

# LA CHARTE DES PROMOTEURS

---

## de Fontenay-sous-Bois





# 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. PARMIS 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 Fontenaysiens 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 Fontenaysiens 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 m<sup>2</sup> 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 BAISSSE 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).

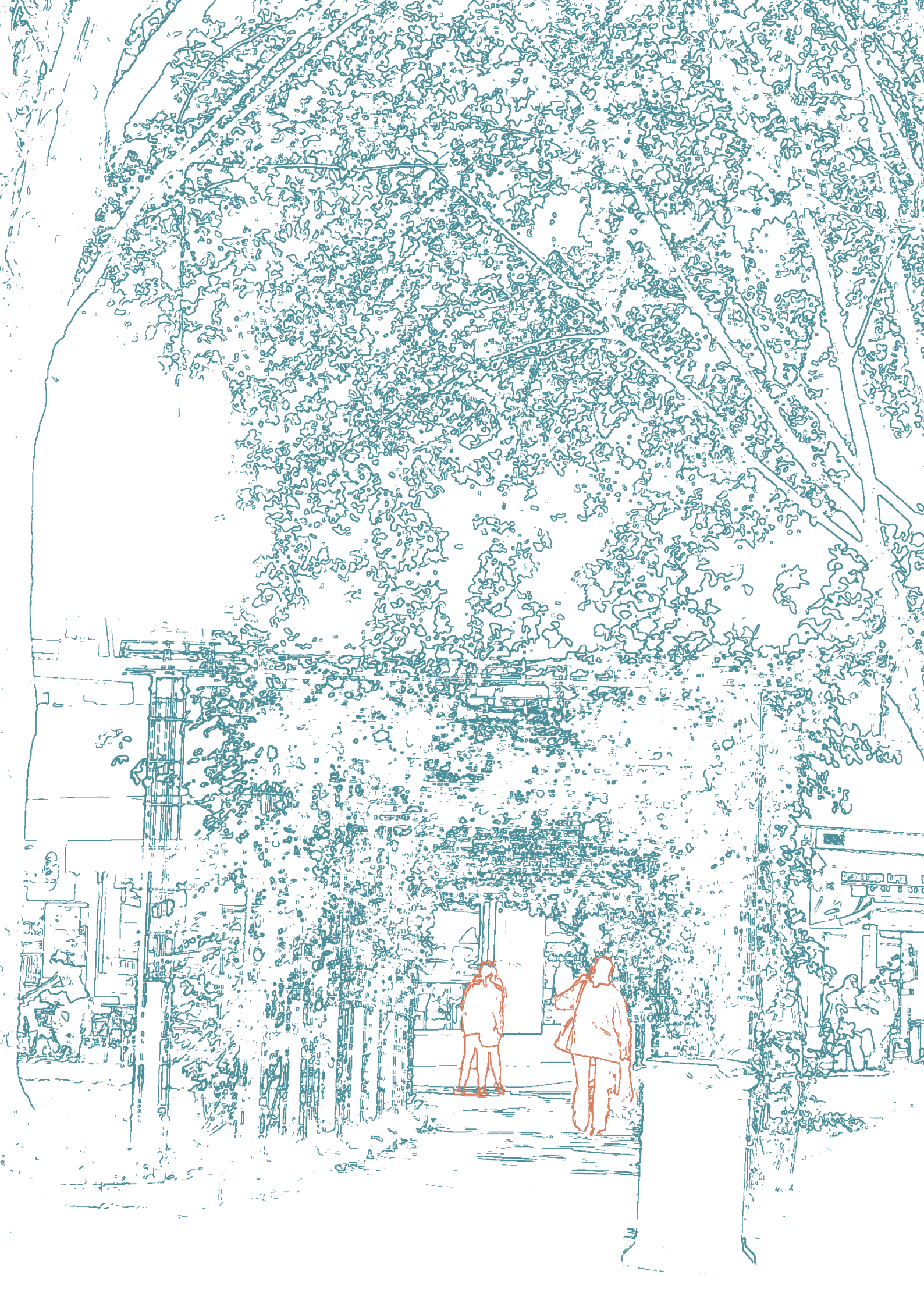
**En 2015, la loi « Transition Énergétique pour la Croissance Verte » a fixé de nouveaux objectifs temporels :**

- 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 COMPLÉMENTAIRES 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);

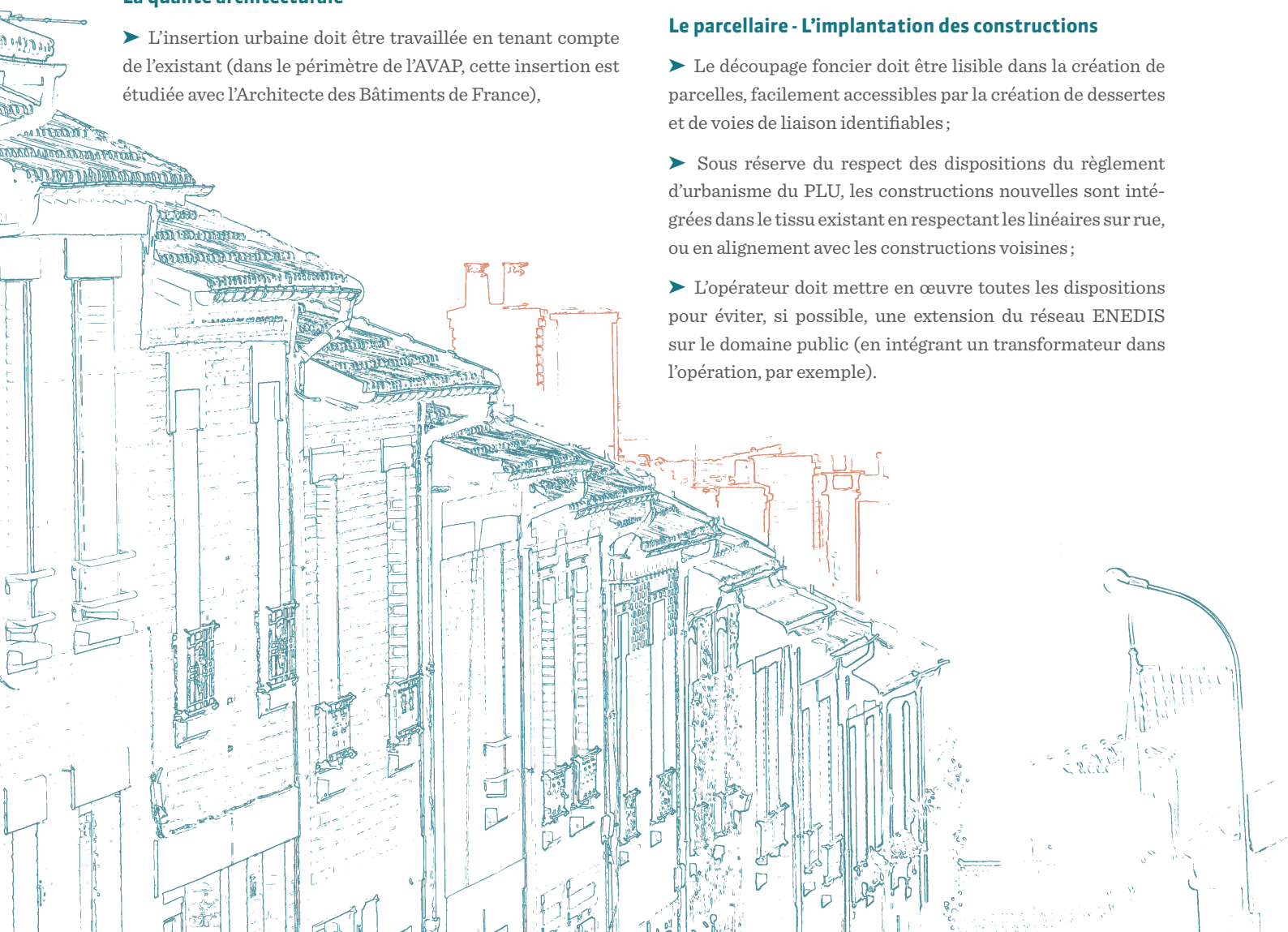
► Les toits « mansards » ou « faux mansards » sont à proscrire dans les secteurs de la ville sur lesquels cette écriture architecturale ne correspond pas, sauf s'ils viennent en continuité d'opérations comportant déjà ce type de toiture.

### 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 minimale 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'îlots 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).

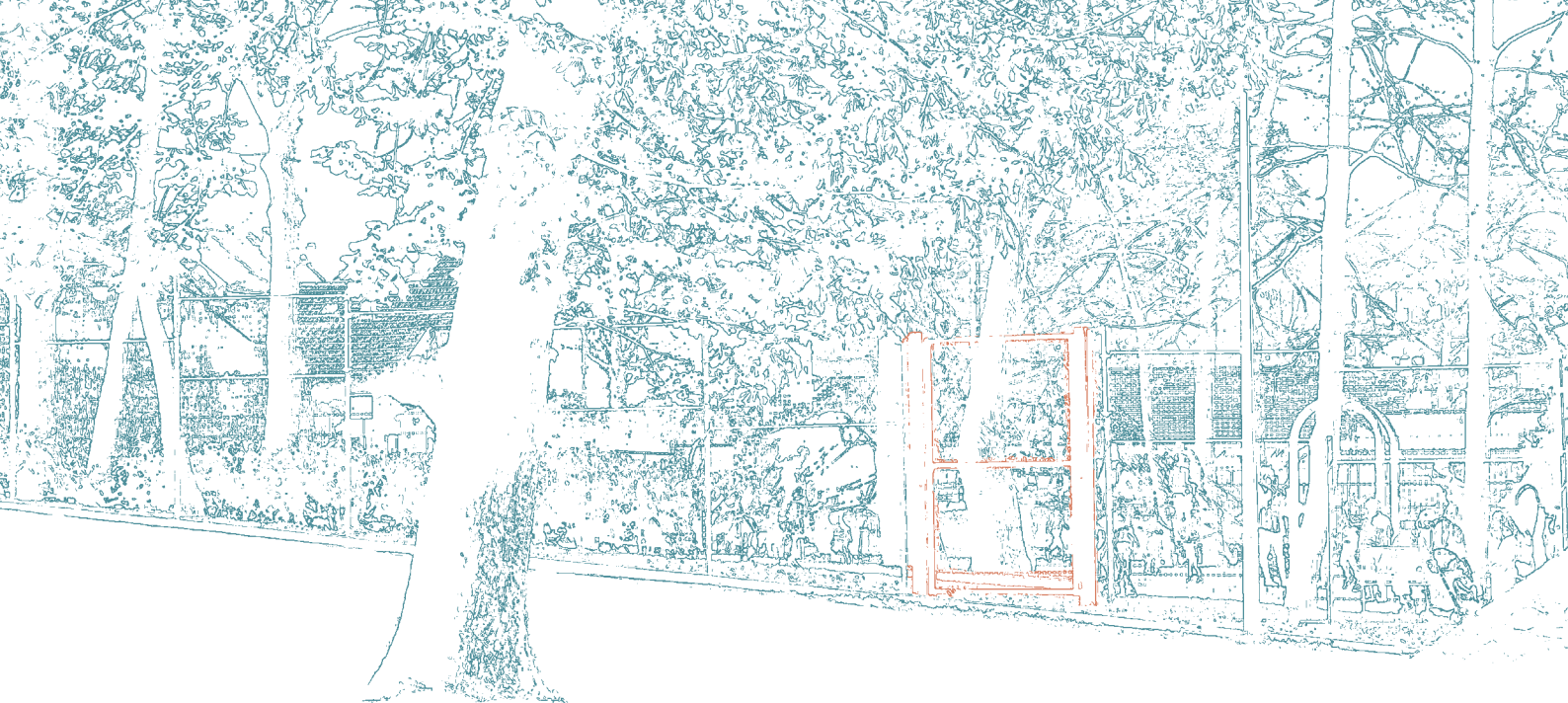
D'un point de vue technique, le local de stockage des déchets doit être ventilé sur l'extérieur, avoir des portes qui ferment hermétiquement et automatiquement, avoir un point d'eau et une évacuation des eaux usées pour permettre l'entretien des contenants.

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'interlocutrice 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 m<sup>2</sup> (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'inventus 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 m<sup>2</sup> 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.



