 16 étages contrevient à tout ce qui est globalement reproché aux tours et barres d'immeubles en vogue jusqu'à un passé récent et qui peuvent constituer des foyers d'insécurité et on le voit un peu partout autant de points de deal ».*

Extrait page 28 : la concertation

*« Cette étape réglementaire a donné l'impression d'être avant tout un outil de communication pour faire avaliser un projet déjà entièrement étudié en amont, ne mettant en avant que les points positifs. A l'issue de cette analyse, on voit bien qu'il y a de vrais problèmes non traités et le marketing de l'agence de communication, certes habile, ne peut suffire à faire accepter un projet qui ne recueille pas l'assentiment des habitants ».*

Extraits page 30 : avis défavorable

*« Le projet objet de la déclaration génère une densification massive du quartier. Le nombre et la hauteur des constructions, quand bien même leur effet serait atténué par l'épannelage du bâti vont changer fondamentalement la forme urbaine et le fonctionnement du secteur. Les impacts négatifs sont nombreux sur le plan environnemental, sécuritaire et plus généralement la qualité de vie et ce du fait :*

- D'une configuration propice au développement des incivilités, déviances et violences urbaines,*
- D'un manque d'espaces verts,*
- D'un manque d'équipements publics et d'infrastructure,*
- De problèmes de circulation et de stationnement,*
- De saturation des transports en commun,*
- De risques d'inondation mettant en danger la population*
- D'une exposition de la population à des risques de pollution (sols, sonore, atmosphérique) Ces impacts, nombreux, sont contraires à l'intérêt général. Pour ces raisons, le projet déclaré doit recueillir un avis défavorable. S'ajoute à cela la configuration particulière de la Résidence JJR. Son imbrication physique avec l'actuel centre et sa subséquente extrême proximité avec le projet a comme conséquences :*
- Un empiètement du projet sur le périmètre de la copropriété,*
- Des risques majeurs lors de la réalisation des travaux,*
- Des vis-à-vis, disparition de vues, et pertes d'ensoleillement portant atteinte au patrimoine des riverains (diminution de la valeur vénale), aggravée par les nuisances et risques du projet ».*

Page 31-32 scénario alternatif

**au registre électronique le 17/10/2023 à 16h36, Benaroch Nicolas 49 rue Maurice Gunsbourg**

Je viens de voir la projection des hauteurs de bâtiments pour ce projet sur le site d'Urbanicc, et je suis scandalisé et dans l'incompréhension ! Quelle ville crée encore des bâtiments de plus de 10 étages en 2023 ? Où sont les parcs et espaces verts ? J'ai l'impression que l'on reproduit les erreurs des HLM des années 60, les gens

seront les uns sur les autres. Pourquoi ne pas créer des zones agréables à vivre et s'inspirer des quartiers des villes limitrophes (Charenton, Alfortville, BNF) ? Pourquoi si peu de quartier CSP + car il n'y a pas de vraie mixité sociale à Ivry port ( Classe moyenne - et populaire ) ? et il faut attirer des personnes aisées pour équilibrer une ville Question : Pouvez-vous m'indiquer de quelle ville vous vous inspirez pour les nouvelles constructions à IvryPort ? Car ce qui a été fait jusqu'à présent ne marche pas : les habitants sont déçus.

**au registre électronique le 17/10/2023 à 17h13, Larfa Ryad**

Immeuble beaucoup trop haut pour dire que c'est de l'écologie, peu de végétation pour un quartier qui se dit éco-responsable, il y aura forcément des nuisances sonores ainsi que de l'insalubrité, faire des étages trop hauts c'est pas, parce que la Zac est en déficit qu'il faut forcément faire monter les bâtiments les plus haut possible pour gagner du budget. Je dis non à ce projet, il faudrait revoir sa copie, sachant que le mètre carré d'espaces verts par habitant n'est toujours pas respecté dans la Zac.

**au registre électronique le 17/10/2023 à 17h40, Dominique Martins Ferreira**

Je suis contre le projet car cela risque de créer de nouveaux soucis comme au Fauconnières .... Des logements ok mais avec des immeubles ils étages maxi

**au registre électronique le 17/10/2023 à 17h40, anonyme**

Projet très intéressant et nécessaire pour le devenir de ce quartier d'Ivry port

**au registre électronique le 17/10/2023 à 17h45, De Jandin, Charles**

Il manque crucialement des espaces verts dans ce plan. De plus, la hauteur des bâtiments semblent largement trop haute. Cette zone va devenir enclavée entre la déchèterie et les bâtiments trop hauts et construits à la va vite d'Ivry port. Faites du beau! Faites du durable! Faites nous respirer!

**au registre électronique le 17/10/2023 à 18h, Vincent Catandet**

Projet quais d'Ivry trop dense et trop social ! Contribution : Quais d'Ivry est déjà un quartier très pauvre et sans mixité... Avec des agressions et des meurtres. Y augmenter le nombre de logements, qui plus est, sociaux, c'est suicidaire ! Au-delà de revenir à 25% de logements sociaux, et de favoriser l'accession de la classe moyenne et supérieure, il faut à tout prix limiter le nombre de nouveaux logements, pour des raisons de sécurité et de mixité. Alors construire des tours denses toujours plus hautes et ghettoïsantes, avec des plateformes coupe-gorges, c'est très mal venu ! Pas assez de moyens de transport : alors qu'on est aux portes de Paris : toujours pas de métro, toujours pas de BUS haute fréquence, les stations vélib sont souvent laissées à l'abandon : stations vides ou complètes avec plus de 80% de vélos hors services ! Écologie et pollution : Nous subissons les nuisances des travaux (pollution, nuisances sonores...) durant de longues années pour aucun espace vert digne dans ce projet ! Où est la politique écologique de la ville ? On ne respire plus à Ivry ! Trop de béton et toujours plus de tours. Accoler un gigaquartier comme celui-ci trop proche de l'incinérateur (quelle idée un incinérateur en pleine ville !!!!!) et du périphérique c'est suicidaire. Modifier le PLU pour toujours plus de hauteur et de densité : c'est NON !

**au registre électronique le 17/10/2023 à 18h14, Romain Da Costa**

Aberration à tous points de vue. Ce projet n'a aucun sens, à premier lieu en matière écologique. Le quartier mérite mieux que des barres bétonnées et des allées à peine vertes. Nous sommes en 2023. Rabaissez les hauteurs des bâtiments. Respectez les lignes des constructions existantes et redonnez de la lumière et du propre à ce quartier. Mieux : créez une vraie vie de quartier à taille humaine, familial et diversifié. Les entreprises ont suffisamment de place ailleurs. Qu'elles n'occupent même pas au passage. Pour le reste il serait urgent de se pencher sur la question des transports bus et métro avec des garanties sérieuses avant de venir surcharger encore plus la zone. Idem pour les services publics : écoles, crèches, services de santé, petits commerces. Merci pour ce brouillon mais il faut le repenser dans sa totalité.

**au registre électronique le 17/10/2023 à 18h23, anonyme**

Du béton encore du béton. La hauteur des immeubles est choquante, les constructions existantes vont subir les projections de ces tours et être privées d'ensoleillement et luminosité. Stop au profit des promoteurs, pensons sérieusement au mieux vivre, à la végétalisation. Ce projet mérite d'être repensé et l'urbanisme d'Ivry doit reconsidérer d'urgence les hauteurs de ces blockhaus. A-t-on pensé au nombre d'années pour une telle construction, au dérangement en nuisances sonores à l'heure où l'on sait que le télétravail est très présent. Stop à ce projet immonde !!!!

**au registre électronique le 17/10/2023 à 19h14, anonyme**

Contestation du projet. Je conteste vivement de projet. 1- Ce quartier souffre déjà d'un manque de transport en commun qui se traduit pas des embouteillages constants. Cela ne ferait qu'empirer le problème 2- Les habitants souffrent d'ailleurs d'un manque cruel de places de parking. D'ailleurs tous les habitants d'Ivry Port garent au centre commercial. Quelle sont les solutions prévues à ce sujet? Où allons-nous garer nos véhicules ( nécessaires car transports ) quand le centre commercial sera détruit ? 3- Il manque des espaces verts dans quartiers. Aucun endroit où se balader et faire son footing, pourquoi ne pas végétaliser l'espace plutôt que le densifier avec des tours de plus de 10 étages? 4- L'urbanisation d'Ivry Port n a queue, ni tête. Aucune cohérence entre les constructions, des gros blocs de béton qui rappellent les constructions des années 70 (notamment vers Gambetta) et avec ce projet vous venez encore empirer la situation. Inspirez-vous de modèles réussis d'autres villes (Antigone à Montpellier, quartier Panorama à Clamart...). Vu la maquette avec les nombreux, car va être une catastrophe 5- Dernier point: nous n'avons pas de banque (BNP étant parti), pas de pressing ni de magasin bio dans le quartier. Ce serait bien que le projet prévoit un retour de genre d'activités. En espérant que mes remarques soient prises en compte

**au registre électronique le 17/10/2023 à 23h33, copropriété JJR 18 ter et 16bis**

Modifier le PLU pour pouvoir construire des immeuble gigantesques... alors que nous n' avons aucune garantie sur les projets de transport (prolongement L.10 et T.Zen).

Par ailleurs, les désagréments olfactifs (bruits, poussières) et pollutions vont forcément nous atteindre.

Non à ce projet qui va pourrir la vie des habitants du quartier d'Ivry port.

### **au registre électronique le 18/10/2023 à 8h43**

Nous habitons 100 rue Molière, nous voyons les travaux le long de la voie de chemin de fer avancer et nous inquiétons de la hauteur du futur bâtiment et de l'impact de la lumière dans notre appartement ainsi que du vis à vis .

Notre espoir serait que les futurs bâtiments soient alignés sur l'actuelle entreprise de baie vitrée qui est un bâtiment récent, située au fond d'une cour, dégagée d'une vingtaine de mètres la perspective.

Un grand trottoir serait le bienvenu avec une piste vélo double comme dans la rue François Mitterrand, le long de la déchetterie, agréable et sécurisée.

Prévoir pour ces nouveaux bâtiments un espace vert tout le long, des arbres.

Pourquoi ne pas rendre complètement piétonne la petite rue qui mène à la passerelle, avec de la pelouse et des arbres comme dans l'allée Chanteclair de l'école, qui a de nombreuses sorties d'immeuble.

Il serait vraiment agréable qu'il y ait des plantations dans un carré autour des arbres comme on le voit dans le 13ème arrondissement : les gens du quartier ont mis des graines de fleurs pour printemps / été , des bulbes pour printemps/ automne, c'est agréable pour les urbains de voir la nature refaire sur ce dans tout ce béton.

### **au registre électronique le 18/10/2023 à 11h13**

Etouffant, sur dimensionné, Je tiens à exprimer mon désaccord concernant le projet Quai D'Ivry, qui me paraît complètement disproportionné par rapport aux infrastructures de transport, à la taille de la ville et à la population qu'il entraînera. Les bâtiments prévus seront d'une telle hauteur qu'ils risquent de créer un environnement étouffant pour nous, les résidents. De plus, compte tenu du nombre élevé de futurs habitants, je m'interroge sur notre capacité à cohabiter harmonieusement. Dans l'intérêt de notre sécurité et du bien-être de la population, il serait préférable de réexaminer le projet en optant pour des dimensions plus adaptées à une échelle humaine avec des espaces verts, un vrai manque à l'heure actuelle. Je vous remercie, Bien à vous

### **au registre électronique le 18/10/2023 à 12h24**

Projet qui ne respecte pas les habitations existantes, immeubles bien trop hauts . Quartier suffisamment peuplé mais insuffisamment entretenu par la commune, pensez plutôt à améliorer le cadre de vie des riverains de ce secteur, pensez à la création de crèches, de groupes scolaires, d'espaces verts etc .. Stop au béton !!!!

### **au registre électronique le 18/10/2023 à 13h02**

Nous subissons déjà le déclin du centre commercial en grande partie dû à des erreurs de gestion (loyers trop hauts) qui ont fait fuir de grandes enseignes qui étaient pourtant fréquentées et bien accueillies dès leur implantation (Boulangier, Toto Tissus, Promod, Jules, H&M, Hema, tabac) sans parler du dernier étage qui devait être transformé en lieu de coworking. Nous subissons déjà la dégradation et la saleté des extérieurs du centre (tags, excréments, dépôts sauvages). Nous subissons déjà la pollution de l'air et sonore liée aux routes déjà saturées par l'important trafic quotidien, et aux travaux perpétuels des quais jusqu'à la jonction avec le périphérique. Nous subissons déjà la chaleur étouffante l'été dans un quartier bétonné sans espaces verts, et sans arbres en nombre suffisant. Nous subissons déjà les problèmes de stationnement. Nous subissons déjà les incivilités et petite délinquance avec des points avérés de deal dans le quartier. Nous subissons déjà les inondations lors de fortes pluies et de crue de la Seine. Nous subissons déjà le

manque de transports en commun. Nous subissons déjà la non considération des piétons et des mobilités douces pour rejoindre Paris (au-delà de Truffaut circuler à pied ou à vélo est un parcours bien dangereux). Nous subissons déjà l'absence de vie de quartier, le manque de commerces et d'équipements publics. Alors non nous ne sommes pas prêts à accepter des années de travaux et de nuisances pour un futur qui n'améliorera en rien notre qualité de vie. Le projet doit être tourné vers l'amélioration de l'existant, non à son remplacement par pire. Il est effarant d'imaginer sortir de terre des tours aussi hautes et nombreuses et de faire venir un tel volume de personnes sans avoir traité les indispensables en amont. Il y a aussi de quoi s'interroger sur les dommages probables que va subir le site et les rues existantes avec de tels travaux : le risque de creuser sur une surface aussi importante à proximité de la Seine fait craindre des glissements de terrain, des inondations et une dégradation du quartier qui sera impraticable et invivable durant la durée du chantier. La ville prévoit-elle des compensations pour les diverses nuisances qui vont être infligées aux résidents ? Envisage-t-elle de reloger les personnes qui verront surgir un trou béant puis une tour géante à 10 mètres de leurs fenêtres ? Les volumes de bâtiments et de population doivent impérativement être revus à la baisse. Des espaces verts conséquents et de pleine terre, avec des arbres, doivent être ajoutés sur le plan c'est même une nécessité écologique de survie pour l'avenir qui nous attend. Tout le projet ne semble pas sérieux et les nuisances grandement sous-estimées. Le bien-être des résidents actuels doit être garanti coûte que coûte et primer sur les arguments de rentabilité avancés dans le dossier pour justifier le choix bâclé de ce scénario.

#### **au registre électronique le 18/10/2023 à 13h59, copropriété JJRousseau**

Pour faire suite au dépôt de notre contribution (Copropriété Jean-Jacques Rousseau) du 17/10 à 14h45, nous constatons que le fichier est toujours en cours d'analyse sur la plateforme du Registre Numérique et donc pas accessible à ceux qui souhaitent en prendre connaissance. Dans le doute, nous préférons donc vous le transmettre par mail dans le cas où le premier envoi du fichier aurait posé problème. Nous vous remercions de bien vouloir le mettre en ligne. Bien cordialement. Le Syndicat des Copropriétaires

#### **au registre électronique le 18/10/2023 à 14h14, 15, Mr Meurant, Mme Grange**

En tant que propriétaires au 15 bis rue Jean Jacques Rousseau à Ivry depuis 12 ans, nous sommes directement concernés par le réaménagement de l'espace entre la Seine et notre résidence. Nous apprécions l'opportunité de partager notre point de vue en tant que citoyens, consommateurs et parents d'Ivry sur Seine, et plus particulièrement du quartier Ivry Port - Confluences. Nous avons choisi ce quartier pour sa proximité avec Paris, son accessibilité et son ouverture sur la Seine. Cependant, nous avons constaté une dégradation de la zone ces dernières années, notamment en termes de commerces, de circulation et de propreté. Nous sommes donc enthousiastes à l'idée que le futur projet puisse apporter un nouveau visage à cette zone, plus contemporain et en phase avec les projets développés près de Bruneseau. Cependant, nous souhaitons que notre résidence soit intégrée dans le projet et non simplement exposée aux désagréments des chantiers. Nous avons donc plusieurs demandes que nous aimerions voir prises en compte par le promoteur : Hauteur des immeubles : Les immeubles prévus à chaque extrémité de notre résidence, dont ceux de hauteur supérieure à la nôtre, vont créer un décalage architectural et des nuisances visuelles/sonores évidentes. Nous proposons donc de tenir compte de notre hauteur pour créer un ensemble homogène tout en sachant

que la surélévation de notre côté est clairement une option (voir point suivant).  
Surélévation & toit terrasse de notre résidence Nous demandons que le promoteur prenne en charge la surélévation du dernier étage de la résidence avec création de toits terrasse. Cela permettrait d'offrir un cadre de vie supérieur aux habitants du dernier étage qui jusque là bénéficiaient d'un emplacement privilégié. Ces travaux pourraient être réalisés en avance de phase afin d'atténuer les désagréments à subir pendant les mois et années à venir (nuisances, circulation, moindre attractivité pour les biens à la location ou à la vente). Ainsi les habitants devant rester dans leur logement seraient mieux installés. Végétalisation des toits Nous souhaitons que les toits et espaces bétonnés communs de notre résidence soient végétalisés, en cohérence avec le projet global. Espaces de stockage / caves : Nous demandons la mise à disposition d'espaces de stockage/cave pour les résidents, afin d'optimiser leur cadre de vie. Réaménagement des voies d'accès et places de parking La saturation des voies d'accès au quartier est déjà visible au quotidien. Il est donc impératif de repenser les accès et les places de parking disponibles pour les habitants, d'autant que le parking Carrefour va disparaître et qu'il représente aujourd'hui une soupape évidente du désengorgement. Cf. également l'installation de la mosquée Rue Jean Jacques Rousseau. Offres de services/vie de quartier Notre résidence va rester le trait d'union avec l'autre côté du quartier « côté Rue Elisabeth », il serait donc intéressant d'y installer une réelle âme. Le marché d'Ivry Port est un début mais il reste loin. Des commerces de proximité et services (crèches...) devront être repensés. Nous sommes convaincus que ces demandes sont raisonnables et nous restons à votre disposition pour discuter de leur mise en œuvre et contribuer

**au registre électronique le 18/10/2023 à 15h35, syndicat des copropriétaires JJRousseau**

Malgré deux tentatives, il semble que notre mémoire ne soit pas accessible à tous car toujours en cours d'analyse par la plateforme. Afin de le rendre visible à ceux qui souhaitent en prendre connaissance, nous nous permettons de le partager via le lien ci-après :

<https://drive.google.com/file/d/1Zd6P0CxiBYs3unWE8D0NT9RGNcqB5SW6/view>

**au registre électronique le 18/10/2023 à 16h25, Mr Rideau Jacques**

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le courrier contenant les observations émises par les propriétaires du centre commercial Quais d'Ivry et porteurs du projet.

**au registre électronique le 18/10/2023 à 17h30, anonyme**

Trop de densité à quais d'Ivry : On besoin de parc et de jardins, et de transports, pas de nouvelles tours toujours plus hautes !!