

Charte Ecoquartier Ivry-sur-Seine

Partie 1 – Orientations stratégiques pour un aménagement durable

Partie 1 - ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR UN AMENAGEMENT DURABLE

Avec près d'un tiers de son territoire en mutation, un nombre d'habitants d'origines et de cultures différentes en augmentation (de 56 000 à 70 000 à l'horizon 2025-2030), une position au sein de Seine-Amont et de la première couronne de la métropole de plus en plus stratégique, Ivry-sur-Seine a l'opportunité de porter des ambitions fortes et d'approfondir ses engagements afin d'affirmer son identité de « ville durable ».

En partant des spécificités locales propres au territoire, **la Charte Ecoquartier fonde en lien avec les chartes « Habitat » et « Espace Public » les orientations stratégiques qui permettront d'apporter les préconisations applicables dans les nouveaux projets urbains d'Ivry-sur-Seine.** Elle s'adresse à tous les acteurs de l'aménagement : maîtres d'ouvrages (ville d'Ivry-sur-Seine, aménageurs, bailleurs, promoteurs) équipes de maîtrise d'œuvre, entreprises publiques et privées, usagers, etc.

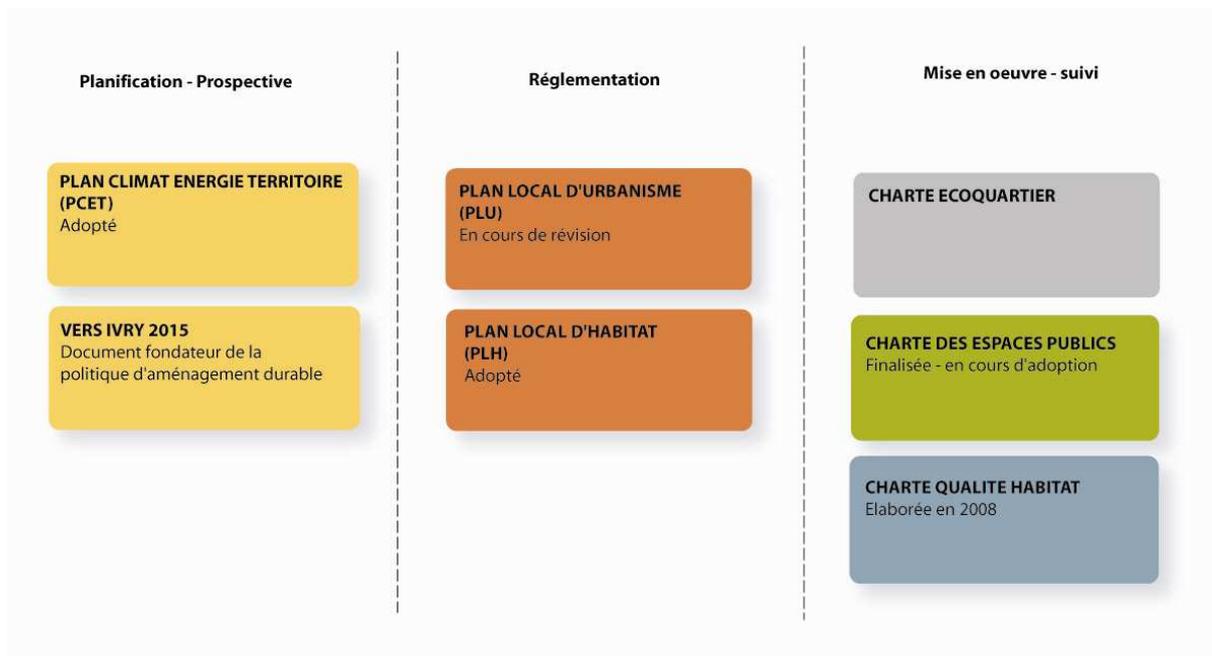


Illustration 1 - Documents de la politique d'aménagement du territoire d'Ivry-sur-Seine

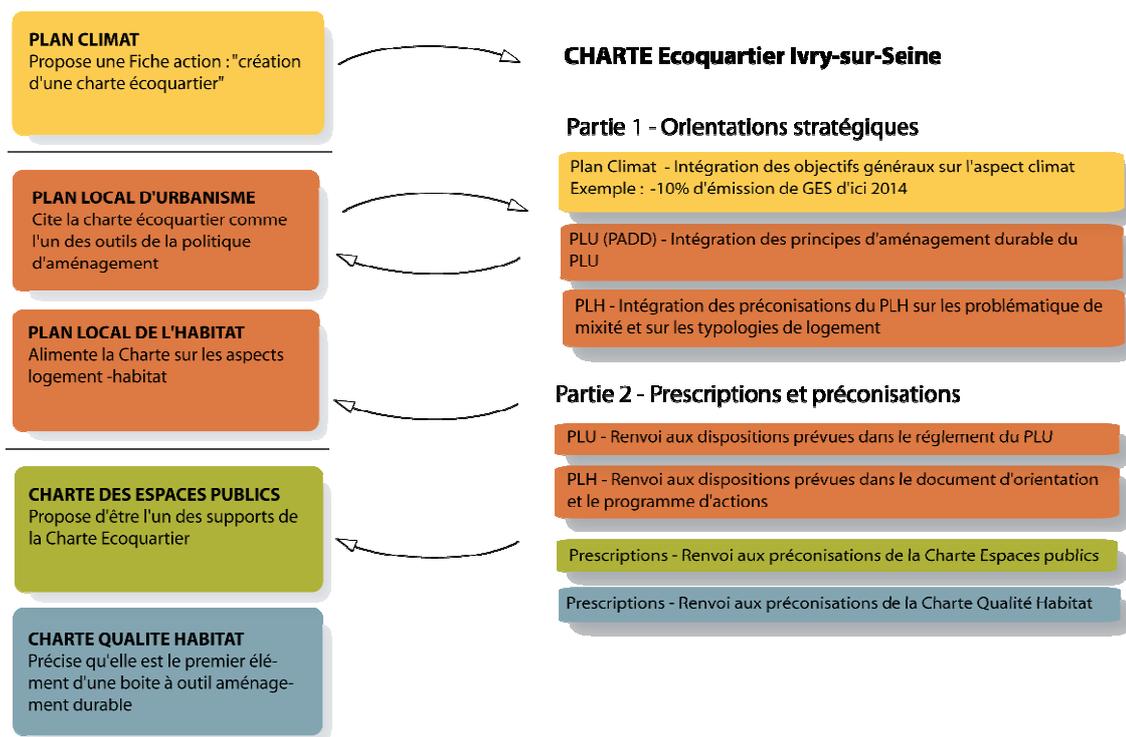


Illustration 2 - Liens de la Charte Ecoquartier avec les documents de la Ville d'Ivry-sur-Seine

La Charte Ecoquartier s'appuie sur les objectifs et les critères de mise en œuvre définis dans le cadre des appels à projet Nouveaux Quartiers Urbains (NQU), pilotés par la Région Ile-de-France.

L'ensemble des préconisations de la Charte Ecoquartier est motivé par 4 objectifs transversaux :

- **Ecologie urbaine** /// Intégrer les enjeux environnementaux aux politiques d'aménagement du territoire afin de limiter les impacts écologiques des projets urbains, promouvoir la nature en ville et assurer une qualité de vie des usagers qui permette un vivre ensemble pacifié.
- **Adaptation au changement climatique** /// Produire de manière plus adaptée aux principes du bioclimatisme les « morceaux de ville » quelle que soit la taille de l'opération, tant au niveau de l'espace bâti que de l'espace public.
- **Cohérence territoriale** /// Mettre en cohérence les quartiers et les secteurs à venir avec la ville existante pour lutter contre l'exclusion, la ségrégation et assurer des liaisons urbaines adaptées aux modes de déplacements actifs.
- **Participation** /// Mobiliser les ressources humaines de la ville, de ses quartiers, de ses populations, qu'il s'agisse des habitants, ou plus généralement, des usagers, pour faire émerger des visions partagées et une concertation durable.

La Partie 1 de la Charte Ecoquartier s'approprie et adapte la grille NQU pour mettre en avant les enjeux majeurs du territoire d'Ivry-sur-Seine et y associer les préconisations fondamentales d'aménagement.

- ✓ **Thème 1 - Réduire l’empreinte écologique**
Maîtriser l’impact environnemental du territoire, lutter contre le changement climatique et s’y adapter, préserver les ressources et la biodiversité en vue d’un développement durable du territoire.

- ✓ **Thème 2 - Garantir la cohérence urbaine et la qualité du cadre de vie**
Assurer une cohérence territoriale et une interaction avec la ville existante (équilibre des densités, équipements, espaces verts publics, nouvelles formes de mobilité réduisant la place de la voiture, polycentralité, etc.), et développer des pratiques urbaines innovantes par des formes urbaines variées, avec de nouveaux services de proximité, etc.

- ✓ **Thème 3 – Renforcer la cohésion et la mixité sociales**
Répondre à la crise du logement et garantir la mixité sociale en s’appuyant notamment sur les parcelles mutables d’Ivry de type « dents creuses », en pensant également à de nouvelles formes de portage de projets et d’outils en vue de limiter la gentrification et / ou la paupérisation de certains quartiers.

- ✓ **Thème 4 – Favoriser la mixité fonctionnelle et l’économie locale**
Intégrer les enjeux d’économie dans la ville, de formation et d’insertion professionnelle, de mixité dans les activités et de temporalités en s’appuyant sur le contexte ivryen.

- ✓ **Thème 5 – Développer de nouvelles pratiques urbaines**
Mettre en place des processus de projets partagés par les futurs usagers afin de proposer de nouveaux modes d’habiter et anticiper le fonctionnement du futur quartier, son adaptabilité et sa réversibilité.

Thème 1 - Réduire l’empreinte écologique

Maîtriser l’impact environnemental du territoire, lutter contre le changement climatique et s’y adapter, préserver les ressources et la biodiversité en vue d’un développement durable du territoire.

**SOCIETE DECARBONNEE ET SOBRE EN ENERGIE - EAU - BIODIVERSITE LOCALE -
ILOTS DE CHALEUR – ESPACES PLEINE TERRE – DECHETS - MATERIAUX**

La ville durable doit réussir à maîtriser son empreinte écologique, c'est-à-dire la pression qu'exercent les êtres humains sur la nature¹. La diminution des émissions de gaz à effet de serre, la gestion optimisée des ressources (énergie et eau), la mise en place de circuits courts, la préservation de la biodiversité, etc. sont des leviers essentiels pour parvenir à cet objectif. Mais la sensibilisation des habitants est également importante afin de promouvoir des modes de vie et une consommation plus durables, tout en améliorant le bien-être et la qualité de vie.

La réduction de l’empreinte écologique est une problématique à laquelle la Ville souhaite répondre. Ivry-sur-Seine s’est notamment engagée dans l’élaboration d’un Plan Climat Energie Territorial qui prévoit de diminuer de 10% les émissions de gaz à effet de serre d’ici à 2014.

Le bâtiment résidentiel et tertiaire et les déplacements sont responsables de 83 % de ces émissions et de 81% des consommations énergétiques sur le territoire d’Ivry-sur-Seine. En outre, le parc est largement dominé par les logements collectifs et 8 logements sur 10 ont été construits avant 1975. Il convient donc d’imaginer des mécanismes et des dispositifs innovants afin de garantir une rénovation thermique et énergétique de l’ancien.

¹ L’empreinte écologique évalue la surface productive nécessaire à une population pour répondre à sa consommation de ressources et à ses besoins d’absorption de déchets. Elle est de 4,6 hectares globaux en moyenne en France, de 2,87 pour Ivry.

- **Aller vers une société décarbonnée et sobre en énergie**

La responsabilité des énergies fossiles dans le changement climatique et sur l'épuisement et le renchérissement de ces dernières à plus ou moins long terme, implique d'agir en faveur d'une société décarbonnée et sobre en énergie. C'est à ce titre que les projets se devront de mettre l'accent sur :

- **La réhabilitation du parc ancien**

Répondre à l'objectif ivryen d'une réduction de 10% des émissions de GES d'ici à 2014 et plus encore à l'objectif du « facteur 4 », implique d'engager une réhabilitation ambitieuse d'un parc ancien très énergivore et comptant de nombreux immeubles pouvant être qualifiés de « passoires énergétiques ». Les seules réalisations des constructions neuves basses consommations dès 2012, puis passives, voire à énergie positive ne suffiront pas à atteindre ces objectifs.

- **La sobriété énergétique**

Le remplacement des énergies fossiles doit se conjuguer avec la sobriété énergétique. Aussi, il convient, tant au plan des projets, que des pratiques de faire des propositions tendant à répondre à l'objectif de -20% des consommations fixé par le plan climat national.

Les actions dans ce domaine se devront de concerner tout à la fois le chauffage, mais également l'électricité dite « spécifique » dont le poids ne cesse de croître avec le développement des nouvelles technologies, notamment de communication.

- **Une plus grande indépendance énergétique**

La région Ile-de-France, produit seulement 6% de l'énergie qu'elle consomme. Afin de limiter la vulnérabilité des ménages, des activités aux variations des coûts des énergies fossiles et adapter le territoire et la société aux mutations énergétiques à venir, l'indépendance énergétique doit être accrue. Il s'agit là

Le bâtiment représente les 2/3 de la consommation d'énergie sur Ivry et 50 % des émissions de gaz à effet de serre.

d'un enjeu économique, social, environnemental important pour l'ensemble des franciliens.

Des propositions seront à formuler afin d'inciter la mise en œuvre d'une production énergétique renouvelable (à titre d'exemple, imaginons la toiture terrasse de « Grand Ciel » couverte de panneaux photovoltaïques).

▪ **Le développement du réseau de chaleur : prioriser les énergies renouvelables**

Le développement du réseau de chaleur sera couvert par moins de 50% d'énergies fossiles. La priorité sera de développer les énergies renouvelables.

Social - fournir en énergie les ménages et les entreprises à un prix plus stable que celui des énergies fossiles ;

Environnemental - réduire les émissions de gaz à effet de serre ;

Economique - participer avec la géothermie à la production d'une énergie renouvelable et participer à l'indépendance énergétique régionale.

Compte tenu de la configuration d'Ivry-sur-Seine (tissu urbain dense et constitué) et même avec une forte réhabilitation, une solution centralisée sous forme de réseau de chaleur restera pertinente à l'échelle de la ville pour plusieurs dizaines d'années. De plus elle présente l'intérêt de pouvoir adapter dans le temps les énergies qui alimentent le réseau.

• **Valoriser la ressource en eau**

La question de la mise en valeur de l'eau et celle de la gestion des eaux pluviales sont, du fait de la présence du fleuve, des éléments majeurs de l'identité de la Ville d'Ivry-sur-Seine. L'eau devra être considérée comme un élément emblématique des projets d'aménagement : **tous les projets proposeront une gestion alternative des eaux pluviales permettant la rétention et l'infiltration lorsque cela s'avèrera possible.**

D'ici 2015, la géothermie augmentera encore l'énergie produite sur le territoire.

Par exemple, l'opération de logement rue de l'Affiche Rouge permet la récupération des eaux de toitures pour l'entretien des espaces extérieurs

Les projets proposeront des systèmes de stockage et de réutilisation des eaux pluviales pour des usages domestiques (espaces extérieurs, sanitaires, etc.).

- **Connaître et développer la biodiversité locale**

Le renforcement d'une biodiversité ordinaire est possible, y compris dans des milieux très urbains comme le territoire d'Ivry-sur-Seine. Cela dit, la Ville est aujourd'hui en déficit d'espaces verts par rapport aux objectifs fixés par le SDRIF. **Les projets d'aménagement devront étudier et prévoir la création de biotopes favorisant le développement de la biodiversité ordinaire locale à toutes les échelles. Par exemple, la création d'espaces verts, des aménagements sur les bâtiments (toitures et façades végétalisées, nichoirs, etc.) afin de palier aux manques identifiés.**

- **Lutter contre les îlots de chaleur**

La lutte contre les îlots de chaleur urbains doit être pensée à l'échelle du projet : l'un des principaux leviers est d'intégrer les dispositifs de l'architecture bioclimatique aux opérations. La prise en compte de l'ensoleillement, de la circulation de l'air et de la présence végétale dans la conception des aménagements est indispensable pour assurer un plus grand confort d'été. **Pour la construction des bâtiments, il sera nécessaire de sélectionner rigoureusement les matériaux utilisés, d'analyser les besoins en isolation extérieure et en systèmes de ventilation.**

- **Intégrer des espaces de pleine terre cultivables**

Les jardins ouvriers du Fort (7,5ha, 250 parcelles, jardins existants depuis 1907) sont un aspect patrimonial fort et rappellent l'héritage du passé agricole de la ville. Récemment, d'autres projets de type jardins partagés ont vu le jour sur le territoire.

Les projets d'aménagement intégreront des formes « de jardinage urbain » et proposeront la mise en place d'espaces

La commune a par exemple, instauré avec la LPO un site « refuge oiseaux » (les Petits Bois) et installé un rucher au pied du Fort d'Ivry en 2011.

Les derniers exemples de jardins partagés dans le Parc de Cormailles et dans l'espace vert Westermeyer montrent les possibilités d'aménagement et d'usages liés à ce type d'espace

permettant l'aménagement de surfaces cultivables et appropriables par les habitants. Ces espaces pourront être des espaces partagés libres d'accès ou bien des espaces à usage ciblé (école, association, coopérative, etc.).

- **Repenser la gestion des déchets à l'échelle du quartier**

Ivry-sur-Seine, dans le cadre de son programme local de prévention des déchets, s'est fixé comme objectif de réduire de 7% la production de déchets par habitant d'ici 2014, soit 25 kilos de moins par personne (349 kilos/an/ivryen aujourd'hui). **Les projets d'aménagement s'inscriront dans cette politique de sensibilisation au tri et à la réduction des volumes de déchets : information des nouveaux arrivants et équipements des logements avec des cuisines conçues de telle manière à prévoir l'usage de poubelles différenciées.**

Les projets d'aménagement proposeront également la mise en place de systèmes de valorisation des déchets organiques de type compostage, et étudieront les opportunités de mise en place d'équipements de proximité pour le réemploi des déchets.

- **Favoriser l'usage de matériaux à faible énergie grise**

Afin de se construire en tant que ville durable, Ivry-sur-Seine doit prôner l'utilisation de matériaux à faible énergie grise et favoriser les ressources locales. **Dans les nouveaux projets urbains, les matériaux au coût énergétique optimisé (peu de transformations, inertie thermique), recyclables, à la durée de vie longue, d'origine locale et participant à la lutte contre l'effet de serre, tels que le bois, devront être privilégiés.**

Cf. Charte Habitat

La recyclerie Emmaüs propose par exemple sur le territoire d'Ivry le réemploi d'objets électriques et électroniques

Le territoire de l'ASAD a incubé depuis plusieurs années un pôle de développement sur la question des matériaux dans le cadre de Seine Amont In'Europe : Matériaupôle

Cf. Charte Habitat

Synthèse Thème 1 - Orientations d'aménagement

- Prévoir la conception et la gestion d'aménagements réduisant le plus possible les **consommations d'énergie, d'eau et le poids des déchets par habitant**
- Prévoir l'organisation d'**ateliers de sensibilisation** des usagers de tels aménagements
- **Réduire à court terme à moins de 50% la part des énergies fossiles dans le réseau de chaleur en priorisant les énergies renouvelables, dont l'utilisation sera privilégiée au fur et à mesure de leur développement et de la construction de bâtiments répondant aux nouvelles réglementations thermiques**
- Prévoir une **conception bioclimatique** des aménagements permettant notamment de limiter les effets d'îlots de chaleur
- Traiter et valoriser les **eaux pluviales** sur site dans l'objectif d'obtenir zéro rejet au réseau
- Créer des **biotopes** à toutes les échelles d'aménagement : quartier, îlot, bâtiment.
- Proposer l'aménagement d'**espaces cultivables** et appropriables par les habitants
- Proposer des **espaces verts** conçus avec des espèces endogènes permettant une gestion différenciée
- Proposer des équipements et des aménagements permettant d'optimiser et de valoriser la **gestion des déchets**
- Privilégier les **matériaux** de substitution naturels et recyclables avec une faible énergie grise

Thème 2 - Garantir la cohérence urbaine et la qualité du cadre de vie

Assurer une cohérence territoriale et une interaction avec la ville existante (équilibre des densités, équipements, espaces verts publics, nouvelles formes de mobilité réduisant la place de la voiture, polycentralité, etc.), et développer des pratiques urbaines innovantes par des formes urbaines variées, avec de nouveaux services de proximité, etc.

MOBILITE ET ACCESSIBILITE – ESPACES DE TRANSITION – RISQUE INONDATION - USAGES DU FLEUVE – SERVICES DE PROXIMITE - DENSITES

La ville durable doit proposer une certaine cohérence, pour éviter le fractionnement des quartiers et les coupures urbaines, et agir quotidiennement en faveur de la qualité de vie et du bien-être de ses habitants et usagers. Les nouvelles formes de mobilité, l'élaboration d'espaces de transition de qualité, la gestion du risque inondation, la multiplication des usages du fleuve, l'essor des services de proximité et enfin l'équilibre entre les différentes densités sont autant d'outils nécessaires pour répondre à cet enjeu fondamental.

Seuls 20% des emplois de la commune sont occupés par des habitants d'Ivry-sur-Seine : en conséquence, la mobilité est bien un domaine d'action primordial pour la Ville, alors qu'en moyenne, un habitant de la petite et de la grande couronne passe 1h30 par jour dans les transports en commun².

Ce sont bien de nouvelles pratiques, qui prennent en compte l'environnement local, qu'il faudra développer une cohérence territoriale adaptée aux enjeux du 21^{ème} siècle sur Ivry-sur-Seine.

- **Développer de nouvelles formes de mobilité**

Alors que la moitié des trajets en voiture ne sert qu'à faire moins de trois kilomètres³, la Ville d'Ivry-sur-Seine se

² Selon l'observatoire régional de la santé au travail

³ D'après le Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, <http://www.bougezautrement.gouv.fr>

positionne en faveur d'un partage plus équitable de la voirie pour les modes actifs. La place de la voiture individuelle dans l'aménagement d'un quartier devra être clairement limitée, que ce soit par **l'aménagement de parkings mutualisés, le traitement des voies en zones de circulation particulière ou encore le développement de services à la mobilité**. Pour aller plus loin, **les cœurs d'îlots devront – sauf exceptions justifiées - être préservés de toute circulation motorisée, mis à part les services d'urgence, de collecte de déchets et de livraisons, pour laisser place à d'autres types d'usages** (détente, loisirs, développement de la biodiversité, etc.). L'important est que les îlots puissent être perméables et traversés.

En outre, les **projets urbains s'appuieront sur la trame existante et future des transports en commun pour développer l'accessibilité de tous et de toutes à la mobilité collective** dans un rayon acceptable, et **ils favoriseront, par leurs aménagements, les modes actifs**, comme indiqué dans la Charte des Espaces Publics.

- **Elaborer des espaces verts publics de proximité**

Le développement du bien-être et de la qualité de vie en milieu urbain à Ivry-sur-Seine passe par une attention particulière à la conception des espaces publics, des espaces verts, des espaces de mobilité et des espaces récréatifs. La ville d'Ivry-sur-Seine a notamment un manque important d'espaces verts publics par rapport aux objectifs fixés par le SDRIF (10m² d'espaces verts publics par habitant).

Afin de tendre vers l'objectif du SDRIF de réaliser 10m² d'espaces verts publics/hab, il conviendra de réaliser de nouveaux espaces verts⁴ publics de proximité.

Par ailleurs, les maîtres d'ouvrage devront concevoir un ensemble cohérent d'espaces de détente et de rencontre (publics et privés) : intégration de la mobilité douce, mise en place d'espaces de proximité conçus comme

Ivry-sur-Seine dispose aujourd'hui de 4m² d'espaces verts publics par habitant

⁴ Voir glossaire

des micro-« poumons verts » et accessibles dans un rayon de 300 mètres autour du lieu de travail et d'habitation, installation de mobilier urbain au sein de ces espaces, etc.

Il sera également nécessaire de renforcer l'appropriation par les Ivryens des espaces publics et des espaces verts, qui devront se définir comme autant de « repères urbains » différenciables selon les individus, ce qui passera à la fois par l'analyse des usages mais aussi par **la création d'espaces libres publics où les habitants pourront réaliser, en lien avec la ville, leurs propres aménagements et des espaces éphémères.**

- **Gérer le risque inondation**

La commune d'Ivry-sur-Seine est concernée par le risque majeur inondation, à travers les crues de la Seine et le ruissellement des eaux de pluie. La crue centennale de 1910 reste un événement fort et encore présent dans les esprits, qui invite à développer une véritable « culture du risque » auprès de tous les acteurs urbains, à l'échelle des projets d'aménagement. Si des zones artificielles d'expansion de crues et des grands bassins de rétention ont été créés afin de limiter les inondations, le risque zéro n'existe pas. **Les maîtres d'ouvrage respecteront les préconisations incluses dans le PPRI.**

Au-delà de la réglementation, **les projets devront porter une attention particulière aux enjeux de desserte, d'accessibilité, de rapport à l'espace public, de vulnérabilité des habitants** en lien avec la présence de l'eau.

Des réunions d'informations sur le risque en lien avec le DICRIM et le Plan Communal de Sauvegarde seront organisées.

- **Prévenir les risques d'exposition aux pollutions**

Le tissu très urbain d'Ivry-sur-Seine et son histoire font de la problématique d'exposition aux risques de pollution un sujet majeur d'aménagement opérationnel.

*Cf. Charte des
Espaces Publics*

Les projets optimiseront les aménagements pour garantir la santé des habitants par rapport à l'exposition à la pollution des sols, de l'eau mais aussi des pollutions sonores.

- **Multiplier les usages du fleuve**

La ville d'Ivry-sur-Seine doit s'approprier pleinement le fleuve qui structure son identité, afin de ne plus y voir uniquement un « risque inondation », mais un champ de possibilités à explorer pour développer le rapport des Ivryens à l'eau et l'attractivité du territoire.

A l'échelle des projets d'aménagement situés sur les berges, la conception urbaine devra se pencher sur les **possibilités d'aménagement selon une approche d'étagement et sur les possibilités d'ouverture du fleuve aux usagers**, sans pour autant remettre en question les activités économiques. En outre, les acteurs engagés dans les projets urbains porteront la **question du fret fluvial comme outil de réduction des flux routiers** qui traversent la ville, le département et la région (création d'aires de livraison portuaires reliées à un système de petits véhicules propres pour le « dernier km », silos/consignes dans les quartiers).

- **Favoriser la multiplicité des fonctions et l'essor des services de proximité**

La ville d'Ivry-sur-Seine a toujours veillé à ce que ses quartiers soient dotés de fonctions, de services et d'équipements de proximité accessibles à tous et à toutes (y compris aux personnes à mobilité réduite). Les nouveaux projets urbains devront être en adéquation avec cette politique d'aménagement. Territoire exclusivement urbain, la ville d'Ivry-sur-Seine devra offrir des espaces qualitatifs en s'appuyant sur la Charte des Espaces Publics, en mettant également en place des dispositifs innovants qui prendront en compte les nouveaux modes de vie. Le développement des circuits courts et des services de proximité devra être identifié en amont de chaque projet et participer à la création de valeur

Voir la Charte de développement durable de l'OIN (EPA ORSA)

urbaine. **Les maîtres d'ouvrage porteront une attention particulière sur l'animation des rez-de-chaussée. Par exemple, des lieux pilotes pour l'expérimentation de pratiques multifonctionnelles, flexibles et réversibles, voire éphémères pourront voir le jour.**

- **Equilibrer les différentes densités**

La densification est le moyen de réaliser une agglomération compacte économe en espaces. Lorsqu'elle est bien menée, elle devient un facteur de la qualité de vie urbaine avec la proximité des services qu'elle peut offrir et la meilleure gestion du temps qu'elle permet. En ce sens, l'effort de densification doit porter non seulement sur le logement mais aussi sur l'ensemble des fonctions urbaines. Pour être acceptée, cette densification devra intégrer des espaces ouverts urbains (espaces naturels, continuités biologiques, parcs, squares, jardins publics, etc.). Sur l'ensemble des opérations, l'opportunité de création d'espaces verts publics sera interrogée pour palier les carences du territoire et atteindre les objectifs du SDRIF.

L'équilibrage de la densité sur l'ensemble des quartiers permettra de **développer l'intensité urbaine et l'équité sociale, dans un souci de fournir au plus grand nombre un accès de qualité aux services, aux espaces verts, aux équipements scolaires, sportifs, culturels, aux administrations, aux commerces, etc.,** afin d'éviter les coupures urbaines et de donner à tous les habitants et les usagers les mêmes capacités d'épanouissement et de bien-vivre sur le territoire.

Synthèse Thème 2 - Orientations

- Réduire la place des **véhicules motorisés** en limitant leur circulation et leur stationnement
- Favoriser la mobilité douce par l'aménagement d'espaces dédiés aux **modes actifs** et par l'amélioration de l'**accessibilité aux transports en commun**
- Favoriser en priorité l'aménagement **d'espaces verts publics** pour tendre vers les objectifs du SDRIF
- Prévoir **des espaces extérieurs de proximité** (jardins, espaces de jeux, espaces sportifs) en nombre et en surface proportionnels à la densité humaine du quartier et anticiper la **multiplicité des usages**
- Intégrer, de façon cohérente avec le tissu urbain, la **règlementation et les préconisations du PPRI** et prévoir la sensibilisation en matière de risque inondation
- **Ouvrir le fleuve** aux habitants et aux usagers
- Prévoir l'**animation sociale, culturelle et commerciale en rez-de-chaussée**
- Prévoir la **densification du logement et de toutes les fonctions urbaines en intégrant des espaces ouverts urbains**
- Prévoir l'**accessibilité de tous et de toutes aux équipements, aux administrations et aux commerces** dans un rayon acceptable

Thème 3 - Renforcer la cohésion et la mixité sociales

Répondre à la crise du logement et garantir la mixité sociale en s'appuyant notamment sur les parcelles mutables d'Ivry de type « dents creuses », en pensant également à de nouvelles formes de portage de projets et d'outils en vue de limiter la gentrification et / ou la paupérisation de certains quartiers.

MICRO-MIXITE – TYPOLOGIE DE LOGEMENTS – MIXITE INTERGENERATIONNELLE – PARCOURS RESIDENTIEL – LIEUX DE RENCONTRE – PRECARITE ENERGETIQUE

La ville durable doit impérativement trouver les moyens d'aller vers plus de mixité sociale. Cet objectif ne doit pas se résumer à mettre en œuvre une simple cohabitation entre populations aux origines et aux revenus différents, mais bien s'esquisser comme une véritable ambition au service du bien-vivre ensemble, et s'incarner dans des politiques immobilières ambitieuses pour Ivry-sur-Seine.

La répartition des résidences principales dans la ville est de 36 % de logements sociaux, 30 % de logements en accession à la propriété et 34 % de logements locatifs privés. Par la mise en place de micro-mixités, de parcours résidentiels rendus possible par une grande variété dans la typologie de logements, par la mixité intergénérationnelle et la multiplication des lieux de rencontre, Ivry-sur-Seine entend non seulement garantir à sa population plus de solidarité dans le domaine de l'habitat mais également éviter les phénomènes de gentrification et/ou d'appauvrissement touchant certains quartiers du territoire.

- **Développer des formes de micro-mixité**

Le développement urbain durable d'Ivry-sur-Seine, qu'il passe par l'aménagement de ZAC ou la reconversion de dents

creuses au sein d'un tissu urbain existant, nécessite de penser la cohésion sociale et le bien-vivre ensemble à l'échelle fine. La mixité, appliquée à un niveau « micro », tant à l'échelle du quartier, de la parcelle ou de l'immeuble, contribue pleinement à la réalisation de ces objectifs. Dans sa dimension sociale, la mixité impose de dépasser les échelles globales des projets au niveau des bâtiments. **En vue d'assurer un rééquilibrage territorial et de lutter contre la ségrégation et la paupérisation, la ville s'attachera à mettre en œuvre la mixité sociale à l'échelle la plus fine possible.**

- **Encourager le parcours résidentiel des habitants**

Le parcours résidentiel désigne la capacité pour un ménage, quelque soit son niveau de revenus et selon les étapes qu'il franchit (emploi, naissance, etc.), de rester sur le territoire d'Ivry-sur-Seine grâce à une offre de logements diversifiée.

Dans un contexte immobilier de plus en plus difficile, il est essentiel de donner à chacun les mêmes chances d'accéder à un toit. **Les projets urbains viseront à répondre qualitativement aux besoins locaux émanant de populations de catégories socioprofessionnelles différentes. Par ailleurs, chaque projet cherchera à optimiser la présence de logements sociaux et mettra en place une gamme diversifiée d'habitats : accession libre, accession aidée, locatif social de tout type (PLS, PLUS, PLA-I), prêt à taux zéro, etc (Cf. Chartes « Habitat » et « Espace Public »).**

*Cf. Charte Habitat
et PLH*

- **Lutter contre la précarité énergétique des ménages**

L'éco-rénovation est l'un des enjeux majeurs de la politique de lutte contre la précarité énergétique à Ivry-sur-Seine. En conséquence, **les maîtres d'ouvrage s'engageront à respecter les orientations et les actions contenues dans le Plan Climat Energie Territorial.**

Les démarches de qualité environnementale et de performance énergétique seront généralisées, y compris en ce

qui concerne la rénovation. Ces performances énergétiques feront l'objet d'un accompagnement des habitants : **des ateliers de sensibilisation pédagogiques devront être planifiés auprès des usagers des nouveaux projets urbains du territoire.**

- **Proposer une grande diversité de typologies de logements**

La mise en œuvre effective de la mixité sociale et des parcours résidentiels personnalisés passera à Ivry-sur-Seine par le renforcement d'une offre résidentielle variée, ou plutôt, des offres en matière de logements permettant de répondre aux ambitions de pluralisme social. **Il sera nécessaire de réfléchir dans tous les programmes aux modalités d'une richesse des typologies de logements : taille, formes urbaines, etc.**

- **Favoriser la mixité intergénérationnelle**

La mixité intergénérationnelle vise à faire vivre dans un même quartier, voire un même bâtiment, des personnes issues de générations différentes, de l'enfant à la personne âgée, afin de favoriser le lien social et de lutter contre les exclusions.

Le logement représente à Ivry-sur-Seine un outil primordial pour réaliser cet objectif, en permettant la cohabitation et le bien-vivre ensemble au sein d'un même quartier de populations différentes par leur âge et leurs expériences. **La ville continuera à proposer la réalisation de logements adaptés, adaptables et modulables selon le mode de vie du résident.**

D'autre part, les projets favoriseront la création d'habitat intergénérationnel par l'accueil tant des étudiants que des personnes âgées, **et dans les cas où cela s'avèrerait pertinent, des résidences jeunes d'hébergement temporaire et/ou des résidences seniors adaptées.**

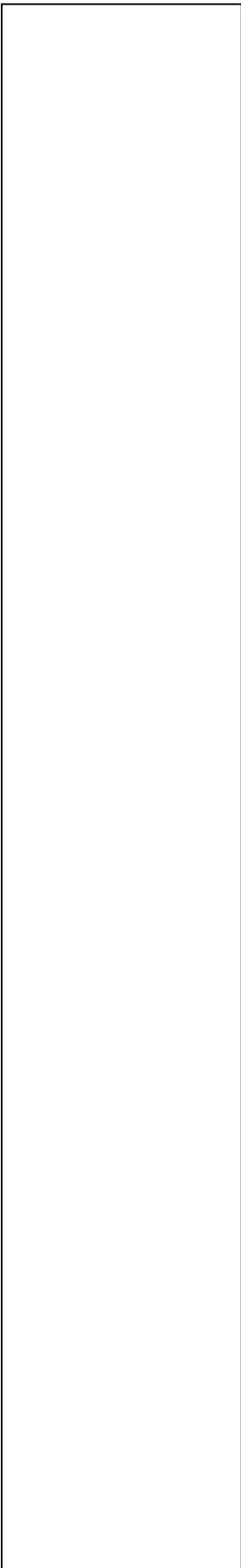
Cf. Charte Habitat et PLH

Cf. PLH (action 2.5.1)

- **Multiplier les lieux de rencontres**

A Ivry-sur-Seine comme ailleurs, les loisirs culturels et sportifs, en accès libre, constituent des moments de rencontre pour la population, qu'elle soit locale ou extra-communale.

Les projets continueront à favoriser le lien social par l'aménagement de lieux mis en commun afin de permettre aux habitants de se rencontrer et d'échanger : salles de réunion, locaux associatifs, jardins partagés, aménagement de locaux communs d'un immeuble (buanderie, chambre d'amis,...), commerces de proximité, espaces d'animation social pour les comités de quartiers.



Synthèse Thème 3 - Orientations d'aménagement

- Prévoir la mise en œuvre de **la mixité sociale** à l'échelle la plus fine possible
- Répondre qualitativement aux besoins locaux de toutes les populations en matière de logements en proposant une **gamme diversifiée d'habitats**
- Prévoir des **logements adaptés, adaptables et modulables** selon le mode de vie de l'utilisateur, ainsi que de l'habitat intergénérationnel, des résidences jeunes d'hébergement temporaire et/ou des résidences seniors adaptées
- Proposer des **lieux collectifs** à l'échelle du quartier et des bâtiments : salles de réunion, locaux associatifs, jardins partagés, aménagement de locaux communs d'un immeuble (buanderie, chambre d'amis,...), commerces de proximité, espaces d'animation social pour les comités de quartiers

Thème 4 – Favoriser la mixité fonctionnelle et l'économie locale

Intégrer les enjeux d'économie dans la ville, de formation et d'insertion professionnelle, de mixité dans les activités et de temporalités en s'appuyant sur le contexte ivryen.

ARTISANAT – INDUSTRIE – POLITIQUES LOCALES DE L'EMPLOI – FORMATION – INSERTION – MUTUALISATION

La ville durable ne doit pas se concevoir que dans une perspective environnementale ou sociale. Conjointement, elle doit devenir le vecteur d'un développement économique responsable et local, et favoriser la mixité fonctionnelle pour mettre en place des quartiers polyvalents, où l'on peut vivre, se divertir, mais également travailler. Les écoquartiers représentent un intérêt majeur pour mieux penser l'intégration de l'économie dans la ville, à travers un soutien à l'artisanat et à l'industrie, notamment les activités dont l'impact environnemental dans le quartier est compatible avec les impératifs du Plan Climat Energie et de la protection du cadre de vie et de la santé des habitants.

La ville bénéficie d'un potentiel rare pour les activités économiques en matière d'intermodalité, notamment avec la présence du ferroviaire et du fluvial qui pourraient être encore plus développés.

Par ailleurs, les projets d'aménagement sont un support aux politiques locales de l'emploi, à la formation et à l'insertion par le travail, mais aussi via des espaces et des services de mutualisation pour les entreprises du territoire, facteurs d'attractivité pour de nouvelles activités.

La promotion des éco-activités, soutenue également par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Val-de-Marne, et le Conseil Général en tant que filière stratégique pour le département, pourra également prendre son essor à travers les nouveaux projets urbains.

Sur le Val de Marne, le potentiel de développement des éco-activités est de 300 entreprises pour 6500 emplois, selon l'étude économique RDI de 2009 - chiffres hors secteurs induits et secteur public.

- **Intégrer l'économie dans la ville, y compris l'artisanat et l'industrie**

L'artisanat et l'industrie locale sont deux supports sur lesquels la Ville d'Ivry-sur-Seine devra s'appuyer pour développer une économie responsable, respectueuse de l'environnement et de la santé de ses habitants et de ses usagers. **Les nouveaux projets urbains s'inscriront dans la volonté de préserver les industries traditionnelles, afin de maintenir l'activité ouvrière, mais seront également facteur d'attractivité pour de nouvelles activités non polluantes et à haute valeur ajoutée, notamment les éco-activités (éco-conception, géothermie, éco-technologies, etc.).** De la même manière, afin de garantir les circuits courts, **les nouveaux projets urbains permettront de densifier la Ville sur le plan de l'artisanat et des TPE.** A l'instar d'Ivry Confluences, des études de potentialités concernant ces activités pourront parallèlement être menées sur les projets urbains de grande envergure, et des partenariats noués avec les organismes publics tels que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.

- **Favoriser les politiques locales de l'emploi, la formation et l'insertion par le travail**

Ivry-sur-Seine a déjà mené certaines expériences sur son territoire qui devront être capitalisées. **Tous les projets devront notamment permettre l'insertion professionnelle par la mise en place d'une politique d'embauche locale, et de partenariats de retour à l'emploi, développés par les services de la Ville** (club des entreprises, réseaux avec le GRETA, etc.). En outre, **les Chartes d'embauche de personnel local constituent une expérience à renouveler au sein des projets urbains.**

- **Proposer des espaces et services de mutualisation pour les entreprises**

Ivry-sur-Seine commence à proposer de nouveaux « tiers-lieux », qui ne sont ni le domicile, ni le lieu de travail, afin de s'adapter à une nouvelle demande de flexibilité de la part des

Parmi les secteurs d'activité en développement à Ivry-sur-Seine, il est important de noter la création d'une plateforme dédiée aux écotecnologies liées à l'eau : Aqua Futura.

salariés. En ce sens, il convient d'examiner les expérimentations possibles, à l'échelle de **projets urbains, de nouveaux types d'espaces et de services de mutualisation pour les entreprises, tels que pépinières d'entreprises, hôtel industriel ou encore des espaces de travail partagés.**

Synthèse Thème 4 - Orientations d'aménagement

- Prévoir le **maintien des industries traditionnelles, de l'artisanat et des PME** et développer leur présence à l'échelle des projets, notamment à travers un soutien aux éco-activités et aux activités dont l'impact environnemental dans le quartier est compatible avec les impératifs du Plan Climat Energie et de la protection du cadre de vie et de la santé des habitants
- Mener, si besoin est, des **études de potentialités** concernant l'artisanat, l'industrie et les PME
- Prévoir de **nouveaux espaces dédiés à l'accueil de nouvelles entreprises, de type pépinières, hôtels d'industries, espaces de travail partagés**, favorables à la création de nouvelles activités
- Inscrire les projets urbains dans les **Chartes d'embauche de personnel local**
- Permettre **l'insertion professionnelle** par la mise en place d'une politique d'embauche locale et de partenariats de retour à l'emploi (club des entreprises, réseau GRETA, etc.)

Thème 5 – Développer de nouvelles pratiques de conception urbaine

Mettre en place des processus de projets partagés par les futurs usagers afin de proposer de nouveaux modes d'habiter et anticiper le fonctionnement du futur quartier, son adaptabilité et sa réversibilité.

MODES D'HABITER – APPROPRIATION DES ESPACES – DEMOCRATIE PARTICIPATIVE – ADAPTABILITE – REVERSIBILITE – NUISANCES CHANTIERS – SUIVI - EVALUATION

La ville durable ne renouvelle pas seulement les politiques sociales, environnementales et économiques sur un territoire donné. Elle appelle à une réflexion sur elle-même, anticipant l'avenir par la mise en pratique de nouvelles « façons de faire », de nouveaux usages du logement, des équipements. Prévoir les besoins et les pratiques de demain, c'est renouveler les modes d'habiter, faciliter l'appropriation des espaces, favoriser la démocratie participative, anticiper l'adaptabilité et la réversibilité des projets, limiter les nuisances liées aux chantiers, et intégrer tous les acteurs de l'aménagement dans le suivi et l'évaluation des projets.

L'expérimentation est de mise pour répondre à cet enjeu fondamental qui appelle une nouvelle « fabrique de la Ville » partagés par tous les acteurs urbains. Il s'agit d'un nouveau champ d'exploration dans lequel Ivry-sur-Seine, par une politique ambitieuse d'innovations, peut devenir une référence.

- **Renouveler les modes d'habiter**

L'innovation dans les modes d'habiter est l'un des leviers essentiels pour mettre en place de nouveaux usages du logement et répondre aux besoins. Avec les bâtiments Renaudie, la Ville a déjà, par le passé, innové en la matière. Il conviendra de poursuivre sur cet héritage en anticipant les formes du logement de l'avenir. L'habitat groupé, en permettant d'associer des personnes issues de différents milieux sociaux et culturels dans l'optique de construire un

immeuble en autopromotion, est l'une de ces nouvelles formes, actuellement expérimentée. Les opérations d'aménagement publiques **réserveront du foncier pour l'habitat groupé, en maîtrisant au mieux la pression foncière sur chaque nouveau projet urbain impliquant un vaste programme d'habitats.**

- **Faciliter l'appropriation des espaces**

A Ivry-sur-Seine, renouveler les modes d'habiter implique également une réflexion sur la temporalité des projets urbains : de nouvelles pratiques en amont de la construction devront être imaginées. Les nouveaux projets urbains continueront à prévoir une **généralisation des démarches de « pré-appropriation » des sites qui feront l'objet d'aménagements par la mise en place d'événements, de pré-verdissement, d'occupation temporaire des espaces le temps des travaux.**

Cet enjeu **pourra également passer par une non-affectation dans certains programmes d'une partie des espaces pour une appropriation « libre » par les usagers permettant le développement de projets collectifs, favorisant les rencontres, l'intégration, les échanges intergénérationnels, etc.** Ainsi, une partie de la conception des lieux de vie ou des lieux partagés pourra être laissée à la discrétion des usagers dans les nouveaux projets urbains : définition d'espaces publics, programme de certains rez-de-chaussée, etc.

- **Favoriser la démocratie participative**

Ivry-sur-Seine recueille de manière régulière l'opinion des habitants lors de la révision ou de la mise en place de documents d'urbanisme ainsi que pour tous les projets de la ville à travers l'organisation d'une concertation multi-partenariale, permettant l'expression de tous les acteurs. **A l'échelle des nouveaux projets urbains, cette pratique de concertation sur les projets sera poursuivie à toutes les étapes du processus, de la conception à la gestion courante,**

afin de toujours informer, écouter en amont, sensibiliser, et de faire ainsi de l'habitant une force de proposition capable de faire évoluer les projets.

- **Anticiper l'adaptabilité et la réversibilité des projets**

Pendant plusieurs décennies, l'aménagement du territoire a été conçu comme producteur d'irréversibilité au sein des espaces urbains. Pour mettre en œuvre le développement durable, **les maîtres d'ouvrage et les devront intégrer l'adaptabilité au cœur des solutions techniques proposées, permettant une transformation aisée des programmations dans une temporalité longue et au fur et à mesure de l'évolution des besoins en termes d'usages.**

- **Intégrer tous les acteurs de l'aménagement dans le suivi et l'évaluation des projets**

La présente Charte Ecoquartier d'Ivry-sur-Seine présente une grande variété d'ambitions dont l'application dépend de l'implication de tous les acteurs urbains, des services de la collectivité aux maîtres d'ouvrage en passant par les aménageurs, les investisseurs, les usagers, les habitants, et les élus. Tous partageront la responsabilité de la qualité environnementale, architecturale, sociale et de la qualité du cadre de vie des nouveaux projets urbains de la commune, et s'engageront à ce titre à leur niveau dans le suivi et l'évaluation des opérations.

La ville durable ne se faisant pas d'un seul coup, elle nécessitera, pour mettre en place un développement urbain harmonieux, une mobilisation continue dans un processus itératif, bien au-delà de la phase de construction, pour prendre en compte les temporalités et les usages. Les aménageurs, maîtres d'ouvrage et bailleurs **devront clairement inscrire le suivi et l'évaluation comme des phases à part entière des nouveaux projets urbains, qui pourront dès lors faire l'objet d'adaptations ou de compensations visant à répondre aux objectifs de la Charte.**

Synthèse Thème 5 - Orientations d'aménagement

- Favoriser l'émergence des **logements pour l'habitat groupé coopératif** dans chaque nouveau projet urbain impliquant un vaste programme immobilier
- Généraliser les **démarches de « pré-appropriation » des sites par la mise en place d'événements, de pré-verdissement, d'occupation temporaire des espaces** le temps des travaux.
- Prévoir la non-affectation dans **certains** programmes d'une partie des espaces pour une appropriation « libre » des habitants et usagers, **en lien avec la ville**
- Prévoir **l'implication des habitants et des usagers dans la conception des lieux de vie ou des lieux partagés** (espaces publics, rez-de-chaussée, etc.)
- Prévoir **une concertation avec les habitants** à toutes les étapes du processus, de la conception à la gestion courante
- Intégrer des **solutions techniques réversibles, adaptables dans le temps et selon les usages**
- Généraliser les chartes « **chantiers faibles nuisances** »
- Inscrire le **suivi et l'évaluation comme étapes majeures des projets urbains**