

DEVELOPPEMENT DURABLE**Charte Ecoquartier**

Adoption

EXPOSE DES MOTIFS

La Ville d'Ivry, avec la Charte « Vers Ivry 2015 », s'est engagée progressivement dans une démarche faisant de la prise en compte des objectifs de développement durable, la ligne directrice de la conception et de la mise en oeuvre de ses projets d'aménagement de son territoire.

Le programme d'action municipal 2008-2014 a réaffirmé ce choix d'un développement durable.

A ce jour, la Ville dispose avec le plan d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (2004 en cours de révision), la charte « Qualité Habitat » (2008) et « Plan Climat Energie (2011), la Charte des « Espaces Publics »¹ (2012), de référentiels qui fixent chacun, à des degrés divers et dans leur domaine premier, des objectifs et des prescriptions visant à la mise en œuvre de cette orientation politique.

□ Construire la ville durable

La nécessaire restructuration urbaine des quartiers ivryens représente une opportunité forte pour mettre en application une démarche globale qui, en plaçant l'humain au centre de tout projet d'aménagement et en prenant en compte les grands enjeux du XXI^e siècle, vise à faire d'Ivry, une ville durable, solidaire, active. Soit une ville qui oeuvre pour : renforcer l'équité sociale, assurer la cohésion sociale, renforcer la solidarité entre les quartiers et les générations, permettre l'épanouissement de tous, offrir un cadre de vie de qualité, réduire les nuisances et pollutions, préserver la biodiversité, et pour préparer le territoire et ses habitants aux mutations à venir et participer, au niveau de responsabilité qui est le sien, à la protection de la planète.

□ La Charte Ecoquartier

Afin de développer sa propre vision d'un aménagement durable, en juin 2010, l'élaboration d'une charte écoquartiers a été décidée.

La rédaction de ce document constitue par ailleurs l'une des actions inscrites dans la stratégie du Plan climat Energie adopté en juin 2011.

Cette charte, qui 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, constituera le référentiel de toutes les nouvelles opérations d'aménagement.

¹ La charte des « Espaces Publics » a été présentée au Bureau Municipal du 5 mars 2012 et sera soumise au Conseil Municipal du 28 juin 2012

Ce référentiel, en intégrant, les objectifs du projet de SDRIF², la démarche et les critères des Nouveaux Quartiers Urbains développés par le Conseil Régional d'Ile-de-France, se doit de :

- contribuer à une ville durable en inscrivant chaque projet de quartier dans une démarche « écoquartier »,
- concilier densification et cadre de vie de qualité afin de la rendre acceptable pour les Ivryen-nes,
- fixer des exigences élevées en matière d'environnement,
- favoriser la mixité sociale, intergénérationnelle, fonctionnelle et architecturale,
- Renforcer la cohérence de la démarche d'aménagement de la Ville et lui donner une plus grande lisibilité,
- accentuer la participation de tout les citoyen-nes aux choix faits.

La prise en compte des orientations municipales et des objectifs ci-dessus, impliquent que la charte écoquartier, n'aboutira pas à des opérations « vitrines », privilégiant les performances techniques, ni à des opérations réservées à une frange aisée de la population.

La Charte se compose de deux parties :

- la partie 1 développe les orientations stratégiques pour un aménagement durable,
- la partie 2 précise pour chacun des enjeux opérationnels, les objectifs à atteindre, précise les niveaux d'exigence tant quantitatifs que qualitatifs qui permettront de mettre en oeuvre les objectifs d'aménagement durable.

1. Les orientations stratégiques pour un aménagement durable

Dans sa première partie, en s'appuyant sur le projet municipal, les objectifs et les critères des appels à projets « Nouveau Quartiers Urbains », la charte fixe les orientations stratégiques de l'aménagement de la Ville. Quatre objectifs transversaux sont ainsi définis :

- **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 bio-climatisme 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 pour assurer des liaisons urbaines adaptées aux modes de déplacements actifs,
- **Participation** : Mobiliser les ressources humaines de la Ville, de ses quartiers, de ses populations, pour faire émerger des visions partagées et une concertation durable.

Sur la base de ces grands objectifs, les écoquartier devront répondre à cinq finalités :

- **Réduire l'empreinte écologique** par la maîtrise de l'impact environnemental du territoire, la lutte contre le changement climatique (aller vers une société décarbonnée par la réduction au recours des énergies fossiles et le développement et la priorisation des énergies renouvelables, la sobriété énergétique) et la préservation des ressources (eau, prévention des déchets ...) et de la biodiversité,

² SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

- **Garantir la cohérence urbaine et la qualité de vie** en assurant la cohérence territoriale et l'interaction des nouveaux quartiers avec la ville existante (équilibre des densités, équipements, espaces verts publics, nouvelles formes de mobilité en réduisant la place de la voiture individuelle, poly-centralité, ...), en développant des pratiques urbaines innovantes (formes urbaines variées, nouveaux services de proximité, ...) et en gérant les risques urbains (inondations),
- **Renforcer la cohésion et la mixité sociale** en apportant une réponse à la crise du logement, en garantissant la mixité sociale, en favorisant la mixité intergénérationnelle et en encourageant le parcours résidentiel des habitants (diversité des logements / tailles, statuts ...), en pensant à de nouvelles formes de portage de projets et d'outils en vue de limiter la gentrification et / ou la paupérisation de certains quartiers,
- **Favoriser la mixité fonctionnelle et l'économie locale** en intégrant les enjeux économiques de formation et d'insertion professionnelle, en favorisant la mixité dans les activités (préservation des industries traditionnelles et attraction d'activités à haute valeur ajoutée, d'éco-activités),
- **Développer de nouvelles pratiques urbaines** en mettant en place des processus de projets partagés par futurs résidents, cela afin de proposer de nouveaux modes d'habiter et de pouvoir anticiper le fonctionnement du futur quartier, son adaptabilité et sa réversibilité (faciliter l'appropriation des espaces, la démocratie participative).

2. Les objectifs opérationnels

La partie 2 de la charte s'attache à fixer les prescriptions, les performances quantitatives et qualitatives qui permettront de répondre aux enjeux opérationnels arrêtés dans la Partie 1.

Deux types de performances ont été définies.

D'une part, « **les performances de base** » qui restent égales ou supérieures à la réglementation et / ou qui reprennent les objectifs arrêtés par :

- La stratégie du « Plan Climat Energie »,
- Le PLH³ et/ou la Charte « Qualité Habitat »,
- La charte des « Espaces publics ».

La cohérence entre les divers documents est ainsi assurée.

D'autre part, les **performances dites « plus »** qui fixent des niveaux d'exigences supérieurs aux réglementations et/ou aux documents ivryens. Niveaux vers lesquels, on souhaite tendre pour mieux satisfaire les besoins (d'espace dans le cas de la taille des logements), répondre aux demandes émergentes.

Mais l'atteinte de ces « performances plus » ne dépend pas uniquement de l'action de la Ville. Elle exige aussi des changements législatifs, réglementaires, de la fiscalité, la mise en place de nouveaux dispositifs d'aides et aussi des engagements financiers, notamment de la part de l'Etat, plus importants qu'actuellement.

³ PLH : Programme Local de l'Habitat

Ainsi, la création et/ou un renforcement des aides aux travaux de réhabilitation thermique des immeubles d'habitation, au financement d'investissements lourds (réseaux de chaleur, géothermie...) sont nécessaires, si l'on veut répondre aux objectifs de la charte en matière de réduction des émissions de Gaz à effet de serre et au Facteur 4, mais aussi, si l'on souhaite diminuer la facture énergétique des ménages ivryens⁴.

▪ **Prescriptions quantitatives**

Parmi les prescriptions quantitatives, on relèvera plus particulièrement :

- ✓ Si pour assurer la mixité sociale, en base, la répartition du PLH, par type de financement, est reprise, en performance plus, il est souligné que la Ville agira pour atteindre l'objectif de 40% de PLAI⁵ contre au moins 20% dans le PLH,
- ✓ Pour la taille des logements, en base, sont repris les objectifs de la charte « Qualité Habitat » mais, un accroissement de 10% de ces dernières est l'objectif affiché en performance plus,
- ✓ La réalisation de pièces modulables est un objectif pour permettre l'adaptabilité du logement à l'évolution des besoins du ménage, en base, une proportion de 5% de la surface totale du logement sera recherchée, en performance plus, les pièces modulables devront représenter 5% de la surface de l'ensemble des pièces, 10% avec les couloirs,
- ✓ La création de 2 m² pour 70 m² de surface plancher de stationnement vélos,
- ✓ Un partage des linéaires de circulation à 50% pour les modes de déplacements actifs,
- ✓ L'application pour les bureaux, activités ou commerces d'une norme maximum, d'une place de stationnement pour 150m² de surface de plancher,
- ✓ L'objectif, conformément au projet de SDRIF, de tendre vers 10 m² d'espaces verts publics par habitant, notamment en créant des espaces verts de proximité, cela afin de répondre à la carence en espaces verts (4 m² actuellement par habitant). De plus, dans un rayon de 300 m, les résidents devront trouver un espace vert de proximité,
- ✓ L'inscription dans les cahiers des charges des marchés de travaux, des clauses visant à promouvoir l'emploi de personnes rencontrant des difficultés particulières d'insertion, ainsi, 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,
- ✓ L'objectif, en base, d'une couverture par au moins 50% d'énergies non fossiles des besoins énergétiques en base et 100% en performance plus, le potentiel géothermique devant pour sa part, être évalué pour chaque opération, mais en performance plus, 100% des besoins énergétiques devront être couverts par des énergies non fossiles,
- ✓ La réalisation de 100% des bâtiments neufs à énergie passive, en performance plus,

⁴ Pour mémoire, le bâtiment représente les 2/3 de la consommation d'énergie sur Ivry et 50% des émissions de gaz à effet de serre, atteindre l'objectif d'une réduction de 10% des GES, conformément au programme municipal, implique d'agir en priorité sur ce secteur

⁵ PLAI : Plan Locatif Aidé d'Intégration

- ✓ La fixation d'objectifs ambitieux pour les réhabilitations thermiques.
 - En base, les logements réhabilités devront répondre à une consommation d'énergie primaire inférieure à 104 Kwh/m²/an ou inférieure à 25% par rapport à l'état initial. En performance plus, ils devront s'inscrire dans la démarche du « Facteur 4⁶ »,
 - En base, les bâtiments tertiaires (types bureaux) après réhabilitation devront présenter des niveaux conformes aux exigences de la RT 2012⁷ (pour le neuf) ou inférieure à 25% par rapport à l'état initial en cas de contraintes techniques majeures. En performance plus, ils devront s'inscrire dans la démarche du « Facteur 4 ».

- **Prescriptions qualitatives**

Parmi les prescriptions quantitatives, on relèvera plus particulièrement :

- ✓ l'élaboration d'une approche carbone globale pour chaque nouveau projet afin d'examiner sa compatibilité avec le Plan Climat Energie,
- ✓ la réservation, en base, au niveau de tous les projets comprenant plusieurs parcelles ou lots (type ZAC), d'au moins une parcelle ouverte à l'initiative d'un projet d'habitat groupé cela dans la mesure où un groupe d'habitants est volontaire pour porter une telle démarche. En performance plus, le programme doit proposer une opération d'habitat groupé portée par un bailleur,
- ✓ la construction de copropriétés viables, tant par la durabilité des constructions, que par leur taille,
- ✓ la définition du 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 (justificatifs du respect des réglementations, présentation des moyens de contrôle, d'alerte, impacts en matière d'émissions de GES, de particules fines, de bruits, d'odeurs...) en base. En performance plus, il devra être proposé et examiné avec les responsables de l'activité, les possibilités d'aller, en prenant en compte les meilleures techniques possibles, en dessous des seuils réglementaires,
- ✓ la prévision de conditions d'installations privilégiées pour les entreprises innovantes, cela en lien avec les éco-activités et éco-industries présentes sur le territoire (matériaux, eau, université),
- ✓ la priorisation des îlots ouverts et, en performance plus, la préservation de leur cœur de toutes les circulations (exceptées les services d'urgence),
- ✓ la création d'espaces verts collectifs d'une surface proportionnelle à la densité humaine attendue de l'opération, avec un objectif de tendre vers 10m²/habitant d'espaces verts publics (~4 m² aujourd'hui), en base,
- ✓ la proposition, en performances plus, de la création d'espaces collectifs permettant l'aménagement de surfaces cultivables et appropriables par les habitants,
- ✓ la gestion alternative des eaux pluviales,

⁶ Engagement de la France de diviser par quatre nos émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050, afin de contenir le réchauffement climatique à un niveau d'élévation de 2°C

⁷ RT : Réglementation Thermique

- ✓ la prise en compte du risque inondation par la connaissance du risque, et la réduction des conséquences matérielles d'une crue (choix des matériaux), et en performances plus, par l'intégration, lors de réhabilitations lourdes, d'un volet relatif à l'adaptation de l'immeuble aux crues.

▪ **L'évolution des pratiques**

La charte se doit aussi de faire évoluer les modes de conception des projets et les pratiques urbaines, en :

- ✓ **améliorant la gouvernance** afin de garantir un projet adapté et partagé par l'ensemble des acteurs, cela en instaurant une concertation de la conception à la gestion courante du quartier,
- ✓ **favorisant l'émergence d'une nouvelle culture urbaine**, notamment en proposant 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) et en aidant l'émergence d'un mode de vie éco-citoyen, susceptible de réduire leur empreinte écologique, et venant optimiser les performances environnementales des équipements et bâtiments du quartier (crèches parentales, épiceries coopératives, pédibus, association favorisant les circuits courts alimentaires, ...),
- ✓ **pensant la gestion durable du quartier en intégrant l'environnement, la mutabilité, la réversibilité et l'adaptabilité**, cela dès le chantier avec la rédaction d'une charte de « chantier à faibles nuisances », en intégrant des solutions techniques réversibles, adaptables dans le temps et selon les usages et enfin en mettant en place une évaluation continue du projet.

3. Une transcription dans le PADD et PLU

Les objectifs, les préconisations de la Charte Ecoquartier ne sauraient rester « des vœux pieux ». Ils doivent, être traduits dans des documents opposables :

- en premier lieu, dans Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit de reprendre, les quatre objectifs transversaux et les cinq finalités auxquelles les projets d'aménagement doivent répondre,
- puis, dans règlement du Plan Local d'Urbanisme, cela bien sûr en tenant compte du cadre juridique auxquels les PLU doivent répondre - le PLU n'ayant pas vocation à tout traiter,
- mais également, dans les cahiers des charges et de cession de terrains des zones d'aménagement concerté,
- cette déclinaison de la charte dans le PADD/PLU fait l'objet d'un examen par les services municipaux.

Seule cette intégration dans des documents opposables donnera à la charte une réalité opérationnelle.

Mais, la charte Ecoquartier, définissant des orientations politiques, des objectifs, des finalités allant au-delà de ce qui peut être intégré dans les documents réglementaires, il conviendra aussi de les faire partager par tous les acteurs de l'aménagement par l'incitation, la concertation, l'exemple.

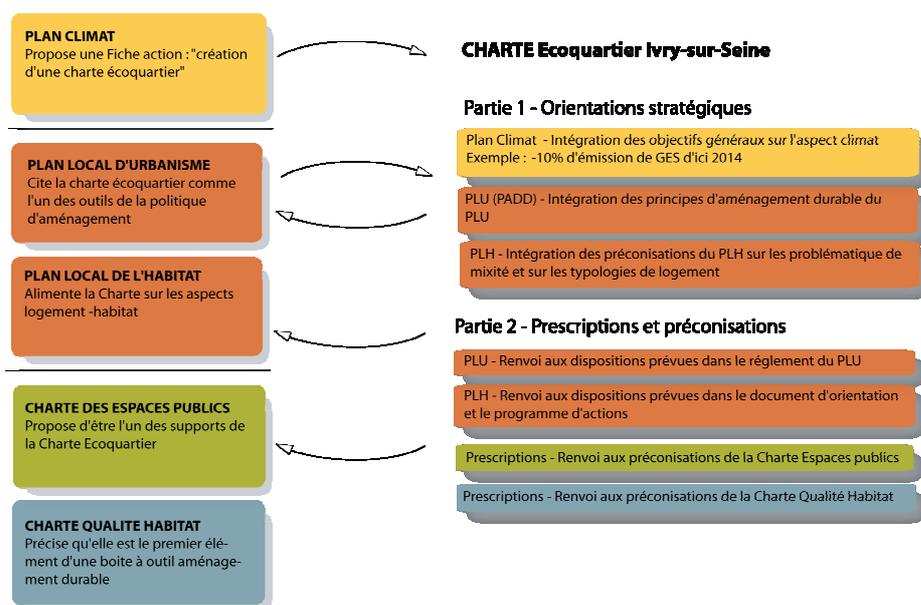
❑ LA COHERENCE ET L'ARTICULATION DES DOCUMENTS

Le Plan Climat Energie, les chartes « Qualité Habitat », « Espaces Publics » « Eco-quartier » sont des documents transversaux et complémentaires.

Chacun d'entre eux détermine, approfondit les objectifs et les préconisations qui relèvent de son domaine premier : climat/énergie, habitat, espaces publics, aménagement des quartiers.

Tous participent à la construction de la ville durable qui, avec sa population, ses entreprises, se devra de répondre aux enjeux démographiques, environnementaux, climatiques et sociaux du XXI^e siècle.

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



Ces documents ont un autre point commun : penser le développement d'Ivry à long terme en préparant les mutations à venir et en replaçant l'humain au cœur de la démarche. Mais, ils s'efforcent aussi, en raison des nombreuses incertitudes (entre autres en matières climatiques) qui subsistent, à garantir un degré d'adaptabilité, de réversibilité des projets en fonction de l'évolution des connaissances. C'est pourquoi, la charte Ecoquartier, comme les autres chartes ou plans, devra faire l'objet d'une évaluation continue et être régulièrement actualisée afin de tenir compte de l'évolution des données, des connaissances, et de prendre en compte l'émergence de nouveaux besoins, de nouvelles problématiques.

Au vu de ce qui précède, je vous propose d'adopter la Charte Ecoquartier.

P.J. : charte (CD-Rom)

DEVELOPPEMENT DURABLE

Charte Ecoquartier

Adoption

LE CONSEIL,

sur la proposition de Madame Elisabeth Loichot, conseillère municipale déléguée, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite loi « Grenelle I »,

vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II »,

vu sa délibération en date du 17 décembre 2009 approuvant le Contrat-Cadre « Ecoquartiers Confluence Seine-Amont Ivry/Paris », avec l'Etat,

vu la délibération du Conseil régional d'Ile-de-france en date du 25 septembre 2008 adoptant le projet du schéma directeur de la région Ile-de-France 2008 (SDRIF),

vu la charte de développement durable du territoire Orly-Rungis-Seine-Amont adoptée par le conseil d'administration du 20 mai 2011,

vu la charte « vers Ivry 2015 »,

vu sa délibération en date du 21 février 2008 approuvant la charte « Qualité habitat »,

vu sa délibération en date du 23 juin 2011 approuvant le Plan climat énergie,

vu sa délibération en date du 28 juin 2012 approuvant la charte des espaces publics,

vu la convention particulière d'ingénierie n°10-01 portant sur l'étude pour l'élaboration d'une charte Écoquartier et l'Ecoquartier « Confluence Seine-Amont/Ivry/Paris », convention valant décision attributive de subvention en date du 21 décembre 2010,

considérant que la Ville s'inscrit dans une démarche de construction de la « ville durable » et solidaire,

vu la charte Ecoquartier, ci-annexée,

DELIBERE

par 41 voix pour et 2 abstentions

ARTICLE UNIQUE : ADOPTE la charte Ecoquartier.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 3 JUILLET 2012

RECU EN PREFECTURE

LE 3 JUILLET 2012

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 3 JUILLET 2012