PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.12.4. ANNEXES DU RÈGLEMENT

COMMUNE DE FONTENAY-SOUS-BOIS

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)
PADD débattu le 07 décembre 2021
PLUi approuvé le 12 décembre 2023

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

IV. Fontenay-sous-Bois

IV.1. Fiche énergie solaire et patrimoine – Conseils pour restauration - STAP
IV.2. Liste des plantations
IV.3. Prescriptions relatives aux toitures végétalisées et solaires
IV.4. Annexe du cahier des charges du Lotissement du Bois de Vincennes– Clôtures
IV.5. Cônes de vue protégés au titre de l'article L.151-23
IV.6. Charte des promoteurs

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

IV. Fontenay-sous-Bois

IV.1. Fiche énergie solaire et patrimoine
– Conseils pour restauration - STAP

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France

Conseils pour restauration

Services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP)

ENERGIE SOLAIRE ET PATRIMOINE

Le soleil constitue une énergie propre et inépuisable. Celle-ci constitue l'un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelable.
Dans le contexte actuel d'augmentation des prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides, le nombre d'installations solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages.
La préservation de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentifs aux questions de volumétrie, de matériaux et de coloration des nouvelles installation. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, respectueux des éléments constitutifs de la construction à aménager.

UN BILAN PREALABLE:

Avant toute pose de panneaux solaires, il est conseillé d'effectuer un bilan énergétique du bâtiment, il peut s'avérer que la pose de capteur n'est pas utile, ni adaptée au projet. D'autre solutions telles que la géothermie ou la pompe à chaleur peuvent être plus performants.

LES PANNEAUX SOLAIRES :

Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en énergie réutilisable.
On distingue deux types de panneaux solaires.

- Les panneaux solaires thermiques :

  ces panneaux appelés capteurs solaires thermiques, récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil qui est utilisée pour un préchauffage de l'eau :
  Le chauffe-eau solaire individuel (CESI) produit l'eau chaude sanitaire (ECS).
- Le système solaire combiné (SSC) produit de l'eau chaude sanitaire et du chauffage. Un chauffage d'appoint est tout de même nécessaire.
- Les panneaux solaires photovoltaïques :

  Cette technique consiste à convertir la lumière en électricité pour une production d'électricité destinée à la vente. Elle est mieux adaptée aux grandes superficies telles que les bâtiments industriels.

UNE BONNE INSERTION :

Une bonne intégration des panneaux solaires nécessite d' accorder la plus grande importance aux caractéristiques du bâti existant :

- Mesurer l'impact des panneaux sur leur environnement urbain ou naturel, proche ou lointain… ;
- Maintenir une cohérence, un certain rapport d'échelle entre pans de toiture et capteurs ;
- Les positionner de telle sorte que se créée une composition d'ensemble ; éviter de les disperser ;
- Prévoir une réalisation d'ensemble car la dépose est coûteuse et le remplacement d'un des capteurs peut provoquer un effet « patchwork » qui est à éviter.
- Les insérer dans l'épaisseur de la toiture
- Eviter le plus possible la visibilité des panneaux depuis l'espace public ; les placer de préférence en partie basse de la couverture.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20201210-DEL20-159-DE
Date de télétransmission : 10/12/2020
Date de réception préfecture : 10/12/2020

LA MAISON TRADITIONNELLE :

• Sur bâti existant :

- Porter une attention particulière aux caractéristique du bâti existant : volumes, rythme et dimensions des ouvertures, parallélisme du plan de toiture, lignes de faîtage et de gouttière.
- Respecter les axes des percements ou trumeaux de façade ;
- Eviter l'implantation de capteur solaires côté rue ;
- Privilégier l'installation en partie basse des toitures.
- Rechercher l'installation au sol dans un aménagement paysager. Les adosser à un mur ou à un talus en limitera l'impact sur l'environnement ;
- Harmoniser les dimensions des panneaux ;
- Les installer de préférence sur un petit volume proche ou adossé au corps de bâtiment principal (auvent, garage, véranda, annexe, etc…)

• Sur une construction neuve :
Les panneaux solaires doivent être pensés dès le début de la conception comme faisant partie intégrante du projet.

CHOIX DES PANNEAUX ET DE L'INSTALLATION :

• Choix des panneaux :
Pour une bonne intégration paysagère il faut choisir des panneaux dont la finition est lisse et mate, de teinte sombre et uniforme et dont la surface est anti-réfléchissante. Pour les cadres des panneaux, privilégier des couleurs sombres proches de celle de la couverture. Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.

• Choix de l'installation :
Si cela est possible, la mutualisation des installations de panneaux solaires sera privilégiée. Il faut favoriser les ensembles de capteurs plutôt que des installations éparses.

HABITAT COLLECTIF ET EQUIPEMENT PUBLIC

Dans une construction contemporaine les capteurs solaires doivent être pensés dès le premier stade de réflexion. L'implantation se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux.

Considérés comme des modénatures, participant à la composition de la façade. peuvent aussi être utilisés :
- en parement (sur des murs isolés ou non) ;
- en brise-soleil ;
- en visière pour balcon ;
- en garde-corps ;
- en verrière avec des modules semi-transparents.

LE BATIMENT AGRICOLE :

- Avant la pose de panneaux solaires, il faut vérifier si le bâtiment est raccordé au réseau électrique, la potentialité du site et la résistance de la structure.
- L'implantation en toiture se fera en priorité en partie basse des rampants ou sur une annexe ou au sol, limitant ainsi l'incidence dans le paysage.

LE BATIMENT INDUSTRIEL :

Ce type de bâtiment se prête particulièrement bien à l'implantation de panneaux solaires, compte tenu des surfaces importantes de toitures et de façade.
La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériaux actif.

VEiLLE TECHNOLOGIE :

• Les panneaux solaires hybrides :

Ce sont des panneaux solaires à la fois thermiques et photovoltaïques. Ils permettent la production de chaleur et d'électricité. Ces panneaux ont un meilleur rendement au niveau de la production d'énergie électrique, grâce au refroidissement des cellules photovoltaïques par le liquide qui circule dans la partie thermique du panneau.

• Les panneaux aérothermiques :

Ces panneaux sont surtout adaptés aux bâtiments de grande taille : équipement, bâtiment industriel... Lors d'une construction neuve, les panneaux aérothermiques remplacent le mur en bardage habituel. Ces capteurs font partie intégrante du projet. L'ensemble crée une circulation d'air dans la façade Sud afin de le chauffer. L'air frais puisé en bas de l'enveloppe est aspirée par convection naturelle ou forcée. Au contact des capteurs solaire, l'air est réchauffé et incorporé au circuit de ventilation du bâtiment.

• Les membranes photovoltaïques souples :

Une membrane photovoltaïque souple est un assemblage de cellules photovoltaïques dites amorphes, qui confèrent la flexibilité de la membrane. Ces membranes sont solides et résistantes aux facteurs extérieurs. Elles permettent d'assurer la fonction d'étanchéité de la toiture.

• Production de cellules solaires par impression – le film photovoltaïque :

Le film photovoltaïque est composé de cellules photovoltaïques semi-transparentes. Il peut se fixer sur des vitrages et joue alors également le rôle d'isolant thermique.
Son processus de fabrication est semblable à l'imprimerie, ce qui permet la production de masse à coût moindre.
Il est imprimable sur n'importe quel support. A terme les cellules photovoltaïques pourront faire partie intégrante du bâti, comme des murs et des façades photovoltaïques.

REGLEMENTATION :

Il est rappelé que tous travaux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la mairie. (Article R421-14 à 17 du code de l'urbanisme -imprimé CERFA 13404).
• Celui-ci peut être refusé si le projet porte atteinte à la qualité de l'environnement et du paysage (R111-21 du Code de l'Urbanisme).
• Les règlements applicables en matière d'implantation des panneaux solaires peuvent être précisés dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).
• Depuis la loi ENR (Energies renouvelables) du 12 juillet 2010, il n'est pas possible dans ce cadre de s'opposer aux travaux liés au installations contribuant aux énergies renouvelables sauf :

- En secteurs sauvegardés – L641-1 du Code du Patrimoine ;
- En ZPPAUP ou AVAP – L642-1 à 10 du Code du Patrimoine ;
- En abords de monuments historiques – L621-31 et 32 du Code du Patrimoine ;
- Sur un immeuble protégé, inscrit, classé ou adossé – L621-30 du Code du Patrimoine ;
- En site inscrit – L341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement .
- A l'intérieur d'un Parc naturel régional – L331-2 du Code de l'Environnement.

Dans ces cas, les projets doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation spéciale.

Accusé de réception en préfecture
004-200057944-20201210-DE-20-159-DE
Date de télétransmission : 10/12/2020
Date de réception préfecture : 10/12/2020

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

IV. Fontenay-sous-Bois

IV.2. Liste des plantations

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

9. LISTE DE PLANTATIONS POSSIBLES

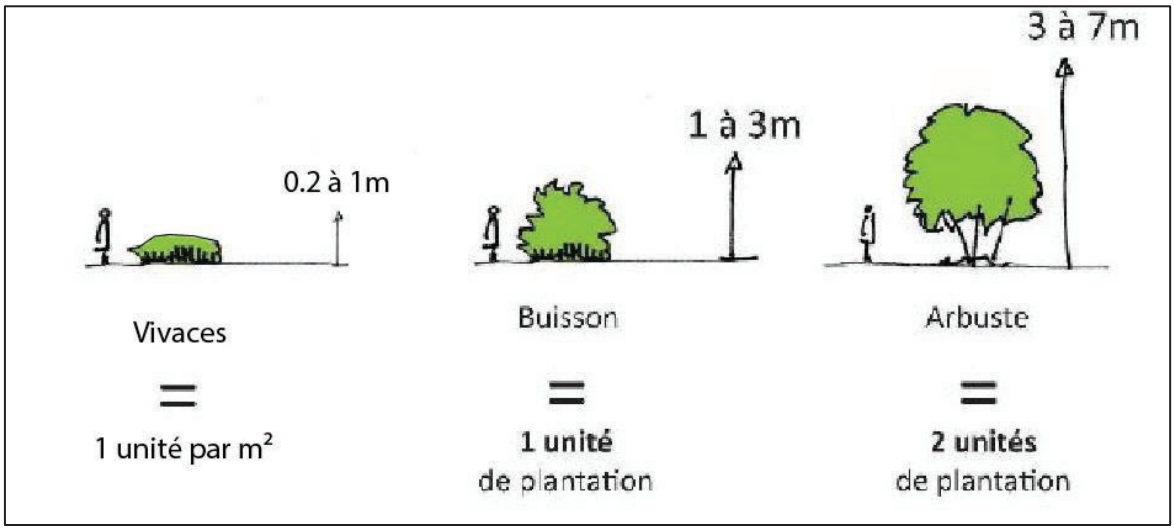
Une liste d'arbre organisée par genre est présentée à titre indicatif ci-dessous. Cette liste n'est pas exhaustive et ne constitue en aucun cas le cadre de référence exclusif des plantations acceptées à Fontenay-sous-Bois. Elle constitue un exemple des genres envisageables et illustre le principe de différences de grandeur entre les différents types de plantation.

A noter : il est possible que différentes espèces d'un même genre appartiennent à des ordres de grandeur différents. Pour plus de précisions, nous recommandons donc la consultation d'un ouvrage exhaustif, qui détaille à la fois le genre et les espèces.

Unités de plantation

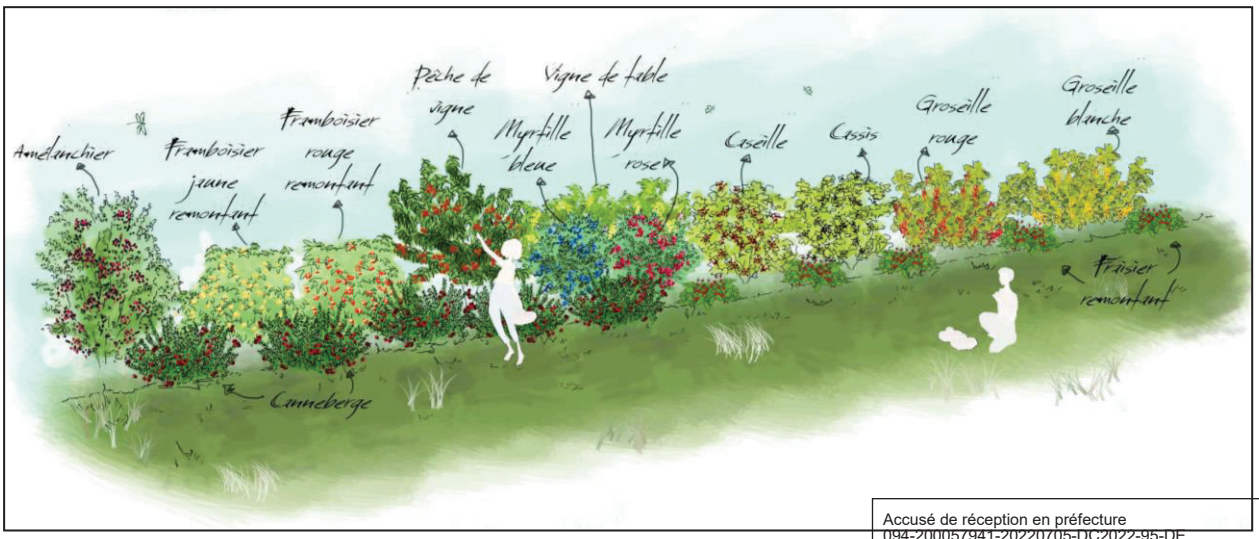
Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales.

Une unité de plantation se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



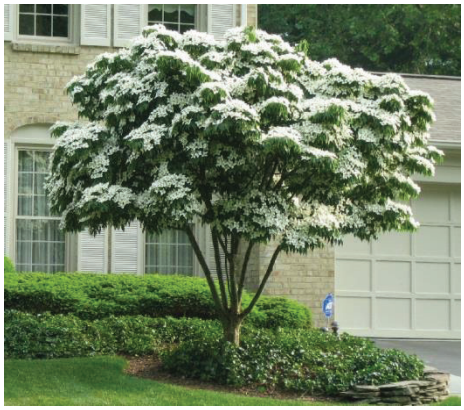
Toute plantation d'espèce fruitière sera majorée d'une unité.

Exemple de plantations fruitières (0.2m à 4m)



Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20220705-DC2022-95-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Arbres de petit développement (hauteur comprise entre 4 et 10 m à l'âge adulte)

Cornouiller 	*Noisetier*
Cytise	*Pêcher*
Genévrier	*Magnolia Stellata*
Néflier	*Olivier*

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20220705-DC2022-95-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Arbres de moyen développement (hauteur comprise entre 10 à 20 m à l'âge adulte)

Aulne rouge 	*If*
Bouleau 	*Poirier*
Erable champêtre 	*Saule pleureur*
Cerisier du Tibet 	*Sorbier*

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20220705-DC2022-95-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Arbres de grand développement (hauteur dépassant 20 m à l'âge adulte)

Catalpa 	*Frêne*
Cèdre 	*Gledistia*
Chêne 	*Ginkgo*
Erable 	*Hêtre*

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20220705-DC2022-95-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Marronnier 	*Peuplier*
Noyer 	*Pin*
Paulownia 	*Sapin*
Platane 	*Tilleul*

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20220705-DC2022-95-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

10. LISTE DES PLANTATIONS INDÉSIRABLES

Espèces
Ambrosia psilostachya DC., 1836
Asclepias syriaca L., 1753
Azolla filiculoides Lam., 1783
Berberis aquifolium Pursh, 1814
Bidens frondosa L., 1753
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940
Brid.Elodea canadensis Michx., 1803
Bromopsis inermis (Leyss.) Holub, 1973
Cabomba caroliniana A.Gray, 1848
Campylopus introflexus (Hedw.)
Cornus sericea L
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907
Egeria densa Planch., 1849
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John, 1920
Epilobium ciliatum Raf., 1808
Erigeron canadensis L., 1753
Erigeron sumatrensis Retz., 1810
Fallopia baldschuanica (Regel) Holub, 1971
Galega officinalis L., 1753
Glyceria striata (Lam.) Hitchc., 1928
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895
Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782
Impatiens balfouri Hook.f., 1903
Impatiens capensis Meerb., 1775
Impatiens glandulifera Royle, 1833
Laburnum anagyroides Medik., 1787
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928
Lemna minuta Kunth, 1816
Lemna turionifera
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987 /
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963
Lycium barbarum L., 1753
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973
Myriophyllum heterophyllum Michx
Paspalum dilatatum Poir., 1804
Phytolacca americana L., 1753
Prunus serotina Ehrh., 1788
Solidago canadensis L., 1753
Solidago gigantea Aiton, 1789
Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810
Symphyotrichum sp*

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20220705-DC2022-95-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

IV. Fontenay-sous-Bois

IV.3. Prescriptions relatives aux toitures végétalisées et solaires

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

11. TOITURES VÉGÉTALISÉES ET SOLAIRES

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20220705-DC2022-95-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

TABLEAU COMPARATIF DES DIFFÉRENTES TOITURES

	EXTENSIVE	**SEMI-INTENSIVE**	**INTENSIVE : TOITURE JARDIN**
ÉPAISSEUR DE TERRE OU DE SUBSTRAT	Minimum 6 cm de substrat	Supérieure à 30 cm de substrat	Supérieure à 60 cm de terre
POIDS (solution 1 : sans système de rétention)	Supérieur à 120 kg/m²	Supérieur à 300kg/m²	Supérieur à 600 kg/m²
POIDS (solution 2: avec système de rétention de 4 cm)	Rajouter 40kg/m²	Rajouter 40kg/m²	Rajouter 40kg/m²
STRUCTURES	Béton, bois, acier	Béton, bois, acier	Béton
VÉGÉTATION	Sédum	Sédum, graminées et plantes vivaces	Herbacées, arbustes et petits arbres
ENTRETIEN	1 passage par an	5-6 passages par an Arrosage conseillé en été	Entretien d'un jardin classique.
ACCESSIBILITÉ	Non	Dépend des projets	Oui
RÉTENTION D'EAU (Solution 1 : sans système de rétention)	10/30 litres/m²	30/80 litres/m²	110/160 litres/m²
RÉTENTION D'EAU (solution 2 : avec système de rétention de 4 cm)	Rajouter 40 litres/m²	Rajouter 40 litres/m²	Rajouter 40 litres/m²

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20220705-DC2022-95-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20201210-DEL20-159-DE
Date de télétransmission : 10/12/2020
Date de réception préfecture : 10/12/2020

La végétalisation extensive de toit-terrasse / les toitures légères

Exemples de toiture végétalisée extensive

Type de végétaux adaptés à la toiture végétalisée extensive :

- Tapis pré-cultivé (couverture végétale immédiate) ;
- Plantation sédum et vivaces en micro-mottes ;
- Semis de fragments de sédums et de graines de vivaces (économique).

Coupe type de toiture végétalisée extensive sans système de rétention d'eau

La toiture végétale extensive :

- Couverture végétale immédiate (solution de tapis pré-cultivé)
- Entretien : 1 passage par an, pas d'arrosage.

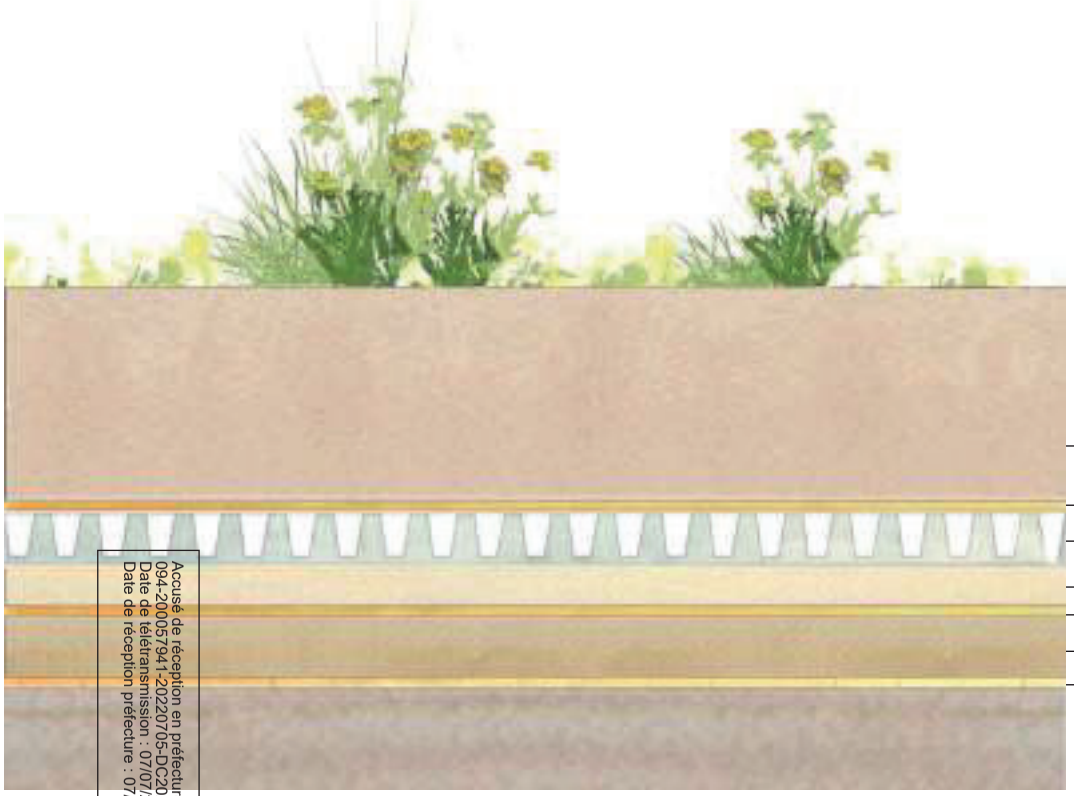
Les caractéristiques:

- Poids au m² : Solution 1 (sans système de rétention): 120 kg/m², Solution 2 (avec système de rétention de 4 cm) : rajouter 40 kg/m².
- Rétention d'eau: Solution 1 (sans système de rétention) : 18 litres/m², Solution 2 (avec système de rétention de 4cm) : rajouter 40 litres.
- Pente jusqu'à 20%.
- Épaisseur : Solution 1 (sans rétention d'eau) : minimum 6 cm de substrat (mélange de terres volcaniques), Solution 2 (avec rétention d'eau) : rajouter l'épaisseur de la cuve de rétention entre 4 et 12 centimètres.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20220705-DC2022-95-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20201210-DEL20-159-DE
Date de télétransmission : 10/12/2020
Date de réception préfecture : 10/12/2020

Les toitures végétalisées semi-intensives



Coupe type toiture végétalisée semi-intensive avec système de rétention d'eau

LES TOITURES VÉGÉTALISÉES SEMI-INTENSIVES

• Type de végétaux adaptés à la toiture terrasse semi-intensive:
- les plantes vivaces
- les graminées
- petits arbustes

• Diversifier les espèces végétales plantées, en privilégiant des essences indigènes et mellifères pour accueillir la faune locale (insectes et oiseaux). Éviter la monoculture (notamment de sédum).

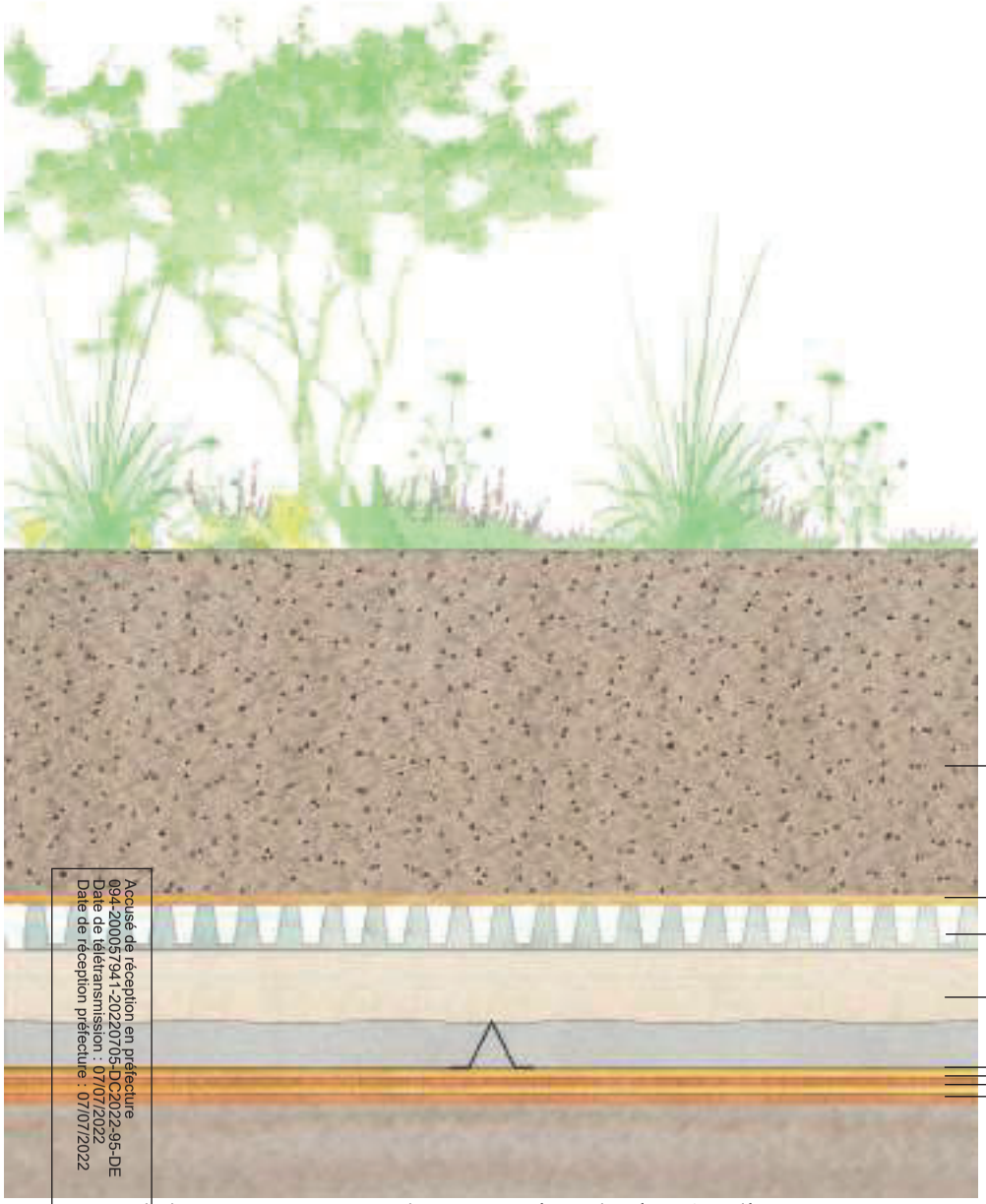
• Il faut adapter le projet au contexte (pluviométrie, vent, exposition) lors de la sélection des végétaux et des matériaux. La hauteur du bâtiment influence aussi l'intensité du vent.

• Entretien : 5 passages par an.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20220705-DC2022-95-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20201210-DEL20-159-DE
Date de télétransmission : 10/12/2020
Date de réception préfecture : 10/12/2020

Les toitures végétalisées intensives



Coupe type de la toiture-terrasse jardin avec système de rétention d'eau

LES TOITURES VÉGÉTALISÉES INTENSIVES

• Type de végétaux adaptés à la toiture terrasse:
- les plantes vivaces
- les graminées
- les arbustes en massif
- les petits arbres

• Des arbres de petit* et moyen** dévéloppement peuvent être plantés si le sol a une épaisseur de 60 cm minimum et presente un volume de terre disponible de 6 m3. Sur l'ensemble de la surface de la toiture l'épaisseur de terre peut être variable.

• Entretien : Entretien d'un jardin classique.

* Espèces atteignant 8 m à l'âge adulte.
** Espèces atteignante entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20201210-DEL20-159-DE
Date de télétransmission : 10/12/2020
Date de réception préfecture : 10/12/2020

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20220705-DC2022-95-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

IV. Fontenay-sous-Bois

IV.4. Annexe du cahier des charges du Lotissement du Bois de Vincennes - Clôtures

Établissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

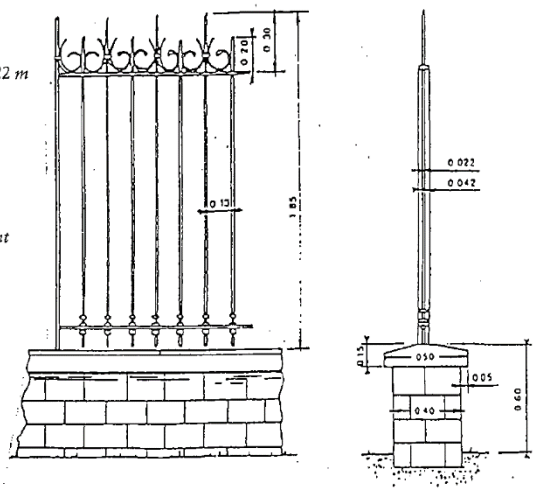
ANNEXE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DU BOIS – CLÔTURES

En secteur UF, à l'exception des parcelles de terrain donnant sur la rue des Marronniers et la rue des Charmes, les clôtures sur rue devront respecter les principes fixés par le schéma suivant :

. Les barreaux seront en fer rond de 0,0022 m

. Les montants et traverses en fer de 0,0022 m x 0,0420m.

. Le mur d'appui et le couronnement seront en pierre de taille



PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

IV. Fontenay-sous-Bois

IV.5. Cônes de vue protégés au titre de l'article L.151-23

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

La qualité des vues fontenaysienne nécessite la **mise en place d'un dispositif de protection efficace**. Pour cette raison, le Plan Local d'Urbanisme contient des fiches prescriptives qui, pour chaque vue repérée, identifient les parcelles dont la constructibilité en hauteur doit être limitée, afin de préserver la qualité de la vue.

Le dispositif de protection se fonde ainsi sur :

- un repérage de l'ensemble des vues à protéger sur un plan de zonage spécifique (pièce 4.3 du PLU) ;
- des fiches prescriptives par vue, qui identifie les parcelles concernées par la règle et les cotes NGF que les constructions ne peuvent dépasser.

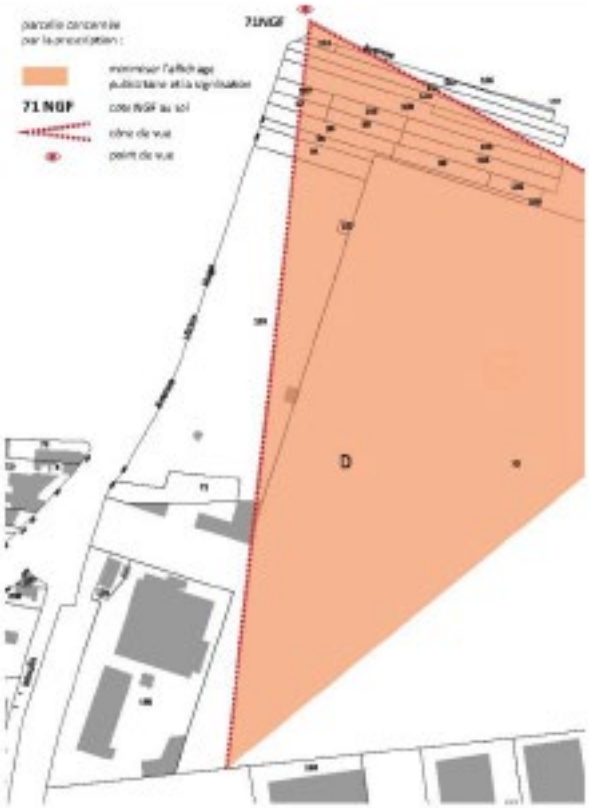
La cotation NGF correspond au Nivellement Général de la France : il s'agit d'un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français. Les repères altimétriques permettent de déterminer l'altitude en chaque point du territoire. L'altitude zéro (NGF 0) est déterminée par le marégraphe de Marseille.

La cote NGF indiquée sur les fiches prescriptives du PLU correspond donc à la hauteur au niveau du sol, et non à la hauteur du regard d'une personne.
L'extrait ci-dessous (vue n°3, Rue Emile Zola) illustre le principe de la règle : le plan identifie les parcelles concernées par la prescription, en indiquant, en fonction de la topographie et de l'organisation urbaine du secteur, les cotes NGF que le sommet des constructions implantées sur les parcelles concernées ne peuvent dépasser. **Il s'agit donc d'une limite de hauteur, déterminée par la cote NGF du terrain considérée augmentée de la hauteur de la construction (du point le plus bas au niveau du sol jusqu'au faîtage hors tout).**

Certaines parcelles, pourtant situées dans le champ du cône de vue, ne font pas l'objet d'une prescription particulière : c'est le cas lorsque le travail de terrain a mis en évidence que ces parcelles, malgré leur position, n'interfèrent pas avec la vue, en raison de leur proximité ou au contraire de leur éloignement. **La vue est cadrée sans besoin de prendre en compte ces parcelles : elles ne participent pas au paysage urbain que l'on souhaite préserver.** Dans le cas de l'exemple ci-dessous, les parcelles situées au début de la rue Emile Zola ne font pas l'objet de prescriptions de hauteur, parce que la topographie du site ne devient véritablement accentuée que dans la deuxième partie de la rue.
C'est également ce qui explique que certaines parcelles peuvent être intégrées dans leur intégralité dans la zone de prescription, tandis que d'autres ne le sont que partiellement.

Extrait de la fiche n°3 - Vue depuis la rue Emile Zola

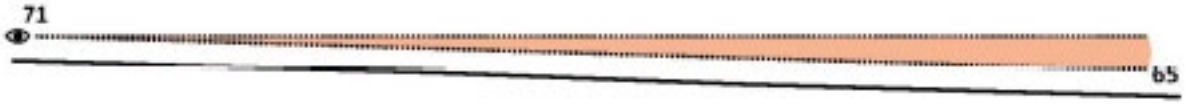
1/ AVENUE VICTOR HUGO / D243



Type de vue : Vue ouverte

Intérêts : Vue sur la Vallée de la Marne

Impacts : L'affichage publicitaire ainsi que les panneaux de signalisation peuvent impacter la vue sur la Vallée de la Marne qui marque l'entrée de ville de Fontenay-sous-Bois depuis la D243 et l'A86.



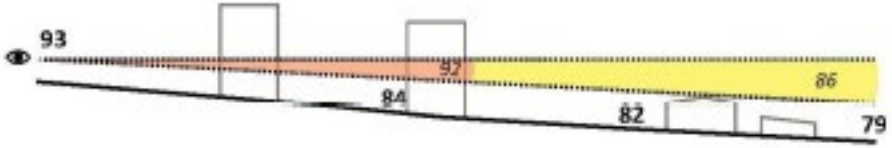
Fiche réalisée sur la base du cadastre de Fontenay-sous-Bois

2/ RUE CAMILLE HONORE

Type de vue : Vue cadrée

Intérêts : Vue cadrée sur la topographie de la crête de Fontenay-sous-Bois

Impacts : Les bâtiments ainsi que la végétation de part et d'autre de la rue Camille Honoré cadrent la vue de la crête au second plan. La hauteur des constructions des parcelles sur le bas de la rue Camille Honoré ne doit pas excéder la cote 92 m NGF. La hauteur de celles qui se situent en face de la rue Camille Honoré, sur l'avenue Victor Hugo, ne doit pas excéder la cote 86 m NGF.



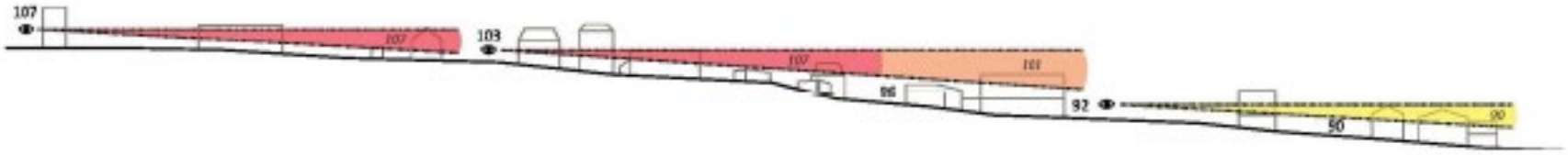
Fiche réalisée sur la base du cadastre de Fontenay-sous-Bois

3/ RUE EMILE ZOLA

Type de vue : Vue cadrée

Intérêts : Vue cadrée sur le Parc des Coteaux d'Avron

Impacts : La rue Emile Zola cadre la vue sur le Parc des Coteaux d'Avron. Du fait du dénivelé de la rue, les prescriptions de hauteurs sont différentes. Dans la partie haute de la rue, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la côte 107 m NGF, dans la partie intermédiaire la cote 101 m NGF, et dans la partie basse la cote 90 m NGF.



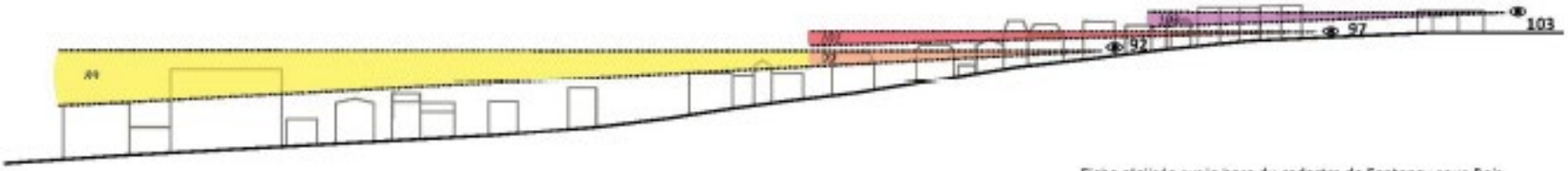
Fiche réalisée sur la base du cadastre de Fontenay-sous-Bois

4/ RUE ANDRE LAURENT

Type de vue : Vue cadrée

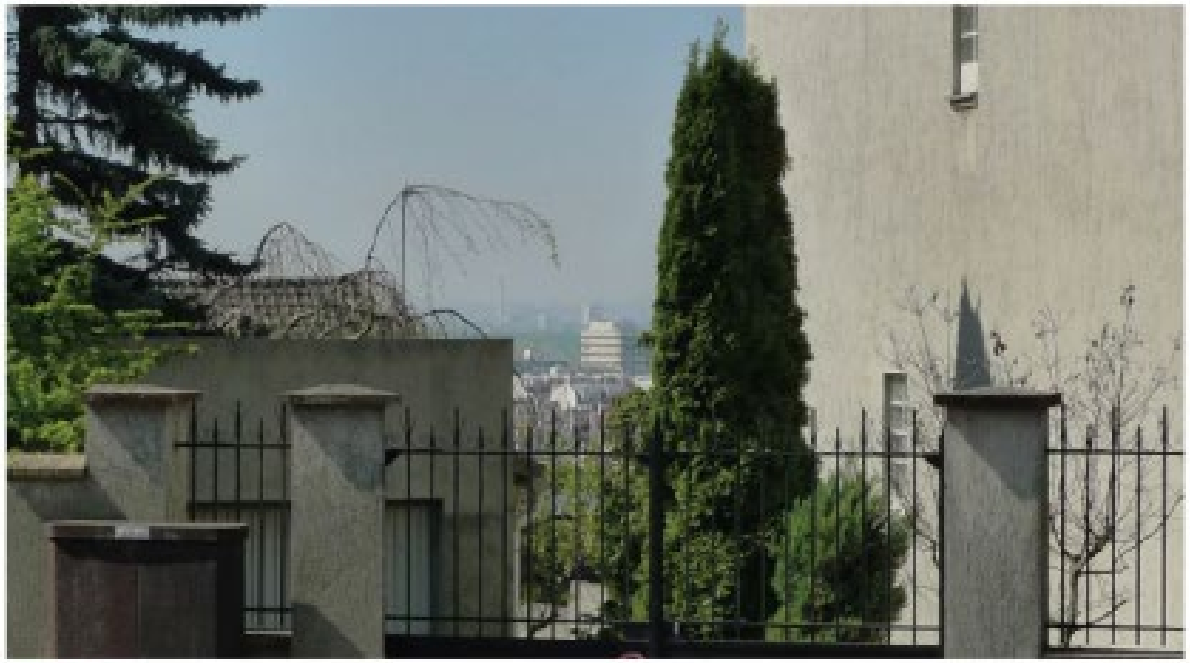
Intérêts : Vue sur le bois de Vincennes cadrée par la rue André Laurent

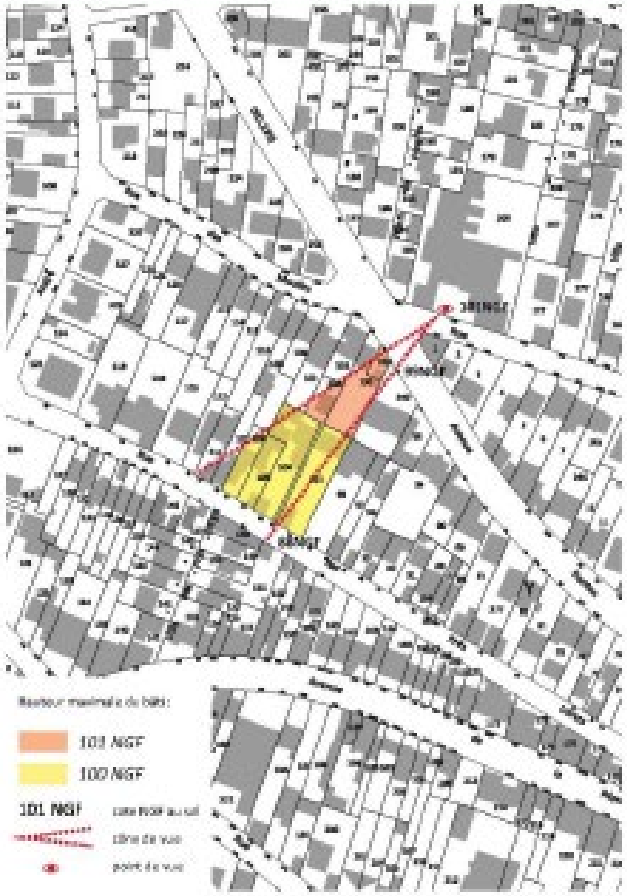
Impacts : Le haut de la rue André Laurent cadre la vue au premier plan. Bien que la hauteur des bâtiments de part et d'autre de la voie n'influence pas la perception du paysage, la rue composée de deux virages successifs entraîne une perception plus ouverte du cône de vue. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser les cotes 103 m NGF et 101 m NGF avant la rue des Moulins, 99 m NGF jusqu'à la rue des Prés Lorets et 89 m NGF jusqu'à l'avenue de la République.



Fiche réalisée sur la base du cadastre de Fontenay-sous-Bois

5/ AVENUE DANTON





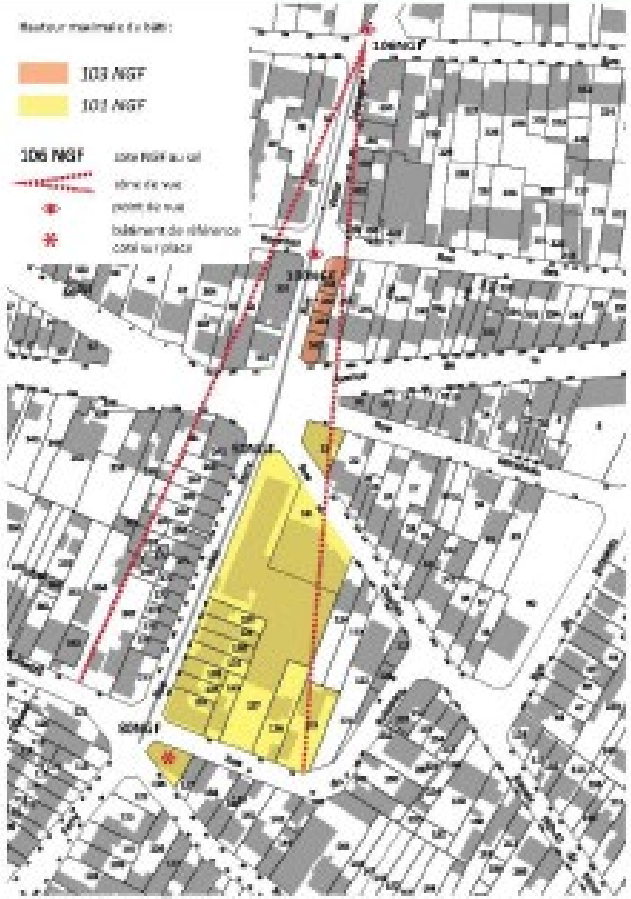
Type de vue : Vue cadrée

Intérêts : Vue sur le bois de Vincennes cadrée par des habitations sur l'avenue Danton

Impacts : Un espace vide entre deux constructions permet d'entrevoir le bois de Vincennes. Afin de préserver cette petite vue cadrée, la hauteur des constructions donnant sur l'avenue Danton ne doit pas y dépasser la cote 101m NGF et la hauteur de celles donnant sur la rue des Prés Lorets la cote 100 m NGF.

Fiche réalisée sur la base du cadastre de Fontenay-sous-Bois

6/ RUE VICTOR LESPAGNE



Type de vue : Vue cadrée

Intérêts : Vue sur le bois de Vincennes cadrée par la rue Victor Lespagne

Impacts : Dans la portion haute de la rue Victor Lespagne, la hauteur des bâtiments de part et d'autre de la voie n'influence pas la perception de la vue car elle la cadre. Dans la portion basse de la rue, au niveau des escaliers, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser la cote 103 m NGF. La rue Jules Ferry ayant une orientation légèrement différente, la hauteur des constructions ne doit pas y dépasser la cote 101 m NGF par rapport au bâtiment référent. On note toutefois que de hautes constructions émergentes de la ligne d'horizon peuvent obstruer la vue.

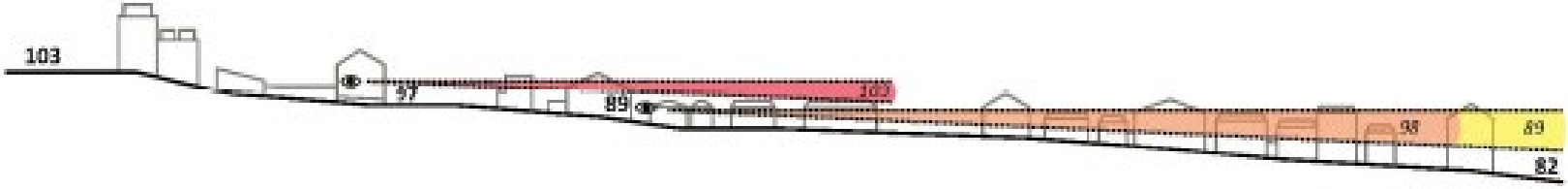
Fiche réalisée sur la base du cadastre de Fontenay-sous-Bois

7/ RUE DU RUISSEAU

Type de vue : Vue cadrée

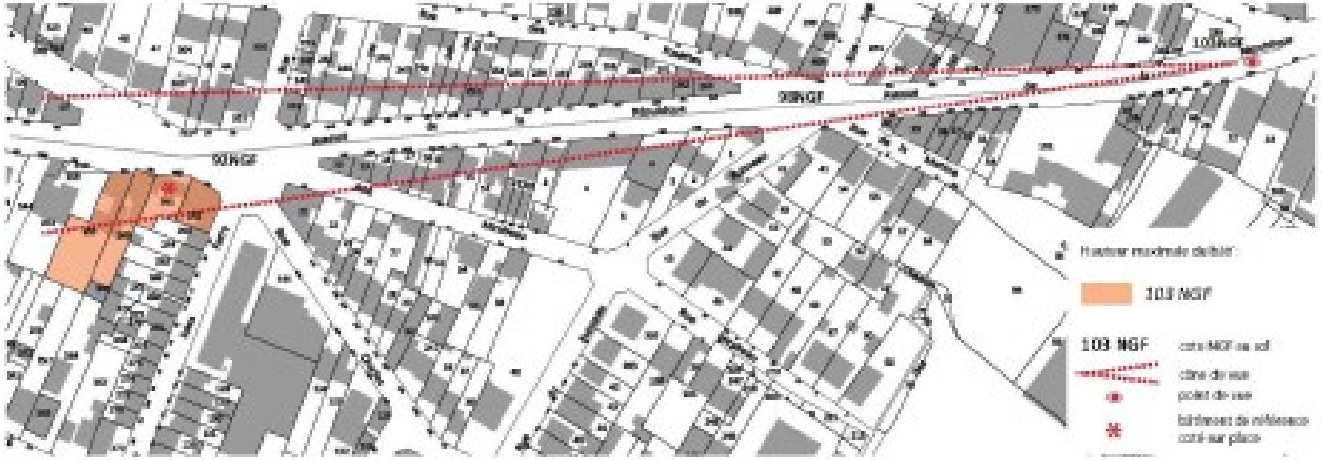
Intérêts : Vue sur le bois de Vincennes cadrée par la rue du Ruisseau

Impacts : Le fort dénivelé et les virages entre la rue Eugène Héricourt et la rue du Ruisseau entraînent une réglementation différenciée pour de nombreuses parcelles. Les bâtiments de part et d'autre de la rue Eugène Héricourt n'impactent pas la vue. En revanche, la hauteurs des constructions en haut de la rue du Ruisseau ne doivent pas excéder la cote 103 m NGF, la hauteur de celles du bas de la rue la cote 98 m NGF. La hauteur du front de bâti de la rue Charles Bassé face à la rue du Ruisseau doit également être réglementée, à la cote 89 m NGF, afin de ne pas obstruer la vue sur le bois de Vincennes.



Fiche réalisée sur la base du cadastre de Fontenay-sous-Bois

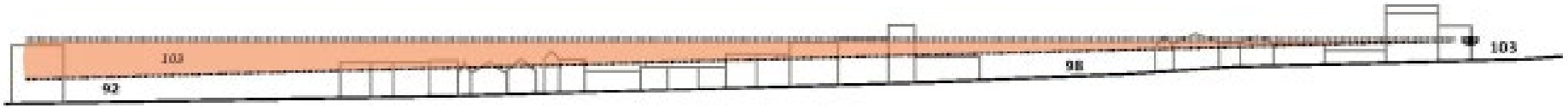
8/ AVENUE DE LA REPUBLIQUE



Type de vue : Vue cadrée

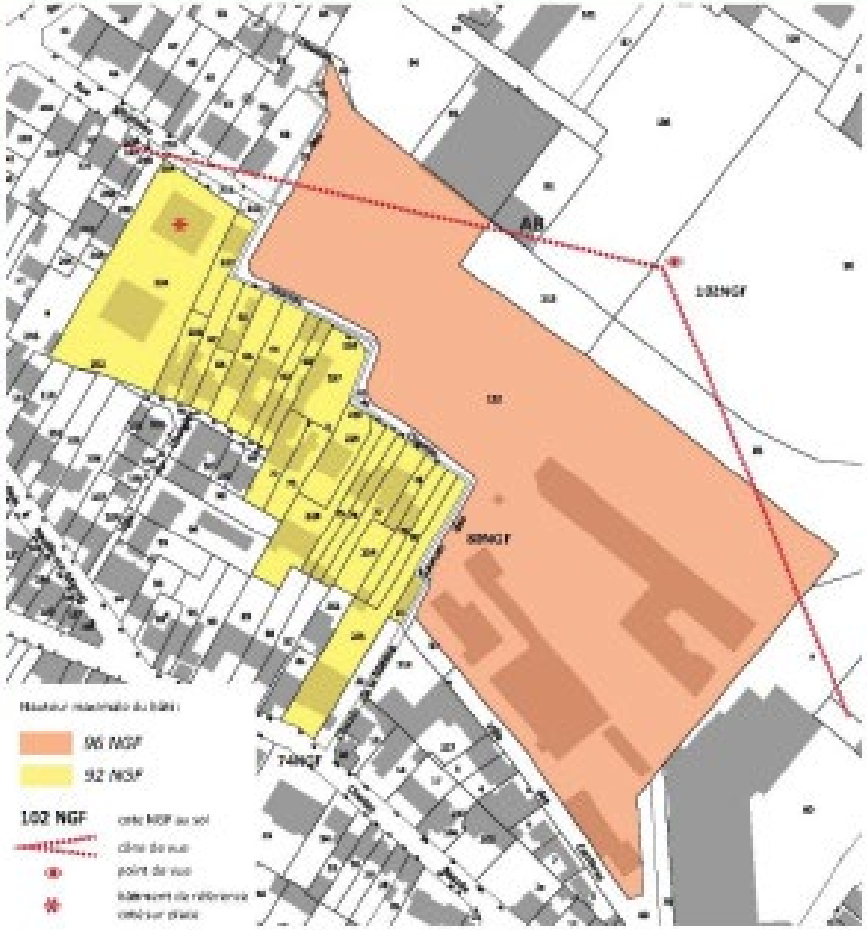
Intérêts : Vue cadrée sur la Tour Montparnasse

Impacts : Bien que lointaine et visible sur une petite portion de l'avenue de la République, la vue est cadrée sur la Tour Montparnasse. La hauteur des constructions des parcelles concernées ne doit toutefois pas excéder la cote 103 m NGF.



Fiche réalisée sur la base du cadastre de Fontenay-sous-Bois

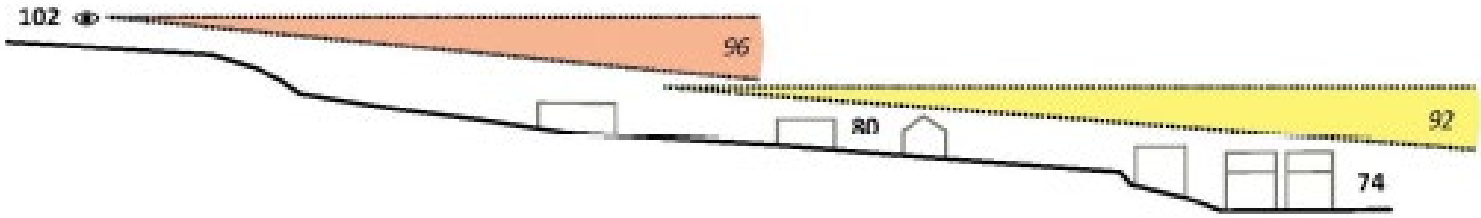
9/ ECOPARC DES CARRIÈRES



Type de vue : Vue ouverte / vue panoramique

Intérêts : Vue sur le bois de Vincennes, la vallée de la Marne et Paris

Impacts : Malgré le fort dénivelé entre le plateau du stade André Saint-Laurent et la rue Charles Bassé, il est nécessaire de prescrire une hauteur maximale de construction à la cote 92 m NGF sur les parcelles concernées.



Fiche réalisée sur la base du cadastre de Fontenay-sous-Bois

10/ AVENUE DE NEUILLY - EST

Type de vue : Vue ouverte

Intérêts : Vue ouverte sur la vallée de la Marne

Impacts : Les alignements d'arbres de part et d'autre de l'avenue de Neuilly à l'est cadrent la vue lointaine sur la vallée de la Marne au niveau de l'intersection avec la rue Gabriel Lacassagne.

Toutefois, il est nécessaire de réglementer la hauteur des constructions à partir de cette intersection à la cote 95 m NGF, avant l'intersection avec la rue Guymeyer.

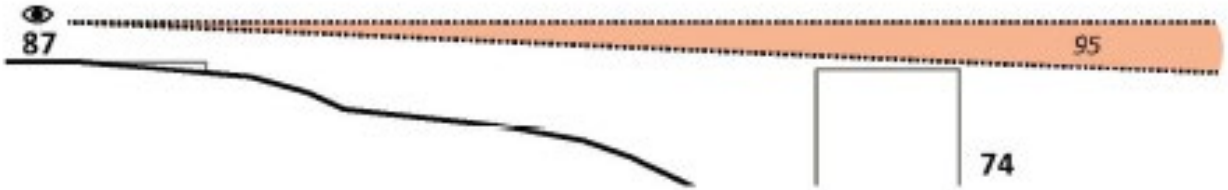
Fiche réalisée sur la base du cadastre de Fontenay-sous-Bois

11/ RUE GABRIEL LACASSAGNE - EST

Type de vue : Vue ouverte

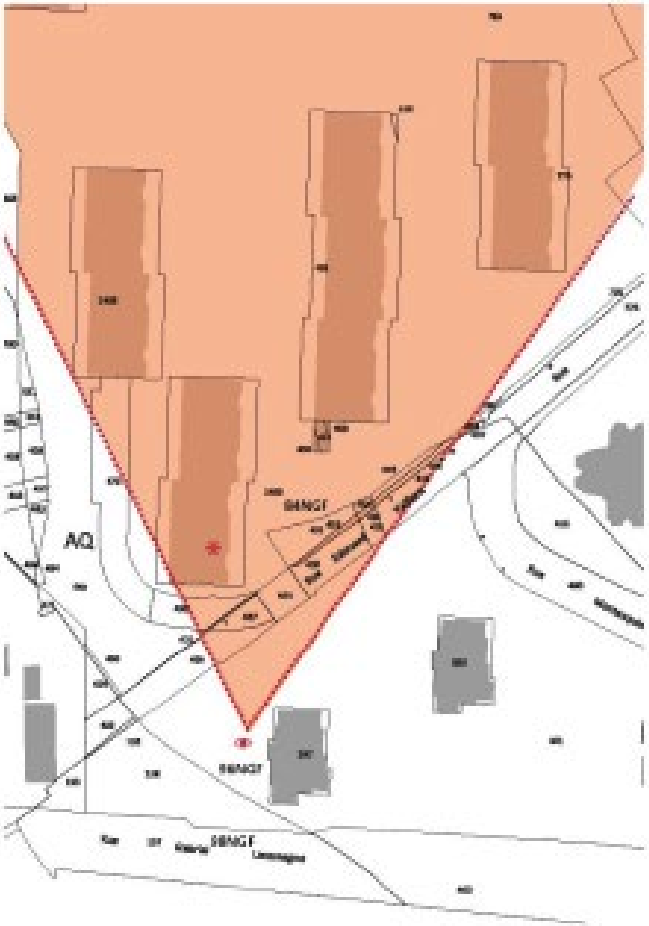
Intérêts : Vue ouverte sur le Parc des Coteaux d'Avron

Impacts : Le talus des Grands Chemins, répertorié comme espace naturel par la commune de Fontenay-sous-Bois, offre une vue ouverte sur le parc des coteau d'Avron. En contrebas de ce talus, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la cote 95 m NGF .



Fiche réalisée sur la base du cadastre de Fontenay-sous-Bois

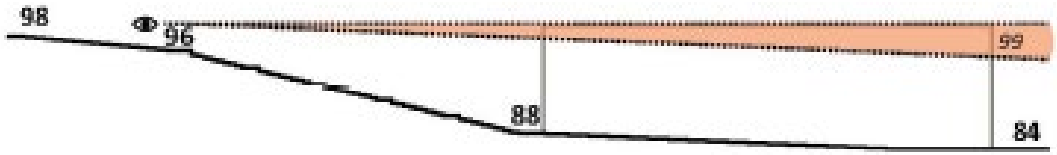
12/ RUE GABRIEL LACASSAGNE - NORD



Type de vue : Vue cadrée

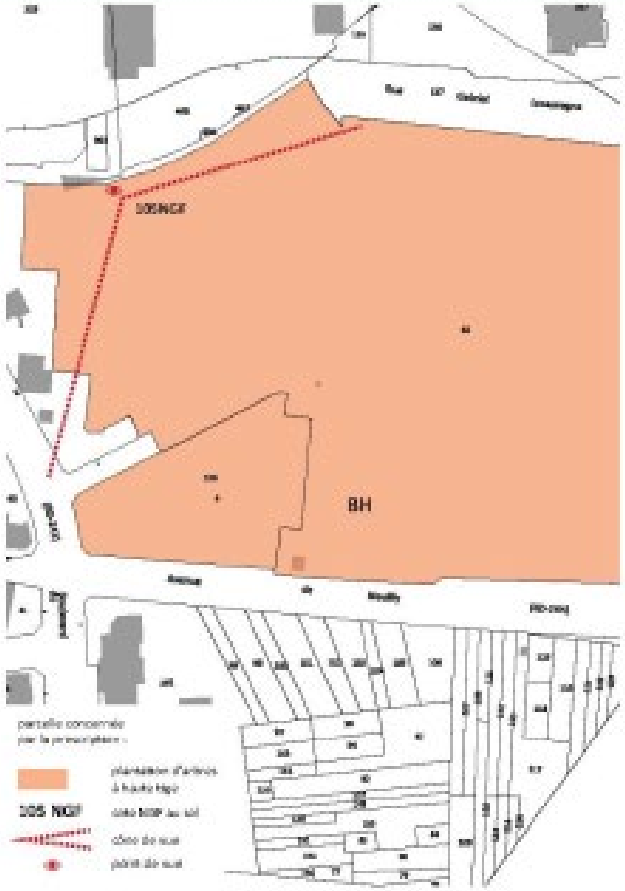
Intérêts : Vue le Parc des Coteaux d'Avron, l'Ecole Nationale des Arts du Cirque et le relief des communes de Neuilly Plaisance et Rosny-sous-Bois, cadrée par la végétation et les logements collectifs

Impacts : Bien qu'il y ait un fort dénivelé entre le haut et le bas des escaliers menant de la rue Gabriel Lacassagne à la rue Edouard Vaillant, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la cote 99 m NGF .



Fiche réalisée sur la base du cadastre de Fontenay-sous-Bois

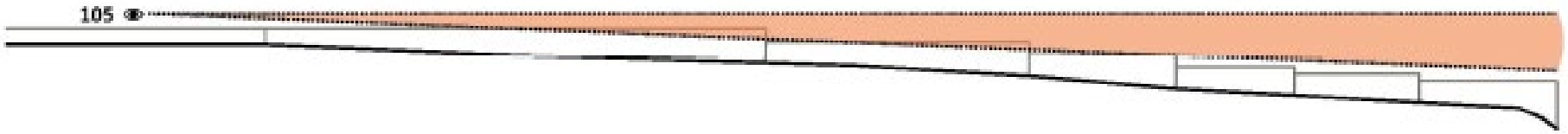
14/ RUE GABRIEL LACASSAGNE - CIMETIERE



Type de vue : Vue ouverte

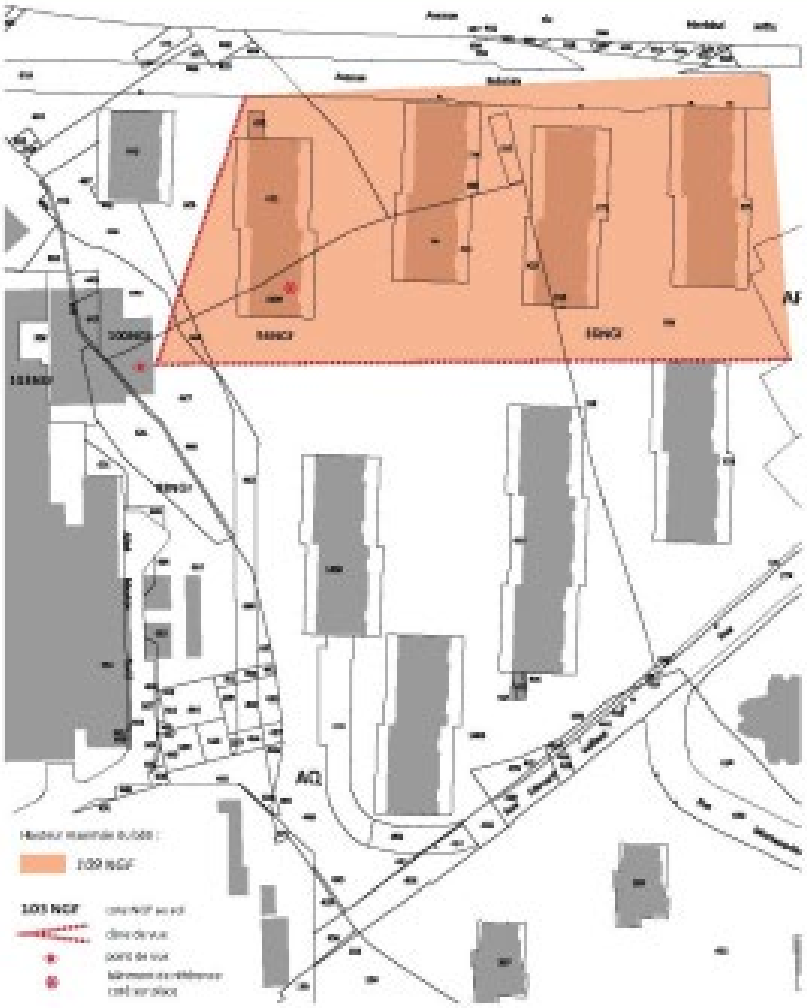
Intérêts : Vue ouverte sur la vallée de la Marne

Impacts : Aménager une clôture perméable à la vue et privilégier la plantation d'arbres de haute tige laissant la vue sur la vallée de la Marne dégagée.



Fiche réalisée sur la base du cadastre de Fontenay-sous-Bois

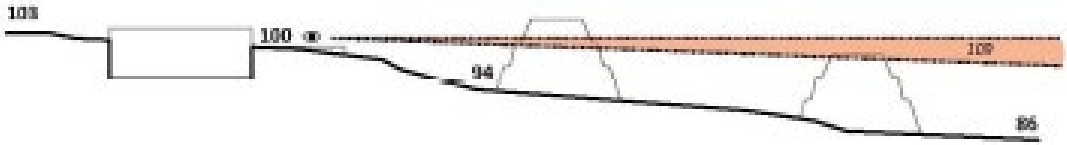
15/ BELVEDERE DU GYMNASE JOLIOT CURIE



Type de vue : Vue ouverte / vue panoramique

Intérêts : Vue ouverte sur le Parc des Coteaux d'Avron

Impacts : Le belvédère attenant au gymnase Joliot Curie offre une vue ouverte sur le Parc des Coteaux d'Avron, partiellement couverte par la végétation. Bien que la hauteur des bâtiments en contrebas de cet espace obstrue déjà par endroit la vue, les interstices entre les logements collectifs permettent de la percevoir. Si futures constructions il y a dans ce périmètre, leur hauteur ne doit pas excéder la cote 109 m NGF.



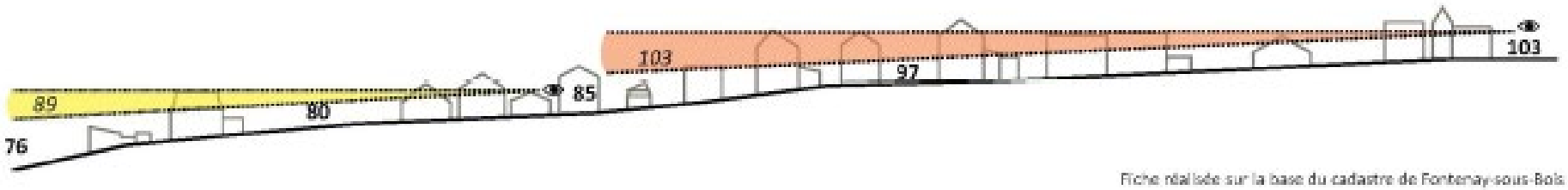
Fiche réalisée sur la base du cadastre de Fontenay-sous-Bois

16/ RUE D'ALGER

Type de vue : Vue cadrée

Intérêts : Vue sur le bois de Vincennes cadrée par la rue d'Alger

Impacts : Au niveau de la partie haute de la rue d'Alger, la vue est cadrée par les bâtiments de part et d'autre de la chaussée : aucune prescription de hauteur n'est nécessaire. A partir de la rue Louis Xavier de Ricard, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la cote 103 m NGF. A partir de la rue Désiré, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la cote 89 m NGF.



Fiche réalisée sur la base du cadastre de Fontenay-sous-Bois

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

IV. Fontenay-sous-Bois

IV.6. Charte des promoteurs

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

LA CHARTE
DES PROMOTEURS
de Fontenay-sous-Bois

Fontenay-sous-Bois
une ville à vivre

PRÉAMBULE

LA VILLE DE FONTENAY-SOUS-BOIS A RÉVISÉ SON PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET CRÉÉ UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP), EN DÉCEMBRE 2015. PARMI LES OBJECTIFS DU PLU FIGURE NOTAMMENT CELUI DE LA CONSTRUCTION D'ENVIRON 170 LOGEMENTS NEUFS PAR AN, EN MOYENNE, ENTRE 2015 ET 2030, AVEC L'AMBITION DE MAINTENIR L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE À 33 % SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.

Cet effort de construction s'accompagne d'une grande exigence de qualité architecturale et environnementale. La Ville de Fontenay-sous-Bois poursuit son développement en conservant ses objectifs en matière de qualité de vie et de vivre ensemble en proposant à sa population des logements durables et agréables à vivre. Parallèlement les évolutions sur les usages et le développement des nouveaux services liés à l'habitat sont pris en compte afin de rendre le cadre de vie des Fontenaysien.ne.s conforme aux nouveaux modes de vie. Ainsi, au-delà de la réglementation du PLU et des prescriptions du Programme Local de l'Habitat (PLH), les promoteurs signataires de cette charte s'engagent, pour chaque projet de construction qu'ils développent à Fontenay-sous-Bois, à respecter les recommandations de la présente charte. Les constructions doivent s'attacher à préserver et à révéler la richesse de la ville, en garantissant sa préservation et son animation par une architecture de qualité. Le renforcement de la biodiversité et la valorisation de la nature en ville doivent être pris en compte afin de contribuer à améliorer la qualité des continuités écologiques existantes présentes sur le territoire.

En adhérant à cette charte, les acteurs s'engagent à maîtriser les prix de construction et donc d'accession pour les Fontenaysien.ne.s et à participer au développement durable de la ville, à la qualité architecturale de son paysage et à la satisfaction des besoins des habitants.

À travers cette charte, la Ville de Fontenay-sous-Bois et ses partenaires propriétaires fonciers signataires poursuivent ainsi un triple objectif :

- **Éviter les surenchères foncières en maîtrisant les prix de sortie des logements, afin de répondre aux ambitions de la Ville de Fontenay-sous-Bois d'assurer l'accès à tous à un logement décent ;**
- **Permettre une production privée de qualité, participant au développement durable de la ville, à la qualité architecturale de son paysage, à la satisfaction de ses besoins en matière d'habitat, tout en garantissant un niveau élevé d'exigence en matière de programmation, d'architecture, d'environnement et d'innovation ;**
- **Faciliter et améliorer la conduite des projets pour accélérer leur mise en œuvre grâce à une collaboration renforcée.**

Le partenariat proposé s'applique pour toute opération de création de logements, ou d'activité. La présente charte concerne toute opération neuve de plus de 600 m² de surface de plancher.

Cette charte vient en complément des règles d'urbanisme, et constitue le support d'une relation de partenariat que la Ville souhaite mettre en place avec les maîtres d'ouvrage d'opérations immobilières intervenant sur son territoire.

Cette démarche se concrétise par la recherche d'une meilleure qualité des projets à réaliser. Elle permet d'aller au-delà de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme et de l'AVAP ainsi que des prescriptions du Programme Local de l'Habitat.

PRÉAMBULE ENVIRONNEMENTAL

DEPUIS LES ACCORDS DE KYOTO (1997), L'EUROPE A RÉAFFIRMÉ : L'ENGAGEMENT ÉNERGIE-CLIMAT AVEC UN NOUVEL OBJECTIF DE BAISSE DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DE 40 % À L'HORIZON 2030.

Lors de la COP 21 de décembre 2015, 95 % des pays ont formulé un engagement en matière de lutte contre le changement climatique.

Découlant de ces objectifs internationaux et européens, la France a mis en œuvre, dès 2000, un Plan national de lutte contre le changement climatique, puis un Plan Climat en 2004 (actualisé en 2006).

En 2015, la loi « Transition Énergétique pour la Croissance Verte » a fixé de nouveaux objectifs temporels :

➤ Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2030 et de 75 % à horizon 2050 ;

➤ Réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012, en visant un objectif intermédiaire de 20 % en 2030 ;

➤ Porter la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % en 2030 ;

➤ Réduire la part du nucléaire dans la production d'électricité à 50 % à l'horizon 2025.

Elle impose dès 2018 une évaluation de la performance environnementale - et pas uniquement énergétique - des constructions nouvelles. Si dans un premier temps, cette évaluation reste purement informative, elle augure une probable obligation dans la prochaine RT 2020.

D'autres enjeux environnementaux, liés plus particulièrement à l'habitat, sont de plus en plus prégnants :

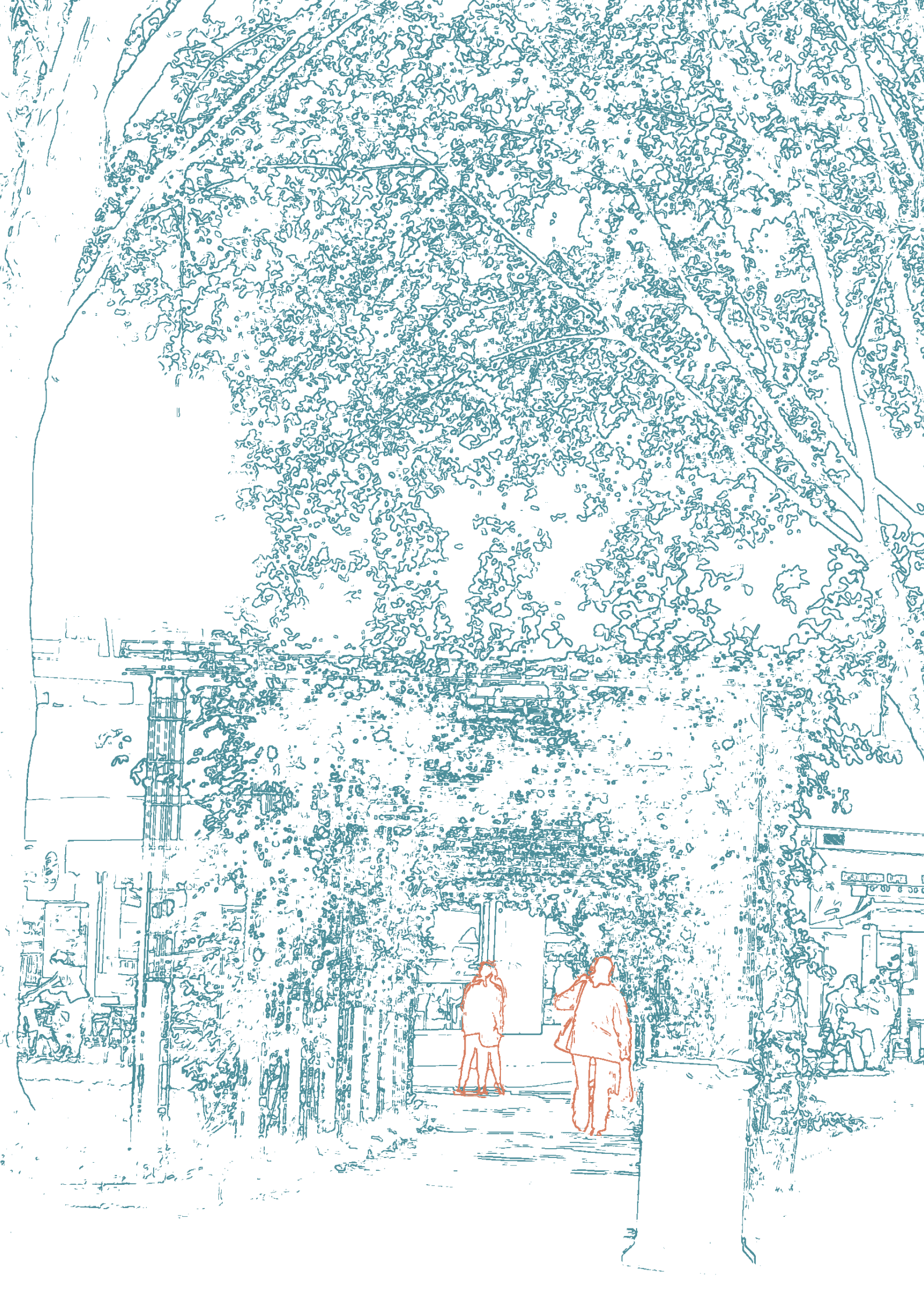
➤ La qualité de l'air dans les logements et la santé des occupants, en lien avec le renouvellement de l'air, les matériaux utilisés et la lumière naturelle ;

➤ Le traitement du confort thermique d'été (limitation des surchauffes afin de ne pas recourir à la climatisation) ;

➤ La gestion des ressources en eau (chaque français consomme environ 200 litres d'eau potable par jour, *source ADEME*) ;

➤ La production de déchets de construction et ménagers : elle est croissante et les installations d'élimination des déchets (usines d'incinération, décharges) sont saturées (chaque Français jette environ 400 kg de déchets par an, source ADEME). Il est indispensable de prendre en compte cette dimension en réduisant la production de déchets à la source et en favorisant le tri et le recyclage ;

➤ La facilité d'entretien des bâtiments, tout au long de leur durée de vie.



L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

LES RECOMMANDATIONS COMPLEMENTAIRES AUX OBLIGATIONS D'INSERTION URBAINE IMPOSÉES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE :

L'intégration urbaine

Outre les obligations d'insertion urbaine données par le PLU et l'AVAP, l'attention de la collectivité porte sur la prise en compte de l'environnement proche de l'opération, tant d'un point de vue paysager, architectural que de celui de l'ambiance urbaine.

L'insertion paysagère doit être particulièrement travaillée.

La qualité architecturale

➤ L'insertion urbaine doit être travaillée en tenant compte de l'existant (dans le périmètre de l'AVAP, cette insertion est étudiée avec l'Architecte des Bâtiments de France),

➤ En fonction des opérations, le séquençage des façades doit être recherché ;

➤ De manière générale, une écriture architecturale sobre est privilégiée (éviter les pastiches) ;

➤ Les toits « mansards » ou « faux mansards » sont à proscrire dans les secteurs de la ville sur lesquels cette écriture architecturale ne correspond pas, sauf s'ils viennent en continuité d'opérations comportant déjà ce type de toiture.

Le parcellaire - L'implantation des constructions

➤ Le découpage foncier doit être lisible dans la création de parcelles, facilement accessibles par la création de dessertes et de voies de liaison identifiables ;

➤ Sous réserve du respect des dispositions du règlement d'urbanisme du PLU, les constructions nouvelles sont intégrées dans le tissu existant en respectant les linéaires sur rue, ou en alignement avec les constructions voisines ;

➤ L'opérateur doit mettre en œuvre toutes les dispositions pour éviter, si possible, une extension du réseau ENEDIS sur le domaine public (en intégrant un transformateur dans l'opération, par exemple).

Le stationnement de véhicules

➤ Les parkings doivent être facilement accessibles depuis le domaine public et ne pas entraîner un risque pour la sécurité publique.

➤ Les flux doivent être gérés en tenant compte des circulations existantes sur la voie, des feux, du passage des piétons, ...

Les espaces paysagers

➤ Les espaces végétalisés aménagés dans le cadre du projet doivent faire l'objet d'un soin particulier. Les arbres de haute tige existants sont conservés sauf exception, et toutes mesures sont prises en phase chantier pour les protéger. Le choix des types d'essences est approprié au site et au climat, de même qu'à l'importance de l'espace. Les toitures à végétaliser sont prévues au moyen d'une épaisseur suffisante de substrat de terre végétale afin d'assurer une rétention des eaux pluviales et une hygrométrie de l'air optimale en période estivale. Les arbres, arbustes, haies doivent être variés et faciles à entretenir.

➤ L'aménagement des espaces extérieurs recherche l'harmonie avec le projet de construction. La lumière doit être recherchée dans les cœurs d'îlot et les transparences depuis et vers les espaces publics.

➤ La création de façade végétalisée est encouragée. Dans ce cas, les plantations à plusieurs hauteurs et installations sur des supports verticaux de plantes grimpantes pour couvrir les façades sont conseillées. Le choix des espèces et les implantations peuvent participer à la recherche d'une amélioration du confort thermique de l'habitat.

➤ Au-delà des contraintes réglementaires du PLU, les opérateurs s'attachent à faire toutes propositions pour réaliser des surfaces d'espaces verts maximales.

LES ACTIVITÉS COMMERCIALES

La qualité architecturale

➤ Dans le cadre de nouveaux aménagements, le rez-de-chaussée des immeubles donnant sur rue, dans les secteurs de linéaires commerciaux *(cf. PLU)*, accueillent des commerces de proximité de qualité. Dans le cadre de reconstruction, les linéaires commerciaux identifiés *(cf.* PLU*)* doivent persister.

➤ Il ne peut pas y avoir de changement de destination des rez-de-chaussée donnant sur rue du fait de cette reconstruction ; et ce, afin de maintenir ou développer la mixité fonctionnelle au sein des quartiers et répondre aux besoins de la population.

➤ Les opérateurs veillent particulièrement à la qualité architecturale des façades des boutiques donnant sur rue et privilégieront des linéaires continus, ou le cas échéant veillent à limiter les discontinuités à une proportion minime et avec l'accord des services de la Ville,

➤ L'aménagement des vitrines, si elles sont déjà prévues au projet et aménagées, doivent permettre une visibilité maximale des espaces et éviter les ruptures intérieur/extérieur.

Intégration de l'activité économique à l'environnement urbain et commercial :

➤ La vocation économique des lieux s'intègre à l'opération en veillant à la compatibilité des usages et en cherchant à limiter les nuisances pouvant être engendrées, que cela soit par l'aménagement des lieux ou l'utilisation de matériaux adéquats,

➤ De façon générale, sont privilégiés des locaux de taille standard, adaptés à l'environnement urbain, sans enclave ni recoin. Le programme, dans sa vocation économique, doit contribuer à la mise en valeur du secteur sur lequel il a son emprise, à la cohérence générale du tissu économique présent et à sa visibilité.

Adaptabilité des lieux à différents usages commerciaux :

➤ La conception des locaux commerciaux doit s'adapter à la programmation et à son évolution potentielle en prévoyant des hauteurs sous plafond permettant un fonctionnement agréable, des formes permettant l'aménagement (dont la divisibilité possible), l'évolution des surfaces et leur fonctionnement (réseaux, ventilations etc.) optimal ,

➤ Les aménagements prévus dans le cadre du projet d'implantation doivent faire l'objet d'un soin particulier et prévoir l'ensemble des espaces nécessaires à la bonne exploitation commerciale (surface de vente, réserves/stockage, locaux déchets ainsi qu'un bureau le cas échéant), dans le respect des différentes normes en la matière.

Obligation d'information :

Dans le cadre de projets portés par des organismes bailleurs, il est rappelé l'obligation faite selon le Code de la Construction et de l'Habitation de procéder à la demande d'avis pour toute installation commerciale : l'attention de la collectivité porte sur la complémentarité entre l'offre proposée aux Fontenaysien.ne.s et la prise en compte de l'environnement commercial proche.

L'INSERTION ENVIRONNEMENTALE

LES RECOMMANDATIONS EN VUE DE LA RECHERCHE ET DU RESPECT D'UNE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

La qualité environnementale d'un projet porte sur différents points, parmi lesquels, l'usage de matériaux certifiés, l'aspect énergétique porté sur les consommations d'usage après livraison et la végétalisation des espaces libres.

L'opérateur s'attache à respecter les préconisations suivantes :

➤ **L'utilisation de matériaux pérennes et/ou ayant fait l'objet d'un retour d'expérience positif (éviter les innovations sans certification) ;**

➤ **Une volonté de satisfaire au moins aux exigences du label Effinergie +, Passivhaus ou autre ;**

➤ **Optimisation des charges communes en privilégiant les aspects environnementaux et le traitement des parties communes ;**

➤ **Favoriser la biodiversité en végétalisant les espaces libres. Privilégier la pleine terre pour les cœurs d'ilots verts. Choisir de préférence des espèces non allergènes, peu consommatrices d'eau, pérennes et locales. Utiliser des végétaux à floraison répartie dans le temps qui vont apporter nourriture et habitat à la faune.**

Des logements fonctionnels et de qualité

➤ Les immeubles doivent créer des copropriétés simples à gérer sans superpositions de servitudes et de contraintes ;

➤ Une utilisation sobre des énergies et ressources doit être recherchée ;

➤ Les logements doivent bénéficier d'une multi orientation et bénéficier de l'aspect traversant à partir du T4 ;

➤ Les pièces à vivre et les pièces humides doivent, dans toute la mesure du possible, être éclairées naturellement.

La gestion des déchets ménagers et assimilés

Toute construction d'habitations doit être associée à la construction d'un local de stockage des déchets. En cas d'activité mixte : habitat et commerces, il convient de prévoir des locaux distincts.

La surface de chaque local doit être adaptée aux quantités de déchets qui sont produites, dans le respect de la réglementation en vigueur.

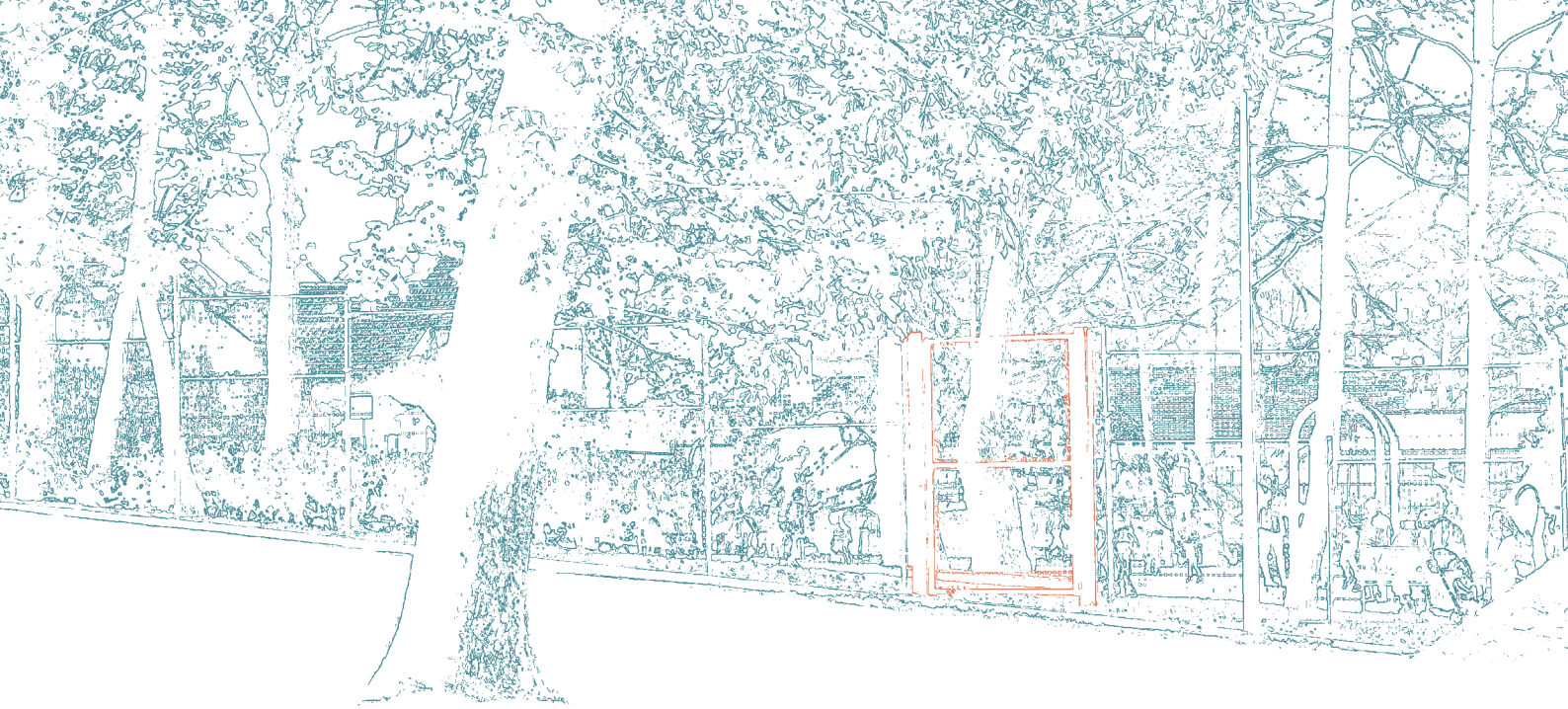
Les locaux doivent permettre le stockage des trois flux de déchets triés: ordures ménagères / emballages / verre, soit trois sortes de bacs différents à mettre en place systématiquement (contenance de 120 à 660 litres).

D'un point de vue technique, le local de stockage des déchets doit être ventilé sur l'extérieur, avoir des portes qui ferment hermétiquement et automatiquement, avoir un point d'eau et une évacuation des eaux usées pour permettre l'entretien des contenants.

Les bacs de déchets doivent être présentés sur la voie publique aux heures réglementaires en vue de leur enlèvement sans occasionner ni gêne, ni insalubrité pour les usagers de la voie publique. Ils doivent être rentrés dès la collecte effectuée. Les agents de collecte ne sont pas habilités à récupérer les bacs directement dans les locaux dédiés.

Vie du bâtiment

L'opérateur est appelé à établir un livret gestionnaire comprenant la description des matériaux et équipements du/des bâtiment.s ; les actions d'entretien et de maintenance à prévoir sur chacun de ces équipements.



Déroulement et suivi du chantier

D'une manière générale, les nuisances doivent être limitées au maximum et les riverain-n-es informé-e-s de leur nature et durée.

En complément et en lien avec le Plan de Protection de l'Atmosphère :

Le risque de nuisances acoustiques par rapport à l'environnement immédiat, notamment par rapport aux riverains et par rapport aux travailleurs, doit être recherché et étudié.

L'opérateur doit prendre en compte les émissions de poussières et de boues et mettre en œuvre les dispositifs limitatifs.

Il veille à avoir constamment une démarche d'information du personnel de chantier sur la gestion des déchets.

L'opérateur doit veiller à ce que les abords du chantier soient maintenus quotidiennement propres et sécurisés. Il doit présenter son projet avec un programme de gestion des déchets visant à en limiter le volume et à les valoriser.

L'opérateur doit veiller à procéder au nettoyage des engins de chantier, des camions, ... en sortie de chantier. Le chantier doit être clos.

L'opérateur doit établir le contact avec les services municipaux pour examiner les points qui peuvent être traités en concertation et bénéficier de ces services.

Un-e responsable environnement de chantier doit être désigné-e, de même qu'un-e référent-e qui est l'interlocuteur-trice des services municipaux chargés du suivi de l'opération.

L'installation de chantier doit respecter les prescriptions ci-dessous :

➤ Clôture de chantier d'une hauteur de deux mètres en moyenne, composée de matériaux non dangereux, munie d'un système anti affichage.

Plan d'installation de chantier qui doit comporter notamment les points ci-dessous :

➤ Zone de stationnement dédiée au chantier, clairement délimitée ;

➤ Plan de circulation (les circulations doivent faire l'objet d'une attention particulière. Il est très important de veiller à canaliser le trafic, réduire les problèmes d'encombrement et de sécurité, prévoir les stationnements pour les véhicules liés au chantier) ;

➤ Indiquer les zones de giration possible des grues ;

➤ Indiquer les aires réservées au chargement et déchargement des camions d'approvisionnement ;

➤ Indiquer les aires de stockages des déchets de matériaux ;

➤ Indiquer l'emplacement des réseaux et leur branchement.

D'une manière générale, avant toute installation de chantier, l'opérateur contactera la Direction des Espaces Publics et des Déplacements, afin que les procédures soient bien identifiées.

Dès le début du chantier, et tout au long de son déroulement, l'opérateur veille à transmettre à la Direction de l'Urbanisme :

➤ Les comptes rendus de suivi du chantier ;

➤ Les fiches incidents ;

➤ Le registre des réclamations riveraines.

Les services de la Ville concernés par chacun des projets participeront autant que de besoins aux réunions techniques nécessaires au bon déroulement de l'opération en fonction des problématiques rencontrées.

LA PROGRAMMATION DU PROJET

LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS EN POURCENTAGE SELON LA TAILLE SERA FIXÉE EN COMMUN ACCORD AVEC LA VILLE ET LES PROMOTEURS ET DEVRA TENDRE VERS CELLE PRÉVUE PAR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH).

LES CONDITIONS DE COMMERCIALISATION DU PROJET

Les prix moyens au m² (surface habitable) de vente des appartements ont presque doublé sur la ville entre 2005 et 2015. Cette augmentation est supérieure à l'inflation des prix observée sur la même période (+13 %). Aussi, afin de permettre aux Fontenaysien-ne-s et aux plus modestes de continuer à pouvoir se loger sur la ville, l'opérateur doit s'engager à maîtriser les coûts.

Pour ce faire, le promoteur doit présenter une fiche synthétisant son étude de marché. Elle indique la situation géographique du bien, en précisant sa situation par rapport aux dessertes de transports en commun, de commerces environnants, d'établissements scolaires (dans un rayon de 600 m). La fiche recense les programmes immobiliers similaires, dans la commune, leur prix moyen de commercialisation par mètre carré, le nombre de ventes réalisées et les profils des acquéreurs (investisseur, primo-accédant, secondo-accédant, lieu de résidence de l'acquéreur...). La fiche précise également le nombre d'invendus dans ces programmes au moment de sa rédaction.

La fiche aborde dans une deuxième partie les préconisations de vente du projet présenté. Elle indique la programmation retenue par type de logements avec leur superficie, en la justifiant au regard des besoins identifiés sur la ville, notamment en se référant au PLU et au PLH. Les profils de la clientèle ciblée seront fournis : localisations, catégories socio-professionnelles, catégories d'âges, revenus... La fiche conclut par les prix de vente proposés et le rythme de vente envisagé par mois. Les prix sont fournis en euros par mètre carré par type de bien vendu, parking exclu.

Le promoteur s'engage à discuter en cas de besoin les éléments de cette fiche avec la Ville, afin d'affiner l'analyse du marché. Une priorisation exclusive est réservée aux habitant.e.s et salarié.e.s de la ville (au moyen d'une pré-commercialisation par exemple), selon des modalités à déterminer avec la Ville.

L'opérateur s'engage donc à informer les habitant-e-s en amont de la commercialisation afin de leur faire bénéficier d'un tarif préférentiel. La durée de cette commercialisation n'est pas inférieure à 60 jours. Cette démarche est réalisée avec une information régulière des services municipaux concernés.

Dans le cas de vente de logements sociaux en VEFA, selon des proportions à définir entre la ville et l'opérateur, le prix des parkings sera négocié pour permettre un prix de location accessible.

L'opérateur doit informer la Ville, au cours de l'avancement de la commercialisation, de la situation familiale des acquéreurs (taille de la famille, âge des enfants, notamment) afin de permettre à la ville une anticipation sur le développement des équipements publics.

Il s'agira ainsi de disposer d'éléments de connaissance permettant de mieux cerner les caractéristiques du marché de l'accession privée dans le neuf à Fontenay-sous-Bois et d'améliorer progressivement les dispositifs mis en œuvre par la collectivité, au service de projets résidentiels de qualité.

Commercialisation des locaux commerciaux, maîtrise des loyers :

Dans le cadre de la commercialisation des locaux commerciaux, à la vente ou à la location, l'opérateur s'engage à éviter la vacance commerciale de longue durée en pratiquant des prix correspondant au marché sans surévaluation.

Les plans de commercialisation des locaux commerciaux, d'activités, de bureaux et services doivent être établis en collaboration avec la Ville. Dans l'attente de la commercialisation, il convient de réserver un traitement qualitatif des rez-de-chaussée.

LA CLAUSE D'INSERTION PROFESSIONNELLE

Pour les opérations de constructions neuves de plus de 20 logements, ou de bâtiments d'activité ou de bureaux de plus de 600 m² de surface de plancher, le marché de travaux doit intégrer une clause d'insertion, réservant au moins 5% du nombre total d'heures travaillées à l'insertion professionnelle.

Les publics visés par les clauses d'insertion doivent rencontrer des difficultés d'insertion professionnelle et résider dans un périmètre géographique spécifique. Il s'agit :

➤ des jeunes de moins de 26 ans, diplômé-e-s ou non, sorti-e-s du système scolaire depuis au moins 6 mois et engagé-e-s dans une démarche d'insertion ;

➤ des demandeurs-euses d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription) ;

➤ des allocataires du RSA (en recherche d'emploi) et les bénéficiaires d'allocations spécifiques (ASS, AAH, AI...) ou d'une pension d'invalidité ;

➤ des personnes prises en charge par les Structures d'Insertion par l'Activité Economique (SIAE) ;

➤ des publics reconnus travailleurs-euses handicapé.e.s orienté.e.s en milieu ordinaire et demandeur.euse.s d'emploi.

Les critères géographiques sont également à prendre en compte dans la présentation des candidat-e-s aux entreprises ayant des clauses d'insertion : les candidatures d'habitant-e-s de Fontenay-sous-Bois seront prioritaires.

Cette démarche doit être accompagnée du Service Municipal de la Jeunesse, qui assurera la mise en œuvre et le bon fonctionnement des clauses, et notamment d'un.e /des facilitateur(s) facilitatrice(s) chargé-e(s) de mettre en œuvre la clause d'insertion :

➤ Accompagner les maîtres d'ouvrages dans la réalisation des clauses d'insertion ;

➤ Informer et accompagner les entreprises ;

➤ Mobiliser les différents acteurs de l'emploi et de l'insertion ;

➤ Suivre et évaluer l'application de la clause d'insertion.

L'INFORMATION DES HABITANTS

Avant le dépôt de la demande de permis de construire, ou, selon le cas qui est déterminé par la Ville, celle-ci sollicitera, pour validation, la production d'esquisses, de vues d'insertion, d'une notice explicative sur le projet (plans d'avant-projet, insertion urbaine, accès, fonctionnement...).

Selon l'importance ou la sensibilité du projet, celui-ci sera présenté aux habitants à l'occasion soit d'un conseil de quartiers, soit d'une réunion publique. L'opérateur est invité à approcher les riverains et notamment les plus proches du projet, en amont du dépôt de la demande de permis de construire.