

Conseil d'administration du 29 novembre 2018

Point 2.3 : ZAC Gagarine Truillot à Ivry-sur-Seine : Bilan de la mise à disposition du public dans le cadre du dossier de réalisation

Contexte / préambule

Le bilan de la mise à disposition du public de l'évaluation environnementale, de l'avis de l'Autorité environnementale, du mémoire en réponse, de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (ENR), du dossier de réalisation de la ZAC Gagarine Truillot à Ivry-sur-Seine, est annexé à la délibération CA42-2018-02 et au rapport du directeur général correspondant.

Synthèse du bilan de la mise à disposition du public dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC Gagarine Truillot

Durant la période de 30 jours de mise à disposition du public effectuée dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC Gagarine Truillot, quatre séries de questions et remarques ont été adressées aux services de la préfecture du Val de Marne et à l'EPA ORSA.

Chacune des séries de questions et observations sont reprises ci-dessous et traitées par thématique dans le bilan de la mise à disposition du public du dossier de réalisation de la ZAC GAGARINE TRUILLOT.

Questions et Observations n°1 :

Le lundi 12 novembre 2018 la préfecture du Val de Marne a transmis à l'EPA ORSA un mail de madame Gaëlle Morette – Duval contenant une série de questions et observations reçues par leurs services en date du vendredi 9 novembre 2018. Le corps de ce mail est repris ci-après :

« Messieurs,

En tant que riveraine du projet Gagarine Truillot, j'aimerais avoir des précisions concernant la projet et faire quelques remarques.

Je souhaiterais savoir pourquoi la future Place Pioline a été déplacée. Elle devait être située plus près du RER et de la future sortie de la station du RER C Ivry sur Seine.

En effet, le nouvel emplacement choisi me semble moins approprié parce qu'il se trouve en face du triangle constitué par le tabac de la rue Saint Just (au coin de la rue Spinoza), le café "Aux Sports" (au coin de la Rue Descartes) et l'épicerie de l'immeuble du 15 rue Saint Just (au coin de l'ancienne allée Pioline côté ouest).

Ce périmètre constitue depuis plusieurs années un point de vente de stupéfiants bien connu dans la ville d'Ivry où des individus se déplacent sur le trottoir entre ces différents coins à longueur de journée.

Il me semble donc que le jardin et la place constitueront un nouveau repaire idéal avec une circulation automobile facilitée par le nouveau tracé de la rue Spinoza/Truillot.

Il faudra faire attention au sens de circulation des rues en cassant le sens unique afin que les voitures ne roulent trop pas rapidement aux abords de l'école maternelle.

Je m'interroge également sur la taille et la quiétude de la future cour de récréation de la maternelle Joliot Curie après la prolongation de la rue Spinoza/Truillot.

Je souhaiterais également savoir si la "Cité Auguste Pioline" côté RER sera reliée à la circulation automobile de la rue Truillot afin de désenclaver cette partie du quartier.

Cordialement »

Un accusé de réception adressé par les services de la préfecture a fait suite à ce mail en date du mardi 13 novembre 2018.

« Madame,

Il est accusé réception de votre courriel qui a été transmis à M. Fabien Ecolasse.

Il y sera répondu dans la synthèse qui sera produite au terme de la consultation et qui sera mise en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne à la fin du mois de novembre.

Excellente après-midi »

L'ensemble des réponses à ces questions et observations sont reprises et traitées par thématique ci-dessous.

Réponse n°1 concernant la place Pioline :

Préalablement à la prise de l'initiative de la ZAC par l'EPA ORSA, une première étude réalisée par la ville avait permis de définir un plan programme en avril 2014.

Ce plan qui a servi de base à l'élaboration du dossier de création prévoyait la réalisation de trois espaces publics concentrés au nord du périmètre à savoir :

- Le « parvis de la gare », aux abords de l'accès Saint Just,
- Le « parvis Gagarine » situé sur la rue Saint Just dans le prolongement de la rue Pierre Guignois à l'est du projet Pioline, objet de la question ci-dessus,
- Le « square Gagarine » au sud de l'îlot Pioline,

Dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC Gagarine Truillot, une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine en charge de la conception du projet a été désignée par l'EPA ORSA en décembre 2016. A la suite de cette désignation le groupement pluridisciplinaire dont le mandataire est Archikubik, a réalisé une analyse urbaine et une analyse des prestations antérieures.

Cette phase d'analyse nécessaire et préalable à l'élaboration du plan de référence a permis de questionner les principes urbains développés par l'équipe en charge du plan programme de 2014.

Suite à la validation du diagnostic urbain en comité de pilotage le 18 mai 2018, dans la continuité des différentes réunions publiques, le plan de référence de la ZAC Gagarine Truillot a été réalisé et validé le 19 juin 2018.

L'ensemble des espaces publics envisagés s'inscrivent dans un schéma global d'aménagement répartis sur l'ensemble du périmètre de la ZAC. Ces futurs espaces publics circulés ou apaisés s'organisent autour de promenades « natures, urbaines et cultivées ».

En s'appuyant sur les fonctions des constructions actuelles et futures, le plan d'aménagement cherche à créer des continuités avec le reste de la ville pour le bien être de ses habitants et de ses usagers.

Ce plan de référence prévoit la création de quatre espaces paysagers reliés par ces promenades :

- un square au sud du périmètre de la ZAC ;
- l'esplanade de la gare à proximité de l'accès Saint Just ;
- l'empreinte de l'immeuble Gagarine ;
- « La place Pioline » connectée au reste de la ZAC par la promenade « nature » à proximité de l'empreinte Gagarine est située sur une partie de l'emprise actuelle du groupe scolaire Joliot Curie, la maison de quartier et l'espace à proximité.

Au regard de l'analyse des flux actuels et à venir, la « place Pioline » se positionne sur un espace stratégique à l'articulation entre le périmètre de la ZAC et le reste du centre ville sur la rue Saint Just dans le prolongement des rues Truillot et l'avenue Spinoza. Située entre le groupe scolaire Joliot Curie et le programme de l'îlot Pioline qui prévoit la création de commerces en rez-de chaussée, son positionnement est conforté par les fonctions qui l'entourent.

Ces fonctions participeront à l'animation de ce futur espace public.

Ainsi, le nouvel emplacement de la future place Pioline favorise les liaisons de la ZAC avec le reste du centre ville et répond à l'objectif du désenclavement

Par ailleurs, dans le cadre des procédures d'aménagement de la ZAC et conformément aux articles R114-1 et suivants, L114-1 et suivants et R 311-5-1 du code de l'urbanisme, une étude de sécurité et sureté publique va être réalisée.

Cette mission a pour objectif d'identifier les principaux enjeux pour la sécurité liés au projet et d'y apporter les solutions adéquates. Lors de cette étude, ces questions relatives à la sécurité et aux différents actes d'incivilité et de délinquance sur l'espace public seront étudiées.

Réponse n°2 concernant la circulation de la ZAC et le désenclavement entre la voie « cité Auguste Pioline » et la rue Truillot :

Parallèlement à l'élaboration du plan de référence, une étude de circulation a été réalisée par Egis Villes et transports, société d'ingénierie spécialisée en études de déplacements, désignée par l'EPA ORSA. En se basant sur des comptages origines destinations sur plusieurs rues desservant la ZAC, l'étude a permis d'évaluer l'état actuel de la circulation, ainsi que les générations de trafic liées au programme de la ZAC.

L'ensemble de ces éléments ont permis de définir le schéma de circulation de la ZAC présenté dans la cartographie en page 42 du mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

Le projet urbain se donne pour objectif de relier la cité Gagarine au centre-ville et de désenclaver l'ensemble Truillot situé au sud-est de la cité Gagarine. Pour ce faire, il s'agit de retrouver des continuités urbaines dans ce quartier et de « retisser » le maillage urbain interrompu. Une place prédominante est accordée aux circulations douces.

L'idée guidant le nouveau schéma viaire est celle de l'îlot pacifié, c'est-à-dire d'organiser au maximum les circulations automobiles en périphérie de zones protégées et piétonnes. Ainsi, afin de limiter les nuisances et la place occupée par l'automobile, des dispositions particulières seront-elles prises, telles que des sens uniques de circulation, des zones réglementées à 30 km/h ou des zones de rencontres (voies limitées à 20 km/h).

A l'ouest de l'îlot Pioline, le schéma de circulation prévoit que la voie projetée en sens unique « cité Auguste Pioline » soit directement reliée à la rue Truillot, en double sens, prolongée vers les voies ferrées

Avec une restructuration de la trame viaire, donnant davantage de place aux circulations douces, le projet participe à améliorer les conditions de déplacements au sein du site ainsi que la sécurité.

Les enjeux de sécurité liés à la circulation seront analysés en détail dans l'étude de sécurité et de sûreté publique mentionnée. Les conclusions de cette étude pourront faire évoluer les caractéristiques des circulations envisagées. Les phases ultérieures de conception dites d'avant-projet (« AVP ») et de projet (« PRO ») préciseront les aménagements envisagés aux abords de l'école maternelle et sur chaque secteur en intégrant les préconisations issues de l'étude de sécurité et sûreté publique.

Réponse n°3 concernant la restructuration du groupe Joliot Curie :

L'intégration du quartier au reste de la ville nécessite la création de nouvelles continuités entre les voies de dessertes internes et les axes structurant de la ville situés aux abords de la ZAC. A ce titre, le prolongement de l'avenue Spinoza, permettra de relier la rue Saint Just à la rue Truillot.

Cet aménagement, nécessaire au désenclavement du quartier, implique la démolition partielle du groupe scolaire Joliot Curie.

L'étude de programmation des équipements publics confiée par l'EPA ORSA au bureau d'étude spécialisé Menighetti intègre un diagnostic des équipements et une analyse prospective qui ont permis d'aboutir au schéma directeur des équipements publics de la ZAC.

Dans ce cadre, l'analyse de la situation actuelle et à venir du groupe scolaire Joliot Curie a été réalisée en tenant compte des espaces extérieurs de récréation.

A ce jour, le groupe Scolaire Joliot Curie dispose de 33 classes ouvertes et d'une surface de 4 620 m² de cour de récréation environ.

D'après les documents «Construire des écoles», ministère chargé de l'éducation nationale, 1989 et « Concevoir et construire une école primaire », Ed. Le Moniteur, 2013, coordonné par l'Observatoire National de la Sécurité et de l'Accessibilité des établissements d'enseignement, les normes pour la programmation de groupes scolaires en milieu urbain sont de « une taille minimale de 400 m² en maternelle pour la première classe, de 200 m² en école élémentaire pour une classe et de 100 m² par classe supplémentaire ». Selon ces normes, un groupe scolaire de 33 classes a un besoin théorique de 3 700m² environ.

L'étude Menighetti de juin 2018 a proposé la restructuration du groupe scolaire Joliot-Curie avec les hypothèses suivantes :

- passage de 33 classes actuellement à 30 classes à terminaison ;
- déconstruction du bâtiment modulaire Sud de la cour maternelle, pour pouvoir agrandir cette dernière ;
- percement de la voirie dans l'alignement de l'avenue Spinoza, avec déconstruction du bâtiment modulaire Nord de la cour maternelle, et suppression d'une partie de la cour.

Préalablement aux travaux de restructuration du groupe scolaire Joliot Curie réalisés par la ville, des études de programmations fonctionnelles et architecturales devront être réalisées. Ces études devront permettre de préciser la taille et l'organisation des cours de récréation du groupe scolaire à terminaison.

Questions et Observations n°2 :

Le mercredi 21 novembre 2018 l'EPA ORSA a reçu un mail de monsieur Paul Richard contenant une série de questions. Le corps de ce mail est repris ci-après :

« Bonjour,

Je me permets de vous contacter dans le cadre de l'enquête publique visant la réhabilitation du quartier Gagarine-Truillot. Voici une série de commentaires et questionnements vis-à-vis des nouvelles constructions du quartier Gagarine-truillot:

Tout d'abord, mon premier questionnement porte sur le bâtiment Gagarine : ce dernier n'a-t-il pas un intérêt patrimonial ? Est-il nécessaire de le détruire ? Une réhabilitation n'est-elle pas plus favorable?

Sur le plan masse, nous pouvons voir que les nouvelles constructions vont s'étendre sur d'autres parcelles au sud. La densification des constructions va-t-elle être compensée par la plantation conséquente de végétaux (arbres de hautes tiges, arbustes) ?

Est-il prévu d'utiliser des matériaux nobles dans le projet ?

Il y a-t-il des procédés constructifs innovants dans le projet? (tours en bois, utilisation de la terre récupérée etc

Il y a-t-il une programmation innovante?

Autre question sur le phasage et la possibilité d'occupation temporaire du site.

Est-il prévu de mettre à disposition la friche durant le chantier? Peut-on prévoir une utilisation telle qu'il existe sur le site des grands voisins à Paris dans le 14^{ème} ?

Je vous remercie de m'éclairer sur ces sujets.

Est-il possible de transmettre la notice architecturale du projet?

Cordialement »

Un accusé de réception adressé par l'EPA ORSA a fait suite à ce mail en date du jeudi 22 novembre 2018.

« Bonjour Monsieur,

J'accuse réception de votre courriel ci-dessous qui m'a été transmis hier, mercredi 21 novembre.

Il y sera répondu dans la synthèse qui sera produite au terme de la consultation et qui sera mise en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne au plus tard début décembre.

J'en profite également pour vous informer que je m'engage à vous transmettre l'ensemble des réponses dans la synthèse qui sera produite.

*Je vous souhaite une bonne journée
Cordialement »*

L'ensemble des réponses à ces questions et observations sont reprises et traitées par thématique ci-dessous.

Réponse n°1 concernant la déconstruction de l'immeuble Gagarine :

Le bâtiment Gagarine de 376 logements a été édifié entre 1958 et 1960. Conçu à l'époque pour être une réplique de l'immeuble Thorez, le bâtiment est implanté sur un terrain moins idéalement situé à proximité immédiate des voies ferrées. Il se caractérise par une qualité constructive très inférieure à celle de son modèle, un niveau de prestation à la baisse, consécutif à une contrainte économique forte.

L'urbanisme de l'époque marqué par les grands ensembles ne rend pas ce quartier attractif. Un manque de services et de commerces couplé à l'absence de trame viaire renforce son isolement et son enclavement. L'immeuble Gagarine, ensemble majeur du quartier, participe à la création d'une fracture dans la trame viaire de la zone, favorisant d'autant plus son enclavement.

L'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) a décidé de retenir le projet Gagarine Truillot au titre du 1^{er} Programme National de Renouvellement Urbain, une enveloppe a été attribuée pour engager les premières opérations de constructions neuves devant compenser la démolition totale du bâtiment Gagarine, la réhabilitation partielle de l'immeuble Gagarine ayant été jugée trop onéreuse et insuffisamment efficace du point de vue constructif et urbain par les partenaires.

Après examen du permis de démolir déposé par l'Office Public de l'Habitat en mairie le 23/06/2016, l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord par courrier adressé à la mairie d'Ivry-sur-Seine le 22/07/2016. L'arrêté accordant le permis de démolir au nom de l'Etat a été pris le 9 août 2016.

Ce projet urbain et paysagé de la ZAC s'inscrit pour autant dans une démarche mémorielle et cherche à conserver l'empreinte de l'immeuble Gagarine une fois déconstruit. Ensemble immobilier marquant du paysage urbain de la banlieue sud et de la Ville d'Ivry-sur-Seine en particulier, l'inscription de la trace de l'immeuble Gagarine et sa matérialisation dans l'espace public est un élément fort du projet.

Réponse n°2 concernant la programmation des espaces verts et des plantations de végétaux :

Le projet présenté en réunion publique le 11 avril 2018 met en avant 4 principales ambitions que sont l'urbanisme à code ouvert, le paysage comme infrastructure, la « déstandardisation » de la construction et l'art dans la ville. Le paysage comme infrastructure intègre le concept de « ville comestible » avec le développement de l'agriculture urbaine sur la ZAC Gagarine Truillot.

Ces deux principes ont amenés la nouvelle programmation des espaces verts à s'orienter vers un « Urbanisme Pointilliste ». Ce concept vise à ne construire que ponctuellement, plutôt que de façon continue comme cela est le cas dans le tissu urbain "classique".

Ainsi, chaque discontinuité de l'alignement représente une surface non-construite. Dans un contexte urbain dense, l'urbanisme développé dans le plan de référence cherche donc à créer des continuités paysagères en libérant un maximum de surface en pleine terre pour asseoir les espaces vert et l'Agriculture urbaine.

Ces espaces verts et de pleine terre pourront être plantés de différentes essences. Le nombre et la nature des végétaux plantés seront définis dans les études de maîtrise d'œuvre des espaces publics.

Réponse n°3 concernant l'utilisation de matériaux nobles dans les constructions :

Les caractéristiques architecturales des différentes constructions ne sont pas encore arrêtées à ce stade du projet. Les phases ultérieures de conception permettront également de définir les caractéristiques des matériaux de construction qui seront utilisés.

Le plan de référence sera prochainement décliné en plans de secteur. Pour chacun de ces plans, les caractéristiques des matériaux à utiliser seront définies dans le cahier des prescriptions architecturales urbanistiques paysagères et environnementales (CPAUPE). En cohérence avec le plan de référence, les plans de secteur et leurs CPAUPE, les fiches de lots préciseront les matériaux à utiliser et à proscrire ainsi que les orientations attendues sur chaque projet de construction.

Réponse n°4 concernant l'innovation dans le projet :

L'une des principales ambitions du projet mise en avant dans l'ADN réside dans le concept de « déstandardisation » de la construction et l'innovation. Elle implique un questionnement des méthodes de construction communément employées ainsi qu'un travail sur les typologies envisagées dans les bâtiments (logements « reformatables », espace hybride...).

La recherche de l'innovation et de la déstandardisation renvoie également à la capacité des constructions à pouvoir évoluer dans le temps en tenant compte des enjeux futurs de l'habitation et la manière d'habiter.

Cette vision implique par exemple une réflexion poussée sur les usages et la mutualisation des équipements tels que les parkings. Il est envisagé une mutualisation de ces espaces de

stationnement entre les programmes de bureaux, requérant la mise à disposition de places pendant les heures de travail et les programmes de logements, pour lesquels les emplacements de parkings doivent être disponibles le soir et le week-end.

Dans ce cadre et pour échanger avec différents acteurs de la construction sur la thématique de l'innovation, un certain nombre d'entretiens ont été réalisés par l'EPA ORSA et l'architecte coordonnateur de la ZAC.

Réponse n°5 concernant le phasage et la possibilité d'utilisation de la friche au sud du périmètre de la ZAC :

Un plan de phasage prévisionnel a été présenté en page 11 du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe qui a été mis à disposition dans le cadre de l'enquête publique du dossier de réalisation de la ZAC Gagarine Truillot.

A ce jour, les carnets de phasages sont en cours d'élaboration par le prestataire désigné par l'EPA ORSA en charge de l'ordonnancement, du pilotage et de la coordination de la ZAC en lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. Ces documents permettront de préciser le premier phasage prévisionnel en tenant compte des contraintes techniques et d'échelonner l'ensemble des travaux sur la durée de l'opération.

Une fois les plans de phasage finalisés, une réflexion globale sur l'urbanisme transitoire permettant de préfigurer les futurs espaces publics sera réalisée à l'échelle de la ZAC.

A ce stade du projet, la mise à disposition de la friche présente au sud du périmètre de la ZAC et appartenant à l'Assistance Publique des Hôpitaux de Paris n'est pas envisagée.

Réponse n°6 concernant la notice architecturale du projet :

Conformément au code de l'urbanisme (art. 431-7/431-8), le projet architectural de toute demande de permis de construire doit être détaillé dans une notice explicative. La notice architecturale est un document attaché au permis de construire qui présente la situation actuelle du terrain ainsi que les principes du projet en répondant à sept questions précises destinées à permettre au maire ou au préfet de comprendre la façon dont les aménagements prévus s'insèrent dans leur environnement. En ZAC, les prescriptions sont définies dans le cahier des prescriptions urbanistiques paysagères et environnementales (CPAUPE).

A ce stade du dossier de réalisation et à l'exception de la notice architecturale de l'îlot Pioline dont le permis de construire a été déposé pour instruction, aucune notice architecturale n'a été réalisée. Elles seront rédigées préalablement aux dépôts de permis de construire des différents lots.

Questions et Observations n°3 :

Le vendredi 23 novembre 2018 la préfecture du Val de Marne a transmis à l'EPA ORSA un mail de madame Céline Hémon contenant une série de questions et observations reçues par leurs services en date du jeudi 22 novembre 2018. Le corps de ce mail est repris ci-après :

« Bonjour,

Je m'adresse à vous en au nom des propriétaires de la Villa Bac, à Ivry-sur-Seine. Nous sommes limitrophes et donc directement concernés par le projet du futur quartier de la ZAC Gagarine-Truillot. La Villa Bac longe en effet le fond de parcelle de l'actuel Collège Politzer.

Nous avons participé à plusieurs ateliers et réunions publiques où l'équipe du projet a accueilli avec une grande écoute nos remarques. Nous profitons de cette nouvelle opportunité pour exprimer nos avis.

LA DENSITÉ

A la faveur de l'atelier pratique qui consistait à cumuler plusieurs contraintes pour envisager le projet, nous avons conclu que la densité visée semblait trop ambitieuse (environ +3.000 habitants à venir), au détriment de la qualité de vie à l'échelle d'un quartier en périphérie de la ville.

LE PRINCIPE DE RÉALITÉ AVEC LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Par conséquent, la complexité des contraintes en relation avec le nombre de mètres carrés attendus a imposé d'implanter de nombreux bâtiments et pour certains en bordure de constructions existantes afin de libérer de l'espace pour l'agriculture urbaine ou les espaces publics, ce qui en soit est une belle initiative.

Cependant, nous avons partagé avec l'urbaniste nos remarques défavorables quant à l'implantation de deux petits bâtiments en vis-à-vis avec les maisons existantes de la Villa Bac. Nous souhaitons donc poursuivre les échanges pour qu'une autre solution soit trouvée en faveur d'une grande parcelle dédiée à l'agriculture urbaine exposée plein sud (grâce à la suppression de ces bâtiments).

LE FRANCHISSEMENT DES VOIES FERRÉES

Il semblerait qu'un projet de pont au-dessus des voies ferrées soit à l'étude. Nous émettons ici nos réserves quant à la création d'une voie dédiée aux véhicules et de la saturation des réseaux qui s'en suivrait (la rue Raspail étant déjà fortement encombrée aux heures de pointe). Nous plaçons pour une passerelle piétonne ouverte aux circulations douces qui permettrait la liaison des deux rives et serait en cohérence avec le projet d'agriculture urbaine et de l'éco-quartier pacifié.

En conclusion, nous accueillons plutôt favorablement l'ensemble du projet urbain proposé par l'EPA Orsa tout en gardant un regard critique et constructif et espérons que ces remarques seront portées d'effet.

Nous vous remercions pour votre suivi et restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Cordialement »

Un accusé de réception adressé par les services de la préfecture a fait suite à ce mail en date du vendredi 23 novembre 2018.

« Madame,

Vos observations ont bien été transmises à l'EPA-ORSA, chargé de faire la synthèse des avis et des réponses à vos questionnements.

Elle vous sera communiquée début décembre.

Excellente journée»

L'ensemble des réponses à ces questions et observations sont reprises et traitées par thématique ci-dessous.

Réponse n°1 concernant la densité :

Le quartier Gagarine Truillot, constitue un quartier attractif du « secteur centre ville » d'Ivry sur Seine. Situé à proximité de l'hôtel de ville, près de la ligne 7 du métro et de la ligne C du RER il sera prochainement directement raccordé aux quais de la SNCF par la mise en service de l'accès Saint Just.

Parallèlement à l'objectif de 70 000 constructions de logements par an à l'échelle de la région indiqué dans le schéma directeur régional d'Ile de France, le programme global de construction envisagé sur la ZAC s'inscrit dans les objectifs du plan local d'urbanisme (PLU) pour répondre aux besoins actuels et futurs sur la commune.

Réponse n°2 concernant le principe de réalité avec les constructions existantes :

Tout au long du processus d'élaboration du plan de référence de la ZAC, un travail fin sur l'épannelage a été effectué. Les hauteurs envisagées dans les nouvelles constructions s'appuient sur les hauteurs des immeubles existants rencontrés sur le périmètre ou à proximité et tiennent compte du gabarit des espaces extérieurs. Ainsi, l'épannelage envisagé prévoit des hauteurs de R+2 pour s'appuyer sur le tissu rencontré sur les maisons de Villa Bac à R+18 à proximité des immeubles Truillot. Le thème de la densité a fait l'objet d'un atelier spécifique en juin 2018 avec les habitants et les usagers.

Au sud de Villa Bac, le plan de référence prévoit l'implantation de programmes de logements sur l'emplacement de l'actuel collège Politzer. Cette implantation et les retraits des bâtiments par rapport aux limites séparatives seront précisés lors de la déclinaison du plan de référence en plan de secteur dans les phases ultérieures

Réponse n°3 concernant le franchissement des voies ferrées :

Situé au sud de la ZAC Gagarine Truillot, le projet de franchissement des voies SNCF permettant de relier la Rue Fouilloux au secteur se trouvant à l'est des voies ferrées s'inscrit dans le périmètre de la ZAC Ivry Confluences. L'ensemble des études et travaux relatifs à ce franchissement relèvent de la compétence l'aménageur en charge de la ZAC Confluences.

Afin d'anticiper les répercussions potentielles sur le trafic de la ZAC Gagarine Truillot, les analyses de circulation projetée réalisée par le bureau Egis Villes et Transports dans le cadre de l'élaboration du plan de référence de la ZAC Gagarine Truillot intègrent la réalisation de cet aménagement en tant qu'hypothèse.

Réponse n°4 concernant l'accueil du projet par les habitants et la prise en compte des remarques :

La conclusion présentée *au nom des propriétaires de la Villa Bac* par Madame Hemon « *nous accueillons plutôt favorablement l'ensemble du projet urbain proposé* » témoigne de la qualité des échanges entre l'aménageur, l'équipe en charge de la conception et l'ensemble des habitants, usagers et partenaires du projet.

Les différents évènements (entretiens exploratoires, balades urbaines, réunions publiques, ateliers,...) ayant eu lieu dès la phase analyse et durant toute la conception ont permis d'aboutir à un projet urbain partagé.

Questions et Observations n°4 :

Le vendredi 23 novembre 2018 la préfecture du Val de Marne a transmis à l'EPA ORSA un mail de madame Anouck Jennissen et monsieur Philippe Leroy contenant une série de questions et observations reçues par leurs services en date du jeudi 22 novembre 2018. Le corps de ce mail est repris ci-après :

« Madame, Monsieur,

Par la présente, nous vous transmettons notre inquiétude et nos réserves quant à certaines des dispositions du projet d'urbanisation de la ZAC Gagarine-Truillot. Dans l'état, celui-ci comporte une série de risques inacceptables de détérioration de notre qualité de vie.

Résidents au N°12 Villa Bac, à Ivry sur Seine, nous sommes profondément attachés à la qualité de vie dont nous jouissons actuellement. Pour rappel :

La circulation dans l'impasse étant réservé aux riverains ainsi qu'aux rares véhicules de service pénétrant dans l'école Georges Politzer, le trafic de véhicules y est actuellement quasiment nul.

Pour les mêmes raisons, le passage de piétons se réduit aux résidents de la Villa Bac.

Compte tenu des horaires d'ouverture de l'école Georges Politzer, l'impasse profite d'un calme absolu, le soir et le week-end.

En somme, la villa Bac est actuellement un lieu calme et agréable à vivre.

Le projet Gagarine-Truillot fait naître de nouveaux risques et nuisances, certains temporaires, d'autres permanents, sur les résidents de la Villa Bac. En particulier :

Nuisances liées à l'usage de la Villa Bac comme voie d'accès à la ZAC Gagarine-Truillot par les entreprises de maîtrise d'ouvrage, durant la longue phase de travaux et constructions (trafic de véhicules, nuisances sonores, rejets toxiques, propreté).

Nuisances liées à l'utilisation de la Villa Bac comme voie de passage par les futurs habitants de la ZAC Gagarine-Truillot pour rejoindre le quartier Marat-Parmentier, objectif exprimé par Monsieur Thierry Febvay, Directeur Général de l'EPA ORSA, alors même que le projet prévoit la construction de 1.500 logements (passage démultiplié, nuisances sonores) !

Aucune garantie ne nous a été à ce jour donnée pour éviter que la Villa Bac soit à l'avenir empruntée par d'autres véhicules que ceux des riverains afin d'accéder, par exemple, à un parking de la ZAC Gagarine-Truillot. Par ailleurs, nous demandons à ce qu'à l'extrémité de la Villa Bac, côté ZAC, une chicane soit installée pour empêcher les voitures ainsi que les deux roues en marche, de passer. Si des voitures de service doivent passer, l'usage d'un Bip doit être nécessaire pour la franchir.

Nuisances sonores et visuelles liées à la construction de nouveaux édifices à une distance trop proche des habitations actuelles de la Villa Bac. Nous demandons la réalisation d'une étude d'impact précise et sérieuse pour établir l'impact sur l'ensoleillement.

Le projet Gagarine-Truillot ne doit en aucun cas impliquer de sacrifier la qualité de vie des résidents de la Villa Bac.

En particulier, il nous paraît important de respecter une distance acceptable entre les habitations existantes de la Villa Bac et les nouvelles habitations de la ZAC Gagarine-Truillot afin d'éviter toute nuisance sonore ou visuelle.

Actuellement, le bâtiment de l'école Georges Politzer se situe à une distance de 13 mètres de notre limite de propriété. Nous contestons la construction, dans le cadre du projet Gagarine-Truillot, de bâtiments se situant à une distance inférieure à 13 mètres de notre limite de propriété. En effet, l'ensoleillement recherché pour le terrain agricole de la ZAC ne doit pas conduire à une perte d'ensoleillement pour les résidents de la Villa Bac.

Afin que, comme l'écrit Monsieur le Maire, « Ivry reste une ville résolument pour toutes et tous », il nous paraît nécessaire de ne pas réaliser le projet d'urbanisation ZAC Gagarine-Truillot au détriment de notre qualité de vie.

Veillez croire, Monsieur, à l'expression de mes sincères salutations.»

Un accusé de réception adressé par les services de la préfecture a fait suite à ce mail en date du vendredi 23 novembre 2018.

« Madame, monsieur

Vos commentaires ont bien été transmis à l'EPA-ORSA, chargé de faire la synthèse des avis et des réponses à vos questionnements.

Elle vous sera communiquée début décembre.

Excellente journée »

L'ensemble des réponses à ces questions et observations sont reprises et traitées par thématique ci-dessous.

Réponse n°1 concernant les nuisances liées à l'usage de la rue Villa Bac comme voie d'accès et de passage au secteur sud de la ZAC :

Les aménagements réalisés aux abords des habitations de la rue Villa Bac correspondent aux aménagements envisagés sur l'emprise actuelle du collège Politzer. Au vu des différentes contraintes de la zone et du déroulement global de l'opération, les travaux de démolition et de construction pourront être réalisés une fois les locaux du collège Politzer libérés de toute occupation. Le plan de phasage prévisionnel présentant les étapes d'aménagement de la ZAC est présenté en page 11 du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe. Lors de des phases de travaux, l'utilisation de la rue Villa Bac comme voie d'accès aux chantiers par les entreprises n'est pas envisagée.

Préalablement aux travaux réalisés dans le cadre de la ZAC, plusieurs documents seront établis afin de définir un certain nombre de règles à suivre durant les phases chantiers. Ainsi, les prescriptions de chantier environnemental (règlement de chantier, charte de chantier à faible nuisance, ...) seront transmises à l'ensemble des prestataires intervenant sur les chantiers et feront l'objet de contrôles réguliers. Elles porteront sur de nombreux sujets dont la propreté générale du chantier et de ses accès, l'entretien des voiries communes de chantier, la gestion de l'assainissement de chantier, la prévention des risques de pollution, la maîtrise des nuisances sonores, ou l'information auprès du public et des riverains.

Une fois les travaux achevés, l'ensemble des espaces publics réalisés permettront de répondre aux logiques du désenclavement du quartier par la création de continuités urbaines et paysagères avec le reste de la ville.

L'idée d'îlot pacifié guidant le nouveau schéma viaire a amené à la programmation d'un prolongement de la rue Villa Bac jusqu'à la rue Truillot sous forme d'espace « apaisé » accessible uniquement aux modes doux. Les dessertes des zones sud de la ZAC se faisant par les rue Fouilloux et Truillot via la rue Raspail, aucune liaison circulée n'est envisagée entre la rue Villa Bac et la rue Truillot.

L'ensemble des aménagements envisagés seront définis lors des phases ultérieures de conception des espaces publics.

Réponse n°2 concernant l'implantation des bâtiments sur l'emprise du collège Politzer :

Au sud de Villa Bac, le plan de référence prévoit la création de programmes de logements sur l'emprise de l'actuel collège Politzer. Les emplacements et les retraits des bâtiments par rapport aux limites séparatives seront précisés lors de la déclinaison du plan de référence en plan de secteur dans les phases ultérieures. Dans ce contexte urbain, la distance envisagée des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives sera inférieure à la distance actuelle du collège.

Dans le respect du tissu environnement tout en s'appuyant sur un travail sur l'épannelage, les implantations de ces deux bâtiments résultent d'un travail effectué par les équipes de maîtrise d'œuvre. En libérant de la pleine terre et en créant des continuités paysagères entre espaces privés et espace public, le travail réalisé a permis de concevoir des vitrines urbaines sur l'activité agricole projeté sur les cœurs d'îlots. Ce travail a permis de développer une « densité non ressentie » sur l'ensemble du quartier.

Parallèlement aux études bioclimatiques effectuées dans le cadre de la conception du projet et présentées en annexe 8 et 9 de l'étude d'impact actualisée, des modélisations complémentaires sur les questions bioclimatiques (simulations aérauliques, ensoleillement) seront réalisées sur chaque secteur et à différents stades du projet.

Ces études permettront d'étudier l'impact du projet sur l'ensoleillement et l'exposition au vent aux différentes saisons afin de garantir une qualité de vie aux habitants et usagers.