Commune de Fontenay-sous-Bois

Plan Local d'Urbanisme

4.6 / Annexes du règlement

Dossier arrêté en Conseil municipal le :	Mise à l'Enquête publique :	Dossier approuvé en Conseil municipal le :	Modification n°1 : 14 février 2018 Modification n°2 : 18 février 2019 **Modification n°3 :** 08 décembre 2020
18 juin 2015	Du 26 septembre 2015 au 26 octobre 2015	17 décembre 2015	

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

ANNEXE DU RÈGLEMENT

Sommaire

ANNEXE DU RÈGLEMENT 3
1. Définitions 5
Emprises ou voies publiques 7
Place commandée 12
Plantation 12
2. Liste des emplacements réservés au PLU 14
3. Liste des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global 16
4. Liste des secteurs de Plan Masse 17
5. Liste des villas repérées au titre de l'article L.151-23 18
6. Liste des bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.151-23 19
7. Fiches des cônes de vue protégés au titre de l'article L.151-23 21
8. Annexe du cahier des charges du lotissement du Bois – Clôtures 39
9. Liste de plantations possibles 40
Arbres de première grandeur (hauteur dépassant 20 m à l'âge adulte) 41
Arbres de deuxième grandeur (hauteur comprise entre 10 et 20 m à l'âge adulte) 43
Arbres de troisième grandeur (hauteur comprise entre 4 et 10 m à l'âge adulte) 44
10. Toitures végétalisées et solaires 45

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

1. DEFINITIONS

Les définitions données ci-après, visent à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme.

Affouillement et exhaussement des sols

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R 421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du P.L.U.

Alignement par rapport aux voies

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment. Les éléments tels que bow-window balcon, oriel, peuvent être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade peut être autorisé.

Amélioration des constructions existantes

Agrandissements de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Annexe

Il s'agit d'un accessoire et non d'une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale et ne communique pas avec elle.

Le bâtiment annexe est affecté à une destination complémentaire à celle de la construction principale : garage, local de stockage des ordures ménagères, abri de jardin, réserves, celliers, ateliers non professionnels…

Atelier d'artistes

Local destiné à une activité dédiée aux beaux-arts ou l'un de leurs prolongements contemporains (atelier d'architecte, peintre, sculpteur, décorateur, …). Il est assimilé aux locaux dédiés à l'artisanat au sens du présent règlement.

Baies

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies. Les baies éclairent :

- Des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;
- Des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage…

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

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture en toiture ou en façade située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à l'étage,
- une porte non vitrée.
- un jour de souffrance.
- un dispositif d'éclairement composé de verre opaque monté sur châssis fixe.
- une ouverture de moins de 0,80 m de largeur :
    - lorsqu'elle assure l'éclairement des pièces d'une surface inférieure à 9 m² telles que cuisine, salle de bain, WC, cage d'escalier, etc.
    - lorsqu'elle assure l'éclairement complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme une baie.
      Il ne sera admis qu'une ouverture de ce type par pièce.

Construction

Travaux, bâtiment, équipement, entrant dans le champ d'application des autorisations de construire, à destination d'habitation ou non, y compris en cas d'absence de fondation, ou tout ouvrage, outillage, installation impliquant une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Cour commune

Espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir en sur-sol ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur. La servitude de cour commune doit être établie par acte authentique, devant notaire.

Destination d'une construction

La destination est l'utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis (habitation, bureaux, commerce…).

Le changement de destination (transformation d'un commerce en habitation par exemple) relève du code de l'urbanisme, il est différent du changement d'affectation (suppression d'un logement pour le réserver à de l'activité) qui lui, relève du code de la construction et de l'habitation.

La liste des destinations possibles est définie par l'article R123-9 du Code de l'urbanisme :

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Entrepôt ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

En cas de construction relevant de plusieurs destinations, la destination de la construction à prendre en compte dans l'application de la règle est celle dont la surface de plancher est majoritaire : la destination du rez-de-chaussée ne définit ainsi pas automatiquement la destination à prendre en compte dans l'application de la règle.

Distance entre deux constructions

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction.

Eaux industrielles

Sont classées dans les eaux industrielles, celles provenant de locaux utilisés à des fins industrielles, commerciales ou artisanales. Entrent également dans cette catégorie les eaux de refroidissement, de pompes à chaleur et de climatisation.

Eaux usées domestiques

Eaux ménagères usées provenant des établissements et services résidentiels, produites essentiellement par le métabolisme humain et les activités ménagères.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, incluant les terrasses, balcons et oriels, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les rampes de toute nature, les sous-sols, les piscines, les bassins, les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative ou de fondations profondes, ainsi que, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.

Ne sont pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol: les constructions dont la hauteur est inférieure à 60 centimètres par rapport au terrain naturel

Emprises ou voies publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…)

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (Exemple : voies ferrées, tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et

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

parcs publics, places publiques…).

Espaces végétalisés

Le PLU impose un minimum d'espaces végétalisés exprimé en pourcentage de la surface de l'unité foncière.

Les espaces végétalisés (EV) seront constitués par un ou plusieurs des éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant (A noter : la liste suivante est exhaustive) :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VEGETALISEE				CLOTURE VEGETALE	MUR VEGETALISE
Epaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0.5	0.4	0.3	0.2	0,15	0,15

- Jardin de pleine terre : voir définition « Espace vert de pleine terre » ;
- Jardin sur dalle ou toiture végétalisée : voir définition « Toiture terrasse ».
- Clôture végétale : une clôture végétale est constituée d'une haie doublée ou non d'une grille, pouvant être plantée sur un jardin sur dalle ou sur un jardin de pleine terre. Le calcul du CBS se fait sur la base de la surface d'emprise au sol de la haie.
- Mur végétalisé : un mur ou façade végétalisé, est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation ne prend pas racine au sol mais pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur.

Espace vert de pleine terre

Est considéré comme jardin en pleine terre toute surface libre non bâtie ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre circulation des eaux pluviales. Ces espaces peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations), mais aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée. Ils ne peuvent pas être réservés au stationnement et à ses circulations, même aux dispositifs type « Evergreen ».

Façades et pignons

Murs extérieurs délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol.

Un pignon est une façade implantée sur une limite séparative de propriété. Ne sont pas compris dans cette définition les escaliers, balcons, terrasses, en continuité du pignon, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20 mètres.

La longueur de chacun des pignons continu sur une limite latérale de propriété, avec ou sans décrochés, ne peut excéder 13 mètres (cf schéma ci-dessous)

Schéma n°1 :

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

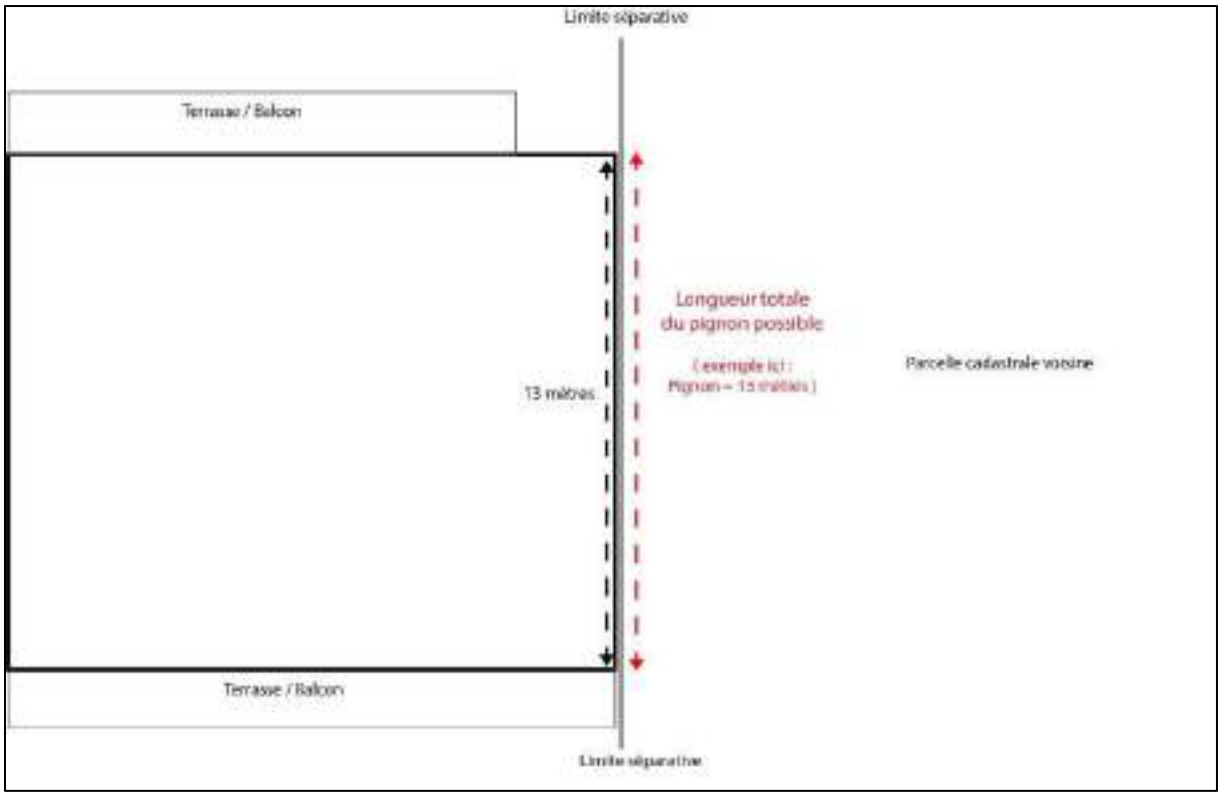
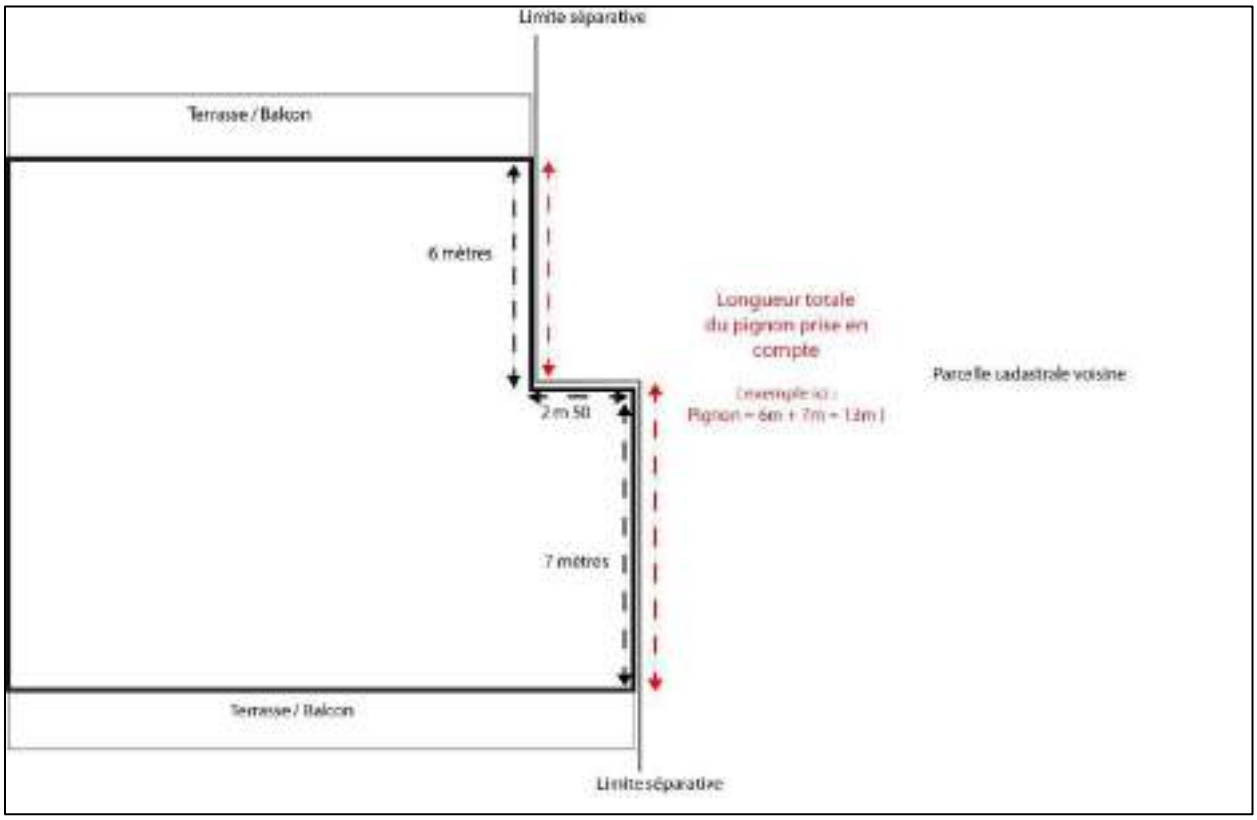


Schéma n°2 :



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

Habitat financé par l'Etat / logement locatif social

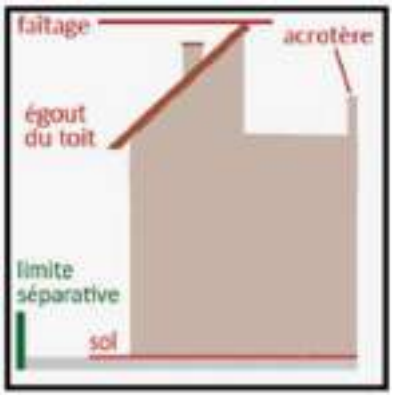
Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Les logements conventionnés au sens de l'article L 351-2 du même code relèvent de cette catégorie.

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, sauf les logements de fonction. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des locaux à usage d'habitation à condition que la Surface de Plancher habitation proprement dite soit au plus égale à 40 % de la de Surface de Plancher occupée par les artistes.

Hauteur



Définition des hauteurs faîtage, égout et acrotère

Faîtage : La hauteur faîtage de la construction est la mesure verticale prise, entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et le sommet du bâtiment au droit de celui-ci, acrotères, cheminées, ouvrages techniques et superstructures liés au bon fonctionnement de l'immeuble, exclus.

Egout : La hauteur égout de la construction est la mesure prise entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et l'égout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0.40 mètre par rapport à la façade.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade.

En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

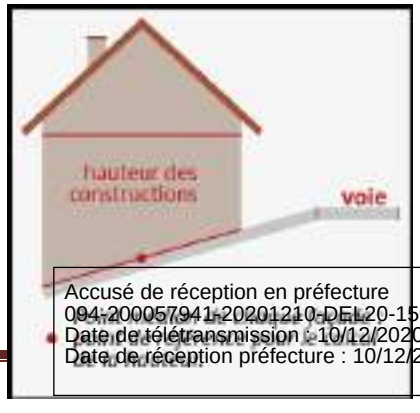
Acrotère : la hauteur à l'acrotère de la construction est la mesure verticale prise au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

➔ La hauteur maximale possible des constructions correspond soit au faitage, soit à l'acrotère en fonction des toitures (cf. schéma ci-dessus).

Application de la règle de prospect

Les règles de prospect fixé aux articles 6 et 7 des différents règlements de zone (règles de type H = L) définissent la hauteur H comme la hauteur de façade prise au niveau de l'égout tel que défini ci-dessus.

La hauteur à l'égout correspond ainsi à la hauteur de façade.



Cas des terrains en pente

Lorsque le terrain est en pente, les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade.

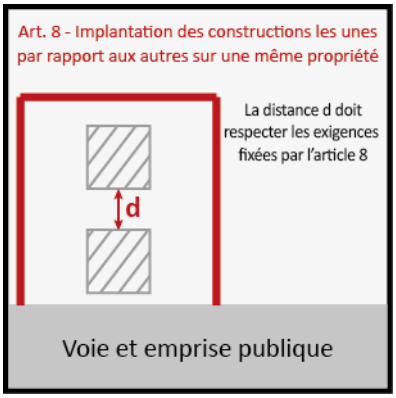
La hauteur des façades en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

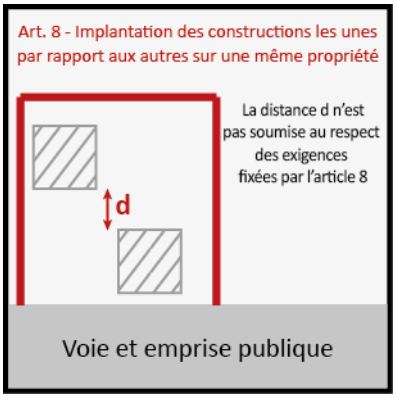
Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20201210-DEL20-159-DE
Date de télétransmission : 10/12/2020
Date de réception préfecture : 10/12/2020

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'article 8 du règlement, lorsqu'il est réglementé, impose une contrainte de distance de façade à façade :

- Lorsque deux façades sont implantées en vis-à-vis, même partiellement, les exigences fixées à l'article 8 s'appliquent ;
- Lorsque les façades ne sont pas implantées en vis-à-vis, les exigences fixées à l'article 8 ne s'appliquent pas.





Installation classée

Les installations classées relèvent des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Logement de fonction

Habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement ou la surveillance des entreprises et installations.

Il ne pourra y avoir qu'un seul logement de fonction par unité foncière. Par ailleurs, ce dernier ne pourra excéder 80 m² de Surface de Plancher.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

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

Place commandée

Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement

Plantation

Arbre de grand développement : arbre dont la hauteur à maturité dépasse les 20 m ;

Arbre de moyen développement : arbre dont la hauteur à maturité est comprise entre 10 et 20 m ;

Arbre de petit développement : arbre dont la hauteur à maturité est comprise entre 4 et 10 m ;

Arbuste : plante ligneuse dont la hauteur est inférieure à 4 m.

Massif arbustif : surface plantée de plantes fleuries et d'arbustes.

Pylône

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.

Recul ou marge de recul par rapport à une voie publique ou privée

Distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée.

Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative pour les façades ne comportant pas de baies.

En présence de baies, cette distance se mesure horizontalement au droit de celle-ci.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En ce qui concerne les retraits intermédiaires de façade, la hauteur utilisée pour le calcul du retrait sera comptée à partir de la face supérieure du plancher associé.

Surface de Plancher

La Surface de Plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions qui sert à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La Surface de Plancher est définie aux articles L 112-1 et R 112-2 du code de l'urbanisme.

Terrain naturel

Terrain qui existait avant les travaux (si des modifications y ont été apportées), ou après travaux en cas de terrassement en déblai.

Toiture terrasse

Couverture d'une construction. En fonction de la réglementation applicable, elle peut être accessible ou non. Ces toitures peuvent être végétalisées : voir annexe spécifique ci-dessous.

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

Unité foncière

Elle se compose d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

Voies ou impasses relevant des articles 682 du code civil

Il s'agit de parcelles cadastrées constituant une voie ouverte à la circulation piétonne, dont la largeur de l'accès ne permet pas le passage des voitures (exemple : certaines villas).

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

2. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU

Numéro	Localisation	Destination	Parcelles	Superficie totale (m²)	Bénéficiaire
2	Sud de l'Eco-parc des Carrières	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale Extension d'un espace vert Réalisation d'un équipement public	AB119, AB120	19 145	commune
5	18 Avenue Rabelais	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale	AR674	2733	commune
11	Avenue Victor Hugo	Aménagements liés au tramway T1 – élargissement de voirie	D171, D173, D166, D174, D169, D175, D170, D70	270	département 93
12	Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Aménagements liés au tramway T1 – élargissement de voirie	F451, F453	33	département 93
13	Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny Chemin des Marais	Aménagements liés au tramway T1 – aménagement de carrefour	I85, I88, I89, I97, I98, I99, I107, I108, H877	270	département 93
14	Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Aménagements liés au tramway T1 – Système de transport	I560, I561, I562, I565, I661, I664, I665, I666	2308	RATP
15	Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Aménagement du cheminement piéton, correspondance T1-RER	I653, I656, I664, AK346, AK359, AK368	574	RATP
16	Elargissement avenue Louison Bobet	Aménagement d'une piste cyclable	AM48, AM330, AM332, AM265, AM268, AM270, AM273, AM452, AM454, AM444, AM405, AM443	711	commune
17	Elargissement rue Carnot	Aménagement d'une piste cyclable	AM46, AM328, AM463, AM441, AN256	755	commune
19	Réaménagement de l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Requalification de l'espace public en boulevard urbain, dans le prolongement des aménagements du T1	AM395, AM396	2084	commune
20	Jardin des Epivans	Extension jardin des Epivans	BH0077, BH0078, BH0079, BH0080, BH0083, BH0084, BH0090, BH0094, BH0095, BH0096, BH0097, BH0098, BH0099, BH0100,	10 856	commune

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

			BH0101, BH0102, BH0103, BH0104, BH0105, BH0106, BH0107, BH0108, BH0109, BH0110, BH0111, BH0112, BH0113, BH0114, BH0115, BH0116, BH0117, BH0118, BH0119, BH0120, BH0121, BH0122, BH0123, BH0124, BH0139, BH0141, BH0143, BH0146, BH0148, BH0153, BH0155, BH0157, BH0159, BH0161		
21	Val De Fontenay	Requalification de l'espace dédié aux modes actifs	AI 350, AJ 282	555	commune
22	Eugène Martin	Extension du projet d'équipement sur le site Eugène Martin	AV 239, AV 240	334	commune
	total en m²			40628	

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

3. LISTE DES PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Numéro	localisation	Destination	Parcelles	superficie totale (m²)
1	Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Réalisation de la gare de la ligne 15 et de la ligne 1 Partie Nord	I662, I663, I664, AK367	27 751
2	Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Réalisation de la gare de la ligne 15 et de la ligne 1 Partie Sud	AK361, AK327, AK330, AK333,AK351, AK349, AK350, AK352,AK347	8990
3	Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Projet Péripôle Nord : Logements, bureaux, commerces, espaces verts	F452, F450	49 998
4	Rue Carnot, Avenue Louison Bobet, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Projet La Pointe : Logements, bureaux, commerces.	AM46, AM328, AM48, AM330, AM332, AM265, AM268, AM270, AM273, AM429, AM463, AM386, AM235, AM441, AN256, AM396, AM394, AM392, AM390, AM448, AM389, AM391, AM393, AM395	20 586
5	Avenue du Maréchal Joffre, Avenue Charles Garcia	Projet de restructuration du centre commercial Val de Fontenay	AH0318, AH0340, AH0349, AH0365, AH0366, AI0232, AI0253, AI0255, AI0265, AI0266, AI0269, AI0270, AI0273, AI0284, AI0285, AI0344, AI0352, AI0359, AI0366, AI0368, AI0369, AI0370, AI0371, AI0372, AI0373, AI0374, AI0375, AI0377, AI0380, AI0382, AI0384, AI0390, AI0393, AI0394, AI0397, AI0398, AI0399, AI0405, AI0406, AI0409, AI0410, AI0411, AI0412, AI0413, AI0414, AI0415, AI0416, AJ0251, AJ0257, AJ0262, AJ0269, AJ0270, AJ0272, AJ0275, AJ0276, AJ0287, AJ0288, AJ0295, AJ0314, AJ0315, AP0001, AP0688, AP0692, AP0693, AP0759, AP0761, AP0763, AP0765, AP0781, AP0802, AP0803, AP0804, AP0805, J0328	99752
6	Carrefour des Rigollots	Gare des Rigollots (ligne 1 du métro)	X0006, X0007, X0010, X0013, X0014, X0018, X0019, X0020, X0021, X0022, X0023, X0038, X0039, X0040, X0273, X0301, X0302, X0309, X0339, X0340.	11 009
7	Salengro	Bureaux / commerces / logements / espaces publics	AJ 300, AJ 292, AJ 318, AJ 266, AJ 293, AJ 299, AJ 241, AJ 291, AJ 238, AJ 296, AJ 243, AJ 242, AJ 234, AJ 236, AJ 298, AO 380, AO 343, AO 383, AO 384, AO 387	33859

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

	Total en m²			251945

4. LISTE DES SECTEURS DE PLAN MASSE

Numéro	localisation	destination	Parcelles	superficie totale (m²)
2	Rue Michelet	Projet Michelet	AS79, AS80, AS407, AS77, AS78, AS76, AS75, AS74, AS73, AS86, AS87, AS88, AS66, AS90, AS89, AS91, AS93, AS94, AS95, AS96, AS97	6668
3	Rue de Trucy	Projet Trucy	V269, V217, V218, V342	2217
5	Avenue Rabelais	Ilot Rabelais Mixte Equipements / Logements	AR 308, AR 544, AR 310, AR 311, AR 541, AR 476, AR 665, AR 313, AR 548, AR 5, AR 651, AR 538, AR 656, AR 637, AR 519, AR 654, AR 542, AR 543, AR 549, AR 549, AR 309, AR 545, AR 537, AR 675, AR 546, AR 624, AR 655, AR 634, AR 635	21250
6	Val de Fontenay	Bureaux, logements & commerces	AJ 283, AI 349, AI 361, AI 358	6278
7	Halte Fontenaysienne	ERP et Bureaux	H 889	1251
	total			37664

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

5. LISTE DES VILLAS REPEREES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23

VILLA AUBER
VILLA BEAUMONTS
VILLA BEAUSEJOUR
VILLA BEL-AIR
VILLA BELLEVUE
VILLA BERANGER
VILLA DE LA DAME BLANCHE
VILLA DE LA PAIX
VILLA DE L'ESPERANCE
VILLA DE L'OUEST
VILLA DES 4 RUELLES
VILLA DES BELLES VUES
VILLA DES CARREAUX
VILLA DES CARRIERES
VILLA DES FRENES
VILLA DES ORMES
VILLA DES PRES LORETS
VILLA DES ROSETTES
VILLA DESIRE
VILLA D'ORLEANS
VILLA DU CHATELET
VILLA DU COTEAU
VILLA DU MOULIN
VILLA DU PLATEAU
VILLA DU PROGRES
VILLA EUGENE
VILLA EUGENIE
VILLA GRANDJEAN
VILLA HAZE
VILLA HEITZ
VILLA HELENE
VILLA LAPIE
VILLA LETOURNEUR
VILLA MADELEINE
VILLA MEMORIS
VILLA PECHE
VILLA PRESTINARI
VILLA SAINT-GERMAIN
VILLA SAINT-LOUIS
VILLA SIMONE
VILLA VITRY

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

6. LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23

Adresse	Désignation	Typologie architecturale	Commentaire	
7 Rue Michelet	Groupe scolaire Michelet	Patrimoine institutionnel		
Rue Edouard Vaillant	Groupe scolaire Edouard Vaillant	Patrimoine institutionnel	Architecte : Zublena	
79 Avenue de Neuilly	Services techniques	Villa	Villa conservée au moment de l'aménagement de la ZUP	
10 Avenue des Olympiades	Immeuble de bureaux n°1	Patrimoine du XXe siècle	Architecte : Oscar Niemeyer.	
10 Avenue des Olympiades	Immeuble de bureaux n°2	Patrimoine du XXe siècle	Architecte : Oscar Niemeyer.	

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

Sentier du Bois de l'Aulnay	Immeuble de bureaux « Julia »	Patrimoine du XXe siècle	Architecte : Oscar Niemeyer.	

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

7. FICHES DES CONES DE VUE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23

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

PROTECTION DES VUES FONTENAYSIENNES

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.

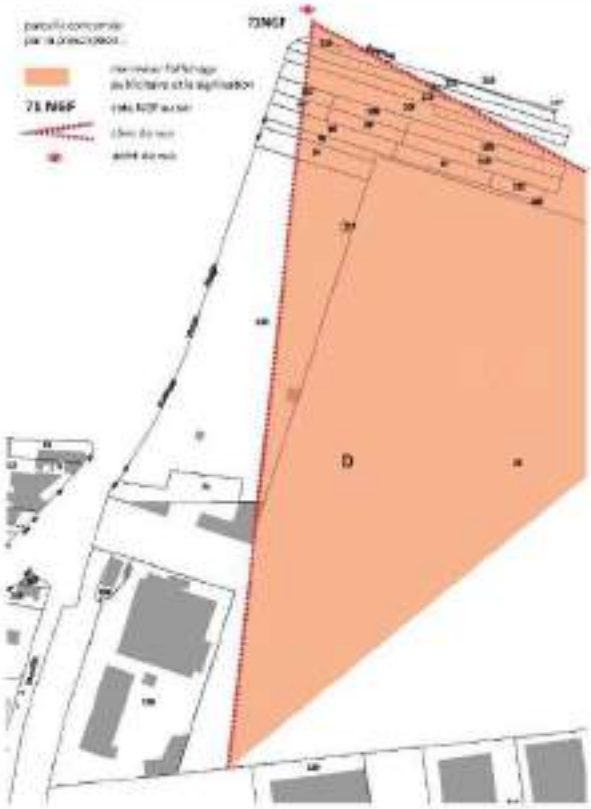
La cote NGF indiquée sur les fiches prescriptives du PLU correspond donc à la hauteur au niveau du sol, et non à la hauteur du regard d'une personne.
L'extrait ci-dessous (vue n°3, Rue Emile Zola) illustre le principe de la règle : le plan identifie les parcelles concernées par la prescription, en indiquant, 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

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20201210-DEL20159-DE
Date de télétransmission : 10/12/2020
Date de réception préfecture : 10/12/2020

1/ AVENUE VICTOR HUGO / D243



Type de vue : Vue ouverte

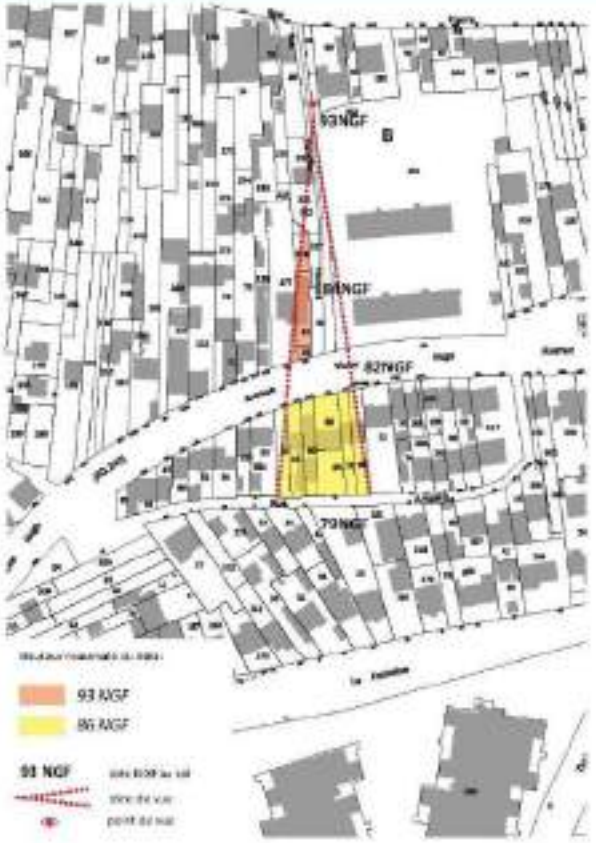
Intérêts : Vue sur la Vallée de la Marne

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

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

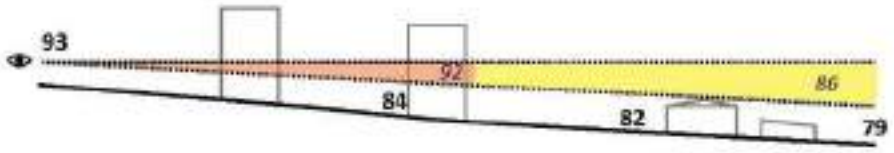
2/ RUE CAMILLE HONORE



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 exécder 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.



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

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

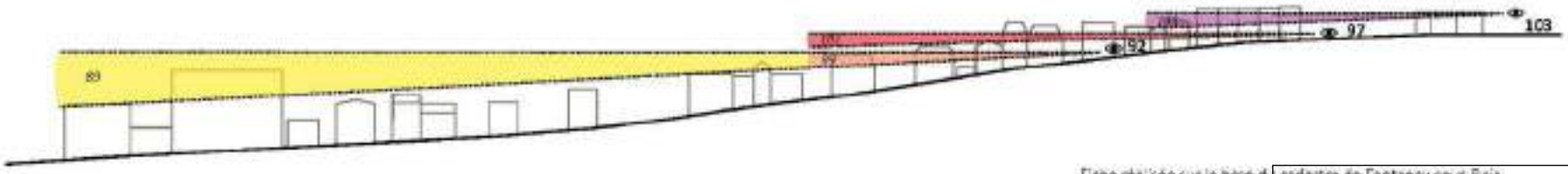
Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20201210-DEL20-159-DE
Date de télétransmission : 10/12/2020
Date de réception préfecture : 10/12/2020

4/ RUE ANDRE LAURENT

Type de vue : Vue cadrée

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

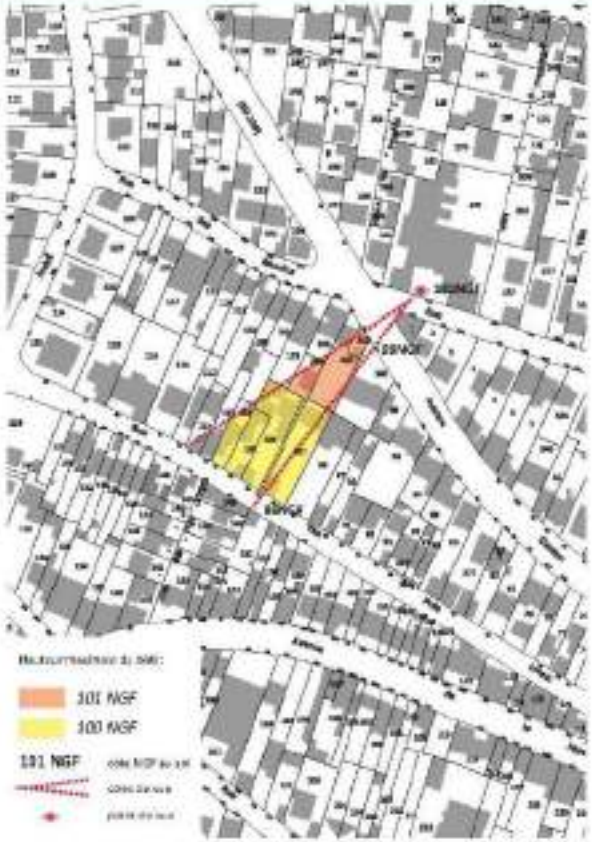
Impacts : Le haut de la rue André Laurent cadre la vue au premier plan. Bien que la hauteur des bâtiments de part et d'autre de la voie n'influence pas la perception du paysage, la rue composée de deux virages successifs entraîne une perception plus ouverte du cône de vue. La hauteur des constructions 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

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

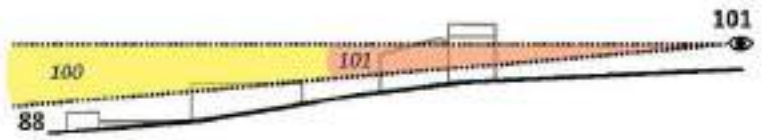
5/ AVENUE DANTON



Type de vue : Vue cadrée

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

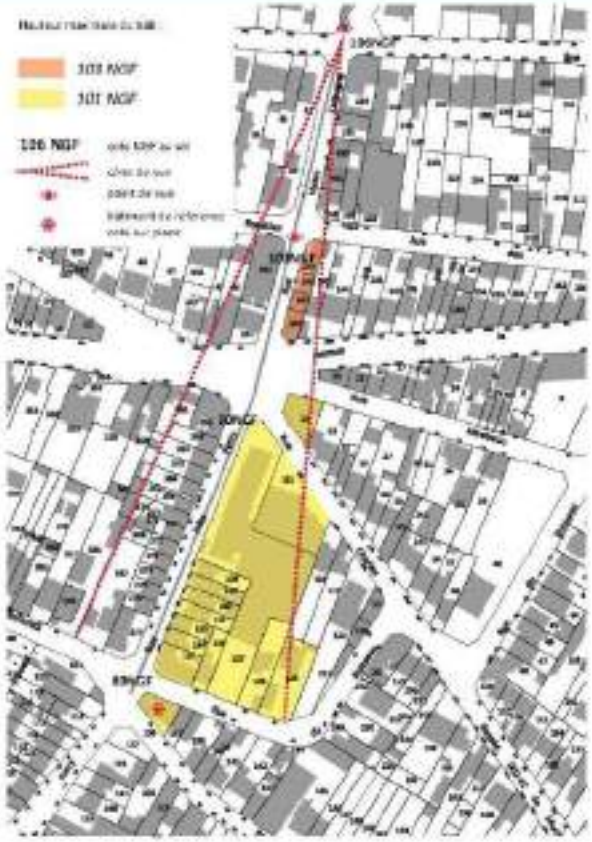
Impacts : Un espace vide entre deux constructions permet d'entrevoir le bois de Vincennes. Afin de préserver cette petite vue cadrée, la hauteur des constructions donnant sur l'avenue Danton ne doit pas y dépasser la cote 101m NGF et la hauteur de celles donnant sur la rue des Prés Lorets la cote 100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



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

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

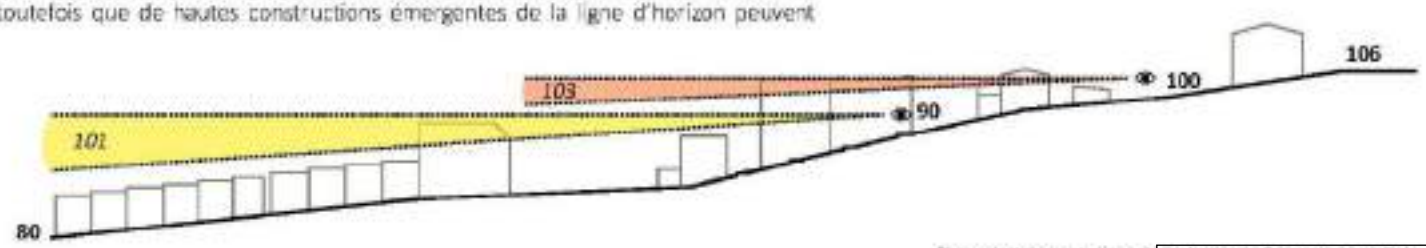
6/ RUE VICTOR LESPAGNE



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

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

7/ RUE DU RUISSEAU

Type de vue : Vue cadrée

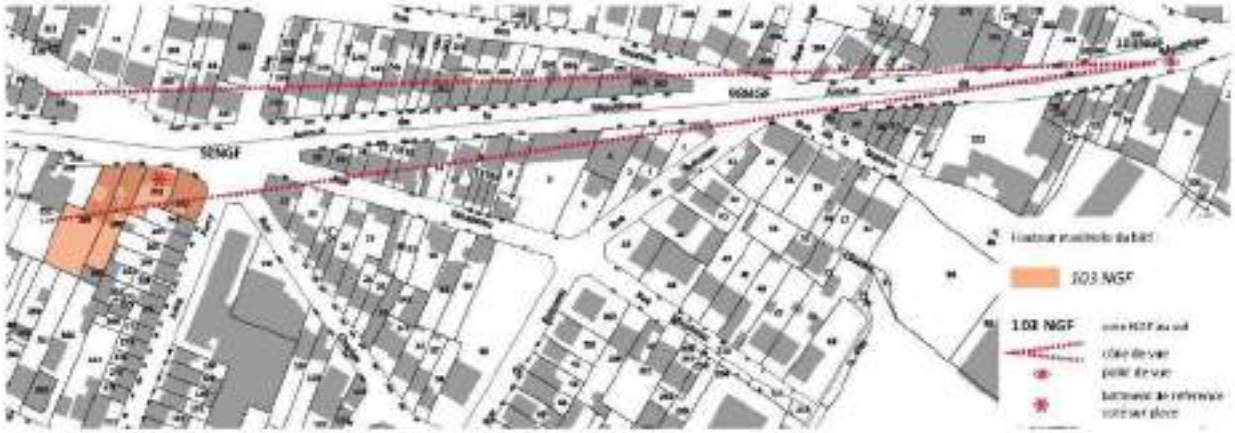
Intérêts : Vue sur le bois de Vincennes cadrée par la rue du Ruisseau

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

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20201210-DEL20159-DE
Date de télétransmission : 10/12/2020
Date de réception préfecture : 10/12/2020

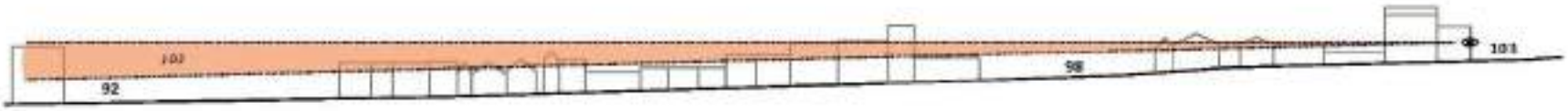
8/ AVENUE DE LA REPUBLIQUE



Type de vue : Vue cadrée

Intérêts : Vue cadrée sur la Tour Montparnasse

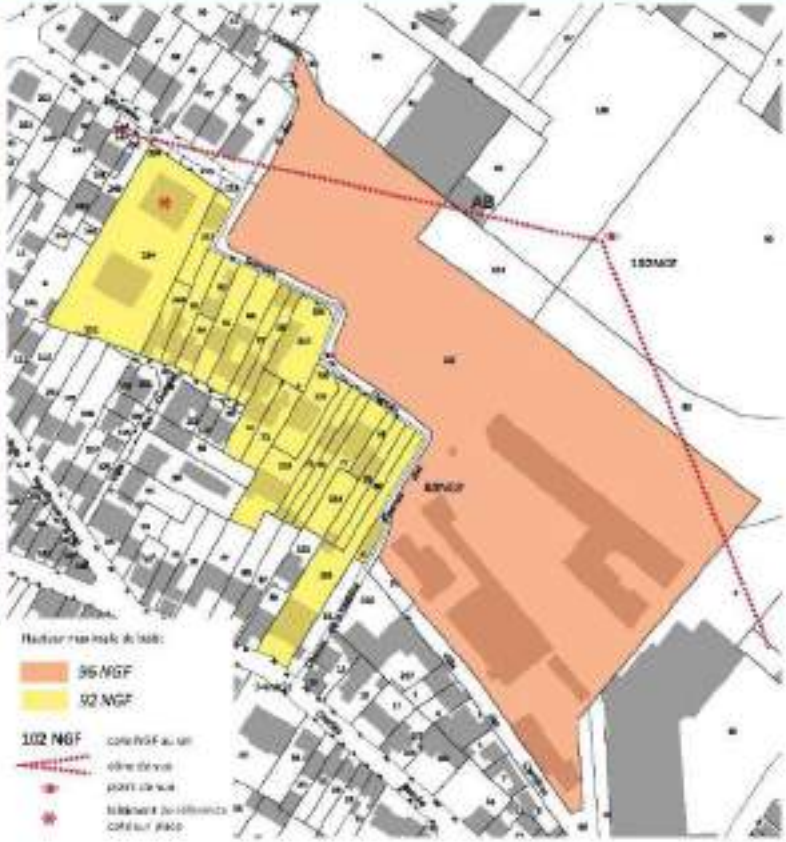
Impacts : Bien que lointaine et visible sur une petite portion de l'avenue de la République, la vue est cadrée sur la Tour Montparnasse. La hauteur des constructions des parcelles concernées ne doit toutefois pas excéder la cote 103 m NGF.



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

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

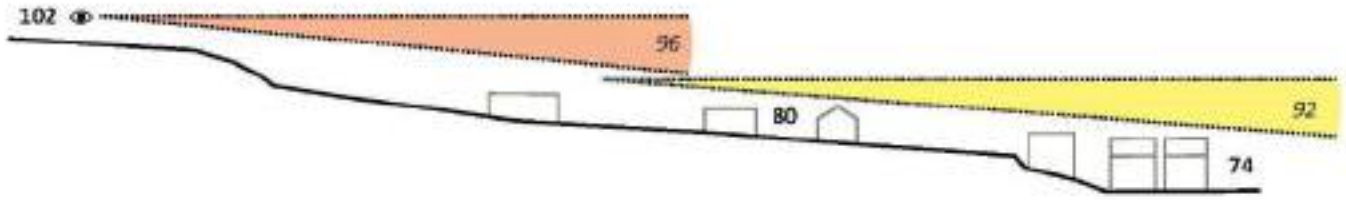
9/ ECOPARC DES CARRIÈRES



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

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

10/ AVENUE DE NEUILLY - EST

Type de vue : Vue ouverte

Intérêts : Vue ouverte sur la vallée de la Marne

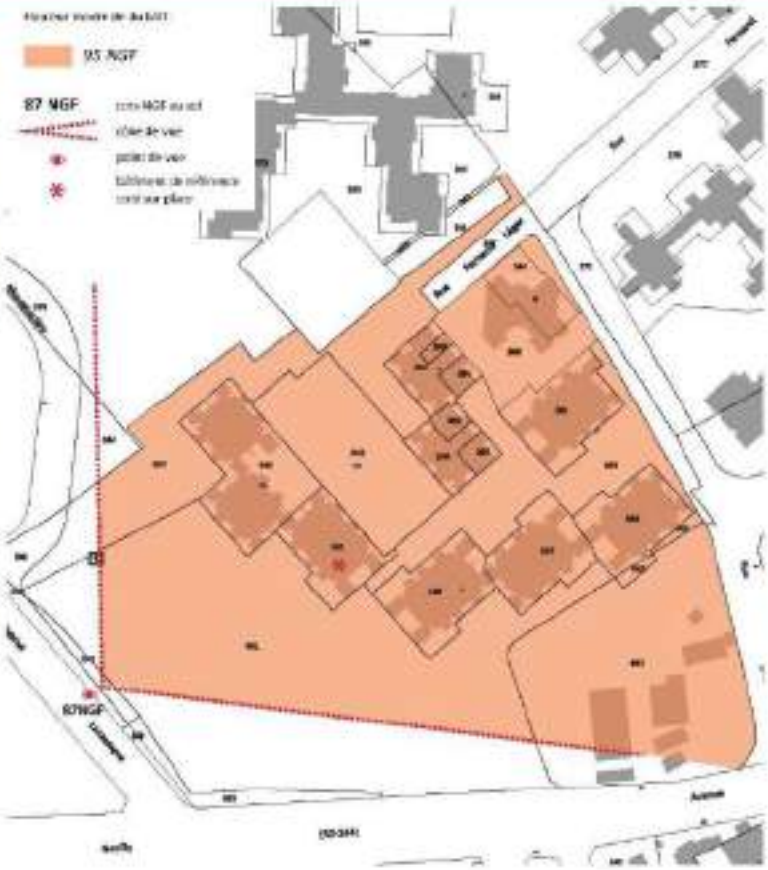
Impacts : Les alignements d'arbres de part et d'autre de l'avenue de Neuilly à l'est cadrent la vue lointaine sur la vallée de la Marne au niveau de l'intersection avec la rue Gabriel Lacassagne.

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 Guynemer.

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

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

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

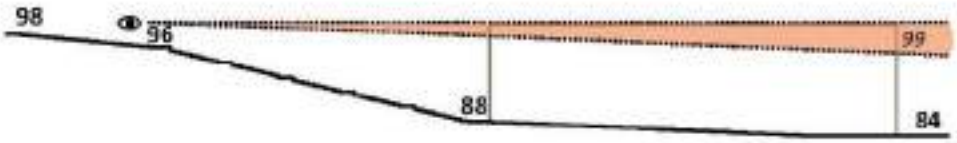
Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20201210-DEL20-159-DE
Date de télétransmission : 10/12/2020
Date de réception préfecture : 10/12/2020

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

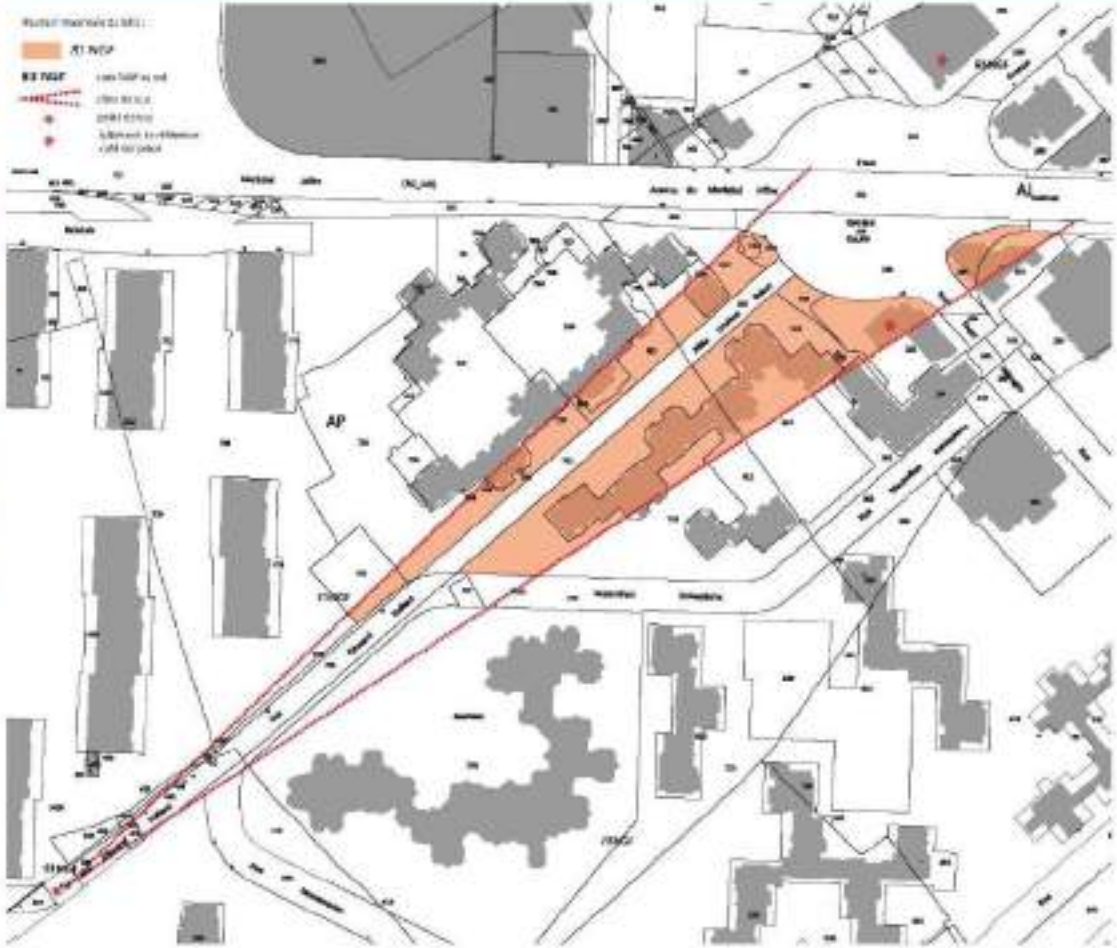
Impacts : Bien qu'il y ait un fort dénivelé entre le haut et le bas des escaliers menant de la rue Gabriel Lacassagne à la rue Edouard Vaillant, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la cote 99 m NGF .



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

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

13/ RUE EDOUARD VAILLANT



Type de vue : Vue cadrée

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

Impacts : La vue sur le relief du parc des Coteaux d'Avron est cadrée par la végétation de part et d'autre de la rue Edouard Vaillant et de l'allée Louison Bobet. Toutefois, la hauteur des constructions sur la place du Général de Gaulle peut l'obstruer et ne doit pas dépasser la cote 81 m NGF.

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

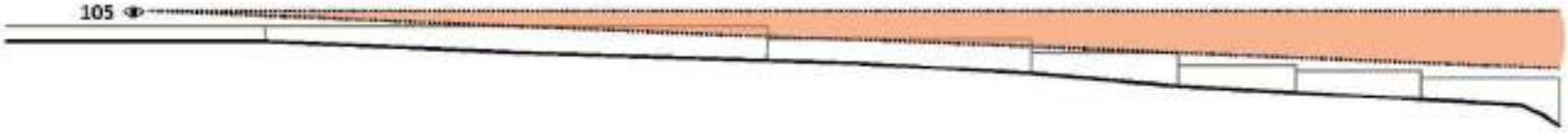
Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20201210-DEL20-159-DE
Date de télétransmission : 10/12/2020
Date de réception préfecture : 10/12/2020

14/ RUE GABRIEL LACASSAGNE - CIMETIERE

Type de vue : Vue ouverte

Intérêts : Vue ouverte sur la vallée de la Marne

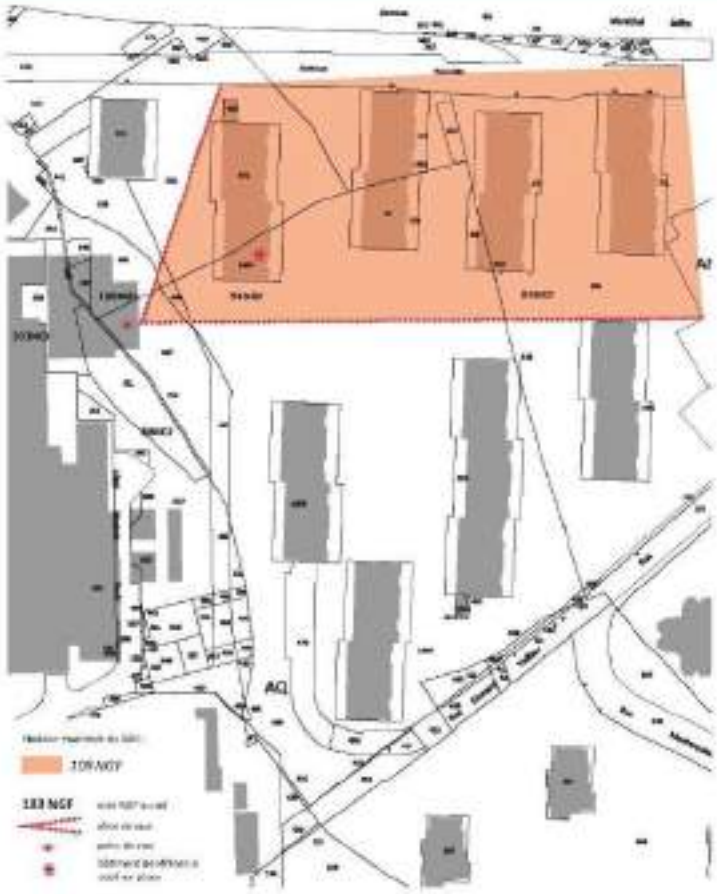
Impacts : Aménager une clôture perméable à la vue et privilégier la plantation d'arbres de haute tige laissant la vue sur la vallée de la Marne dégagée.



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

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

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

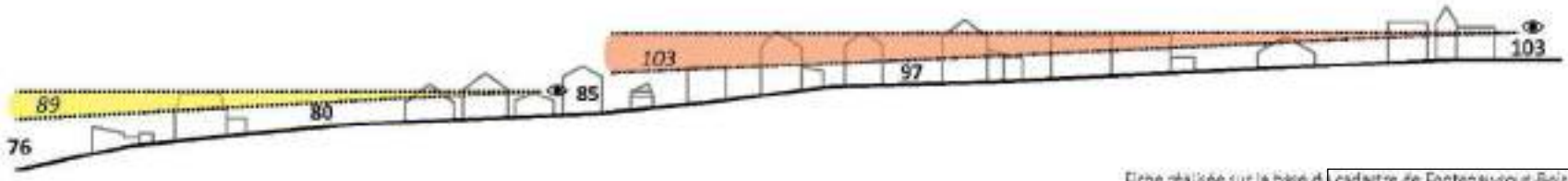
Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20201210-DEL20-159-DE
Date de télétransmission : 10/12/2020
Date de réception préfecture : 10/12/2020

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.

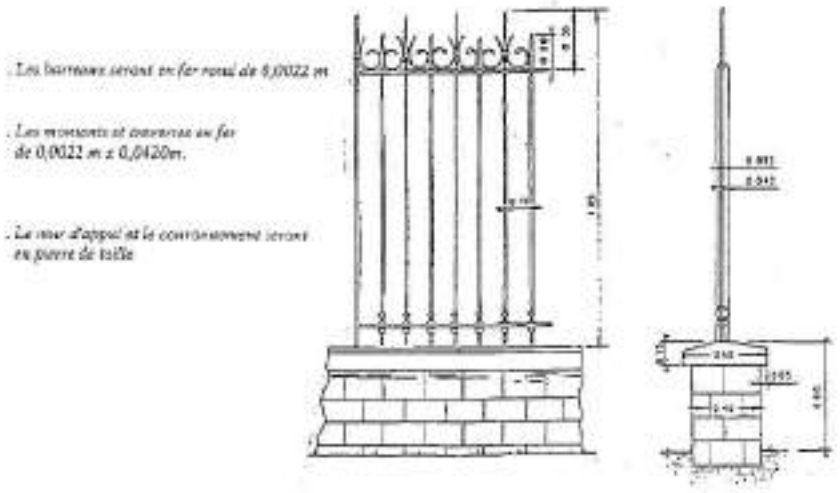


Fiche réalisée sur la base du cadastre de Fontenay-sous-Bois

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

8. ANNEXE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DU BOIS – CLOTURES

En secteur UCd, 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 :



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

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.

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

Arbres de première grandeur (hauteur dépassant 20 m à l'âge adulte)

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

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

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

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

Arbres de deuxième grandeur (hauteur comprise entre 10 et 20 m à l'âge adulte)

Aulne rouge 	*If*
Bouleau 	*Poirier*
Erable champêtre 	*Saule pleureur*
Hêtre 	*Sorbier*

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

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

Cornouiller 	*Noisetier*
Cytise 	*Pêcher*
Genévrier 	*Poirier*
Néflier 	*Olivier*

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

10. TOITURES VEGETALISEES ET SOLAIRES

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

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
094-200057941-20201210-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.

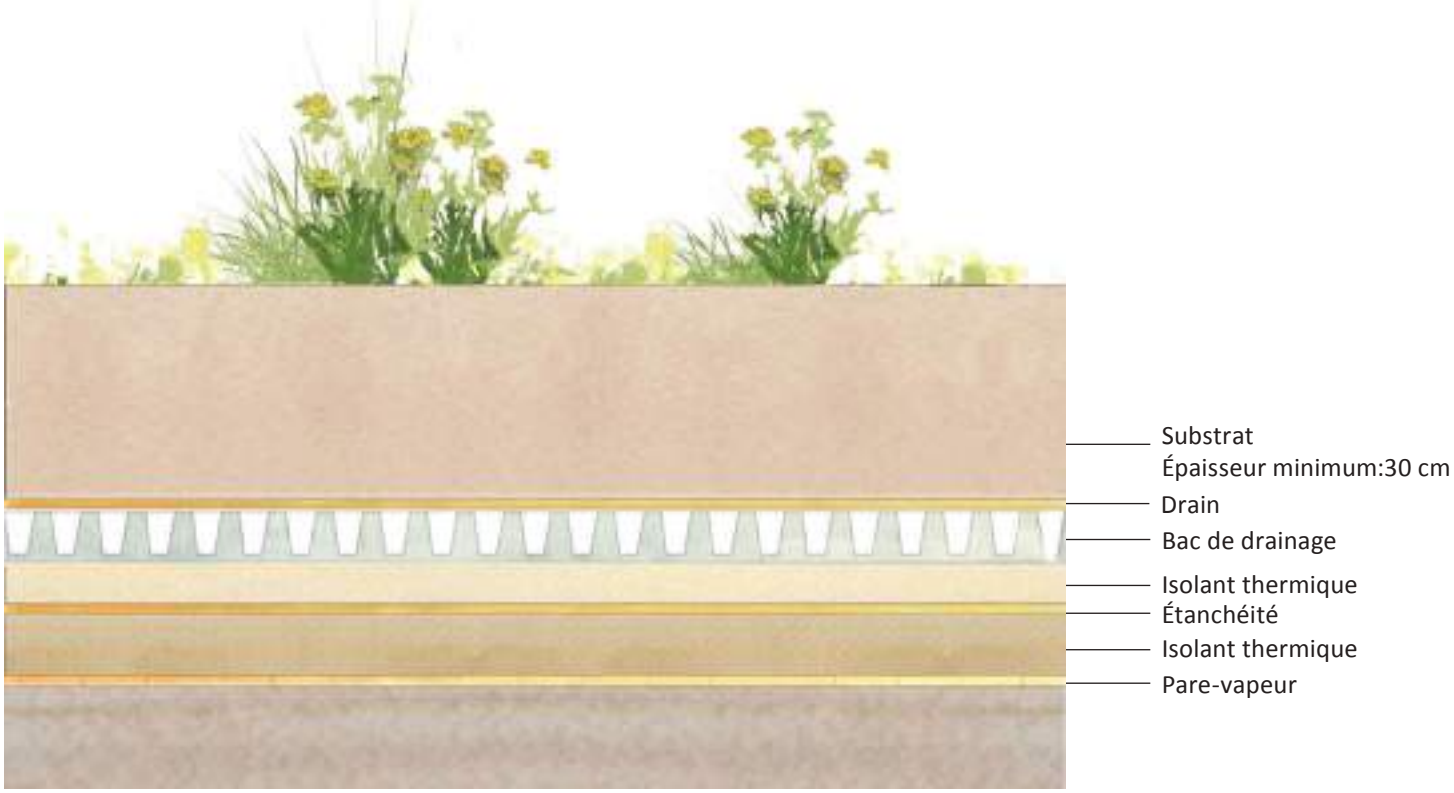
- Rétention d'eau: Solution 1 (sans système de rétention) : 18 litres/m², Solution 2 (avec système de rétention de 4cm) : rajouter 40 litres.

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

Les toitures végétalisées semi-intensives



Coupe type de 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

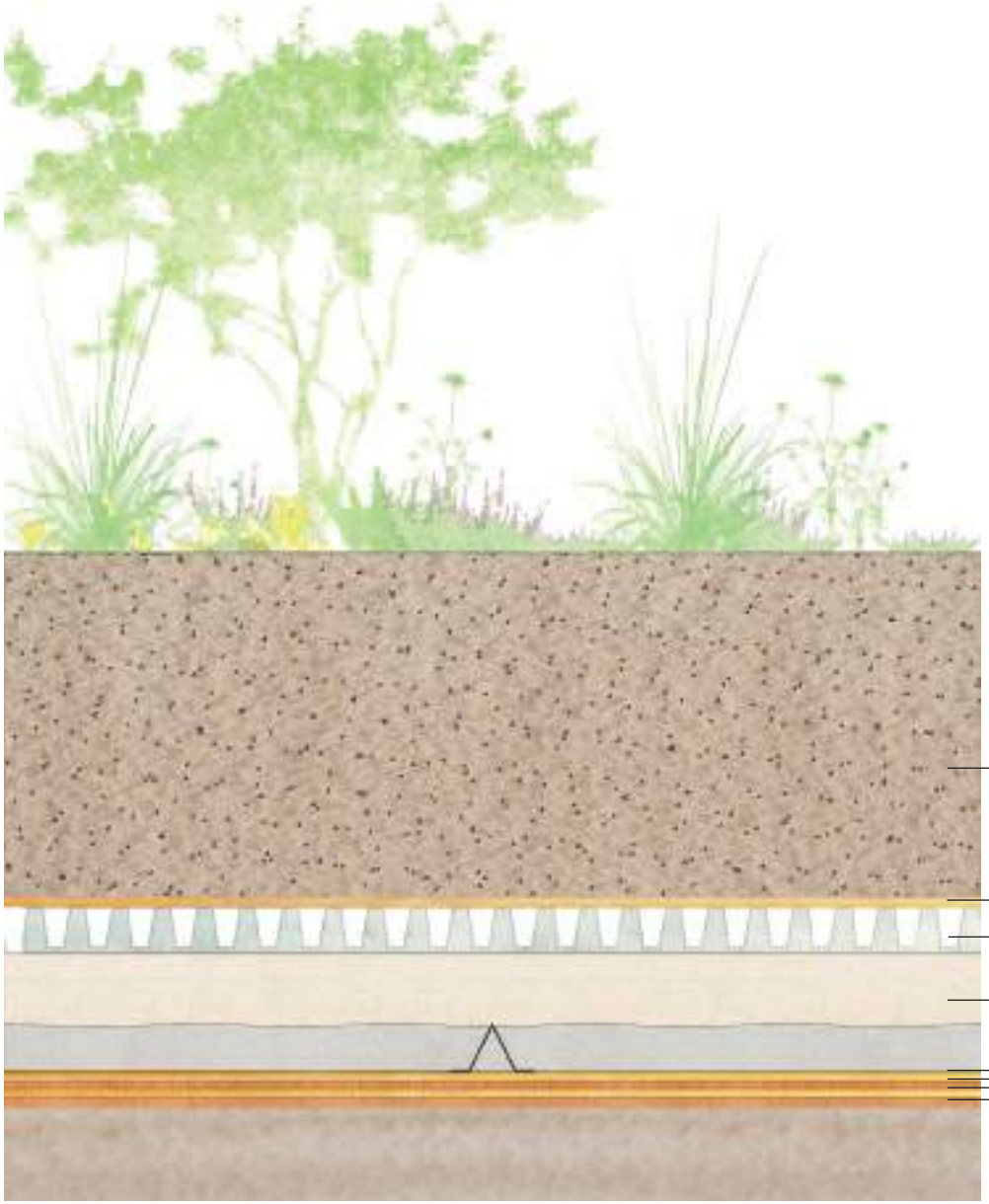
• Diversifier les espèces végétales plantées, en privilégiant des essences indigènes et mellifères pour accueillir la faune locale (insectes et oiseaux). Éviter la monoculture (notamment de sédum).

• 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
094-200057941-20201210-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

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 être soumis à l'accord de l'architecte.

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