



Responsable du groupe local Europe Ecologie-Les Verts :
Hervé Rivière
vv.riviere@free.fr
06 83 46 58 37

Présidente du Groupe des élu-e-s Europe Ecologie-Les Verts :
Elisabeth Loichot
elisabeth.loichot@orange.fr
06 75 82 04 82

Révision simplifiée du Plan local d'Urbanisme
Enquête publique du 15 décembre 2010 au 24 janvier 2011

Avis du groupe local et des élu-e-s Europe Ecologie-Les Verts d'Ivry-sur-Seine

Monsieur le commissaire enquêteur,

La révision simplifiée du PLU créant la zone UIC est une étape particulièrement importante pour notre ville, et ce pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, elle concerne un secteur très étendu. Les règles et orientations de cette révision simplifiée s'appliqueront en effet à une zone couvrant 98 hectares d'un seul tenant, dont une grande partie est destinée à être reconstruite. Elle marquera donc profondément et durablement l'environnement urbain d'Ivry.

En outre, c'est sur la base de cette révision que vont se dessiner les contours et caractéristiques essentiels du premier écoquartier de notre ville, qui élabore actuellement sa charte écoquartier. Les documents d'urbanisme qui sont soumis à enquête devraient donc être exemplaires en la matière.

La situation géographique de la zone Ivry Confluences, à la confluence de la Seine et de la Marne, est également une particularité du quartier à prendre en compte, avec ses atouts pour l'aménagement urbain et ses contraintes (notamment le risque d'inondation).

Enfin, cette révision simplifiée préfigure la révision générale du PLU, qui devrait aboutir fin 2012. De nombreux éléments portés par cette révision devraient donc se retrouver dans la révision générale l'an prochain.

I. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Les modifications apportées au PADD retiennent notre attention sur la forme et sur le fond.

Pour ce qui est de la forme, nous nous étonnons qu'une version amendée du PADD ne soit pas jointe au dossier. Cela semble en effet indispensable pour pouvoir mesurer l'impact des modifications proposées.

Les élu-e-s du groupe EELV avaient par ailleurs demandé lors du Conseil municipal d'octobre 2010 que l'ensemble du dossier soumis à enquête publique pour la révision simplifiée du PLU soit transmis aux membres de la Commission Urbanisme. Or, seuls le règlement et les orientations d'aménagement ont été communiqués aux élu-e-s, le Projet d'aménagement et de développement durable mis à jour ne nous ayant pas été transmis.

Sur le fond, le document du dossier qui traite des modifications apportées au PADD évoque uniquement l'adéquation de ces dernières avec les « objectifs fixés par l'Opération d'Intérêt National (OIN) » et non leur compatibilité avec les orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France 2008, ce que nous regrettons...

Les élu-e-s EELV ont par ailleurs demandé, à plusieurs reprises, qu'une fois le Plan Climat et les chartes écoquartier et des espaces publics achevés, les éléments pouvant être intégrés dans le PADD le soient. Si cela ne peut être fait dans le cadre d'une révision simplifiée, il nous semble indispensable que cela soit traité lors de la révision générale du PLU, qui aura lieu l'an prochain.

II. Orientations d'aménagement Ivry Confluences

Deux éléments retiennent principalement notre attention.

1. Un écoquartier... affirmé du bout des lèvres

Tout d'abord, s'il est indiqué en page 5 que « *Ivry-Confluences est identifié comme un secteur stratégique pour la mise en œuvre d'une démarche d'écoquartier* », la globalité des orientations d'aménagement, et notamment la partie IV, intitulée « *Imaginer une ville durable* », ne reflète pas, à notre avis, l'ambition qui devrait aller de paire avec cette démarche (reconquête de la biodiversité, réduction de l'empreinte écologique et des émissions de gaz à effet de serre, réversibilité...), ni d'ailleurs celle qui a été affichée dans les objectifs d'aménagement tels qu'ils ont été votés par le Conseil Municipal du 25 juin 2009.

Ce manque d'ambition se traduit de manière assez claire dans la partie IV, qui évoque notamment que le futur quartier devra accepter « *une écologie plus ouverte* », sans préciser ce que cela signifie.

Si l'on reprend les objectifs d'aménagement tels qu'ils ont été adoptés dans le cadre de la délibération du 25 juin 2009, on remarque que certains d'entre eux ne sont pas évoqués dans les orientations d'aménagement de cette révision simplifiée.

C'est le cas par exemple de la recherche, « *pour chaque îlot* », d'une « *mixité entre les fonctions d'habitat, d'activités et d'équipements publics ; en tenant compte de l'animation et de la vie sociale, commerciale et humaine du quartier, tant le jour que la nuit* », mais également de l'objectif d'assurer « *les conditions d'un meilleur cadre de vie et d'environnement* par la réalisation d'un nouveau parc (nouveau Parc de la Confluence), de squares de quartier, jardins partagés, de liaisons paysagères pour les modes doux notamment par un nouveau dimensionnement des îlots et des traversées en leur cœur, dans le cadre d'un système de parc en réseau ».

Sur ce dernier point, on note une réponse insuffisante, en termes de cadre de vie, à la densification annoncée du tissu urbain. Ainsi, dans la partie IV, les espaces verts en tant que tels ne sont évoqués que par le biais de la thématique de l'eau (inondation, écoulement des eaux pluviales...). C'est un aspect évidemment primordial. Cependant, dans un écoquartier, tel que défini par le Conseil régional d'Ile-de-France dans le cadre de l'appel à projets « Nouveaux Quartiers Urbains », les espaces verts sont considérés comme essentiels à l'équilibre et à la vie dans le quartier, mais aussi à la biodiversité.

Cette quasi-absence des espaces verts dans les orientations d'aménagement reflète une carence plus générale du projet en la matière, que les élu-e-s EELV ont rappelé à de nombreuses reprises.

En effet, les espaces verts de la ZAC ne représenteront que 6,6 ha (66.461 m² dont 38.728 m² pour le Parc de la Confluence), soit entre 2 et 3 m² par habitant (si l'on estime à 25.000 le nombre futur d'habitants sur le périmètre de l'opération), alors que l'OMS recommande un minimum de 10 m² par habitant¹. En ajoutant les 54.438 m² de quais et berges, dont on ne sait s'ils seront traités ou non espaces verts, on obtiendrait un maximum de 120.899 m² d'espaces verts, soit moins de 5 m² d'espace vert par habitant. Il nous semble nécessaire de construire davantage d'espaces verts publics de proximité pour chaque groupe d'îlots.

Rappelons que le SDRIF 2008 classe Ivry dans la catégorie des « zones carencées en espaces verts publics », pour lesquelles il est préconisé de tendre vers les 10 m² d'espaces verts publics par habitant. C'est donc un point à retravailler pour répondre aux enjeux du développement durable et améliorer la qualité de vie des ivryen-ne-s.

De même, aucune référence n'est faite à une ambition de réduire la place de la voiture individuelle en favorisant le développement des modes doux/actifs dans le cadre de l'opération. Pourtant, il s'agit là d'une orientation du PADD en vigueur : *4.3 - Réduire la place de la voiture individuelle pour préserver la qualité de l'air* » que :

« La Ville d'Ivry souhaite poursuivre son développement en réduisant la place de la voiture individuelle au profit des circulations douces (marche, vélo) et des transports en commun. Cet objectif sera mis en oeuvre par : [...] - La création de circulations douces et d'un nouveau mode de partage de l'espace urbain afin de favoriser les déplacements non ou moins polluants. »

Enfin, le possible usage de la géothermie pour alimenter le chauffage urbain, projet qui figure pourtant dans deux délibérations concernant l'écoquartier², n'est pas même évoqué.

Ces constats sont d'autant plus étonnants que la réduction de la part de la voiture dans les déplacements et le développement de la géothermie, source d'énergie renouvelable particulièrement pertinente dans le secteur, sont mentionnés par le Projet Stratégique Directeur de l'OIN comme autant d'enjeux de la ville durable³.

2. Des risques d'inondation pas suffisamment pris en compte

Le deuxième aspect que nous retiendrons concerne le risque important d'inondations lié aux crues, qui caractérise le secteur concerné par le projet, comme nous l'avons dit en introduction.

Ce risque est en effet souligné de manière très claire dans le rapport de présentation de la révision simplifiée, qui indique un niveau de submersion moyen de 2,20 mètres dans le cas d'une crue centennale (modèle fondé sur la crue de 1910), et rappelle que le mur anti-crue construit suite à la crue quinquennale de 1924 ne protégerait pas la zone contre ce type de

¹ page 5 in *La desserte en espaces verts, un outil de suivi de la trame verte d'agglomération*, IAU d'Ile-de-France, juin 2009

² Ecoquartiers Confluence Seine-Amont Ivry/Paris - Approbation du contrat cadre, 17 décembre 2009 et Contrat de Projets Etat/Région 2007-2013 (CPER) - Mise en oeuvre de la convention cadre écoquartiers « Confluence Seine-Amont/Ivry/Paris », 23 septembre 2010

³ Projet Stratégique Directeur, *II.1. Les enjeux de la ville durable en territoire constitué : vers des conciliations nouvelles*, p15 et 16.

crue et engendrerait même un effet de « surverse », caractérisé par une montée rapide des eaux, dès que la limite du mur serait atteinte.

Vu l'importance du risque, il nous semble que celui-ci n'occupe pas une place suffisamment centrale dans les orientations d'aménagement. Cette problématique inhérente au quartier mériterait en effet d'imprégner plus profondément les orientations du projet. Nous sommes à ce titre assez surpris par la phrase suivante, issue du chapitre IV des orientations d'aménagement : « *Plus encore que la réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, le projet vise à mettre en place des constructions et des espaces publics innovants.* »

III. Règlement de la zone UIC

- **Aire d'accueil pour les gens du voyage, une occasion manquée ?**

L'article 2 de la zone UIC ne précise aucune autorisation concernant l'installation de caravanes constituant un habitat permanent, dans le cadre d'une aire d'accueil...

Or, le programme municipal précise : « *Nous continuerons d'avoir une attention particulière en faveur des populations exposées à des problèmes spécifiques (gens du voyage, SDF).* »

De plus, le SDRIF 2008 indique dans ses objectifs que les autorités locales doivent prévoir des aires d'accueil pour les gens du voyage⁴.

Enfin, le principe de formuler, dans le cadre d'un groupe de travail, des propositions permettant d'aboutir à la création d'aire d'accueil destinée aux gens du voyage, a été validé par le Conseil Municipal du 23 septembre 2010.

La municipalité ne s'étant pas encore conformée à l'obligation de création d'une telle aire, cette révision simplifiée aurait donc pu servir d'occasion pour définir un emplacement.

Nous sommes par conséquent d'avis que le règlement de la zone UIC devrait comporter à son article 2 une autorisation pour l'installation de caravanes constituant un habitat permanent, dans le cadre d'une aire d'accueil, et que l'emplacement réservé pour cette aire d'accueil soit précisé dans les documents graphiques du règlement, dans la limite des règles fixées par le PPRI.

- **Pour un maximum de règles en faveur de l'accessibilité des voiries aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite**

L'article 3.2.3. du règlement de la zone UIC intègre un rappel sur le nécessaire respect des prescriptions en vigueur en matière d'accessibilité des voiries aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Cette disposition est un premier pas. Cependant, il serait certainement possible d'imaginer de mettre encore davantage l'accent sur l'aspect « accessibilité », à la fois aux personnes à

⁴ « *Le développement et la répartition équilibrée d'une offre de logements répondant à des besoins spécifiques sont indispensables à l'échelle locale : [...] - des aires d'accueil pour les gens du voyage.* », SDRIF, p53

mobilité réduite, mais également à l'ensemble des usagers utilisant des modes de déplacements actifs.

Par exemple, le PLU de Grenoble précise à l'article 3 de son règlement que : « *Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique.* » Le PLU de Grenoble comporte également, dans ses documents informatifs, un « cahier de recommandations pour l'accessibilité »⁵, qui a pour objectifs:

« - *d'affirmer la priorité des piétons (dont les personnes en situation de handicap) sur l'automobile,*

- *de développer le confort et la sécurité pour l'ensemble des usagers par une prise en compte des critères qualitatifs d'accessibilité et de perception de l'espace,*

- *de prendre en compte les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite, des personnes handicapées sensorielles, et des personnes déficientes intellectuelles,*

- *de clarifier et de renforcer la législation en vigueur en matière d'accessibilité, législation à laquelle, bien entendu, l'aménageur ou le pétitionnaire devra également se référer. »*

Il décrit ainsi de manière détaillée toutes les mesures devant et pouvant être prises pour favoriser l'accessibilité de tous, ainsi que la législation en vigueur dans ce domaine.

Nous sommes d'avis que les mesures favorisant l'accessibilité des voiries devraient être renforcées de toutes les manières possibles dans les différents documents d'urbanisme en projet, et notamment dans le cadre de la révision simplifiée du PLU, dans la mesure de ce qui est permis par la législation.

- **Davantage de mesures pour le recyclage et la réutilisation des déchets**

L'article 4.3 du règlement de la zone UIC précise les spécificités auxquelles doivent répondre les locaux destinés au stockage des déchets.

Cet article ne concerne néanmoins que les « déchets ménagers ». Cette notation n'intègre par exemple pas les « encombrants », qui constituent pourtant une partie de plus en plus significative des « déchets ».

Or la ville s'est engagée en 2009 dans un Programme Local de Prévention des Déchets (PLPD)⁶, qui vise à réduire de manière importante les quantités de déchets ménagers et assimilés (dont les encombrants font partie) produites de 7% en 5 ans.

En outre, les encombrants sont trop souvent déposés sur la voirie, et ce en dépit des règles et consignes en la matière, ce qui constitue un coût pour la collectivité et une nuisance pour tous.

L'ajout d'une obligation concernant la création de locaux pour les encombrants, ou l'extension à l'article 4.3, de la désignation « déchets ménagers » à celle de « déchets ménagers et assimilés », incluant ainsi les encombrants, permettrait la généralisation des possibilités de stockage temporaire de ces derniers pour une éventuelle récupération ou réutilisation par des voisins, associations etc.

Afin d'être cohérent avec l'engagement pris par la ville dans le cadre de son PLPD, nous pensons donc que la révision simplifiée du PLU devrait intégrer des éléments allant dans ce sens.

⁵ <ftp://ftpville.ville-grenoble.fr/Sommaire/G/G1.pdf>

⁶ Délibération du 28 mai 2009 : *Elaboration du programme local de prévention des déchets - Convention avec l'ADEME*

Il nous semble de plus important que soit précisé dans l'article 4.3 que l'espace du local doit être suffisant pour permettre un recyclage (d'où la prise en compte des encombrants) et un tri sélectif correct des déchets ménagers et assimilés.

En outre, toujours dans un souci d'efficacité et de cohérence avec l'engagement de la ville dans l'élaboration d'un PLPD, nous sommes favorables à des recommandations visant à favoriser l'installation, dans chaque îlot, de composteurs. Au-delà de leur impact sur la diminution des ordures ménagères résiduelles, la gestion collective de ces composteurs favoriserait le vivre-ensemble dans le secteur concerné.

- **Une mise en avant insuffisante des énergies renouvelables et pas de mesure en faveur de l'éclairage**

- **Pas suffisamment de garanties en faveur de la géothermie**

L'article 4.4 du règlement de la zone UIC recommande à tout bâtiment un raccordement aux réseaux de chaleur collectifs et de géothermie.

Nous souhaitons à ce sujet émettre plusieurs remarques. Tout d'abord, nous pensons qu'il est nécessaire de ne parler ici que de réseau de géothermie. En effet, un écoquartier ne saurait s'alimenter en chauffage grâce à la production de déchets, se constituant ainsi en un véritable générateur de déchets. En outre, le secteur concerné par la révision simplifiée du PLU est éligible à la géothermie, et le Plan Climat Energie de la ville, en cours d'élaboration, devrait comporter des actions en faveur du développement de cette dernière.

Enfin, comme nous l'avons déjà indiqué, le Projet Stratégique Directeur de l'OIN Orly-Rungis-Seine Amont insiste sur la pertinence et l'importance du développement de la géothermie dans le secteur.

L'article 4 du règlement de la zone UIC devrait donc selon nous se contenter, d'une référence à un « raccordement au réseau de géothermie ».

- **Pas de recommandation en faveur des énergies renouvelables**

L'article 4 n'inclut pas non plus, comme cela devrait être le cas pour un écoquartier, de recommandation concernant l'ensemble des énergies renouvelables (il n'est notamment pas fait mention de l'énergie solaire).

Or l'article L.123-1, 14° du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi du 13 juillet 2005, permet au PLU de « recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserves de la protection des sites et des paysages ».

De plus, le développement des énergies renouvelables fait partie des axes fondamentaux du Plan Climat en cours d'élaboration.

Il nous semble donc nécessaire d'intégrer une telle recommandation.

- **Pas de contraintes pour des bâtiments plus performants énergétiquement**

Le règlement de la zone UIC ne propose pas de mesures visant à dépasser dès aujourd'hui les seules contraintes fixées par la réglementation en termes de performance énergétique des bâtiments.

Or, la loi Grenelle 2 a modifié le code de l'urbanisme⁷, qui permet aujourd'hui au PLU d'imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Afin d'anticiper, comme se doit de le faire un écoquartier, sur les réglementations à venir, il nous paraîtrait légitime d'introduire des exigences plus contraignantes que celles imposées par la loi, en demandant des performances supérieures au BBC, voire équivalentes à des constructions passives.

➤ **Pas de mesures en faveur de l'éclairage des constructions**

Les articles 7 et 8, qui traitent de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres, ne visent pas à préserver l'éclairage des constructions, comme le fait par exemple le PLU de Grenoble, dont les articles 8 de l'ensemble des zones précisent « *L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions permettant leur éclairage* ».

Pourtant, de telles prescriptions seraient utiles pour favoriser la construction de bâtiments performants énergétiquement. En outre, le Projet Stratégique Directeur de l'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis-Seine Amont recommande d'intégrer des prescriptions en faveur de l'éclairage naturel des constructions neuves⁸. L'opération Ivry Confluences est une occasion à ne pas manquer pour progresser dans ce domaine.

L'introduction de recommandations allant dans ce sens aux articles 7 et 8 serait d'autant plus bénéfique que les distances que ces derniers prévoient entre les constructions ne sont pas systématiquement, même pour partie, proportionnelles à la hauteur de ces dernières, ce qui est pourtant possible, comme nous le montre le PLU de Grenoble.

Nous sommes donc d'avis que des recommandations concernant l'éclairage des constructions devraient être rajoutées aux articles 7 et 8 du règlement de la zone UIC.

Plus globalement, nous pensons que les dispositions des articles 4, 7 et 8, combinée aux hauteurs prévues au titre de l'article 10, risquent de nuire au cadre de vie des habitants et au développement des énergies renouvelables, notamment solaires, et également aux économies d'énergies, liées à une approche bioclimatique des bâtiments, sur le secteur.

- **Inquiétude concernant (l'absence de) les règles en matière d'emprise au sol et d'espaces verts**

Nous souhaitons ici souligner notre inquiétude quant à l'effet produit par la combinaison des articles 9 et 13 du règlement de la zone UIC.

⁷ Article L123-1-5 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut : [...] 14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.* »

⁸ Projet stratégique directeur de l'OIN Orly-Rungis-Seine Amont, page 15, *La consommation énergétique des bâtiments : une ville sobre*

En effet, alors que l'article 9 ne fixe aucune règle limitant l'emprise au sol des constructions, l'article 13 permet quant à lui à un aménagement ne comportant aucun espace vert de pleine terre, de répondre aux exigences du PLU.

Non seulement cela nous paraît tout à fait dommageable pour le cadre et la qualité de vie des habitant-e-s, mais nous sommes en outre inquiets concernant l'effet induit sur la perméabilité des sols.

Certes, l'article 4.2.3 indique que « *Dans le cas d'une augmentation de la surface imperméabilisée, il devra être mis en place un dispositif de limitation du rejet des eaux pluviales à la valeur de débit apporté par le terrain avant le projet pris en considération.* »

Cependant, cette disposition, destinée aux eaux pluviales, ne saurait être efficace en cas de crue de la Seine.

Le développement des dalles végétalisées, abritant des parkings construits au niveau du sol, comme cela est d'ailleurs préconisé par le Plan de prévention des risques d'inondations, nous semble être une « fausse bonne solution » face à la vulnérabilité de la zone au risque d'inondation. S'il vaut certes mieux avoir des parkings que des habitations au niveau du rez-de-chaussée, la multiplication des dalles, y compris entre des immeubles, comme cela est déjà visible dans certains des premiers projets immobiliers, réduit les surfaces perméables capables d'absorber l'eau en cas d'inondation.

Puisque l'on ne peut pas construire de parkings en sous-sols (ce que nous ne remettons pas en cause), la zone étant très vulnérable au risque d'inondation, et que la construction de nombreux parkings entraîne du même coup la construction de dalles augmentant encore la vulnérabilité aux inondations, il serait certainement préférable de mettre un maximum de moyens en œuvre pour limiter le nombre de places de stationnement nécessaires, en favorisant davantage le stationnement mutualisé et les modes actifs.

D'autres solutions, qui ne dépendent pas du PLU, comme l'auto-partage nous semblent également être des pistes à mettre largement en avant pour Ivry Confluences.

La mise en avant de la notion de surface végétalisée pondérée, qui va de pair avec les dalles destinées à abriter les parkings, représente donc selon nous davantage un pis-aller qu'un choix réel. La pondération mise en avant, qui confère à la pleine terre un coefficient de 1,5, ne nous paraît pas suffisamment prendre en compte la vulnérabilité aux inondations.

Ce coefficient devrait donc selon nous être ramené à 1 pour la pleine terre (et abaissé de manière proportionnelle pour les coefficients suivants), afin de réduire la vulnérabilité en cas d'inondation.

De plus, nous serions favorables à l'ajout, à l'article 13, d'une indication stipulant que « les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts ». Dans ce cas, pour que cet ajout ait une réelle influence sur la réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, il serait également logique de modifier la définition d'un « espace vert » telle qu'elle est donnée par le lexique, en précisant que seul un espace de pleine terre peut-être considéré comme un espace vert.

- **Des espaces verts insuffisants en qualité et en quantité**

Tout d'abord, comme nous l'avons déjà évoqué, le principe et la manière dont il est proposé, à l'article 13 du règlement de la zone UIC, de calculer la surface végétalisée pondérée, ne nous paraît pas répondre aux besoins en termes de cadre de vie.

En effet, seront comptabilisés différents types d'espaces, dont beaucoup ne seront pas même accessibles aux habitant-e-s des constructions qu'ils accompagneront. La plupart des dalles, les toitures, les murs végétalisés, qui comptent dans le calcul de cette surface ne constitueront pas pour autant de véritables espaces verts accessibles pour les habitant-e-s.

C'est un argument supplémentaire pour augmenter la part de pleine terre obligatoire par parcelle.

De plus, concernant les espaces verts publics, on note que l'article 6.2.1 ne prévoit que deux mètres de recul du nu des façades par rapport au « Parc de la Confluence ». Or l'article 10 du règlement autorise quant à lui des hauteurs de bâtiments pouvant atteindre 56 mètres de hauteur plafond. Ce retrait paraît donc totalement dérisoire pour garantir la protection de la qualité paysagère du parc et son apport en termes de cadre de vie.

Mais ce retrait est encore une chance, quand on sait que tous les autres parcs et jardins ont été assimilés, par leur intégration dans la définition d'une « emprise publique »⁹, à des voiries habituelles, et qu'ils subiront donc les mêmes règles que ces dernières en termes de retrait (c'est-à-dire un possible alignement).

Afin de préserver le cadre paysager, un éclairage et un ensoleillement suffisants des parcs et jardins, et notamment du Parc de la Confluence, il semblerait pourtant important d'adapter le retrait au droit de ces derniers en fonction de la hauteur des constructions concernées et de la largeur de l'espace vert en question au niveau de la construction.

Plus généralement, il semble dommageable que le règlement de la zone UIC, qui comportera sur son secteur différents types d'emprises (jardins, squares, voies ferrées...), ne fasse pas de distinction entre ces dernières. En effet, comme le rappelle le GRIDAUH¹⁰, il semble indispensable d'adapter les règles d'implantation en fonction de la nature des emprises concernées¹¹.

Nous pensons que les éléments suivants du règlement devraient être revus afin de garantir que la zone comportera des espaces verts suffisants et offrant un cadre agréable aux futurs habitants et usagers du quartier :

- *diminution des niveaux de pondération accordés aux différentes surfaces comptabilisées dans le calcul de la surface végétalisée pondérée (article 13) ;*
- *adaptation des retraits prévus au droit des parcs, jardins et squares (et autres espaces verts) en fonction de la hauteur des constructions concernées et de la largeur de l'espace vert en question au niveau de la construction (article 6) ;*
- *distinction entre les différents types d'emprise pour adapter les règles d'implantation des constructions.*

- **Le risque d'un paysage urbain fermé**

⁹ « *Emprise publique : Constitue une emprise publique (ouvrant à l'application de l'article 6 du règlement de zone) pour l'application du présent règlement : tout espace existant ou à créer, occupe par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles, un parc ou un jardin public. Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage de sports et de loisirs.* », annexe du règlement de la zone UIC

¹⁰ Groupement de recherches sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat

¹¹ « *Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...*

Dès lors qu'il appartient aux auteurs du règlement de déterminer l'implantation des constructions « par rapport aux voies et emprises publiques », il est éminemment souhaitable, pour ne pas dire indispensable, qu'ils songent à traiter spécifiquement les emprises publiques, étant précisé que peuvent, à leurs propos, s'imposer des prescriptions différenciées. » Fiche 2 – Les modalités de formalisation des règles d'implantation, Gridauh, <http://www.gridauh.fr/sites/fr/fichier/48688af1ddd2e.pdf>

L'article 6.1.4 n'impose qu'une césure par façade de plus de 60 mètres. Cela ne paraît pas suffisant pour assurer une aération visuelle propre à assurer un cadre de vie agréable à la population.

Il nous semblerait donc plus opportun que cette obligation de césure s'applique pour des façades moins longues, par exemple dès 40 mètres de longueur.

- **Un effort sur les aires de jeux**

Nous nous réjouissons de l'ajout au règlement concernant l'obligation de construire des aires de jeux pour toute opération de plus de 50 logements et proposons d'aller plus loin encore en abaissant ce seuil à 30 logements (une telle opération pouvant déjà générer la présence de 25 à 50 enfants).

- **Hauteurs : un article peu clair, une atteinte au cadre de vie et de fortes consommations énergétiques en prévision**

L'article 10 précisant les hauteurs autorisées pour différents types de bâtiments manque de clarté et est à nos yeux incompatible avec l'objectif de réaliser un écoquartier, du fait des modulations et exceptions autorisées.

Il indique en premier lieu un cas général pour les hauteurs plafond en fonction des différentes natures de bâtiments (habitation, bureaux, industries...), puis précise que, dans tous les cas, les constructions ne pourront pas correspondre à des immeubles de grande hauteur tels que définis par le Code de la construction et de l'habitat. Cependant, la définition fournie par ce code calcule les hauteurs en fonction de la distance entre le sol et le dernier plancher, et non pas entre le sol et le sommet de la construction, comme dans la définition de la hauteur plafond correspondante à la zone UIC¹². Il nous semblerait plus clair d'exprimer l'ensemble des hauteurs par rapport au faitage (et non au dernier plancher).

L'article 10.2.1 propose par ailleurs une possibilité de modulation des hauteurs permettant de porter la hauteur (au faitage) à 36,5 m pour l'habitat et 48 m pour les bureaux, ce qui aurait un impact fort sur les conditions et le cadre de vie dans le quartier.

Or, il s'agit, pour le futur écoquartier, d'offrir un habitat à dimension humaine, avec une bonne performance énergétique, et de préserver la qualité des espaces publics et du paysage urbain. Nous demandons la suppression de l'article 10.2.1, afin que la hauteur maximale (au faitage) des constructions ne dépasse pas les 24,5 m prévus pour l'habitat et 36 m pour les bureaux.

L'article 10.2.2 du règlement prévoit également la possibilité d'un dépassement exceptionnel du plafond de hauteur pour l'habitat, en le portant à 56 mètres sur certains secteurs (à proximité du Parc de la Confluence et de la gare RER), ce qui équivaut ici, avec la limitation à la réglementation IGH, à 17-18 étages).

Cette possibilité de dépassement ne nous semble compatible :

- ni avec l'attention qui doit être portée au cadre de vie des habitants,
- ni aux exigences légales et liées aux ambitions de la ville en termes énergétiques : au delà de 30-36 mètres, soit 10 à 12 étages, les immeubles sont énergivores, et de telles hauteurs posent problème concernant l'éclairage des bâtiments, comme on l'a vu aux commentaires des articles 7 et 8
- ni à la préservation paysagère et à la vocation de lieu de détente du Parc de la Confluence : toute la zone entourant le parc étant concernée par ces exceptions de hauteur, il est clair

^{12 12} Voir annexe du règlement de la zone UIC

que ce dernier, déjà réduit à la portion congrue (sa taille étant passée de 8 hectares prévus à 4 hectares) sera constamment ombragé.

- ni avec le cadre fixé par le Grenelle de l'environnement, ni avec les engagements de la ville en matière d'écoquartier.

En effet, les objectifs du Grenelle de l'Environnement imposent que tous les bâtiments neufs atteignent, à compter de 2012, un niveau de performance énergétique proche de « 50 kWh/m²/an ». Or, du fait de leurs importants besoins en termes de chauffage, de ventilation, de climatisation, et d'ascenseurs, sans même parler de leurs parkings, les immeubles de 56 mètres de haut peuvent difficilement satisfaire les exigences réglementaires du Grenelle de l'Environnement. Est-il bien raisonnable de permettre la construction d'immeubles de logements de 56 m de haut lorsqu'on sait que leur performance énergétique est plus faible que des bâtiments de petite taille, que les coûts d'entretien et les charges locatives seront donc plus élevées ? lorsqu'on sait que toutes les opérations de rénovation urbaine se heurtent au problème de la hauteur des immeubles, si bien que l'on a souvent recours, au-delà de 7 ou 8 étages, à la démolition pure et simple ?

Nous demandons que les hauteurs plafonds exceptionnelles des immeubles d'habitation, visées à l'article 10.2.2, soient abaissées à 30-36 mètres maximum, afin de garantir une meilleure performance énergétique des bâtiments et une densité à taille plus humaine, conformément aux orientations générales de la ZAC Ivry Confluences. Nous rappelons également la nécessité de prévoir un retrait suffisant des constructions sur un de ces secteurs, celui du Parc de la Confluence, pour préserver un cadre urbain et un ensoleillement de qualité autour du Parc.

- **Pas d'encouragement à l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre :**

Attention, n'opposons pas innovation architecturale et écologie. Ne tombons pas dans ce piège qui fait le jeu des constructions affligeantes de médiocrité de certains constructeurs. Dans un écoquartier, l'innovation et la diversité architecturales doivent être associées à la performance environnementale et énergétique conformément aux directives du projet de SDRIF (critère de l'appel à projet Nouveaux Quartiers Urbains).

Il nous semble ainsi dommage que l'article 11.2.1 impose des contraintes supplémentaires (article 11.2.1) à l'utilisation du bois pour les constructions.

En outre, on peut s'interroger quant à l'opportunité de contraindre l'utilisation du bois, matériau renouvelable et permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, alors même que le Grenelle 2 a intégré dans le code de l'urbanisme des règles visant à écarter l'application de dispositions d'urbanisme qui s'opposeraient à l'utilisation de systèmes ou de matériaux de ce type. L'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme stipule en effet que « le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. »

Nous pensons qu'il aurait été opportun d'introduire des mesures encourageant la performance environnementale et énergétique, ainsi que les matériaux renouvelables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

- **Stationnement : encore un effort !**

Sur ce point, rappelons que le PADD stipule dans l'orientation « 4.3 - Réduire la place de la voiture individuelle pour préserver la qualité de l'air » que :

« La Ville d'Ivry souhaite poursuivre son développement en réduisant la place de la voiture individuelle au profit des circulations douces (marche, vélo) et des transports en commun. Cet objectif sera mis en oeuvre par : [...] - La création de circulations douces et d'un nouveau mode de partage de l'espace urbain afin de favoriser les déplacements non ou moins polluants. »

En outre, l'orientation 4.3 indique également que l'objectif de réduction de la place de la voiture sera également mis en oeuvre par « L'obligation pour les constructeurs de réaliser des places de stationnement pour les vélos qui favorisera ce mode de déplacement non polluant. ».

L'article 12 du règlement de la zone UIC, qui fixe les règles concernant les aires de stationnement, prévoit quant à lui que plusieurs dispositions soient prises pour réduire la place de l'automobile dans l'espace public et inciter les déplacements à vélo. Cependant, nous pensons que des améliorations sont encore possibles.

- **Pour les habitations :**

- une place de vélo est prévue pour 100 m² de SHON. Pour des logements mesurant en moyenne 80 m², cela fait moins d'une place de vélo par logement. Afin d'inciter l'usage du vélo, ce chiffre pourrait sans doute être augmenté. De plus, il est simplement indiqué que le local vélo sera « aisément accessible depuis la rue ». Il semble dommage de ne pas avoir rajouter que ce local devrait se situer en rez-de-chaussée.

- un local poussettes est prévu pour les constructions destinées à l'habitation. Afin d'être bien sûr qu'il ne se confondra pas avec le local vélo (cela pose souvent des problèmes en termes de rangement des vélos et poussettes), il aurait été certainement utile de préciser que ces derniers doivent être séparés, et d'ajouter le cas échéant que le local poussettes doit se situer en rez-de-chaussée.

- **Pour les commerces :** des aires de stationnement vélos sont prévues à partir de 300 m² de SHON, mais uniquement à raison de 5 places pour 300m², puis, à partir de 1000m², de 5 places pour 240 m². Pour un hypermarché de 2500m², cela équivaut à seulement 10 places de vélos...

- **Pour les bureaux :** nous sommes favorables aux dispositions visant à favoriser les parkings mutualisés. Cependant, les dispositions qui consistent à n'imposer aucune place de stationnement pour les automobiles n'empêchent pas d'en imposer pour les vélos.

- **Pour les industries :** le même nombre de places de stationnement est imposé pour les automobiles et les vélos. Il serait sans doute intéressant, pour inciter les salariés à utiliser le vélo plutôt que leur voiture, de proposer plus de places de vélos que de places de voitures.

Nous remarquons également que l'obligation de réaliser 80% des places en sous-sol ne s'appliquent ni aux commerces, ni aux industries. Nous craignons que cela ne soit associé au développement de l'activité logistique dans le secteur de la Confluence, et qu'une concentration d'activités serait source de nuisances importantes pour les futur-e-s habitant-e-s (dans un quartier déjà très impacté par la présence d'une usine d'incinération et la proximité de grands axes routiers). Ne perdons pas de vue, sur cette question, que notre objectif de faire d'Ivry Confluences un écoquartier.

Plus généralement, cette recommandation présente à l'article 12 du règlement du PLU de la ville de Grenoble pourrait certainement être ajoutée au PLU d'Ivry : « **Recommandation :**

Chaque espace destiné au deux-roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité. »

En plus de notre inquiétude quant au développement d'une activité logistique, nous sommes d'avis que des précisions manquent pour faire du règlement de la zone UIC un document vraiment ambitieux en matière de modes doux/actifs, concernant notamment :

- le nombre encore insuffisant de places de stationnement vélos prévus pour les habitations, les commerces de grande surface et les industries ;*
- le manque de garanties concernant la réalisation des locaux vélos et poussettes en rez-de-chaussée ;*
- l'absence de places de stationnement vélo et deux-roues motorisées obligatoires pour les bureaux ;*
- l'absence d'une recommandation visant à assurer la sécurisation des places de stationnement vélo.*

Enfin, si des efforts sont faits pour inciter au stationnement mutualisé, nous avons une inquiétude quant à l'article 3.1.2, qui indique que « les places de stationnement (hors emplacements de livraisons) réalisées à l'intérieur d'une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie publique ». En effet, cette disposition risque selon nous, si elle lui est également appliqué, d'entraver le développement du stationnement mutualisé.

Afin de ne pas gêner le développement du stationnement mutualisé, qui permet de promouvoir le stationnement en ouvrage, en libérant ainsi de l'espace en surface pour les différents usagers de la voirie, nous pensons qu'il aurait fallu préciser à l'article 3.2.1, que les stationnements mutualisés ne sont pas concernés par cette mesure.

En conclusion, nous tenons à rappeler que la grande majorité des éléments de cet avis ont bien sûr déjà été formulés par les élu-e-s de notre groupe lors des différents comités de pilotage sur Ivry Confluences ainsi que dans un document qu'ils ont adressé dès le mois de mai 2010 aux services, pour préparer cette présente révision. Nous ne pouvons que constater que ces demandes n'ont pas entendues, ce qui est d'autant plus regrettable que les élu-e-s EELV d'Ivry ont en charge la délégation du Développement et de l'Aménagement durables, ainsi que celle des Ecoquartiers dans les opérations d'urbanisme.

Enfin, nous considérons que les partis pris de cette révision simplifiée du PLU – notamment la forte densification de l'espace urbain, les hauteurs autorisées... — ne vont pas dans le sens des enjeux et des objectifs de notre Plan Climat, des Chartes Espaces Publics et Ecoquartier en cours d'élaboration. Nous demandons en conséquence qu'un certain nombre de dispositions contenues dans ce projet de révision simplifiée du PLU, soient revues au regard de l'objectif de la Ville d'Ivry-sur-Seine de faire d'Ivry Confluences son premier écoquartier, un objectif du programme municipal qui a été réaffirmé les 25 juin et 17 décembre 2009 dans les délibérations du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine.