

# Charte Ecoquartier Ivry-sur-Seine

## Partie 2 – Suivi et évaluation

# THEME 1 – ASSURER LA COHERENCE TERRITORIALE

**Objectif 1** Décliner le projet SDRIF

**Objectif 2** S'appuyer sur une qualité de desserte en transports en commun et favoriser les modes actifs

2a – Favoriser les modes de transport alternatifs à la voiture

2b – Réduire la place de l'automobile

**Objectif 3** Affirmer le rôle territorial du quartier

**Objectif 4** S'inscrire dans le contexte urbain local et être en capacité de rétroagir sur la ville

## Objectif 2a : Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture

Niveaux de performance

### Niveau BASE

#### MODES ACTIFS – TC

Concevoir un maillage des itinéraires piétons et cyclables confortables :

- continus, sécurisés et adaptés ou tous les usagers – aucune voie piétonne ou cyclable en impasse et au moins 2 points d'entrée avec le tissu existant
- en connexion avec le réseau et les arrêts TC (Voir annexe fiche 2)

Prévoir des parcs de stationnement vélo privé intérieur/extérieur d'une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher (habitat et tertiaire-bureaux)

Le stationnement vélo sera :

- abrité,
- à niveau par rapport à la rue, intégré au bâtiment ou à proximité de l'entrée et en liaison directe avec le hall (moins de 30 mètres).

Voir préconisations sur le traitement du stationnement vélo sur l'espace public et arrêts TC afin qu'ils soient accessibles aux personnes à mobilité réduite. Cf. Charte espace public (p.17, 18 et 19)

#### SENSIBILISATION MODES ALTERNATIFS A LA VOITURE

Mise à disposition de chaque logement d'un guide d'information et sensibilisation pour les nouveaux arrivants sur les moyens alternatifs à l'utilisation de la voiture individuelle (itinéraires cyclables et piétonniers, parc de stationnement vélo, service vélo, lignes de transports en commun,...) dans une logique d'accompagnement au changement de comportement

### Niveau PERFORMANCE +

#### MODES ACTIFS – TC

Définir des possibilités intermodales TC et modes doux.

Mise à disposition de chaque logement d'un guide d'information et sensibilisation pour les nouveaux arrivants sur les moyens alternatifs à l'utilisation de la voiture individuelle (itinéraires cyclables et piétonniers, parc de stationnement vélo, service vélo, lignes de transports en commun,...) dans une logique d'accompagnement au changement de comportement.

Au niveau des parkings privés doter 10% des places avec chargement électrique

Suivi et évaluation

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### MODES ACTIFS – TC

**Etudes** – Etudes sur le maillage piéton-cycles et optimisation des liaisons continues avec les TC

**Conception** – Justifier sur plan l'emplacement, la dimension et le confort des stationnements vélo

#### SENSIBILISATION MODES ALTERNATIFS A LA VOITURE

**Gestion** – Rédaction d'un guide d'information et de sensibilisation sur les modes alternatifs à la voiture

### Compléments

#### MODES ACTIFS – TC

**Rappel** – Loi du 12 juillet 2010 (dite Grenelle 2) prévoit l'installation d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos pour 2015 dans les bâtiments d'habitation et tertiaires (L111-5-2 et 3 du Code de la Construction et de l'Habitation) - décret d'application 25 juillet 2011 - attente arrêté du ministre chargé du logement (ratios)

**A inscrire dans le PLU ?** Prévoir un minimum de stationnement vélo dans le règlement sur la même base que les ratios proposés dans la Charte.

### Pilote – Responsable

#### MODES ACTIFS – TC

A – Aménageur quartier

P – Maître d'ouvrage opération

#### SENSIBILISATION MODES ALTERNATIFS A LA VOITURE

P – Maître d'ouvrage opération

M – Acteur public MOA quartier

### Renvoi Fiches

#### MODES ACTIFS – TC

**Fiche 2b** – notamment par rapport à la contrainte sur la voiture individuelle qui doit être compensée par des transports alternatifs

## Objectif 2b : Réduire la place de l'automobile

Niveaux de performance

### Niveau BASE

#### STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES

Appliquer les normes de stationnement suivantes pour les bureaux, activités ou commerces : au maximum 1 place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### TRAME VIAIRE

Le réseau viaire sera organisé selon le principe d'un partage où 50% des linéaires de circulation sont réservés aux modes actifs uniquement

La desserte par les transports en commun sera optimisée par une organisation de la trame viaire permettant l'efficacité du service

Le réseau viaire de desserte du quartier sera classé en zone de circulation particulière : zone 30 ou zone de rencontre.

#### MARCHANDISES ?

Prévoir des emplacements pour les livraisons à proximité des pôles commerces et des secteurs d'activité,  
Cf. Charte espace public page 22  
Cf. Charte des espaces publics - principe réduire les nuisances des véhicules motorisés

### Niveau PERFORMANCE +

#### STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES

Mutualiser l'offre de stationnement pour l'ensemble des usagers du projet, en incluant le stationnement visiteurs et les places en autopartage.

Pour garantir une mutualisation efficiente tout projet devra réaliser une étude préalable afin de connaître les acteurs intéressés.

#### TRAME VIAIRE

Les cœurs d'îlots seront préservés de toutes circulations motorisées à l'exception des services d'urgence, de collecte et de livraisons → Voir Charte des espaces publics p.23

#### MARCHANDISES ?

Réflexion sur le raccord avec le fleuve et maximisation du transit par voie fluviale. Au-delà il conviendra de mettre en place un système de livraison sur le dernier km en mode doux.

Suivi et évaluation

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES

**Etudes** – Etude préalable sur les possibilités de mutualisation des stationnements

**Conception** – Justification du nombre de places de stationnement

#### TRAME VIAIRE

**Etudes** – Prise en compte des projets de transports en commun et étude des besoins

**Conception** – Justifier sur plan masse et coupes de principes trame viaire

**Gestion** – L'autorité détentrice du pouvoir de police de la circulation classe réseau viaire en zones de circulation particulières (Art R-411-3 du Code de la Route)

#### MARCHANDISES ?

**Etudes** – Etude sur les besoins accessibilité des activités économiques à développer et lien potentiel avec transport fluvial

**Conception** – Voir la fiche : Principe d'aménagement n°1 - la rue, un espace partagé Réduire les nuisances des véhicules motorisés de la Charte Espaces publics

### Compléments

#### STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES

**A inscrire dans le PLU ?** - L123-1-12 Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

#### MARCHANDISES ?

Lorsque la création d'emplacements de livraison est nécessaire sur la voirie publique, ces derniers doivent être intégrés dans la bande de stationnement, sur chaussée uniquement - voir Charte Espaces publics p22

### Pilote – Responsable

#### STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES

P – Maître d'ouvrage opération

#### TRAME VIAIRE

M – Acteur public MOA quartier

A – Aménageur quartier

P – Maître d'ouvrage opération

### Renvoi Fiches

**Fiche 2a** – notamment par rapport à l'offre de transport alternatif à la voiture

## Objectif 3 : Affirmer le rôle territorial du quartier

Niveaux de performance

### Niveau BASE

#### **PLU – PLH**

Le projet témoigne d'une réflexion sur son positionnement territorial et sur la prise en compte des documents de planification. Il développera des équipements et des services qui viennent compléter un maillage territorial tout en ouvrant le quartier au reste de la ville.

#### **PLAN CLIMAT**

Le projet justifie la prise en compte des objectifs du Plan Climat par une approche carbone globale (type Bilan Carbone - ADEME) permettant d'apprécier les émissions de GES évitées par rapport à un projet ordinaire

#### **CHARTE ESPACE PUBLIC**

Traitement qualitatif des espaces publics de l'éco-quartier prolongé dans les quartiers voisins

#### **CHARTE DEVELOPPEMENT DURABLE OIN ?**

Le projet s'inscrit dans la démarche dans la Charte de Développement Durable de l'OIN

### Niveau

### PERFORMANCE +

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### **PLU – PLH**

**Etudes** – Production d'une note d'intention sur l'insertion du projet dans le tissu urbain existant et sur sa cohérence avec les documents de planification (conception et programmation)

#### **PLAN CLIMAT**

**Conception** – Production d'une évaluation carbone justifiant sur les projets et de manière globale les émissions évitées par rapport à un projet type

#### **CHARTE DEVELOPPEMENT DURABLE OIN ?**

**Etudes** – Production d'une note d'intention sur l'insertion du projet dans le tissu urbain existant et sur sa cohérence avec les documents de planification (conception et programmation)

### Compléments

### Pilote – Responsable

#### **PLU – PLH**

A – Aménageur quartier  
P – Maitre d'ouvrage opération

#### **PLAN CLIMAT**

A – Aménageur quartier  
P – Maitre d'ouvrage opération

#### **CHARTE DEVELOPPEMENT DURABLE OIN ?**

A – Aménageur quartier  
P – Maitre d'ouvrage opération

### Renvoi Fiches

#### **PLU – PLH**

**Fiche 8** – notamment par rapport à l'équilibre territorial en matière d'équipement

#### **PLAN CLIMAT**

**Fiche 8** – notamment par rapport à l'équilibre territorial en matière d'équipement

#### **CHARTE DEVELOPPEMENT DURABLE OIN ?**

**Fiche 8** – notamment par rapport à l'équilibre territorial en matière d'équipement

Suivi et évaluation

## Objectif 4 : S'inscrire dans le contexte urbain local

Niveaux de performance

### Niveau BASE

#### TISSU URBAIN

Etre en mesure de s'inscrire au sein d'un langage architectural qui respecte les caractéristiques locales du site

Renforcer l'intensité urbaine des quartiers existant par l'introduction des nouveaux projets tout en s'insérant dans la trame paysagère de la ville (perspectives, visibilité...).

Réparer les coupures urbaines en s'insérant dans les trames et les réseaux existants.

#### CENTRALITE

Proposer des surfaces en rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur les voies de desserte pour l'implantation de commerces et services de proximité, et des services non marchands.

#### LE FLEUVE

Les projets d'aménagements favoriseront par leur programme le développement d'une grande mixité d'usages sur le fleuve : activités économiques, logements, loisirs

### Niveau PERFORMANCE +

#### TISSU URBAIN

Par ses qualités tant architecturales qu'en termes d'usages et de desserte l'écoquartier viendra participer à la réhabilitation et rénovation du quartier existant. Insufflant une nouvelle dynamique tant à l'échelle du quartier que de la ville.

#### CENTRALITE

Le projet par les mécanismes de rétro action visera à remédier à un dysfonctionnement local sans pour autant reporter la problématique en dehors du quartier

Suivi et évaluation

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### TISSU URBAIN

**Etudes** – Identification des éléments d'identité, de rupture et de continuités urbaines sur plan

**Conception** – Proposer des formes urbaines et architecturales adaptées au contexte

#### CENTRALITE

**Conception** – Programmation des surfaces en rez-de-chaussée

#### LE FLEUVE

**Etudes** – Etude d'opportunité/faisabilité par rapport aux usages déjà existants

### Compléments

#### CENTRALITE

**A inscrire dans le PLU ?** – Une cartographie des centralités pourraient accompagner une préconisation de ce type dans le Plan Local d'Urbanisme (PADD)

#### LE FLEUVE

**Précision** – Préconisation applicable au programme situé le long de la Seine

### Renvoi Fiches

**Fiche 3** – notamment par rapport l'insertion urbaine et la cohérence territoriale vue sous l'angle planification

### Pilote – Responsable

#### TISSU URBAIN

A – Aménageur quartier

P – Maitre d'ouvrage opération

#### CENTRALITE

A – Aménageur quartier

P – Maitre d'ouvrage opération

#### LE FLEUVE

A – Aménageur quartier

# THEME 2 – REPONDRE A LA CRISE DU LOGEMENT

- Objectif 5 Participer significativement à l'effort de production de logement
- Objectif 6 Programmer en adaptant l'offre de logements aux besoins
- Objectif 7 Garantir la mixité sociale

## Objectif 5 : Participer significativement à l'effort régional de production de logement

Niveaux de performance

### Niveau BASE

#### PLH

Construction de 450 logements/ an net production nette de démolition pour arriver à 500 au terme du PLH

Réhabilitation de 300 logements/an - voir Document d'Orientations du PLH

Résorption de l'habitat indigne

Amélioration des conditions thermiques des logements

### Niveau PERFORMANCE +

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### PLH

**Conception** – Justification du respect des ratios dans la programmation

**Conception** – Justification dans la programmation et plan du respect des ratios pièces modulables

### Compléments

### Renvoi Fiches

### Pilote – Responsable

#### PLH

M – Acteur public MOA quartier

Suivi et évaluation



## Objectif 6 : Programmer en adaptant l'offre de logements aux besoins

Niveaux de performance

### Niveau BASE

#### TYPOLOGIES LOGEMENTS

Conformément au PLH les typologies de logements respecteront la répartition suivante : T1/T2 = 20% au maximum ; T3 = 40% ; T4/ T5 = 40%

Dans une perspective de développer un habitat habitable les surfaces minimales devront atteindre (voir Charte Qualité Habitat) : F2= 48m<sup>2</sup> ; F3= 63m<sup>2</sup> ; F4= 77m<sup>2</sup> ; F5=92 m<sup>2</sup>.

Les projets devront tendre à la réduction des charges pour les occupants (<25% du loyer).

#### PROGRAMMATION VARIEE ET MODULABLE

A proximité des universités et des axes de transport en communs, l'étude avec des bailleurs spécialisés dans le logement étudiant sera poursuivie afin de créer des produits adaptés (type colocation conventionnée)

Créer des programmes qui intègrent la question de la mixité générationnelle.

Prévoir si la dimension du projet le permet, la réalisation sur le périmètre du projet d'une structure à vocation spécifique (à destination du public en insertion, des jeunes, des personnes handicapées, des personnes âgées, etc.)

La réalisation de pièces modulables est un objectif, il sera recherché une proportion de 5% de la surface totale du logement (voir annexe)

Les projets chercheront à intégrer des locaux communs ; seront développés selon les projets : laveries, cuisines chambre d'amis, salles des fêtes... pour un usage collectif

#### HABITAT GROUPE

Pour tous les projets comprenant plusieurs parcelles ou lots (type ZAC) réserver au moins une parcelle ouverte à l'initiative d'un projet d'habitat groupé dans la mesure où un groupe d'habitants se porte volontaire pour porter une telle démarche

### Niveau PERFORMANCE +

#### TYPOLOGIES LOGEMENTS

Accroître de 10% les surfaces minimales préconisées dans la Charte Qualité Habitat, soit : F2 = 52,8 ; F3 = 69,3 ; F4 = 84,7 ; F5 = 101,2

Les programmes devront nécessairement respecter la base des indicateurs du PLH cependant les projets construisant +20% de PLAI, parmi les logements sociaux programmés, seront favorisés.

Les projets devront tendre à la réduction des charges pour les occupants afin de réduire de façon sensible le montant de la quittance globale (< 20% du loyer)

#### PROGRAMMATION VARIEE ET MODULABLE

Les pièces modulables devront représenter 5% de la surface totale du logement et 10% s'il on intègre les couloirs  
Dès l'amont du projet, il conviendra la notion d'évolution du bâti afin d'accompagner au mieux l'évolution des ménages.

#### HABITAT GROUPE

Proposer dans le programme du projet, une opération portée par un bailleur qui associe une démarche d'habitat groupé

Suivi et évaluation

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### TYPOLOGIES LOGEMENTS

**Etudes** – Dans le programme définir les typologies et les surfaces au regard des financements et au regard des couts de sortie.

**Conception** – Soutien voire accompagnement par la Ville : une mission d'assistance -contrôle est actuellement en cours de mise en place pour chaque opération conformément à la Charte Habitat

#### PROGRAMMATION VARIEE ET MODULABLE

**Etudes** – Etude d'opportunité sur la programmation d'un équipement à destination d'un public ciblé

**Conception** – Soutien voire accompagnement par la Ville : une mission d'assistance -contrôle est actuellement en cours de mise en place pour chaque opération conformément à la Charte Habitat

#### HABITAT GROUPE

**Etudes** – Etude d'opportunité/faisabilité - Approche foncière du patrimoine ivryen pour cibler des parcelles "habitat groupé"

### Compléments

#### TYPOLOGIES LOGEMENTS

**A inscrire dans le PLU ?** – Définir une taille minimale de projet (m<sup>2</sup> de surface de plancher) où une pluralité de typologie de logements est nécessaire par programme => Réalisation par quartier des besoins des typologies

#### HABITAT GROUPE

**Info** – Suivre l'évolution législative concernant le statut de coopérative d'habitants

### Pilote – Responsable

#### TYPOLOGIES LOGEMENTS

P – Maitre d'ouvrage opération

#### PROGRAMMATION VARIEE ET MODULABLE

A – Aménageur quartier

P – Maitre d'ouvrage opération

#### HABITAT GROUPE

M – Acteur public MOA quartier

A – Aménageur quartier

U – Usagers

## Objectif 7 : Garantir la mixité sociale

Niveaux de performance

### Niveau BASE

#### MIXITE SOCIALE ET PROGRAMMATION

La mixité sociale devra être mise en œuvre à l'échelle la plus fine possible, avec des opérations mixtes à l'échelle de la parcelle

Encourager le parcours résidentiel

- La clause anti-spéculative sera appliquée sur tout le foncier appartenant à la ville TVA à 5.5 en zone Anru

#### FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL

Assurer la mixité sociale en respectant la répartition de PLAI, PLS, PLUS - Conformément au PLH les programmes devront intégrer au moins 20% PLAI, 60% PLUS et -10% de PLS

Chaque opération de logements proposera de l'accession sociale à la propriété, à prix maîtrisés, en PTZ, en logement libres

Construire des copropriétés viables, tant par la durabilité des constructions, que par leur taille : se reporter aux prescriptions de l'ANAH (voir annexe)

### Niveau PERFORMANCE +

#### MIXITE SOCIALE ET PROGRAMMATION

Favoriser la mixité sociale au travers de la micro mixité (à l'échelle du palier) : accession libre / logement social ; logement social / locatif libre ; accession libre / logement social / locatif libre.

Certains grands logements devront intégrer la question de la collocation. Pour se faire le bailleur pourra s'appuyer sur une association qui viendra louer les logements pour les sous-louer à des colocataires garantissant au bailleur un paiement du loyer et un bail unique.

#### FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL

Afin de renforcer la mixité sociale, la ville agira pour un abondement des financements de l'état, avec pour objectif 40% de PLAI dans les opérations neuves

Suivi et évaluation

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### MIXITE SOCIALE ET PROGRAMMATION

**Etudes** – Etude de faisabilité sur possibilité de mise en œuvre de la mixité sociale (bâtiment, cage d'escalier, palier)

SE REPORTER AU PLH pour ce qui concerne la politique de sur loyer, maintien/ amélioration du parc social existant pour favoriser le parcours résidentiel

#### FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL

**Conception** – Justification de l'amélioration de l'existant par la programmation du projet

### Compléments

#### MIXITE SOCIALE ET PROGRAMMATION

**Info** – Possibilité de mise en place d'une agence vertueuse pour le logement (voir plus d'infos en annexe)

#### FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL

Création d'un Observatoire du logement (disposition du PLH)

### Pilote – Responsable

#### MIXITE SOCIALE ET PROGRAMMATION

A – Aménageur quartier

P – Maitre d'ouvrage opération

#### FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL

P – Maitre d'ouvrage opération

### Renvoi Fiches

#### FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL

**Fiche 3** – Affirmer le rôle territorial du quartier

**Fiche 4** – S'inscrire dans le contexte urbain local

**Fiche 9** – Intégrer l'économie dans la ville

# THEME 3 – ORGANISER LA MIXITE DES FONCTIONS ET LA COMPACITE

**Objectif 8** Assurer la mixité des fonctions, des usages et des espaces

**Objectif 9** Intégrer l'économie dans la ville

**Objectif 10** Concevoir la ville dense et compacte

## Objectif 8 : Assurer la mixité des fonctions, des usages et des espaces

### Niveau BASE

#### MIXITE FONCTIONNELLE

Assurer, par la programmation et la conception des aménagements, une accessibilité des services et espaces suivants (à étudier selon capacité), en créant ou renforçant si possible des effets de centralité en cohérence avec l'existant :

- 300m (3min à pied) : espace vert public de proximité ou espace vert de proximité ouvert au public, crèche, point stationnement vélo et commerces de bouche
- 500m (6min à pied) : école,
- 750m (9min à pied) : équipement de loisir/sport, collège espace public de fin de semaine,
- 1km (12min à pied) : équipement culturel, grand parc, lycée

Pour toutes les façades des bâtiments donnant sur l'espace public, prévoir l'occupation en rez-de-chaussée pour des commerces et services de proximité, de l'artisanat, PME et PMI

### Niveau PERFORMANCE +

#### MIXITE FONCTIONNELLE

Assurer, par la programmation et la conception des aménagements, une accessibilité des services et espaces suivants (à étudier selon capacité), en créant ou renforçant si possible des effets de centralité en cohérence avec l'existant :

- 300m (3min à pied) : stationnement mutualisé, point de rencontre covoiturage ou autopartage, services à la personne
- 500m (6min à pied) : point service à la mobilité
- 750m (9min à pied) : espace sportif ouvert (plateau d'évolution),

Programmer une mixité fonctionnelle verticale à l'échelle des bâtiments -

Superposition des fonctions :

- Equipements (scolaires, sportifs, culturels)
- Commerces, services
- Artisanat
- Bureaux
- Logements
- Etc.

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### MIXITE FONCTIONNELLE

**Etudes** – Document cartographique identifiant l'accessibilité des services et espaces existants et manquants pour le projet

**Conception** – Justifier sur plan de l'amélioration de l'existant en matière de services et espaces

### Pilote – Responsable

#### MIXITE FONCTIONNELLE

M – Acteur public MOA quartier

A – Aménageur quartier

### Compléments

#### MIXITE FONCTIONNELLE

**Précision** – Se conformer aux objectifs de la charte espace public p.28

### Renvoi Fiches

#### MIXITE FONCTIONNELLE

**Fiche 8a** – notamment par rapport à la présence de commerces, services et autres activités au sein des opérations

**Fiche 2** – notamment par rapport aux mobilités domicile-travail

## Objectif 9 : Intégrer l'économie dans la ville

Niveaux de performance

### Niveau BASE

#### DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES

Définir le type d'activités adéquates avec la vie du quartier en justifiant, dès la phase de programmation, leur impact sur l'environnement, le cadre de vie et la santé des habitants. Pour les projets importants, un partenariat sera signé avec les Chambres Consulaires pour réaliser une étude de potentialités d'activités.

Pour toutes les activités économiques (industries, commerces, laboratoires de recherches...), le respect des réglementations (normes en matière de rejets atmosphériques, de niveau sonore, de rejet dans les réseaux, d'odeur), la conformité des aménagements, doivent être prouvés. Et si besoin, en fonction de l'activité, les moyens de contrôle et de surveillance voire d'alerte en cas d'incident, doivent être présentés.

L'implantation des activités sera également appréciée selon leur impact en matière : d'émissions de gaz à effet de serre (voir objectif Plan Climat), de la pollution aux particules fines selon les normes européennes, de la pollution sonore et olfactive. Décider sur la base de la conformité avec les réglementations, (en fonction des nuisances résiduelles potentielles) et des usages du site, l'opportunité de l'implantation

#### INSERTION PROFESSIONNELLE

Permettre l'insertion professionnelle durant la réalisation des aménagements : chartes d'embauche locale et partenariats de retour à l'emploi (club des entreprises, réseau GRETA, etc.)

Inscrire dans les cahiers des charges des marchés de travaux, des clauses visant à promouvoir l'emploi de personnes rencontrant des difficultés particulières d'insertion. Pour les marchés de travaux d'un montant supérieur à 200 000€, au moins 5% des heures travaillées seront réservées à des personnes en insertion (les prestations trop techniques ou trop dangereuses étant écartées de cette obligation)

### Niveau PERFORMANCE +

#### DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES

- Travailler sur la complémentarité entre les activités de l'éco-quartier : réseau, services mutualisés, principe d'éco-quartier/ éco-industrie
- Proposer et examiner avec les responsables de l'activité, les possibilités d'aller, en prenant en compte les meilleures techniques possibles, en dessous des seuils réglementaires
- Programmer des 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
- Prévoir des conditions d'installations privilégiées pour les entreprises innovantes en lien avec les éco-activités et éco-industries présentes sur le territoire (matériaux, eau, université)
- Associer toujours un développement des activités de l'économie créative avec celles du secondaire et de l'artisanat, à la fin pour nourrir l'échange de "service", et pour permettre de développer un immobilier d'entreprise qui allie souplesse, modularité, évolutivité, simplicité des aménagements, et coût abordable

#### INSERTION PROFESSIONNELLE

Signature d'une « Charte Emploi » avec la ville pour les entreprises qui s'installent sur l'opération.

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES

**Etudes** – Partenariat avec les Chambres Consulaires. Favoriser le soutien en entreprise en communiquant sur le club des entreprises, du PLI et de la mission locale, réseau drh...

**Conception** – Justifier le nombre de m<sup>2</sup> prévus sur parcelle/indicateurs de densité

AVP – renseigner les indicateurs de morphologie

**Gestion** – S'appuyer sur l'observatoire du développement économique, afin d'adapter l'offre à la demande

#### INSERTION PROFESSIONNELLE

**Etudes** – Partenariat avec le club des entreprises et le réseau GRETA

**Conception** – Signature de la Charte d'embauche locale

**Réalisation** – Rédaction des Marché de travaux

### Compléments

#### DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES

**Info** – La ville peut se doter d'une étude commerciale qui sera opposable aux projets d'aménagement → mise en place d'un SDUC : schéma de développement et d'urbanisme commercial

### Renvoi Fiches

**Fiche 8** – notamment par rapport au lien entre mixité fonctionnelle et intensité/compacité urbaine

**Fiche 11a** – notamment par rapport à la problématique des îlots de chaleur (bioclimatisme)

**Fiche 12** – notamment par rapport à l'amélioration de la biodiversité

### Pilote – Responsable

#### DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES

M – Acteur public MOA quartier

A – Aménageur quartier

#### INSERTION PROFESSIONNELLE

A – Aménageur quartier

P – Maître d'ouvrage opération

Suivi et évaluation

## Objectif 10 : Concevoir la ville dense et compacte

### Niveau BASE

#### COMPACTE

Pour toutes les opérations neuves, les niveaux de densité prévus seront compatibles avec les niveaux suivants (voir annexe pour les définitions densités) :

- Pour les opérations uniques (lot privé à aménager) : coefficient de densité nette compris entre 1 et 3 (emprise bâtie X nb de niveau/emprise parcelle)
- Pour tous les projets comprenant plusieurs parcelles ou lots (type ZAC):
  - o Densité brute comprise entre 0,75 et 1,5 (emprise bâtie X nb niveaux/emprise projet)
  - o Densité humaine > 300 (emplois+habitants/emprise projet)

#### ESPACES VERTS DE PROXIMITE

- Favoriser les îlots ouverts et la création d'espaces verts collectifs d'une surface proportionnelle à la densité humaine attendue de l'opération, avec un objectif de 10m<sup>2</sup>/habitant d'espaces publics (voir annexe calculs espaces verts) :
- Pour toute opération unique (lot privé à construire), création d'espaces verts en cœur d'îlots ouverts au public (avec servitude de passage)
  - Dans tout projet comprenant plusieurs parcelles ou lots (type ZAC), intégrer un espace vert public ouvert au public

Tous les logements bénéficieront d'un accès extérieur privatif (balcon, terrasse, loggia, jardin) – sauf contraintes techniques majeures

### Niveau PERFORMANCE +

#### COMPACTE

Monter en verticalité pour des activités économiques (par exemple pour les entreprises de logistique) et développer les montages en lots de volumes ou opérations complexes afin que les cycles de développements des uns n'interfèrent pas dans ceux des autres

#### ESPACES VERTS DE PROXIMITE

Chaque logement disposera d'un espace privatif de «jardinage urbain» (profondeur terre > 0,8m)

- Proposer la mise en place d'espaces collectifs permettant l'aménagement de surfaces cultivables et appropriables par les habitants :
- des espaces partagés libres d'accès
  - des espaces à usage ciblé (école, association, coopérative, etc.)

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### COMPACTE

**Etudes** – Etude sur la question de la densité humaine et densité brute (en dissociant espaces publics et espaces privés) pour l'aménageur  
Accompagnement des PME sur la verticalité

#### ESPACES VERTS DE PROXIMITE

**Conception** – Justifier sur plan de la création des espaces verts demandés

### Compléments

#### COMPACTE

**A inscrire dans le PLU ?** Voir avec la réforme de la fiscalité si possibilité d'un versement pour sous-densité (VSD) - taxe facultative à mettre en place - Voir annexe

**Précision** : le PLU actuel prévoit des hauteurs minimales à respecter le long de la RD5

#### ESPACES VERTS DE PROXIMITE

**A inscrire dans le PLU (PADD)** : La ville d'Ivry sur Seine entend réduire la carence en espaces verts de la ville pour tendre à 10m<sup>2</sup> d'espaces verts publics par habitant.

### Pilote – Responsable

#### COMPACTE

A – Aménageur quartier  
P – Maître d'ouvrage opération

#### ESPACES VERTS DE PROXIMITE

A – Aménageur quartier  
P – Maître d'ouvrage opération

### Renvoi Fiches

# THEME 4 – INTEGRER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DU PROJET

- Objectif 11 Economiser les ressources naturelles
  - 11a – L'énergie
  - 11b – Gérer durablement le cycle de l'eau
  - 11c – Privilégier l'utilisation d'écomatériaux
  - 11d – Réduire la production de déchets et organiser le recyclage
- Objectif 12 Participer à la robustesse écologique locale et globale
- Objectif 13 Soigner la qualité des espaces publics urbains
- Objectif 14 Traiter de façon optimisée les risques, pollutions et nuisances

## Objectif 11a : Economiser les ressources naturelles, l'énergie

### Niveau BASE

#### PERFORMANCE ENERGETIQUE

##### Bâtiments neufs :

- Les bâtiments neufs (hors maisons individuelles) devront être de type passif – soit des besoins de chauffage < 15kWh/m<sup>2</sup>.an (justifié par calcul type PHPP, MINERGIE...)
- Pour chaque opération, des tests d'étanchéité seront réalisés en phase chantier pour garantir les niveaux d'infiltration définis (au moins 1 test en cours de chantier et 1 test à la livraison pour vérifier l'atteinte de ce niveau) :

o BBC - Q4 < 1m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup>

o Passifs - n50 < 0,6 vol/h (=Q4=0,28m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup>)

+ prescriptions complémentaires :

- L'ensemble des circulations et escaliers devront disposer de lumière naturelle
- Mise en place de systèmes de sur ventilation nocturne naturelle
- Aucun recours à un rafraîchissement de type climatisation (hors locaux spécifiques où climatisation est liée à un aspect sanitaire)
- Proposer un maximum de pièce humide (sdb, sanitaire) avec un ouvrant offrant lumière et possibilité de ventiler.

##### Bâtiments réhabilités :

Les logements présenteront, après réhabilitation, une consommation d'énergie primaire inférieure à 104 Kwh/m<sup>2</sup>/an ou -25% par rapport à l'état initial. Les bâtiments tertiaires (types bureaux) après réhabilitation présenteront des niveaux conformes aux exigences de la RT 2012 (pour le neuf) ou si contraintes techniques majeures -25% par rapport à l'état initial

##### Eclairage public :

- Technologie LED
- 5 KWh/ml de chaussée éclairée.an

#### BIOCLIMATISME

Indice de compacité : entre 1 et 1,2 (voir annexe) ; Indice d'ouverture (Io) entre 16,67 et 20% (voir annexe)

Répondre à l'enjeu d'îlot de chaleur par les partis d'aménagement suivants :

- Combiner évapotranspiration et ombrage pour assurer le confort d'été des espaces publics.
- Maintenir en eau les ouvrages de retenue et leur associer des plantations de milieux frais et aquatique.
- Assurer un ombrage estival maximal des espaces de détente, de repos, aire de jeux, ...
- Zones ombragés sur les itinéraires piétons
- Choix des matériaux en pieds de bâtiment tenant compte des effets de captation et de réflexion de l'énergie solaire

#### ENERGIES NON FOSSILES

Au moins 50% des besoins énergétiques (chauffage, ECS, électricité spécifique) seront couverts par des énergies non fossiles

Pour l'approvisionnement énergétique du quartier, obligation de produire une étude de faisabilité technique et économique des principes suivants (étude spécifique type article L128-4 du Code de l'Urbanisme). Le fort potentiel régional en matière de géothermie sera notamment évalué pour chaque projet.

Pour toutes les catégories de construction de réfléchir à l'adaptabilité des réseaux et des systèmes.

### Niveau PERFORMANCE +

#### PERFORMANCE ENERGETIQUE

Neufs : 100% des bâtiments de type passifs

Les opérations de réhabilitation des immeubles de logements et tertiaires s'inscriront dans la démarche du "Facteur 4" à l'horizon 2050

Prévoir un suivi des consommations énergétiques et une évaluation des performances « à l'usage » 1 an et 2 ans après la livraison des bâtiments

#### BIOCLIMATISME

Aucun logement ne devra être mono-orienté selon une orientation allant de nord-ouest à nord-est (sauf contraintes techniques majeures / T1)

#### ENERGIES NON FOSSILES

100% des besoins énergétiques (chauffage, ECS, électricité spécifique) seront couverts par des énergies non fossiles

Participer à la production générale d'énergies renouvelables sur le territoire communal lorsque les projets présentent des potentiels forts de développement de celles-ci (toitures importantes, etc.)

Utilisation du mobilier urbain comme support de production d'énergie renouvelable (mobilier équipé de panneaux solaires / petites éoliennes qui s'autoalimentent : poteaux électriques...)



## Objectif 11a : Economiser les ressources naturelles, l'énergie

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### PERFORMANCE ENERGETIQUE

**Etudes** – Engagement sur le niveau de performance

Note de description des caractéristiques et performances envisagés (isolation, système, etc.)

**Conception** – Simulation thermique dynamique

Note de dimensionnement des systèmes et justification des choix vis-à-vis de la performance et des économies d'énergie

**Gestion** – Suivi des consommations par postes et par programme (à 1 an et 3 ans)

#### BIOCLIMATISME

**Etudes** – Etude d'optimisation des apports solaires passifs, confort d'été, etc.

Plans masses d'ombrages des espaces extérieurs et des façades réalisés aux solstices d'hiver et d'été ainsi qu'à l'équinoxe (10 heures, 12 heures et 16 heures & heures légales)

**Conception** – Justification sur plan de la double-orientation des logements

Justifier respect des indices compacité et ouverture

Note cogérance confort été et systèmes rafraîchissement naturels

**Gestion** – Suivi des consommations par postes et par programme (à 1 an et 3 ans)

#### ENERGIES NON FOSSILES

**Etudes** – Etude spécifique type article L128-4 du Code de l'Urbanisme

**Conception** – Descriptions systèmes de distribution retenus

**Réalisation** – Tests d'étanchéité à réaliser

Guide de sensibilisation et d'utilisation bâtiments par rapport aux économies d'énergie

**Gestion** – Evaluer la pérennité et l'entretien

### Compléments

#### BIOCLIMATISME

**Info** – Voir études du IAURIF sur la question des îlots de chaleur

#### ENERGIES NON FOSSILES

**Info** – Voir annexe : Comparaison et sensibilisation sur les énergies renouvelables à Ivry-sur-Seine

### Pilote – Responsable

#### PERFORMANCE ENERGETIQUE

P – Maitre d'ouvrage opération

U – Usagers

#### BIOCLIMATISME

P – Maitre d'ouvrage opération

#### ENERGIES NON FOSSILES

A – Aménageur quartier

P – Maitre d'ouvrage opération

### Renvoi Fiches

#### PERFORMANCE ENERGETIQUE

**Fiches 12 et 13** – notamment lien entre cœur d'îlots végétalisés et bioclimatisme

#### BIOCLIMATISME

**Fiche 14** – notamment risque inondation

**Fiche 11a** – notamment îlot de chaleur

## Objectif 11b : Gérer durablement le cycle de l'eau

Niveaux de performance

### Niveau BASE

#### EAU

Prévoir une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration/rétention) permettant de tendre vers un rejet nul au réseau : création d'espaces verts avec infiltration des eaux de toiture, bassin de rétention des eaux pluviales sur la parcelle, revêtements extérieurs perméables, toitures terrasses la tranchée drainante, le puits d'infiltration, la chaussée réservoir d'infiltration, les enrobés poreux

Etude de faisabilité justifiant un débit de fuite maximal de 2l/s/ha pour une pluie décennale (sous réserve de contraintes techniques et financières disproportionnées)

Cf. charte des espaces publics - écrêtement des débits et micro stockage pour réutilisation des eaux de pluie  
0% d'eau potable pour l'arrosage minimal des espaces verts et lavage des communs : eaux grises de récupération des eaux pluviales sur les bâtiments.

Les espaces verts seront conçus de sorte de ne pas nécessiter d'arrosage (essences devant se passer d'arrosage), sauf les premières années pour assurer la reprise des jeunes plants. Les pelouses pourront jaunir en été (processus naturel).

Généraliser les appareils hydroéconomiques (limiteurs de débit, mousseurs, chasse double débit, etc.)

### Niveau PERFORMANCE +

#### EAU

Réalisation de bassin de rétention phyto-traitant pour les eaux grises qui pourront être réinjectées dans les réseaux pour les sanitaires ou qui pourra être utilisée comme eau de nettoyage (trottoirs ville, parties communes, arrosage des plantes...)

Dans les espaces verts mise en place dispositifs qui favoriseront la dépollution des eaux pluviales

Systématiquement les toitures seront végétalisées en utilisant des plantes extensives (entretien 1 à 2 fois par ans) permettant de limiter les îlots de chaleur cependant il convient de mettre en place les outils pour limiter les rejets

Aucun rejet au réseau

Prévoir la réutilisation des eaux de toitures pour les usages sanitaires du bâtiment

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### EAU

**Etudes** – Réaliser une étude globale sur la gestion des eaux pluviales permettant de répondre aux objectifs proposés : estimation des besoins, dimensionnement stockage, systèmes techniques.

**Conception** – AVP- Calculs et dimensionnement des installations de stockage des eaux pluviales, description des systèmes, estimations des économies réalisées, conception des espaces verts

**Réalisation** – Raccordement au réseau urbain si existant

### Compléments

#### EAU

**Mesure compensatoire** – Les projets dont la taille ne permet pas une gestion alternative des eaux pluviales pertinente par des espaces extérieurs renforcer les dispositifs d'économie et de réutilisation de l'eau au sein des bâtiments.

### Pilote – Responsable

#### EAU

A – Aménageur quartier  
P – Maître d'ouvrage opération

### Renvoi Fiches

Suivi et évaluation

## Objectif 11c : Privilégier l'utilisation d'écomatériaux

Niveaux de performance

### Niveau BASE

#### **MATERIAUX**

Privilégier les matériaux renouvelables et/ou de recyclage (éviter les produits composites, préférer les matériaux réutilisables, recyclables et valorisables, provenant autant que possible de filières de recyclage)

Privilégier l'usage du bois : la quantité de bois mise en œuvre sera > 45 dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher (logement et tertiaire)

Pour tout les opérations (espaces publics/privés, neuf/réhab) :

Recourir à des matériaux de construction intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêt durablement gérées (labels FSC ou PEFC), matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant la norme NF P01-010 (transmission de fiche INIES), matériaux recyclés.

Concasser les matériaux issus de la déconstruction et les réutiliser sur site lorsque c'est possible (fondations de voiries, etc.)

L'usage du PVC sera proscrit en revêtement de sol.

### Niveau PERFORMANCE +

#### **MATERIAUX**

Privilégier l'usage du bois et justifié une quantité de bois mise en œuvre > 70 dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface de plancher

Intégrer une réflexion sur des matériaux biosourcés (% à définir)

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### **MATERIAUX**

**Etudes** – Note descriptive des matériaux envisagés et justification de l'approche multicritères

**Conception** – AVP - Comparatif des matériaux par rapport aux critères environnementaux (énergie grise, cycle de vie)

Volume de bois mis en œuvre (+provenance et labels bois)

Estimation des quantités et bilan environnemental

**Réalisation** – Guide de sensibilisation à la gestion de l'eau et entretien des espaces verts fournis aux usagers

VISA des produits et vérification de la mise en œuvre

**Gestion** – Suivi des consommations de déchet

### Pilote – Responsable

#### **MATERIAUX**

A – Aménageur quartier

P – Maitre d'ouvrage opération

### Renvoi Fiches

### Compléments

Suivi et évaluation

# THEME 4 – INTEGRER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DU PROJET

## Objectif 11d : Réduire la production de déchets et organiser le recyclage

Niveaux de performance

### Niveau BASE

#### **SENSIBILISATION TRI**

Mise en place de dispositifs visant à la sensibilisation des habitants sur la réduction des déchets à la source, au tri et leur valorisation en s'appuyant sur les documents et initiatives portées par la ville et son gestionnaire.

#### **OPTIMISATION GESTION DECHETS**

Prévoir dans chaque logement un espace adapté : meuble « 3 bacs » avec un affichage rappelant les consignes de tri.

Selon la nature des projets :

- Prévoir dans ou à proximité de chaque bâtiment des locaux adaptés à la collecte sélective des déchets spécifiques et encombrants. Justifier l'ergonomie et la position des locaux de stockage des déchets : situés sur « le cheminement quotidien » des utilisateurs (moins de 50m), accessibles depuis l'extérieur facilitant la manœuvre des conteneurs. La surface devra être adaptée au nombre de conteneurs et la géométrie permettra une manœuvre aisée.
- Proposer des aménagements extérieurs, dispositifs ou équipements de collecte des déchets adaptés à l'environnement proche, susceptibles de minimiser les difficultés et les nuisances liées au stockage et à la collecte des déchets : points d'apport volontaire, collecte enterrée, etc.
- Prévoir les aménagements nécessaires (emplacement) à la mise en place d'un système de compost (individuel et/ou collectif) pour tous les îlots qui disposent d'espaces verts.

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

### Niveau PERFORMANCE +

#### **OPTIMISATION GESTION DECHETS**

Mise en place d'un équipement de proximité pour le réemploi des déchets (type ressourcerie par exemple).

Prévoir dans chaque logement un espace adapté : meuble « 4 bacs » avec un affichage rappelant les consignes de tri.

Possibilité de créer un local tampon d'une surface utile de 5 m<sup>2</sup> minimum au sein de chaque bâtiment collectif (supérieur à 10 logements), afin d'éviter le dépôt sauvage de déchets encombrants autour des points d'apport volontaire verre ou dans les locaux vélos. Ce local permettra d'accueillir les grands cartons et les objets encombrants avant dépôt en déchèterie par exemple.

Suivi et évaluation

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### **SENSIBILISATION TRI**

**Réalisation** – Assurer le suivi des matériaux mis en œuvre

#### **OPTIMISATION GESTION DECHETS**

**Etudes** – Avant tout commencement de l'opération prévoir un diagnostic déchet du secteur aménagé qui permettra d'orienter la conception des aménagements extérieurs ou équipements nécessaires à la gestion des déchets.

**Réalisation** – Guide de sensibilisation au tri des déchets et systèmes mis en œuvre

### Compléments

#### **Renvoi Fiches**

**Fiche 11a** – bioclimatisme

**Fiche 11b** – espaces verts / gestion alternative des eaux pluviales

**Fiche 8** – création d'espaces extérieurs de proximité

#### **Pilote – Responsable**

#### **SENSIBILISATION TRI**

P – Maître d'ouvrage opération

#### **OPTIMISATION GESTION DECHETS**

A – Aménageur quartier

P – Maître d'ouvrage opération

## Objectif 12 : Participer à la robustesse écologique locale et globale

Niveaux de performance

### Niveau BASE

#### AMELIORATION BIODIVERSITE

Permettre le maintien et le renforcement d'une biodiversité ordinaire par une forte végétalisation des aménagements  
Outil de calcul annexé à la fiche - coefficient de surface support pour biotope >0, 3

Conserver et valoriser le patrimoine végétal existant, dans la mesure où son état sanitaire le permet.

#### GESTION DIFFERENCIEE

Conception espaces verts et types d'essences :

- Prévoir dans la conception des espaces verts collectifs (publics et privés) une gestion permettant "zéro produit phytosanitaire" (cf. convention phyt'eau cité) et "zéro arrosage"
- 0% plantes invasives (voir liste des espèces invasives dans le « Guide de gestion différenciée » de Nature Paris)
- Favoriser la plantation d'espèces autochtones (voir liste des arbres et arbustes autochtones dans le Guide de gestion différenciée » de Nature Paris)
- Clôture et limite : 0% d'espèces banalisantes et sans dynamique, type thuya, laurier ou cyprès
- Répartir les essences allergènes de façon à limiter les nuisances pour les usagers (pas de haies monospécifiques par exemple)

La végétalisation des espaces permettra de lutter contre les îlots de chaleur en favorisant le confort d'été (voir fiche 11a énergie)

### Niveau PERFORMANCE +

#### AMELIORATION BIODIVERSITE

Permettre le maintien et le renforcement d'une biodiversité ordinaire par une forte végétalisation des aménagements  
Outil de calcul annexé à la fiche - coefficient de surface support pour biotope >0, 4

Renforcer les continuités écologiques identifiées dans le PLU par l'organisation et la conception des espaces verts

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### AMELIORATION BIODIVERSITE

**Etudes** – Etude du patrimoine végétal présent sur site pour voir si intérêt de conservation

**Conception** – Justifier sur plan des surfaces demandées

#### GESTION DIFFERENCIEE

**Etude** – Etude des espèces végétales présentes sur site (espèces invasives à supprimer ou espèces autochtones à conserver)

**Conception** – Justifier de respect des préconisations dans le choix des espèces

### Compléments

#### Pilote – Responsable

#### AMELIORATION BIODIVERSITE

P – Maitre d'ouvrage opération

#### GESTION DIFFERENCIEE

A – Aménageur quartier

P – Maitre d'ouvrage opération

### Renvoi Fiches

#### AMELIORATION BIODIVERSITE

**Fiche 10** – notamment par rapport à la création d'espaces verts

#### GESTION DIFFERENCIEE

**Fiche 11a** – bioclimatisme

**Fiche 11b** – espaces verts / gestion alternative des eaux pluviales

**Fiche 8** – création d'espaces extérieurs de proximité

Suivi et évaluation

## Objectif 13 : Soigner la qualité des espaces publics urbains

Niveaux de performance

### Niveau BASE

#### ESPACES PUBLICS

**Remarque** : Renvoi à la Charte des espaces publics pour la majorité des prescriptions applicables (notamment la partie « végétaliser la ville »)

### Niveau PERFORMANCE +

Suivi et évaluation

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### ESPACES PUBLICS

**Conception** – Etude acoustique spécifique (niveaux d'isolation des façades)

### Compléments

### Renvoi Fiches

### Pilote – Responsable

#### ESPACES PUBLICS

A – Aménageur quartier

## Objectif 14 : Traiter de façon optimisée les risques, pollutions et nuisances

### **Niveau BASE**

#### **RISQUE INONDATION**

Justifier en faisabilité des principes de transparence et de neutralité hydrauliques des aménagements

- Organiser des réunions d'informations sur le risque en lien avec le DICRIM et le Plan Communal de Sauvegarde

- Sensibiliser les usagers aux risques par, dans :

# l'espace public : des repères de crue

# les bâtiments (neufs/ réhabilités):

- des repères de crue
- des panneaux d'information et de consignes avec un plan d'évacuation de l'immeuble positionnés dans les parties communes
- d'avertissement de ne pas se mettre en danger dans les rez-de-chaussée et les sous-sols positionnés dans les parties communes

Prévoir dans les immeubles neufs, un point de regroupement et d'évacuation au-dessus du niveau des plus hautes eaux facilement accessible de l'intérieur et de l'extérieur. Point qui servirait aussi à assurer le ravitaillement des personnes non évacuées

Privilégier dans les niveaux inondables, des matériaux plus résistants aux effets prolongés dans l'eau, favorisant l'assèchement (revêtements de sol, de murs) qui permettent une rénovation plus rapide (cloisons intérieures)

Assurer une bonne ventilation des locaux pour faciliter le séchage

Favoriser l'accès hors d'eau des parcelles aménagées en cas d'inondation.

Assurer la robustesse du système de production et d'approvisionnement en énergies et en eau, communication, ainsi que celle des réseaux d'assainissement.

Aménager des espaces publics et systèmes paysagers compatibles avec des crues mineures.

#### **POLLUTION SONORE**

Réaliser un diagnostic des nuisances sonores existantes et mettre en place les mesures de protection permettant d'atteindre 3dB de mieux que l'exigence réglementaire

#### **POLLUTION EAU ET SOLS**

- Favoriser les traitements in situ ou sur site pour les pollutions aux hydrocarbures (chaulage, biotraitement, etc.) et confinement pour les pollutions aux métaux lourds (sous voirie, sous bâtiment, sous terre végétale).
- Limiter au maximum la mise en décharge des terres (en priorité les terres les moins impactées).
- Assurer une traçabilité complète de la gestion des terres et rendre compte de cette gestion.

#### **POLLUTION DE L'AIR INTERIEUR**

Utilisation de matériaux et systèmes permettant de garantir la qualité de l'air intérieur des bâtiments (voir détails en annexe)

### **Niveau PERFORMANCE +**

#### **RISQUE INONDATION**

##### **Le neuf :**

- Tendre vers le « zéro dommage »
- Etudier une alimentation électrique autonome

##### **Parc ancien :**

- Lors des réhabilitations lourdes, inscrire un volet relatif à l'adaptation de l'immeuble aux crues

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### **RISQUE INONDATION**

**Etudes** – Etude pour garantir neutralité hydraulique

**Conception** – Identifier dans la conception des aménagements les repères de crue  
Proposer dans les bâtiments un accès hors d'eau permettant l'évacuation des habitants

**Gestion** – Sensibilisation des usagers par rapport au risque inondation

#### **POLLUTION SONORE**

**Etudes** – Optimisation du plan masse (bâtiments masque, positionnement programmation)

**Conception** – Justification du choix de matériaux - distribution de l'air intérieur

#### **POLLUTION EAU ET SOLS**

**Etudes** – Etude pollution sous-sol et adaptation plan masse, programmation  
Réalisation d'un schéma de gestion des sols pollués

**Conception** – Calculs précis des volumes de terres à traiter

**Réalisation** – Suivi du traitement des pollutions sur site

#### **POLLUTION DE L'AIR INTERIEUR**

**Conception** – Justification des matériaux et systèmes retenus

### Pilote – Responsable

#### **RISQUE INONDATION**

A – Aménageur quartier

P – Maitre d'ouvrage opération

#### **POLLUTION SONORE**

A – Aménageur quartier

P – Maitre d'ouvrage opération

#### **POLLUTION EAU ET SOLS**

A – Aménageur quartier

P – Maitre d'ouvrage opération

#### **POLLUTION DE L'AIR INTERIEUR**

P – Maitre d'ouvrage opération

### Compléments

### Renvoi Fiches



# THEME 5 – FAIRE EVOLUER LES MODES DE FAIRE ET LES PRATIQUES URBAINES

**Objectif 15** Améliorer la gouvernance du projet

15a – Le NQU est le fruit d'une coproduction

15b – La complexité du projet exige une maîtrise d'ouvrage

**Objectif 16** Favoriser l'émergence d'une nouvelle culture urbaine

**Objectif 17** Penser la gestion durable du quartier en intégrant l'environnement, la mutabilité, la réversibilité et l'adaptabilité

17a – Organiser la gestion performante des chantiers

17b – Prévoir la gestion du futur quartier

17c – Suivre et évaluer

## Objectif 15 : Améliorer la gouvernance du projet

Niveaux de performance

### Niveau BASE

#### PILOTAGE ET CONCERTATION

Une concertation multi partenariale entendue au sens large (riverains, futurs usagers, propriétaires fonciers, opérateurs, institutions, acteurs du développement local) sera mise en place

- à toutes les étapes du processus, et notamment dans les phases de programmation,
- en s'appuyant éventuellement sur les maisons et comités de quartier,
- afin de toujours informer, écouter en amont, sensibiliser, et de faire ainsi des acteurs du territoire une force de proposition capable de faire évoluer les projets (exemples : ateliers urbains, réunion thématique multi partenariale, événement sur site, enquête, etc.)

#### COÛT GLOBAL

Le montage opérationnel intègrera une analyse spécifique en coût global, justifiant les surcoûts éventuels de la réalisation des aménagements par une diminution des charges

### Niveau PERFORMANCE +

#### PILOTAGE ET CONCERTATION

> 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.) La « maîtrise d'usage » devient le complément incontournable de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre pour l'équilibre et l'appropriation du projet

> Les projets s'appuieront sur la démarche HQAC lancée par la ville sur le quartier du Plateau. Cette démarche permet de croiser participation citoyenne, sensibilisation au projet et création artistique

- voir en annexe

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### PILOTAGE ET CONCERTATION

**Etudes** – Identification ou création d'un lieu d'échange et de partage sur le projet  
Note de définition d'une stratégie de la concertation

**Conception** – Animation d'ateliers participatifs sur les questions de programmation

#### COÛT GLOBAL

**Etudes** – Note de justification des aménagements en coût global

### Compléments

### Renvoi Fiches

### Pilote – Responsable

#### PILOTAGE ET CONCERTATION

A – Aménageur quartier  
P – Maitre d'ouvrage opération  
U – Usagers

#### COÛT GLOBAL

A – Aménageur quartier  
P – Maitre d'ouvrage opération

Suivi et évaluation

## Objectif 16 : Favoriser l'émergence d'une nouvelle culture urbaine

Niveaux de performance

### Niveau BASE

#### **MODES D'HABITER**

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,...), espaces d'animation sociaux pour les comités de quartiers

Prévoir des surfaces pour des ateliers d'artistes en rez-de chaussée (lien avec le logement)

#### **APPROPRIATION DES ESPACES**

Proposer des démarches de « pré-appropriation » du site par la mise en place d'événements ponctuels (création artistique, visite du site, etc.), de pré-verdissement des espaces verts, voire programmer une occupation temporaire des espaces avant le lancement des travaux (jardins partagés, locaux associatifs, supports à la création artistique)

Favoriser chez les habitants l'émergence d'un mode de vie éco-citoyen, susceptible de réduire leur empreinte écologique, et venant optimisé les performances environnementales des équipements et bâtiments du quartier : crèches parentales, épiceries coopératives, pédibus, association favorisant les circuits courts alimentaires, etc.

### Niveau PERFORMANCE +

#### **MODES D'HABITER**

Prévoir au moins un lieu de rencontre clos et recouvert pour l'ensemble de l'écoquartier (maison de quartier, local associatif).

#### **APPROPRIATION DES ESPACES**

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

Suivi et évaluation

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### **MODES D'HABITER**

**Etudes** – Pour les projets de plus de 1000m<sup>2</sup>de surface de plancher, 1% des surfaces totales du projet seront dédiés à des locaux d'artistes.

**Conception** – Programmation de lieux collectifs

**Gestion** – Les bailleurs s'assureront de la remise des plans de gestion « développement durable », incluant la définition d'indicateurs de suivi et les techniques de collecte des données

#### **APPROPRIATION DES ESPACES**

**Etudes** – Programmation temporaire ou de pré-appropriation du site à aménager s'il est en friche

**Conception** – Programmation de services et d'équipements favorisant susceptible de réduire l'empreinte environnementale

### Compléments

### Renvoi Fiches

### Pilote – Responsable

#### **MODES D'HABITER**

A – Aménageur quartier

P – Maître d'ouvrage opération

U – Usagers

#### **APPROPRIATION DES ESPACES**

A – Aménageur quartier

P – Maître d'ouvrage opération

U – Usagers

## Objectif 17 : Penser la gestion durable du quartier en intégrant environnement et mutabilité

Niveaux de performance

### Niveau BASE

#### **GESTION PERFORMANTE DES CHANTIERS**

Elaborer une charte de « chantier à faible nuisances » afin d'assurer :

- Une optimisation de la gestion des déchets de chantier (voir « Charte pour une gestion durable des déchets de chantier du Bâtiment et des Travaux Publics » dont la ville est signataire)
- Une minimisation de nuisances pour les usagers du site et les riverains, (voir Charte Qualité Habitat)
- Prendre en compte l'incidence du phasage opérationnel pour une gestion optimale ;
- Garantir la sécurité des usagers du site et du personnel de chantier

#### **ADAPTABILITE**

Associer les services gestionnaires et les concessionnaires de réseau dès la conception des aménagements (espaces verts, énergie, assainissement, déchets, etc.)

#### **EVALUATION**

Mise en place d'une stratégie d'évaluation continue pour répondre aux exigences de la Charte Ecoquartier

### Niveau PERFORMANCE +

#### **ADAPTABILITE**

Reconduire cette idée de la « maîtrise d'usage » y compris dans les phases post-livraisons en les associant notamment sur les questions de gestion. A ce titre les aménageurs pourront s'appuyer sur les comités de quartiers mis en place par la ville.

#### **EVALUATION**

Prévoir une certification du système de management environnemental mis en place (de type « HQE Aménagement »)

### Phases d'aménagement – Mise en œuvre

#### **GESTION PERFORMANTE DES CHANTIERS**

**Conception** – Elaboration de la charte chantier faible nuisance

**Réalisation** – Suivi de l'application de la charte sur les chantiers

#### **ADAPTABILITE**

**Etudes** – Organisation de réunions de travail et d'échange avec les futurs services gestionnaires des aménagements

**Gestion** – Association des usagers à la gestion des aménagements

#### **EVALUATION**

**Etudes** – S'inscrire dans la démarche d'évaluation par l'engagement du respect des objectifs de la Charte - mise en place du suivi associé

### Compléments

### Renvoi Fiches

### Pilote – Responsable

#### **GESTION PERFORMANTE DES CHANTIERS**

A – Aménageur quartier

P – Maître d'ouvrage opération

#### **ADAPTABILITE**

A – Aménageur quartier

P – Maître d'ouvrage opération

U – Usagers

#### **EVALUATION**

A – Aménageur quartier

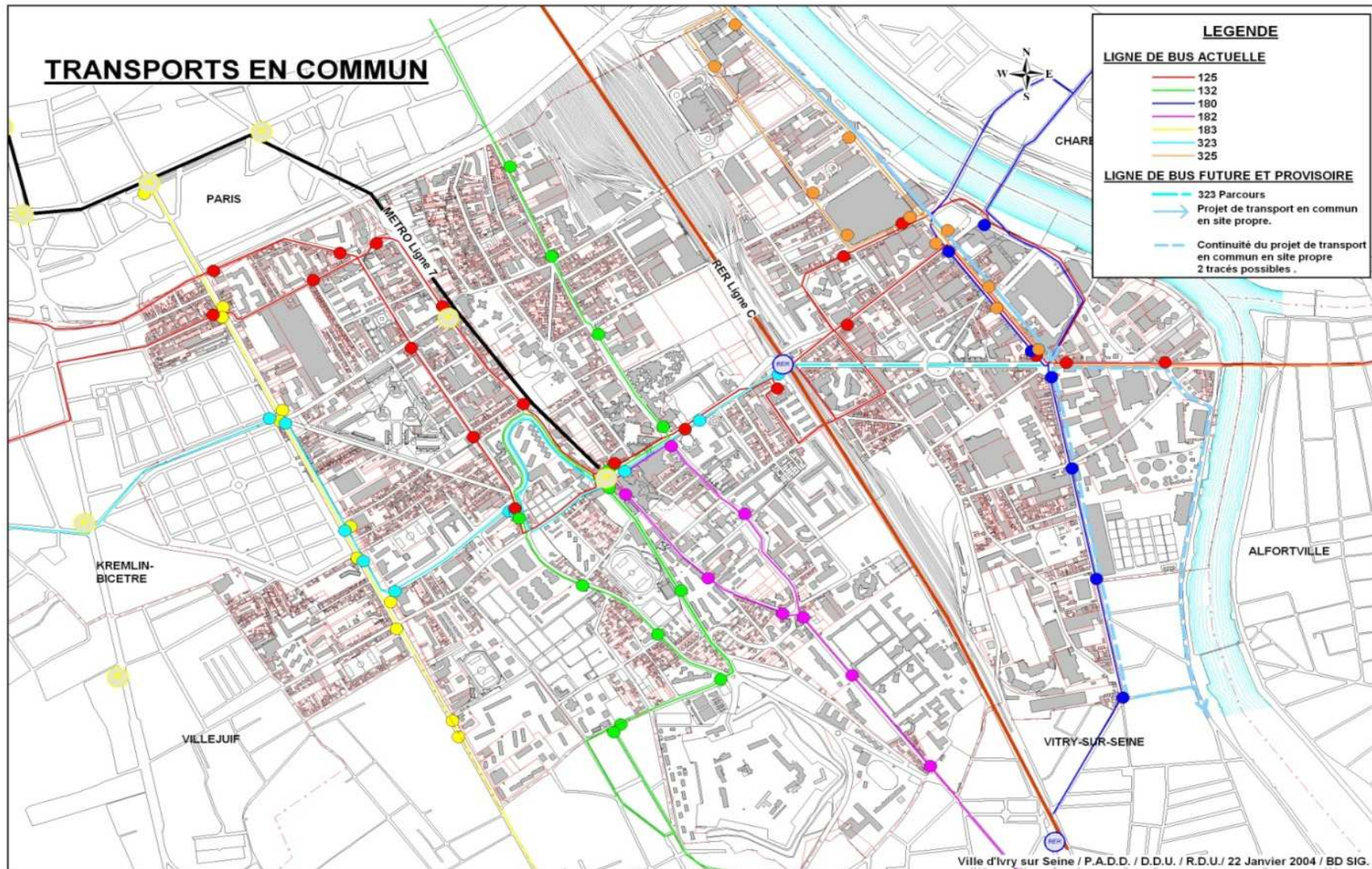
P – Maître d'ouvrage opération

Suivi et évaluation

# ANNEXES

Fiche 2a	Carte des transports en commun
Fiche 6	Modularité des bâtiments et logements
Fiche 7	Zoom Agence vertueuse pour le logement / Copropriétés
Fiche 8	Espaces et services de proximité / Mixité verticale
Fiche 10	Densité / Espaces verts
Fiche 11a	Energie – comparaison sources de chaleur
Fiche 12	Coefficient de biotope
Fiche 14	Prescriptions – pollution air extérieur
Fiche 15	L'intégration du HQAC

## Carte des transports en commun

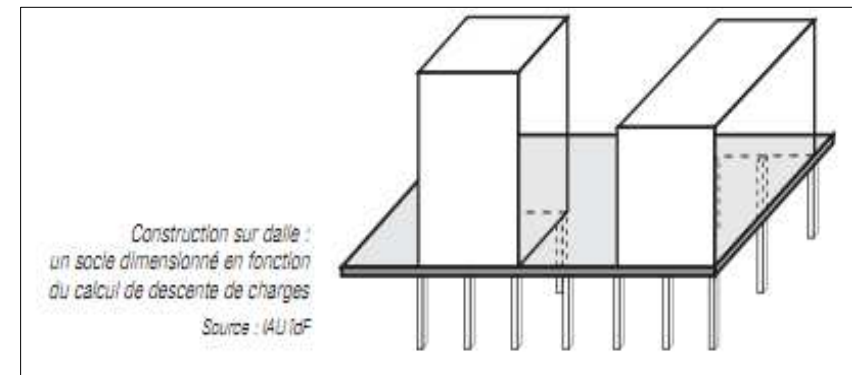


**A l'échelle de l'appartement :**

- une hauteur de 2.5 quand c'est possible (ce qui permet aux habitants de créer une mezzanine)
- les pièces telles que les dressing doivent être positionnées de telles manières qu'elles permettent l'agrandissement de chambre, de salle de bain...
- La réalisation de loggia ou de balcon doivent être conçus de telles manières qu'ils puissent devenir une pièce à part entière de la maison (pas forcément à vivre mais occupable en dehors des beaux jours)

**A l'échelle de l'immeuble :**

- Indépendance des fondations pour permettre d'anticiper toutes les transformations techniques telles que les réfections d'étanchéité.
- Utilisation d'un système mixte béton- bois ( ce qui permet de créer plus facilement des ouvertures)
- Travail en ouvrage rapporté en façade
- Utilisation d'une trame poteaux-poutres
- Les grands appartements pourraient jouxter des appartements plus petits permettant aux occupants d'acheter le petit logement et d'agrandir leur logement.



**ZOOM - Agence vertueuse pour le logement**

Mise en place d'une agence vertueuse pour le logement : un outil qui viendrait aider les bailleurs mais aussi les propriétaires à louer leurs biens. Ce dispositif a aussi pour objectif d'encourager la location à des personnes aux revenus PLAI en offrant aux propriétaires des garanties sur le paiement des loyers, la gestion des locaux... Cette agence permet également de limiter la vacance et d'insister à la location à des prix maîtrisés. En effet cette agence est aussi une garantie pour le locataire d'avoir un logement décent, de ne pas avoir à faire à un marchand de sommeil et d'obtenir un logement où le loyer est au prix juste.

Ce dispositif est déjà en place sur Paris et pourrait trouver écho à Ivry où le parc privé représente plus de 14.000 logements (charte qualité habitat).

Enfin ce dispositif permet à la municipalité une meilleure maîtrise du parc privé.

Enfin ce dispositif permet à la municipalité une meilleure maîtrise du parc privé.

Ex : <http://www.paris.fr/louezsolidaire>



Voir :

**Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés**

Rapport de l'ANAH (Janvier 2012)

Extrait des pages 28-28

Préconisations complémentaires dans les pages 27 à 59.

Document téléchargeable :

[http://www.anah.fr/fileadmin/anahmedias/Coproprietes/volume\\_1\\_Rapport\\_annexes.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/anahmedias/Coproprietes/volume_1_Rapport_annexes.pdf)

## 2.1. Créer des copropriétés viables.

### 2.1.1. Mieux penser la gestion collective lors de la conception urbaine et architecturale.

Certaines conceptions architecturales de la seconde moitié du XXe siècle sont aujourd'hui considérées comme dépassées, soit parce qu'elles ont été réalisées à une période où la sobriété énergétique n'était pas une préoccupation, soit parce qu'elles reposaient sur le gigantisme ou l'urbanisme de dalle. C'est en particulier le cas des très grandes copropriétés qui ont été conçues, parfois avec un grand degré de complexité technique, et ont intégré dans leur structure une multiplicité d'équipements qui font la ville, notamment des espaces circulés ouverts au public, ou des équipements qui devaient témoigner de leur standing, tels que des jardins, terrains de sports, bassins ou piscines ...

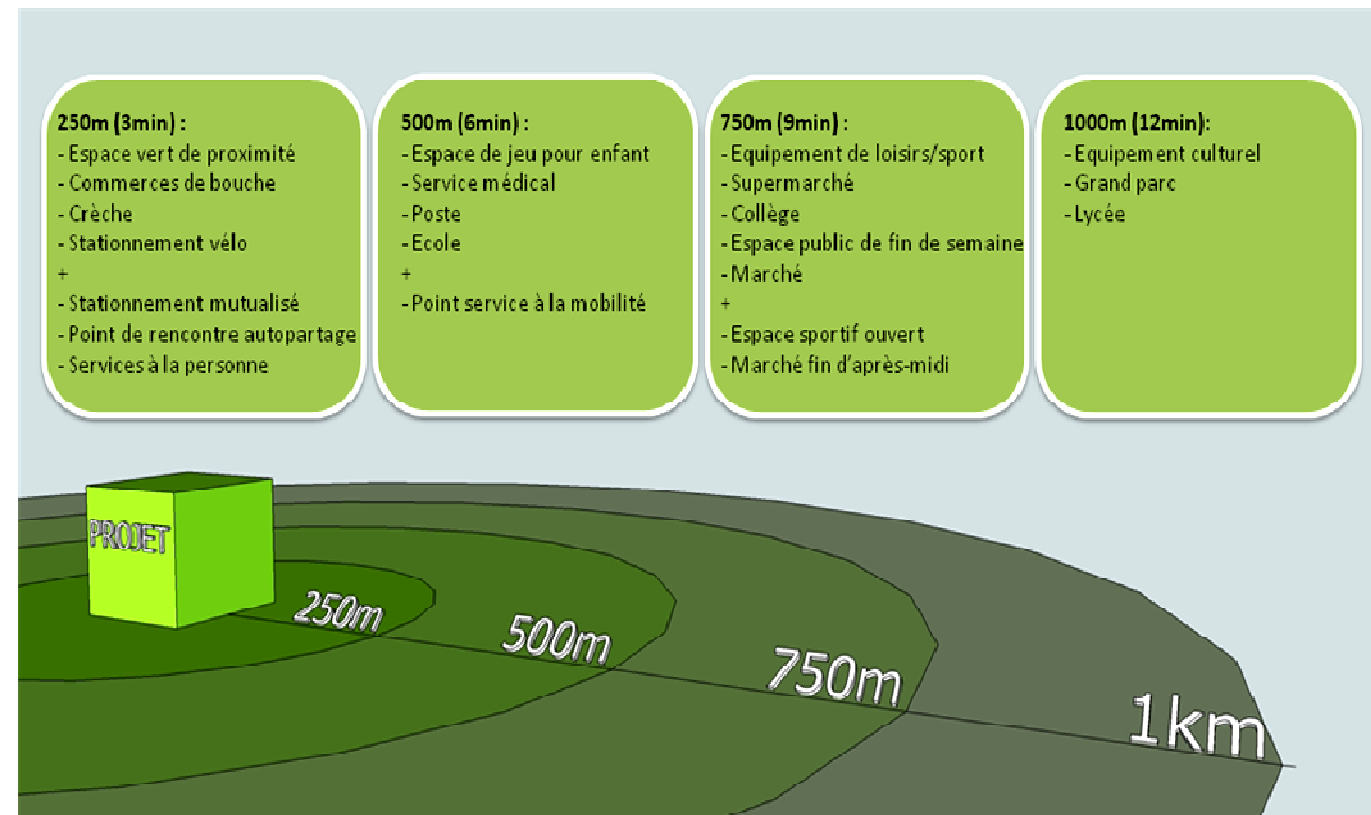
**Pour autant, les politiques d'aménagement et de construction continuent encore aujourd'hui à concevoir des copropriétés qui recèlent, dans leur organisation, des risques de dysfonctionnement futurs.**

Un défaut de réflexion sur l'organisation juridique de la future copropriété, en phase de conception, peut ainsi conduire à créer des **projets inadaptés au régime de la copropriété** : sur-dimensionnement de la copropriété, inadéquation des équipements communs... Ce mauvais calibrage peut porter par exemple sur des équipements collectifs intérieurs dont le nombre ou la complexité rendent le coût d'entretien élevé, sur des équipements extérieurs pouvant, dans certains cas, être considérés comme d'intérêt public local, ou encore sur des prestations inadaptées à l'occupation des programmes après quelques années (résidences de standing dont l'occupation se paupériserait, avec terrains de sport, jardins...).

Certaines collectivités acceptent ainsi des projets qui leur permettront, à court terme, de ne pas avoir à financer des espaces ou voiries ouverts au public, mais qui ont pour effet de reporter cette charge sur les copropriétaires qui peuvent être en incapacité à terme de les assumer. **De tels montages conduiront inévitablement à des difficultés lorsque des travaux importants deviendront nécessaires.** Ils pourront être, en effet, sources d'incompréhension et de blocages dans la prise de décision, soit que le niveau des charges apparaisse excessif au regard du service rendu, soit que les espaces ou équipements soient perçus comme dépassant les besoins propres des copropriétaires (dalles, voiries, espaces verts).

**Pour que les copropriétés deviennent des projets durables, élaborer un projet intégrant les contraintes de la gestion commune dès la réflexion urbaine architecturale est une nécessité.**

## Schéma des espaces et services de proximité



**Exemples de mixité verticale des fonctions**

Almere Pays-Bas - Opération réalisée par Porzamparch et MVRDV  
Logements + Jardin + Bureaux + Commerce

Centre commercial de la Vache Noire - Arcueil (94)  
Jardin + Commerce





Gymnase des Vignoles Est à Paris 20<sup>ème</sup>  
Jardin + Logements + Gymnase

Médiathèque Marguerite Duras Paris 20<sup>ème</sup>  
Logements + Hôtel + Médiathèque



## Définition des types de densité

Types de densité	Définition	Calcul	Objectif
<b>Coefficient d'occupation des sols (COS)</b>	Droit à bâtir sur une parcelle	Surface constructible / surface de la parcelle	Calcul réglementaire
<b>Densité bâtie</b>	Enveloppe bâtie sur un îlot	(emprise au sol du bâti x hauteur moyenne) / surface de l'îlot	Plus précis que le COS sur les questions de formes urbaines
<b>Densité brute</b>	Concentration sur un secteur donné	Quantité / ha	Densité
<b>Densité nette</b>	Surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée	Quantité / ha urbanisés	Rend compte
<b>Densité de population</b>	Mesure la concentration de population sur un secteur donné	Nombre Habitants / ha	Permet de rendre compte des phénomènes de croissance urbaine (souvent calculé à l'échelle de la commune)
<b>Densité résidentielle</b>	Mesure de l'occupation du sol par le logement	Nombre de Logements / ha	Permet notamment de définir des seuils pour les besoins en équipements, commerces, etc.
<b>Densité humaine</b>	Mesure le nombre potentiel de personnes fréquentant un site donné	(Nombre habitants + emplois) /ha	Permet de mesurer en partie la densité d'usage d'un espace
<b>Densité végétale</b>	Mesure les masses végétales présentes sur un territoire	Espaces végétalisés / ha	Rend compte de l' « ambiance végétale »
<b>Compacité urbaine</b>	Mesure l'ensemble des fonctions, des activités et des services que la ville doit concentrer de façon différenciée (/desserte TC par exemple)	-	Permet de croiser l'objectif de limitation de consommation d'espace et d'accessibilité/mobilité
<b>Intensité urbaine</b>	Mesure la capacité à la ville de diversifier ses fonctions et utiliser ses espaces de façon variée	-	Permet de penser conjointement la densité, la centralité et la qualité urbaine

## Zoom espaces verts

Référence SDRIF m <sup>2</sup> /hab
10

Population 2010	Population 2022
57000	70000

conversion m <sup>2</sup> /ha
10000

Types d'espaces verts	surface (ha)	m2/hab 2010	m <sup>2</sup> /hab 2030	surface à créer (ha)
Espaces publics	20	4	3	50
Espaces publics et privés ouverts au public	34	6	5	36
Parcs et jardins (IAURIF)	63,89	11	9	6,11
Parcs et jardins, cimetières, friches rurales (IAURIF)	106,94	19	15	-36,94

## QUE DIT LE SDRIF ?

**Chap 2.4 Préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles et permettre l'accès à un environnement de qualité (p.109)**

« 10m<sup>2</sup> d'espaces verts publics de proximité par habitant. Le SDRIF entend par espaces verts de proximité des espaces ouverts au public, ayant une bonne accessibilité par les piétons et les cyclistes, et des liens étroits avec le tissu urbain.

Cette carence est souvent liée à un manque d'espaces verts publics, mais aussi à un défaut d'accès qui réduit l'aire potentielle de desserte d'un certain nombre d'espaces verts publics existants.

Le SDRIF propose de pérenniser les espaces de respirations existants et de les renforcer, y compris les espaces verts privés dont l'intérêt patrimonial justifie la conservation. Les jardins familiaux et les jardins partagés doivent être développés pour répondre à la forte demande urbaine de nature, notamment dans les quartiers ayant une importante part de logements sociaux ou collectifs. Ce réseau doit aussi favoriser la pénétration de la nature en ville en s'appuyant notamment sur le corridor fluvial pour constituer une trame verte et bleue à l'échelle de l'agglomération. Des emprises foncières seront donc à réserver dans les projets de renouvellement urbain »

>>> L'enjeu est donc de regarder par quelle modalité la charte éco quartier, fondée sur la base NQU peut elle favoriser l'adaptation du territoire aux défis urbains de demain.

**BASE DE DONNEES DE L'IAU ILE-DE-FRANCE**

Nos observations s'appuient en partie sur la base de données de l'IAU qui constitue une référence actualisée et partagée à l'échelle régionale.

Comment l'IAU fait-elle le relevé de ses données ?

« Chaque mise à jour est établie à partir d'une couverture photographique aérienne complète de l'Île-de-France et de diverses sources d'information complémentaires (fichiers administratifs, informations adressées par les communes, etc.).

La mise à jour 2008 a été réalisée directement à l'écran, à partir de deux orthophotographies numériques couleur : une régionale de résolution 20 cm et une autre de la zone centrale à 6,5 cm (acquise auprès d'InterAtlas) ». Modes de calculs selon l'IAU

Dans l'annexe du diagnostic de la Charte Ecoquartier figure la définition précise de chacun des postes de l'IAU

**CONSTAT SUR LE CADRE DE VIE**

L'enjeu principal soulevé par la préconisation du SDRIF de 10m<sup>2</sup>/hab d'espaces verts publics est l'« accès à un environnement de qualité » par la création d'espaces de respiration.

Selon le PLU actuel, la ville comporte 20ha d'espaces publics et par ailleurs 34ha d'espaces verts publics et privés ouverts au public.

« Les espaces verts couvrent environ 20 hectares. Plus de 11 000 arbres sont plantés le long des rues, dans les parcs et les jardins publics. Mais il convient aussi de prendre en compte les places et allées piétonnes ainsi que les espaces privés ouverts au public, ce qui représente une surface totale de 34 hectares ». PLU (2009) – Rapport de présentation p.62

Si l'on prend strictement en compte la préconisation du SDRIF, il faut prendre comme base les 20ha. Si l'on accepte une interprétation plus souple, il est possible de retenir le chiffre de 34ha. Ces chiffres donnent les résultats suivants :

**Quelle que soit la base retenue pour le calcul (même en comptant les privés ouverts au public), la ville est bien en deçà des attentes de la région.**

Il est à noter que ne sont pas intégrés pour le moment les espaces verts publics qui seront créés sur Confluence et sur la ZAC du Plateau (en intégrant ces espaces, la ville serait autour de 6m<sup>2</sup> d'espaces verts publics et privés ouverts au public/habitants en 2030).

Selon la préconisation établie par le SDRIF, la ville devrait construire plus de 50 ha d'espaces verts publics pour atteindre les objectifs en 2030.

Au regard des enjeux géostratégiques et des disponibilités foncières d'Ivry, la ville a-t-elle les capacités de réaliser ces espaces ?

Il est nécessaire d'identifier les potentiels qui permettraient de faire évoluer les usages de certains espaces.

**POTENTIALITE EN TERMES D'USAGES**

L'IAU comptabilise 63,89ha de parcs et jardins pour la ville d'Ivry-sur-Seine (Mode d'Occupation des Sols 2008). Dans ces chiffres sont communément intégrés tous les espaces verts (publics et privés) dont la superficie est supérieure à environ 5000 m<sup>2</sup>.

C'est-à-dire une estimation grossière sur Ivry des potentiels espaces de respiration (sans se soucier de leur usage actuel) : des espaces verts ouverts au public, des espaces verts privés se rapprochant d'un rôle public (tel Charles Foix) et des espaces verts privés tels les jardins ouvriers du Fort.

On constate que le potentiel d'espaces verts qui pourraient permettre des usages de détente et de loisirs est relativement important, et peu ou mal exploité.

Notons que l'IAU n'intègre pas les plus petits cœurs d'îlots dont certains mériteraient d'être pris en compte car ils font office d'espaces verts de proximité et sont associés dans les usages à la trame piétonnière (proche d'un usage espaces publics).

**POTENTIALITE EN TERMES DE BIODIVERSITE**

La problématique des espaces verts vue sous l'angle de la biodiversité implique de prendre en compte de façon large les surfaces végétalisées.

Si l'on retient le calcul le plus large possible d'espaces intéressants en matière de biodiversité (c'est-à-dire en comptabilisant même les cimetières), on aboutit sur Ivry aux chiffres suivants :

63,89ha : Parcs et jardins

36,92ha : Cimetières

6,13ha : Friches rurales (friche de la rue Truillot)

Nb : ne sont pas intégrés dans ces chiffres les espaces verts publics qui seront créés sur Confluence et sur la ZAC du Plateau.

Même si les chiffres ci-dessus sont à prendre avec précaution, le potentiel d'Ivry pour le développement d'une biodiversité ordinaire est intéressant. A titre d'exemple, le cimetière d'Ivry participe au développement de la biodiversité par la présence de nombreux alignements d'arbres de haute tige.

**CONCLUSION**

L'analyse démontre que **la ville a clairement un manque d'espaces verts, notamment publics.**

Cela dit, elle possède des espaces qui selon les problématiques (biodiversité) peuvent être pris en compte. Ces espaces montrent un potentiel non négligeable pour l'évolution future des espaces verts de la ville.

Evidemment, cela interroge le rapport entre le statut et l'usage des espaces.

A ce titre, quelques pistes pour les aménagements à venir :

Comment raccorder des espaces aujourd'hui « privés » sur la trame piétonne à la trame d'espaces publics locale ? Comment les ouvre-t-on ? A qui les ouvre-t-on ? Le jardin de l'hôpital Charles Foix ou les cœurs d'îlots ouverts par exemple.

Prendre en considération les problématiques de résidentialisation et donc de privatisation des cœurs d'îlots créant une interruption de la trame verte. Aujourd'hui la ville a mis en place sur ses OPH des conventions de gestion permettant le maintien de l'ouverture des cœurs d'îlots. Cette volonté a été réaffirmée à travers la ZAC Confluence, remettant en cause certains projets sécuritaires proposés à la ville. Néanmoins, le maintien de l'ouverture des cœurs d'îlots suppose une vigilance régulière sur les questions de résidentialisation et la privatisation d'espaces publics.

Ceci interroge la ville sur les dispositifs qu'elle souhaite mettre en place dans le cadre de la Charte pour encourager les espaces publics ouverts au public et la trame piétonnière. A ce titre, il est nécessaire de croiser les enjeux de la trame verte et de la trame piétonnière. La Charte des espaces publics préconise à ce titre un projet de trame verte pour que « *malgré les ruptures urbaines qui scindent le territoire et qui empêchent de réelles continuités écologiques, la mise en réseau des espaces végétalisés doit être recherchée par le développement de liaisons vertes sur l'ensemble de la commune: les voies et cheminements piétons doivent être supports de ces continuités végétales* ». Aussi, la charte préconise que « *dans chaque aménagement, quelle que soit la superficie, la logique d'un maillage d'espaces plantés de proximité rejoignant des espaces plantés « naturels » structurants devra être intégrée au projet* ».

En matière d'usage il est difficile de comptabiliser le cimetière comme participant à la qualité du cadre de vie. Mais la situation du cimetière face à la ZAC du Plateau et aux interfaces des quartiers Châteaudun et Parisien interroge sur les possibilités de liaisons urbaines et de perméabilité (mise en place de mobilier urbain, liaisons piétonnes et cycles).

**A travers la question de la définition des « espaces verts » il s'agit véritablement de statuer sur les ambitions de la ville sur la question des espaces de détente et de respiration. L'enjeu est d'une part de créer de nouveaux espaces verts dans les futures opérations urbaines, mais aussi d'autre part d'enclencher une réflexion sur ce que représente « l'espace vert » à Ivry et ses modes d'ouverture au public afin d'améliorer le cadre de vie de ses habitants.**

**La Charte Ecoquartier formulera différentes préconisations sur la question des espaces verts selon les problématiques à traiter :**

**Distinction espaces verts privés/publics (préconisations à destination de la ville/des aménageurs/des promoteurs)**

**Accessibilité à des espaces de respiration de proximité, espaces verts majeurs, etc. au même titre que les services**

**Création de biotopes pour le développement de la biodiversité**



**Versement pour sous-densité – MODELE DE DELIBERATION FIXANT LE SEUIL MINIMAL DE DENSITE**

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-35 et suivants ;

**Vu** la délibération du ..... approuvant le Plan Local d'urbanisme ;

**Le conseil municipal décide,**

- d'instituer dans le secteur de ..... un seuil minimal de densité de ..... (choix entre 50% et 75% de la densité maximale autorisée dans la zone);
- (*Option*) d'exonérer en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme,
  - option 1* : totalement ou
  - option 2* : en partie (*dans ce cas, préciser le % de la surface que vous souhaitez exonérer*)\* :

*Choix des exonérations totales ou partielles dans la liste ci-dessous :*

**1°** Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ; (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI - prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit - ou du PTZ+);

et/ou

**2°** Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ; (logements financés avec un PTZ+);

et/ou

**3°** Les locaux à usage industriel et leurs annexes ;

et/ou

**4°** Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

et/ou

**5°** Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

En conséquence, le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD) est définitivement supprimé sur le territoire de la commune.

La délimitation de ce secteur est reportée dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou du Plan d'Occupation des Sols (POS) à titre d'information.

La présente délibération est valable à compter de son entrée en vigueur pour une durée de trois ans reconductible.

Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2<sup>ème</sup> mois suivant son adoption.

\* Voir l'exemple de délibération

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Versement-pour-sous-densite-modele.html>

## Energie – comparaison sources de chaleur

BIOCLIMATISME	
Indice de compacité : entre 1 et 1,2	$\frac{\text{Surface}_{\text{Façades}} + \text{Surface}_{\text{Toiture}}}{SHAB}$
Indice d'Ouverture (Io) entre 16,67 et 20%	$16.67\% < \frac{\text{Surface Vitrée}}{SHAB} < 20\%$

**ENERGIE – COMPARAISON SOURCES DE CHALEUR**

Dans l'ordre les enjeux en matière d'énergie sur un projet d'aménagement sont :

**1. Réduire la consommation**

Dans un bâtiment de type passif les consommations de chauffage ne représentent presque plus rien – sur le bilan global d'un bâtiment : importance des consommations **d'électricité spécifique** (5 fois plus que le chauffage) et **l'énergie grise** pour la construction des bâtiments (jusqu'à 30 ans des consommations tous usages).

**2. Optimiser la distribution**

A Ivry-sur-Seine, la présence d'un **réseau de chaleur urbain** est un atout à développer et optimiser. Une solution centralisée est intéressante en milieu urbain dense et constitué. Le **vecteur eau** permet au réseau d'évoluer, notamment de développer sa part d'énergies renouvelables. Si dans 50ans, l'ensemble des bâtiments de la ville consomme peu, alors la pertinence d'un réseau centralisé pourra être questionnée au profit de solutions décentralisées.

**3. Favoriser les énergies renouvelables**

Les problématiques liées au développement des énergies renouvelables renvoient à des **enjeux environnementaux** mais aussi **économiques et sociaux**. Voici quelques éléments de comparaison entre sources d'énergie pour la production de chaleur (qui potentiellement peuvent se connecter sur réseau de chaleur) :

## Energie – comparaison sources de chaleur

	<b>Bois-énergie</b>	<b>Gaz naturel</b>	<b>Géothermie</b>	<b>Déchets</b>	<b>Fioul</b>	<b>Solaire thermique</b>
<b>Emissions de gaz à effets de serre</b>	13 g/kWh					
<b>CO2 / kWh PCI</b> (arrêté 15 sept 2006 DPE)	CO2 de la combustion absorbé lors de la croissance des arbres	234 g/kWh	0g/kWh	200 g/kWh	300g/kWh	0g/kWh
	+++	+	+++	+	-	+++
<b>Analyse Cycle de vie</b>  <b>(énergie grise)</b>	Transformation et transport du combustible (consommations surtout pour le granulé)  En moyenne pour 1 unité d'énergie consommée jusqu'à l'utilisateur, c'est 6 à 10 unités qui sont restituées	En moyenne pour 1 unité d'énergie consommée jusqu'à l'utilisateur, c'est 1 unité qui sont restituées	En moyenne pour 1 unité d'énergie consommée (électricité) jusqu'à l'utilisateur, c'est 4 unités qui sont restituées.  +remarque : CEP 2,58 pour l'électricité	Déchets considérés comme énergie fatale.  Energie et émissions GES évitées par la valorisation des déchets (sinon mise en décharge et fermentation des déchets, voire incinérées sans récupération de chaleur)	En moyenne pour 1 unité d'énergie consommée jusqu'à l'utilisateur, c'est 1 unité qui sont restituées	Energie grise des équipements uniquement (compensée en 2 ans en moyenne)
	++	-	+	++	-	+++
<b>Déchets et autres rejets</b>  <b>(impacts sur eau, air et sol)</b>	Rejets : Fumées et cendres  Emissions atmosphériques réglementées  Cendres en épandage ou décharge selon teneur en métaux lourds.	Condensats acides (pH 3 à 5)	Aucun rejet  Remarque : consommation électricité	Pollution localisée au niveau des centrales  Rejets : REFIOM + Mâchefers + eau + air	Soufre (SO2), les oxydes d'azote (NOx) et le monoxyde de carbone (CO)  Condensats acides (pH 3 à 5)	Aucun rejet
	++	+	+++	++	-	+++

## Energie – comparaison sources de chaleur

<b>Coût pour l'utilisateur</b> (coût moyen réel 1 <sup>er</sup> avril 2011)	0,04 à 0,07 €/kWh  + transport + frais de ramonage (80€/an)	0,06 €/kWh  + abonnement	?	0,03 à 0,05 €/kWh  + abonnement : 20 - 30 € HT / kW	0,09 €/kWh	Energie solaire gratuite  Maintenance : <0,01€/kWh produit
	++	+	?	++	-	+++
<b>Création d'emploi</b>	Le bois-énergie engendre 2 à 4 fois plus d'emplois que le fioul ou le gaz pour la même quantité d'énergie consommée	Le bois-énergie engendre 2 à 4 fois plus d'emplois que le fioul ou le gaz pour la même quantité d'énergie consommée		Création d'emplois locaux	Le bois-énergie engendre 2 à 4 fois plus d'emplois que le fioul ou le gaz pour la même quantité d'énergie consommée	
	+++	+	++	++	-	+
<b>Impacts sur le voisinage</b>	Peu d'impact - Gêne de la livraison du combustible Concernant le bruit, dans la plupart des cas, une chaudière fioul ou gaz à brûleur soufflé fait plus de bruit perceptible à l'extérieur que la chaudière bois tournant en base.	Concernant le bruit, dans la plupart des cas, une chaudière fioul ou gaz à brûleur soufflé fait plus de bruit perceptible à l'extérieur que la chaudière bois tournant en base.	Peu d'impact sonore et visuel	Impact visuel et sonore	Concernant le bruit, dans la plupart des cas, une chaudière fioul ou gaz à brûleur soufflé fait plus de bruit perceptible à l'extérieur que la chaudière bois tournant en base.	Aucun bruit ou espace perdu.  Aspect visuel à accepter
	++	+	+++	-	+	+++
<b>Indépendance énergétique</b> (Précarité)	Gisement disponibles locaux importants	Quasiment tout le gaz consommé en France est importé (Norvège, Russie, Pays-Bas, Algérie)	Gisement disponibles locaux importants Consommation électrique nécessaire	Si déchets eux-mêmes considérés comme matière première secondaire	Quasiment tout le pétrole consommé en France est importé	Potentiel d'énergie local inépuisable
	+++	-	++	++	-	+++

## Coefficient de Biotope

$$\text{Calcul coefficient de biodiversité} = \frac{\sum (\text{surfaces végétalisées} \times \text{coeff associé})}{\text{Surface de base retenue}}$$

<b>Charte Ecoquartier Ivry-sur-Seine</b>	
<b>Surface de base retenue</b>	S = surface totale du terrain
<b>Prescription</b>	coefficient de biodiversité > ou = 0,3
<b>Coefficients appliqués</b>	Espace de pleine terre 1 Espace vert >0,80 m terre 0,6 Espace vert >0,20m terre 0,3 Façades et terrasse <0,20 m terre 0,1

**Détails des prescriptions - Pollution air intérieur**

Panneaux à base de bois utilisés et poutres lamellées collées devront répondre au marquage E1 (faible émissivité en formaldéhyde) ou aux classes d'émission les moins contaminantes :

- Contreplaqué de classe A selon la Norme NF EN 804
- Panneaux de particules de classe 1 selon la NF EN 312
- Panneaux de fibres de classe A selon la NF EN 622-1.

Produits de traitements du bois : préférer des essences naturellement durables pour la classe de risque qui, par la conception même du bâtiment, ne nécessitent pas de produits de traitement du bois, et auront ainsi une bonne recyclabilité. Si un traitement est nécessaire : produits certifiés CTB-P+ exigés.

Les traitements du bois à base de créosote ou de Penta-Chloro-Phénol (PCP) sont proscrits. Le traitement CCA est interdit.

Peintures, lasures ou vernis seront labellisés Ecolabel européen, Ange Bleu, Nature plus ou cygne blanc.

Peintures « sans solvants » de types alkydes en émulsion contenant moins de 15 grammes de COV par litre de produit.

L'ensemble des produits de traitement et de finition intérieure contiendront moins de 2,5% de produits dangereux (justification par fiche de données de sécurité). Pas de produits classés Xn au sens de la directive européenne 97/69/CE.

Revêtement de sol souple :

- Emissions de COV < 300 micro g/m<sup>3</sup> à 3 jours
- Colles en phase aqueuse en émulsion, niveau EC1 PLUS (très faible émission) du système EMICODE.

## L'INTÉGRATION DU HQAC

— Diversité des échelles d'intervention

Du diagnostic à sa gouvernance en passant par sa programmation,  
la démarche HQAC s'intègre à toutes les étapes du projet urbain.

• **Le diagnostic territorial : pour une approche sensible du territoire.**

- Assister la maîtrise d'ouvrage dans la compréhension du territoire et l'élaboration de son projet d'aménagement.
- Proposer des diagnostics sensibles en passant par le regard d'artistes.
- Préfigurer les besoins culturels, sociaux et environnementaux du territoire.

*Valeur ajoutée* : faire émerger d'un contexte donné des dimensions cachées, des potentiels, des désirs ; identifier les dynamiques artistiques et culturelles existantes ; anticiper la création de projets artistiques et culturels.

• **Les phases de programmation : créer une dynamique transversale de projet.**

- Participer aux études de programmation en intégrant des dimensions artistiques et culturelles.
- Prévoir et inscrire la réalisation de manifestations ou de projets artistiques intégrés au projet urbain.

*Valeur ajoutée* : créer une dynamique de projet transversale, préfigurer les espaces publics à venir, créer les conditions d'une véritable recherche-développement pendant les phases chantier, prendre en compte les enjeux sociaux du projet urbain, accompagner la réflexion sur la qualité environnementale des bâtiments.

• **Les phases de concertation : stimuler la participation et l'imagination des habitants.**

- Concevoir et mettre en œuvre de nouvelles formes de concertation.
- Créer et animer de nouveaux espaces de débat public et d'information sur le projet urbain.

*Valeur ajoutée* : impliquer les habitants dans le projet urbain à travers la création de dispositifs participatifs, valoriser le changement à venir, créer les conditions d'un dialogue constructif, révéler les pratiques habitantes, renouveler les formes de communication auprès des populations.

• **Les phases chantier : dynamiser la ville en transformation.**

- Intégrer une dimension artistique et culturelle dans les éléments de programme du projet urbain (communication urbaine, clôture de certains espaces, démolition, construction...).
- Participer à la sensibilisation des habitants et de l'ensemble des acteurs du projet urbain aux actions environnementales menées.
- Valoriser et développer le potentiel des délaissés urbains par le biais d'interventions ou d'une programmation artistique temporaire.
- Travailler sur la mémoire du quartier et son identité à venir.

*Valeur ajoutée* : mettre en avant le potentiel du chantier plutôt que ses nuisances, activer les espaces en attente ou à l'abandon, animer le territoire du chantier, communiquer sur le projet urbain, sensibiliser aux enjeux du développement durable, contribuer à une culture d'éco-quartier.

• **A la livraison du projet : préfigurer l'identité du nouveau quartier et son appropriation.**

- Accompagner l'appropriation du projet urbain et maintenir une dynamique avec les habitants.
- Créer des repères emblématiques et pérennes, symboles du nouveau quartier.

*Valeur ajoutée* : développer l'identité du nouveau quartier, en accompagner l'appropriation et en proposer une évaluation sensible.