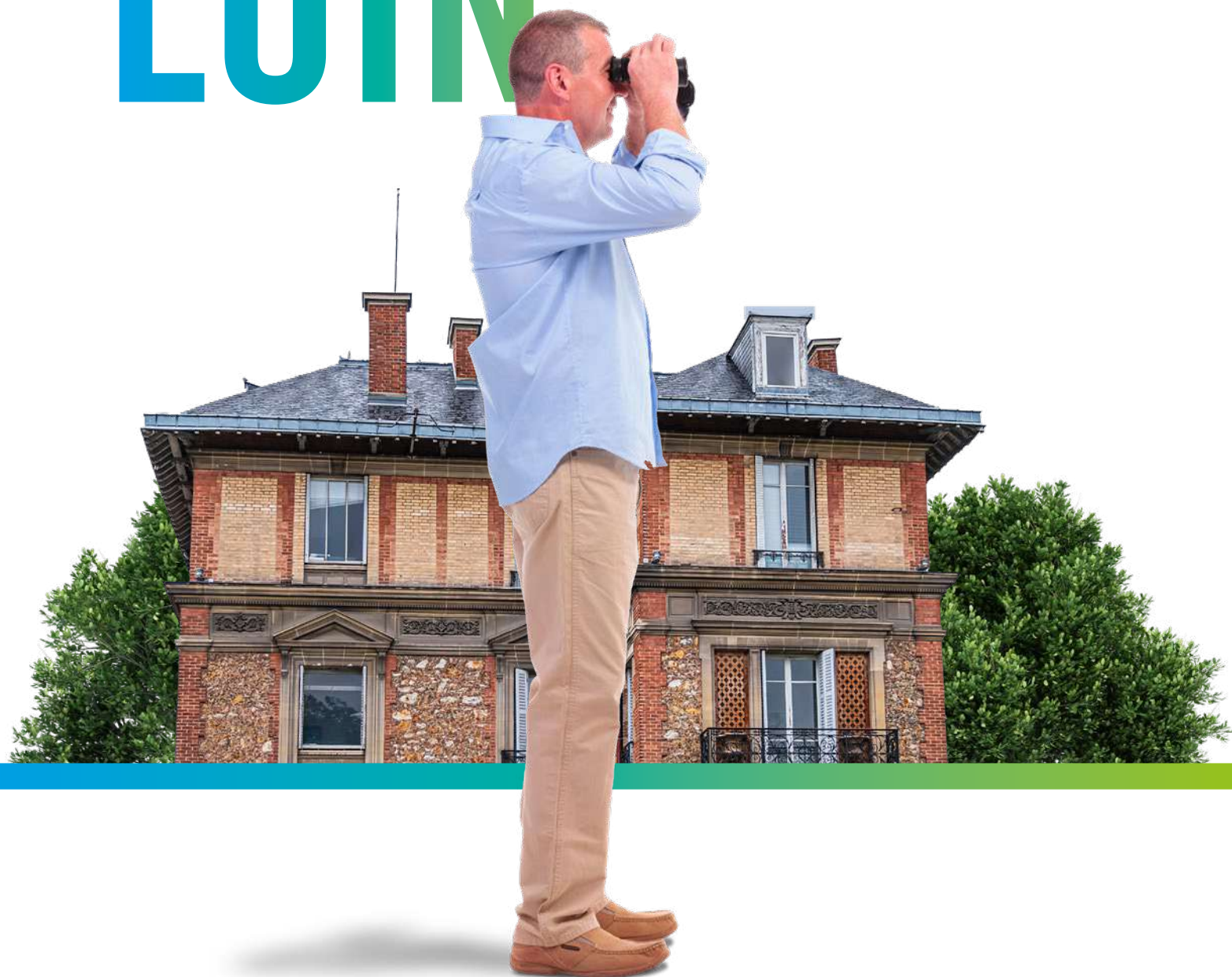


ALLER PLUS LOIN

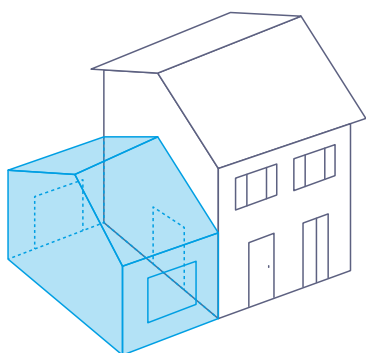


LES CAS PRATIQUES

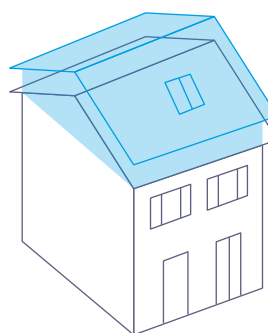
SOMMAIRE INTERACTIF



Ils concernent les cas suivants :



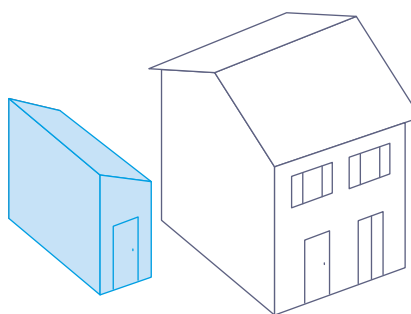
Cas pratique 1 • p. 3
EXTENSION HORIZONTALE



Cas pratique 2 • p. 13
EXTENSION VERTICALE



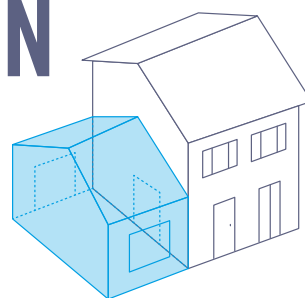
Cas pratique 3 • p. 19
**ISOLATION THERMIQUE
PAR L'EXTÉRIEUR**



Cas pratique 4 • p. 23
**CONSTRUCTION D'UNE ANNEXE
(ABRI DE JARDIN)**

RÉALISER UNE EXTENSION HORIZONTALE

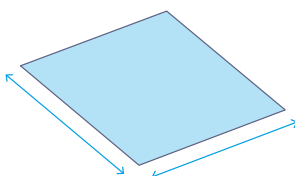
CAS PRATIQUE 1 DOCUMENT NON OPPOSABLE



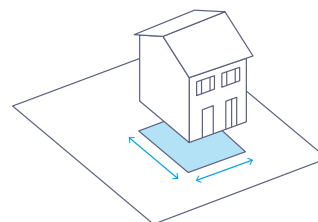
 Les cas pratiques sont donnés à titre indicatif et ne sont pas opposables



Terrain situé à Chaville
en zone U3-A



Terrain existant de 350 m²,
mesurant 25 m de large
(sur rue)



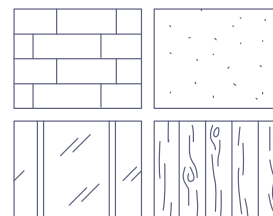
Construction existante
de 100 m² d'emprise au sol



110 m² de surface actuelle
en pleine-terre



Extension de 3,50 m de
hauteur totale, créant 25 m²
de surface de plancher



Extension maçonnée
créant une ouverture en
façade principale et une
ouverture sur le jardin mais
pas d'ouverture en limite
séparative



Extension à vocation
de logement (chambre
supplémentaire)

1 Les plans réglementaires



4.1 Plan général

► Secteur U3-A



4.2 Périmètres

► Pas de périmètre applicable au projet



4.3 Protections

► Pas de protection applicable au projet



4.4 Pleine terre

► 30 % de pleine-terre exigée



4.6 Gestion des eaux pluviales

► Secteur 1

2 Le règlement écrit

Chap. 1 : Lexique réglementaire

→ Consulter les différentes définitions pour mieux comprendre l'application des règles (exemple extension, espaces de pleine-terre, hauteur...).

Chap. 2 : Destinations interdites ou autorisées sous condition

→ La destination logement est autorisée sans condition en zone U3, la réalisation d'une extension du logement est donc autorisée.

Destination autorisée		X Destination interdite		Destination autorisée avec limitations/conditions Se reporter à l'indice précisé à l'article 2.1.4.			
DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	U1	U2	U3			U4
				U3-A	U3-B	U3-C	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Δ ⁴⁻⁵	Δ ⁴⁻⁵	Δ ⁴⁻⁵	Δ ⁴⁻⁵	Δ ⁴⁻⁵	Δ ⁴⁻⁵
	Exploitation forestière	Δ ⁴⁻⁵	Δ ⁴⁻⁵	Δ ⁴⁻⁵	Δ ⁴⁻⁵	Δ ⁴⁻⁵	Δ ⁴⁻⁵
Habitation	Logement	- Δ ⁰	-	-	-	-	-
	Hébergement	-	-	-	-	-	-

Chap. 3 : Règles morphologiques

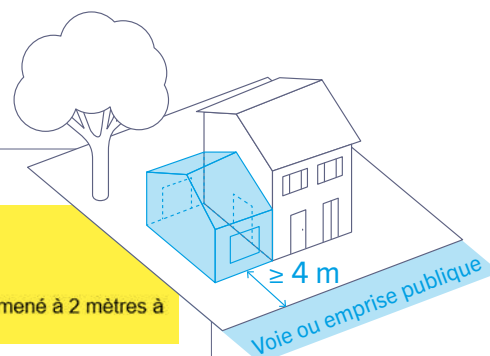
1. Règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

→ L'extension devra être située en recul d'au moins 4 mètres vis à vis de l'emprise publique ou de la voie.

NB : un recul moindre est possible en cas de construction existante implantée à moins de 4 m de la voie (cf règles alternatives du règlement).

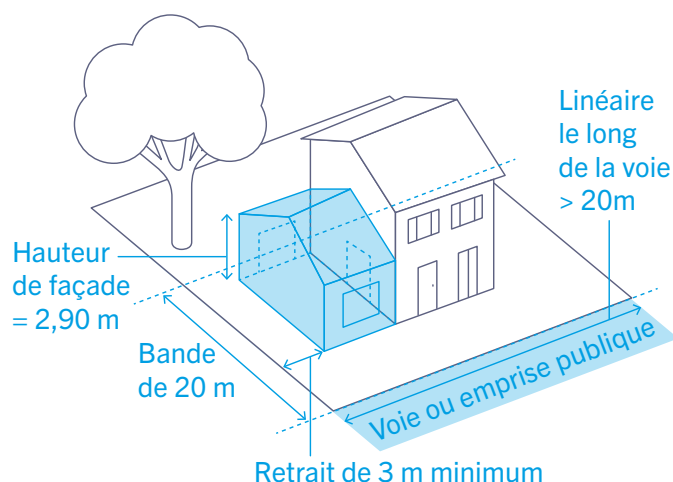
Secteurs
U3-A
U3-B

- Les constructions doivent s'implanter en recul.
- Ce recul doit être supérieur ou égal à :
 - 4 mètres dans les secteurs U3-A, ce recul minimal est ramené à 2 mètres à Vanves uniquement.
 - 5 mètres dans le secteur U3-B.



2. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

→ Pour être conforme, l'extension ci-contre doit s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative.



Secteurs
U3-A
U3-B

Dans une bande de 20 mètres

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives latérales ou en retrait, lorsque le linéaire de terrain le long des emprises publiques et voies est inférieur ou égal à 12 mètres
 - sur une seule limite séparative latérale maximum ou en retrait, lorsque le linéaire de terrain le long des emprises publiques et voies est supérieur à 12 mètres et inférieur ou égal à 20 mètres
 - en retrait des limites séparatives latérales lorsque le linéaire de terrain le long des emprises publiques et voies est supérieur à 20 mètres
 - en retrait des limites de fond, dans tous les cas.

À Chaville

En cas de retrait :

- **Façades avec baie** : le retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 6 mètres.
- **Façades sans baie** : le retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 3 mètres.

Les toitures terrasses accessibles sont autorisées lorsqu'elles respectent une distance de 6 m par rapport aux limites séparatives.

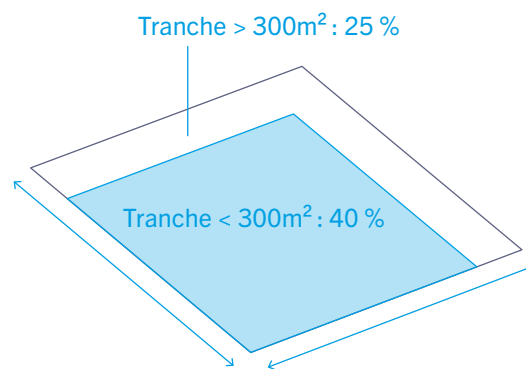
3. Règles d'implantation sur un même terrain

→ Cette règle définit la distance minimale à respecter entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain.

Ici, le projet n'est pas concerné, car lorsque l'on réalise une extension sur une construction existante, celles-ci forment une seule et même construction.

4. Règles d'emprise au sol

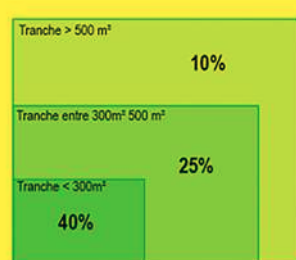
→ La construction existante occupant une emprise au sol de 100 m² et l'extension souhaitée 25 m², l'emprise au sol une fois le projet réalisé sera de 125 m². **Le projet respecte donc à la fois l'emprise au sol maximale autorisée sur le terrain (132,5 m²) et l'emprise au sol maximale pour chaque construction (200 m²).**



Terrain de 350 m² :
Emprise au sol maximale autorisée =
 $(300 \text{ m}^2 \times 40 \%) + (50 \text{ m}^2 \times 25 \%) = 132,5 \text{ m}^2$

L'emprise au sol maximale des constructions est définie par les tranches cumulatives et règles suivantes :

- Tranche de surface de terrain inférieure à 300 m² : 40% de la surface cette tranche ;
- Tranche de surface de terrain comprise entre 300 m² et 500 m² : 25% de la surface de cette tranche ;
- Tranche de surface de terrain supérieure à 500 m² : 10% de la surface de cette tranche ;



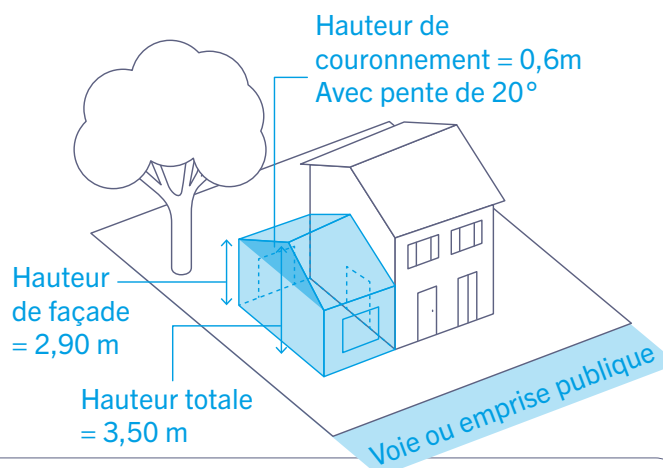
- L'emprise au sol de chaque construction doit être inférieure ou égale à 200 m².

Secteur
U3-A

Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 225 m² à la date d'approbation du PLUi, une emprise au sol de 90 m² est autorisée, sous réserve que 50% au moins du terrain après travaux soient de pleine-terre.

5. Règles de hauteur

→ Ici, le projet respecte à la fois la hauteur de façade (2,9 m pour 8 m max), la hauteur et la pente de couronnement (0,6 m pour 3,50 m max; 20° pour 45° max) et la hauteur totale maximale autorisée (3,50 m pour 10 m max).

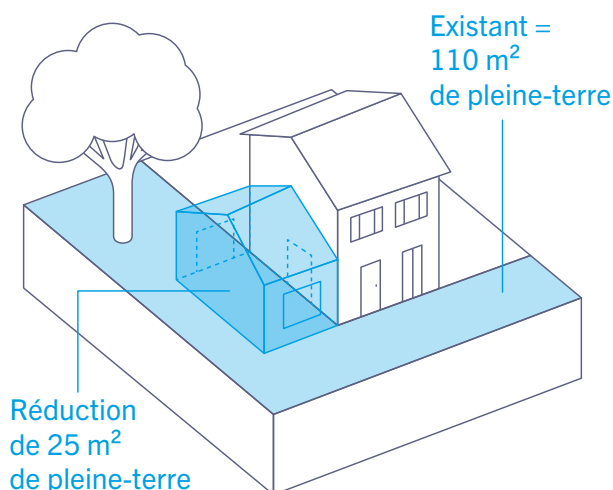
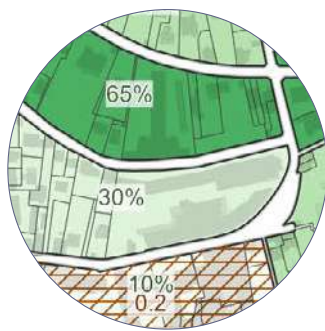


Sauf mention différente dans le chapitre 5 concernant les pentes de toiture :

- Dans le cas d'une toiture à pente :
 - Une hauteur de façade égale à 7 mètres. La hauteur de façade est portée à 8 mètres à **Chaville**
 - Un couronnement présentant une pente maximale de 45°,
 - Une hauteur totale de 10 mètres, soit R+1+C.
- Dans le cas d'une toiture terrasse :
 - Une hauteur de façade égale à 6 mètres,
 - Un couronnement présentant une pente de 1 pour 2,
 - Une hauteur totale de 10 mètres, soit R+1+A.

Secteurs
U3-A
U3-B

Chap. 4 : Règles de pleine-terre



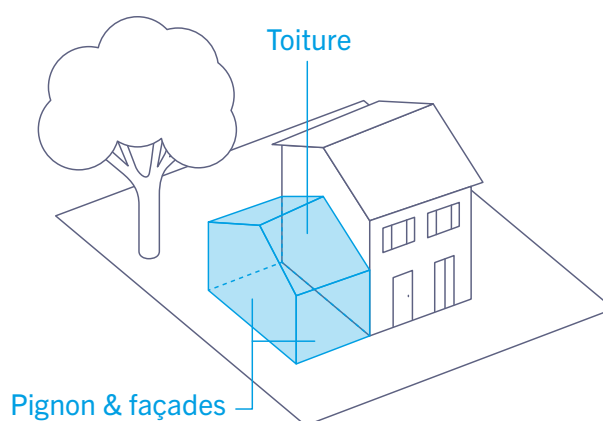
- Le taux minimal de *pleine-terre* à respecter est indiqué sur le **document graphique n°4.4 Plan de pleine-terre et coefficient de biotope surfacique**. Il est applicable au terrain.
- Les unités surfaciques de *pleine-terre* sont comptabilisées lorsqu'elles atteignent au moins 5 m² d'un seul tenant.
- Le taux de *pleine-terre* est exigé, nonobstant toute règle d'*emprise au sol*. Toutefois en zone U3, pour les constructions bénéficiant du forfait de 90 m² d'*emprise au sol*, il n'est pas exigé plus de 50% de *pleine-terre*.
- L'implantation d'*annexes* et les *extensions* à édifier des constructions existantes s'accompagnant d'une désimperméabilisation conduisant à la réalisation d'une surface de pleine terre cumulée au moins équivalente sont autorisées.

→ Le plan réglementaire de la pleine terre exige un taux minimal de pleine-terre de 30 % soit 105 m² pour un terrain de 350 m².

→ La réalisation du projet conduisant à une réduction de la surface de pleine-terre ($110 \text{ m}^2 - 25 \text{ m}^2 = 85 \text{ m}^2$), **il sera nécessaire de désimperméabiliser une autre partie du terrain sur au moins 20 m² d'un seul tenant pour être conforme au PLUi**. Cela peut être réalisé en réduisant la surface d'une terrasse ou en « débitumant » un espace de stationnement par exemple.

Chap. 5 : Règles d'aspect extérieur des constructions

→ Ce chapitre liste un certain nombre de **règles qualitatives s'appliquant à toute forme de travaux ou de construction et aussi spécifiquement aux extensions**. Nous présentons ici quelques extraits en page de droite.



5.1.1. Mise en valeur de l'espace urbain

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le traitement des *constructions annexes*, garages, *extensions*, doit être en harmonie avec la *construction principale*, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition et l'accroche architecturale pour les *extensions* horizontales et verticales. En particulier, les ouvrages de ventilation des parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

5.1.3. Aspect des matériaux

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des *constructions* à édifier. Ils doivent être choisis en vue de garantir leur robustesse et leur pérennité.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
- Lors du ravalement des *façades des constructions existantes*, les modénatures devront être maintenues ou reproduites à l'identique. Les matériaux utilisés seront en harmonie avec le caractère de la *construction existante*. Les revêtements ayant l'aspect du ciment brut ainsi que la peinture de la pierre de taille et des meulières sont interdits.
- La tonalité des enduits, des fenêtres, des volets et des *clôtures* sera choisie en référence, lorsqu'elle existe, à la charte des couleurs de la commune.
- Pour les *constructions* à édifier, les couvertures de *toiture* ondulées ou d'aspect ondulé, et d'aspect papier goudronné sont interdites.
- A l'exception des *constructions* à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, en *toiture*, les matériaux ne devront pas avoir d'effet brillant ou éblouissant. Les panneaux solaires ne sont pas considérés comme brillants ou éblouissants.

5.1.4. Pignons et façades

- L'ensemble des *façades* et les *pignons* doivent être traités avec le même soin que les *façades principales*.
- Les décrochés de *façade* resteront l'exception.
- Les *façades* sur rues doivent être percées de *baies*.
- Les dispositifs de type climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être non visibles depuis les *voies*. Ces dispositifs prendront place sur les *façades arrières* ou latérales et devront être encastrés ou masqués par un dispositif en harmonie avec l'architecture de la *construction*. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions* à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'une intégration architecturale et/ou paysagère est mise en œuvre.
- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des *façades*. Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, *modénatures*...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de *balcons*, *loggias* ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des *façades*. Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les *façades* à l'*alignement*.
- Les sous-faces des ouvrages en *saillie* ou en renforcement (débords, passages sous porches, *balcons*...) auront une finition soignée, en harmonie avec le reste de la *façade*.
- Les coffres de stores ou de volets roulants saillants par rapport au nu de la *façade* ou visibles depuis l'extérieur sont interdits.

5.1.5. Toitures

- Le traitement des *toitures* doit être de qualité, y compris pour les *constructions* et installations de petite *hauteur*. Un souci d'harmonie avec les *constructions* environnantes doit guider le choix du profil de *couronnement*. Tout *édicule* en *toiture* doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné permettant sa bonne intégration paysagère.
- Les réseaux techniques en *toiture* terrasse doivent être masqués par l'intermédiaire d'un traitement architectural en harmonie avec le caractère de la *construction*.

Chap. 9 : Règles de gestion des eaux pluviales

→ Cette règle définit les exigences en matière de rejet des eaux pluviales dans le réseau public. Le projet étant situé dans le **secteur 1** et présentant une **emprise au sol de plus de 20 m²**, il devra **intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales** (infiltration, évapotranspiration et/ou réutilisation). Ces dispositifs devront permettre de retenir une **lame d'eau de 44 mm en 4 heures** soit l'équivalent de **44 L/m²**.

L'extension envisagée, d'une surface de **25 m²**, nécessite la gestion d'un volume maximal d'eaux pluviales de 1 100 L en 4 h.

Un dispositif adapté sera mis en place, capable de gérer ce volume. Par exemple, sur la surface à désimperméabiliser de 20 m² pour respecter la règle de pleine terre, il est possible de créer une dépression d'une profondeur de 6 cm et d'y amener les eaux de toiture de l'extension pour qu'elles s'y infiltrent. Le volume de ce bassin à ciel ouvert est bien de $20 \times 0,06 = 1,2 \text{ m}^3 = 1200 \text{ L}$.

Une gestion à ciel ouvert par infiltration est à privilégier en faisant appel à des techniques de gestion intégrée des eaux pluviales (noue, tranchée d'infiltration, jardin de pluie etc.). Ces solutions peuvent se combiner en fonction de l'aménagement du projet.

9.1.1. Gestion des eaux pluviales

Limitation des rejets pluviaux dans le réseau : règle générale

Dans le secteur 1 délimité sur la carte réglementaire 4.6 « Plan des périmètres de gestion des eaux pluviales », quel que soit l'état d'imperméabilisation, les eaux de ruissellement générées par toute nouvelle construction, tout nouvel aménagement ou toute extension générant une emprise au sol de 20 m² ou plus doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet, par infiltration, évapotranspiration et/ou réutilisation des eaux pluviales (selon la réglementation en vigueur), a minima **jusqu'à la pluie de retour 10 ans (lame d'eau de 44 mm en 4h, soit 44 L/m²), sans raccordement direct ou indirect au réseau public territorial.**

Cet objectif est atteint par la mise en place, prioritairement, de techniques de gestion des eaux pluviales à **ciel ouvert**, favorisant l'infiltration en surface, l'évapotranspiration, la réutilisation (selon la réglementation en vigueur), l'épuration (bassins végétalisés, jardins de pluie, espaces verts en creux, récupération d'eau de pluie sur les bâtiments, toitures végétalisées, etc.) et assurant des fonctions multiples (sport, parking, espace vert, promenade, ...) afin de garantir la pérennité de leur efficacité et favoriser la biodiversité et le rafraîchissement de la ville. Le mode de gestion à la source des eaux pluviales doit être étudié dès la conception, comme une composante à part entière du projet. Le cheminement gravitaire et à ciel ouvert des eaux pluviales doit être privilégié. **Les bassins de rétention enterrés et les pompes de relevages associées sont déconseillés pour la gestion des eaux pluviales** afin de mettre en œuvre des solutions présentant un intérêt pour la biodiversité, le paysage ou la gestion des épisodes caniculaires.

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques

OAP « Continuités écologiques »

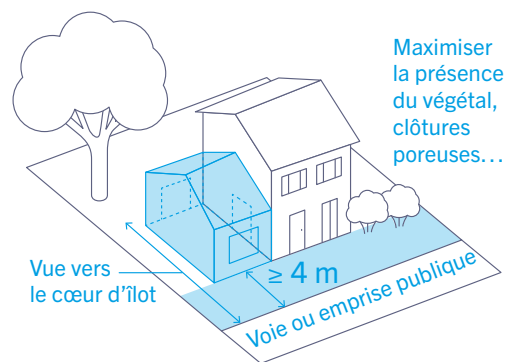
→ Cette OAP définit des orientations applicables à l'échelle des opérations de construction pouvant **orienter le choix d'implantation de l'extension et le choix des espaces à désimperméabiliser** afin que le terrain puisse participer à la préservation ou à la création de continuités écologiques.

Extrait de l'OAP :

- ✓ **Orientation 2.4.1 :** Les plantations (arbres, haies, bandes enherbées...) prévues sur le terrain seront localisées de manière à créer **une continuité de la trame verte locale**. La **végétalisation des clôtures sera diversifiée**.
- ✓ **Orientation 2.4.2 :** La végétalisation des **constructions et de leurs abords** devra être une **priorité**. Cette végétalisation pourra s'effectuer selon différentes modalités : **toitures végétalisées** à vocation d'agriculture urbaine ou non, **pied d'immeuble végétalisé**, etc... Des épaisseurs de terre adaptées sont à privilégier dans un objectif de développement de la biodiversité.
- ✓ **Orientation 2.4.3 :** Les **espaces verts de pleine terre**, imposés par le règlement écrit, devront être localisés de manière à **maximiser leur connectivité** entre eux et avec les espaces de nature présents sur le site et aux alentours. Cette orientation s'applique également aux plantations (arbres, haies, bandes enherbées...). Le **réemploi de la terre végétale présente sur site sera privilégié** sauf en cas de pollution des sols avérée.
- ✓ **Orientation 2.4.4 :** les plantations privilégieront **les espèces de plantes à fleurs et à fruits**, en tant que ressources favorables au maintien des cortèges d'espèces pollinisatrices, de l'avifaune, des chiroptères,
- ✓ **Orientation 2.4.5 :** Il est recommandé d'étudier et si possible de **limiter** l'impact des projets sur le degré **d'ensoleillement des espaces verts et jardins existants ou à créer**.
- ✓ **Orientation 2.4.6 :** Des percées visuelles vers les cœurs d'îlot seront privilégiées.
- ✓ **Orientation 2.4.7 :** Des **solutions paysagères végétalisées** seront recherchées pour la **gestion des eaux pluviales** (noues, bassins de rétention à ciel ouvert, arbres d'eau...).

OAP « Mobilité et espaces publics »

→ Cette OAP définit des orientations applicables à l'échelle des opérations de construction pouvant **orienter l'implantation de l'extension et le traitement de l'interface avec l'espace public**, afin de favoriser les itinéraires modes actifs et d'agir en faveur de la qualité urbaine.



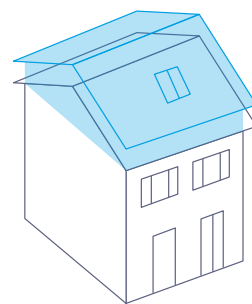
Extrait de l'OAP :

Orientations :

- a. Appliquer une logique de conception des interfaces entre l'espace public et l'espace privé, donnant la **priorité aux piétons**, puis aux vélos et enfin aux véhicules motorisés.
- b. Permettre une circulation piétonne sur les trottoirs et espaces piétonnisés, **sécurisée, fluide et confortable**.
- c. Anticiper les **conflits d'usage** à l'interface de l'opération et de l'espace public*.
- d. En cohérence avec les fonctions et usages de l'espace public*, prévoir sur les espaces libres des **aménagements à forte valeur d'usage**, participant à l'animation urbaine (loisirs, partage, végétalisation, agriculture urbaine, etc.).
- e. Maximiser la **présence du végétal**, permettant par exemple de créer des filtres visuels entre espace privé et espace public*. Préserver les arbres existants (dans la mesure du possible).
- f. En cas de site clôturé, privilégier des **clôtures poreuses et végétalisées**.
- g. Privilégier des **fosses de plantation continues** pour les arbres et les végétaux.
- h. Prendre en compte l'**ensoleillement** dans les choix d'essences et d'implantations des arbres et des végétaux, ainsi que leur ombre portée (permettant la création d'espaces de fraîcheur).
- i. Permettre une **gestion différenciée de l'eau de pluie** à la parcelle.
- j. Favoriser la **continuité des façades actives**, introduisant de la transparence et de la lisibilité vers l'intérieur (ex : baies, fenêtres, arcades, halls...)
- k. Rechercher la **perméabilité visuelle** vers les cœurs d'îlot, intégrant un séquençage régulier des façades (éviter les longues barrières visuelles).
- l. Concevoir des accès piétons et cyclistes à la parcelle et au bâtiment, **généreux et sans obstacles**.
- m. Limiter le nombre d'accès pour véhicules motorisés en façade en privilégiant, par exemple, des accès parking uniques ou mutualisés entre opérations.
- n. Les dispositifs publics ou privés d'éclairage extérieur veilleront à **orienter la lumière vers le sol**, et à permettre une **limitation des temps d'éclairage** et une **intensité lumineuse adaptée**.



RÉALISER UNE EXTENSION VERTICALE (SURÉLÉVATION)

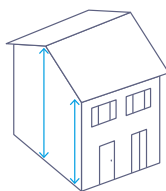


CAS PRATIQUE 2 DOCUMENT NON OPPOSABLE

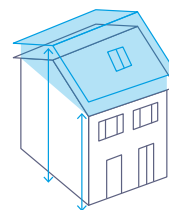
 Les cas pratiques sont donnés à titre indicatif et ne sont pas opposables



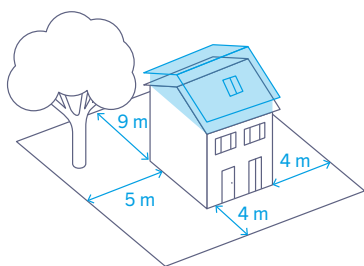
Terrain situé à Ville-d'Avray en zone U3-B



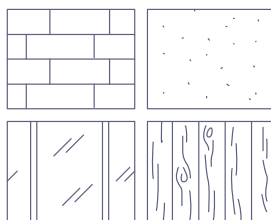
La maison mesure 8,5 m de haut au niveau du faîtage et 6 m à l'égout à l'état initial



La maison mesurera 10 m de haut au niveau du faîtage et 7 m à l'égout une fois la surélévation réalisée



La distance par rapport à la voie est de 4 m.
La distance par rapport aux limites séparatives de la parcelle est de 4, 5 et 9 m



L'extension maçonnée, dans la continuité avec l'existant, ajoutera une ouverture en façade principale et une autre sur le jardin, sans ouverture sur les façades en limites séparatives

1 Les plans réglementaires



4.1 Plan général

► Secteur U3-B



4.2 Périmètres

► Pas de périmètre applicable au projet



4.3 Protections

► Pas de protection applicable au projet



4.6 Gestion des eaux pluviales

► Secteur 1

2 Le règlement écrit

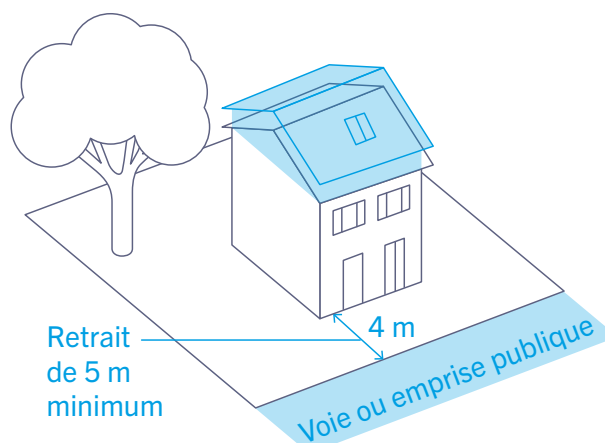
Chap. 1 : Lexique réglementaire

→ Consulter les différentes définitions pour mieux comprendre l'application des règles (exemple : extension, baie, égout du toit, hauteur...).

Chap. 3 : Règles morphologiques

1. Règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

→ La construction existante ne respecte pas le recul minimal fixé par les règles générales $4\text{ m} < 5\text{ m}$). L'extension verticale est toutefois autorisée, car elle observe un recul égal à la construction existante (Cf règle alternative).



3.1.2. Règles générales :

Secteurs
U3-A
U3-B

- Les constructions doivent s'implanter en recul.
- Ce recul doit être supérieur ou égal à :
 - 4 mètres dans les secteurs U3-A, ce recul minimal est ramené à 2 mètres à Vanves uniquement.
 - 5 mètres dans le secteur U3-B.

3.1.4. Règles alternatives :

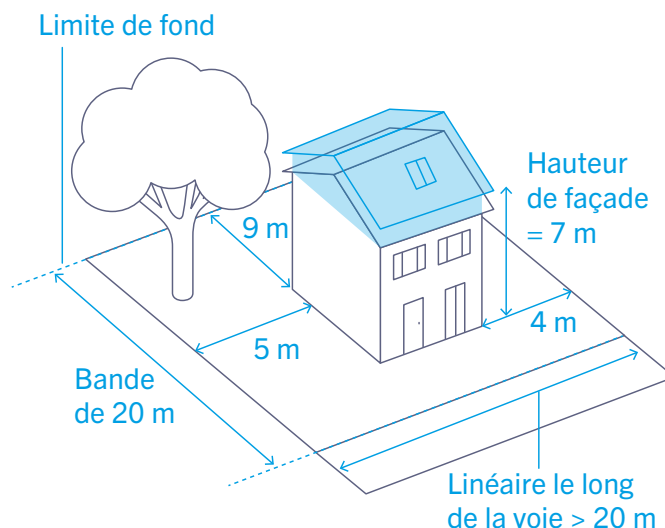
Secteur	Cas des travaux sur les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation
Secteurs U3-A U3-B	▪ Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, sont autorisés pour les parties de construction ne respectant pas les règles d'implantation : ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction, ○ Les extensions horizontales et verticales avec un recul égal ou supérieur à celui des constructions existantes, sauf pour les parties de constructions situées dans un emplacement réservé,
Sous-secteurs U3-C-3 U3-C-4	

2. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

→ Pour être conforme, l'extension verticale ci-dessus doit s'implanter en retrait d'au moins :

- 8 mètres vis-à-vis de la limite séparative en fond de parcelle,
- 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives latérales (car il n'y a pas de baie sur les façades concernées).

Ici, le projet respecte à la fois la règle de retrait par rapport à la limite de fond de parcelle (9 m) et celle de retrait par rapport aux limites séparatives latérales (5 m et 4 m).



Secteurs

U3-A

U3-B

Dans une bande de 20 mètres

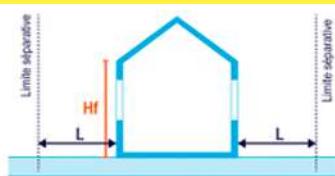
- Les constructions doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives latérales ou en retrait, lorsque le linéaire de terrain le long des emprises publiques et voies est inférieur ou égal à 12 mètres
 - sur une seule limite séparative latérale maximum ou en retrait, lorsque le linéaire de terrain le long des emprises publiques et voies est supérieur à 12 mètres et inférieur ou égal à 20 mètres
 - en retrait des limites séparatives latérales lorsque le linéaire de terrain le long des emprises publiques et voies est supérieur à 20 mètres
 - en retrait des limites de fond, dans tous les cas.

Au-delà d'une bande de 20 mètres

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives

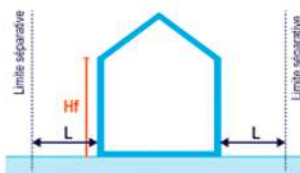
En cas de retrait

- **Façades avec baie** : le retrait doit être supérieur ou égal à la hauteur de façade, soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 8 mètres.



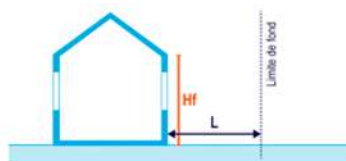
Façades avec baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 8m$

- **Façades sans baie** : le retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieur à 4 mètres.



Façades sans baie : $L \geq H_f/2$ et $L \geq 4m$

- **Façades avec ou sans baie en limite de fond** : le retrait doit être supérieur ou égal à la hauteur de façade, soit $L \geq H_f$, sans être inférieur à 8 mètres.



Façades avec ou sans baie : $L \geq H_f$ et $L \geq 8m$

3. Règles d'implantation sur un même terrain

→ Cette règle définit la distance minimale à respecter entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain. Ici, le projet n'est pas concerné, car lorsque l'on réalise une extension verticale sur une construction existante, celles-ci forment une seule et même construction.

4. Règles d'emprise au sol

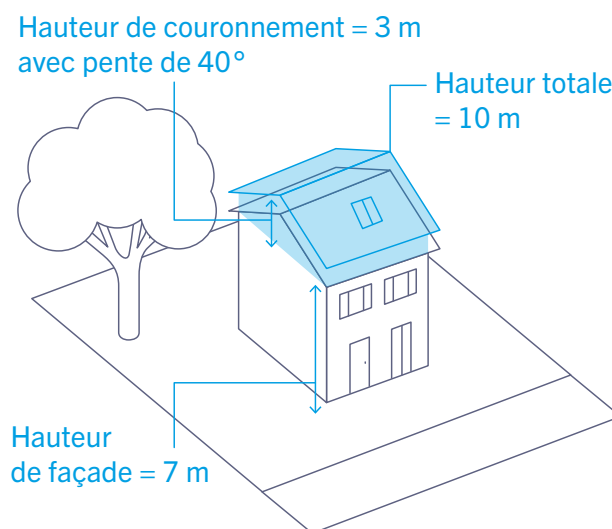
→ Cette règle définit l'emprise au sol maximale autorisée sur le terrain et l'emprise au sol maximale pour chaque construction à respecter. Ici, le projet n'est pas concerné, car l'ajout d'une extension verticale dans le prolongement des murs existants n'entraîne aucune évolution de l'emprise au sol.

5. Règles de hauteur

→ Pour être conforme, la construction doit s'inscrire dans le gabarit maximal suivant

- Une hauteur de façade maximale de 7 mètres,
- Une hauteur totale maximale de 10 mètres,
- Un niveau de couronnement présentant une pente de maximale de 45°.

Le projet s'inscrit dans la hauteur de façade (7 m), la hauteur totale (10 m) et la pente du couronnement (40°).



Secteurs

U3-A

U3-B

Sauf mention différente dans le chapitre 5 concernant les pentes de toiture :

■ Dans le cas d'une toiture à pente :

- Une hauteur de façade égale à 7 mètres. La hauteur de façade est portée à 8 mètres à Chaville
- Un couronnement présentant une pente maximale de 45°,
- Une hauteur totale de 10 mètres, soit R+1+C.

■ Dans le cas d'une toiture terrasse :

- Une hauteur de façade égale à 6 mètres,
- Un couronnement présentant une pente de 1 pour 2,
- Une hauteur totale de 10 mètres, soit R+1+A.

Chap. 4 : Règles de pleine terre

→ Le projet ne modifiant pas l'emprise au sol de la construction, il n'est pas concerné pas les règles de pleine-terre.

Chap. 5 : Règles d'aspect extérieur des constructions

→ Ce chapitre liste un certain nombre de règles qualitatives s'appliquant à tout type de travaux ou de construction et aussi spécifiquement aux extensions.

Nous présentons ici quelques extraits :

5.1.1. Mise en valeur de l'espace urbain

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition et l'accroche architecturale pour les extensions horizontales et verticales. En particulier, les ouvrages de ventilation des parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

5.1.3. Aspect des matériaux

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier. Ils doivent être choisis en vue de garantir leur robustesse et leur pérennité.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
- Lors du ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures devront être maintenues ou reproduites à l'identique. Les matériaux utilisés seront en harmonie avec le caractère de la construction existante. Les revêtements ayant l'aspect du ciment brut ainsi que la peinture de la pierre de taille et des meulières sont interdits.
- La tonalité des enduits, des fenêtres, des volets et des clôtures sera choisie en référence, lorsqu'elle existe, à la charte des couleurs de la commune.
- Pour les constructions à édifier, les couvertures de toiture ondulées ou d'aspect ondulé, et d'aspect papier goudronné sont interdites.
- A l'exception des constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, en toiture, les matériaux ne devront pas avoir d'effet brillant ou éblouissant. Les panneaux solaires ne sont pas considérés comme brillants ou éblouissants.

5.1.4. Pignons et façades

- L'ensemble des *façades* et les *pignons* doivent être traités avec le même soin que les *façades* principales.
- Les décrochés de *façade* resteront l'exception.
- Les *façades* sur rues doivent être percées de *baies*.
- Les dispositifs de type climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être non visibles depuis les *voies*. Ces dispositifs prendront place sur les *façades* arrières ou latérales et devront être encastrés ou masqués par un dispositif en harmonie avec l'architecture de la *construction*. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions* à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'une intégration architecturale et/ou paysagère est mise en œuvre.
- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des *façades*. Des dispositifs techniques et architecturaux (*corniches*, *modénatures*...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de *balcons*, *loggias* ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des *façades*. Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les *façades* à l'*alignement*.
- Les sous-faces des ouvrages en *saillie* ou en renforcement (débords, passages sous porches, *balcons*...) auront une finition soignée, en harmonie avec le reste de la *façade*.
- Les coffres de stores ou de volets roulants saillants par rapport au nu de la *façade* ou visibles depuis l'extérieur sont interdits.

5.1.5. Toitures

- Le traitement des *toitures* doit être de qualité, y compris pour les *constructions* et installations de petite *hauteur*. Un souci d'harmonie avec les *constructions* environnantes doit guider le choix du profil de *couronnement*. Tout *édicule* en *toiture* doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné permettant sa bonne intégration paysagère.
- Les réseaux techniques en *toiture* terrasse doivent être masqués par l'intermédiaire d'un traitement architectural en harmonie avec le caractère de la *construction*.

Chap. 9 : Règles de gestion des eaux pluviales

→ Cette règle définit les exigences en matière de rejet des eaux pluviales dans le réseau public. Étant donné que le [projet de surélévation](#), situé dans le [secteur 1](#), ne génère pas une emprise au sol supérieure à 20 m², il ne sera pas obligatoire d'intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales pour ce projet.

RÉALISER UNE ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR*

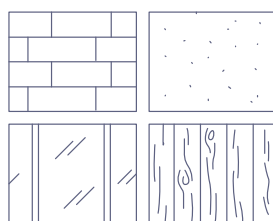


CAS PRATIQUE 3 DOCUMENT NON OPPOSABLE

 Les cas pratiques sont donnés à titre indicatif et ne sont pas opposables



Terrain situé à Issy-les-Moulineaux en zone U3-A

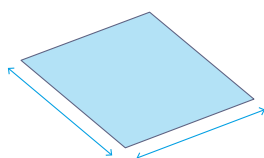


L'aspect des façades et de la toiture sera en harmonie avec les constructions existantes et environnantes

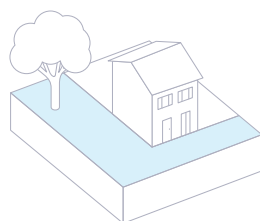


L'isolation projetée sera de 25 cm d'épaisseur sur l'ensemble des 4 façades et de 40 cm d'épaisseur sous toiture

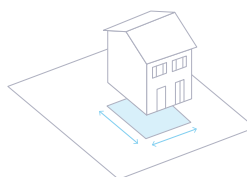
L'épaisseur de l'isolation étant inférieure à 40 cm, ces informations ne sont pas requises dans notre cas.



Terrain existant de 400 m²



Surface actuelle de pleine terre sur le terrain



Emprise au sol de la construction existante



Distance par rapport aux limites et autres constructions

* Dans le cas de copropriété, il faut l'accord du syndicat des copropriétaires pour réaliser une ITE

1 Les plans réglementaires



4.1 Plan général

► Secteur U3-A



4.2 Périmètres

► Pas de périmètre applicable au projet



4.3 Protections

► Pas de protection applicable au projet



4.6 Gestion des eaux pluviales

► Secteur 1

2 Le règlement écrit

Chap. 1 : Lexique réglementaire

→ Consulter les différentes définitions pour mieux comprendre l'application des règles (exemple : façade, hauteur...).

Chap. 3 : Règles morphologiques

→ Ce chapitre liste les règles morphologiques à respecter. Ici, le projet n'est pas concerné, car le règlement spécifie que les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur d'une épaisseur égale ou inférieure à 40 cm ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles d'implantation et d'emprise au sol (cf. champ d'application et règles alternatives).

Chap. 4 : Règles de pleine-terre

→ Ce chapitre **liste les règles de pleine-terre à respecter**. Ici, le projet n'est pas concerné, car le règlement spécifie que les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur d'une épaisseur égale ou inférieure à 40 cm ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux de pleine terre (cf. champ d'application).

4.1. Taux de pleine-terre

4.1.1. Champ d'application

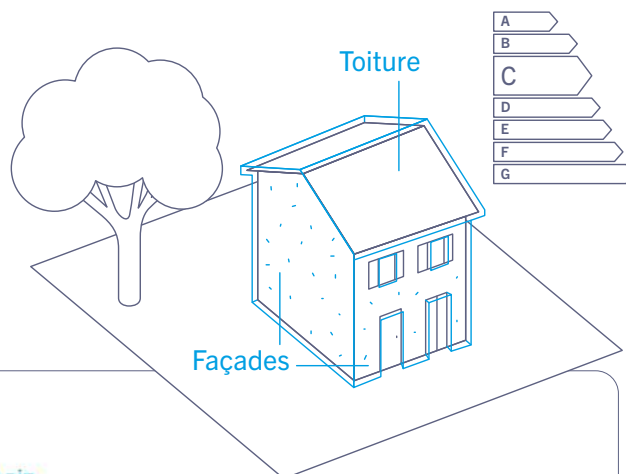
Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas pour :

- Les travaux d'isolation par l'extérieur des *façades* réalisés sur une *construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une épaisseur ou d'une largeur maximale égale à 0,40 mètre depuis la *façade existante* et/ou la *toiture existante*.

Chap. 5 : Règles d'aspect extérieur des constructions

→ Ce chapitre liste un certain nombre de **règles qualitatives s'appliquant à tout type de travaux ou de construction**.

Nous présentons ici quelques extraits :



5.1.1. Mise en valeur de l'espace urbain

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le traitement des *constructions annexes*, garages, extensions, doit être en harmonie avec la *construction principale*, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition et l'accroche architecturale pour les extensions horizontales et verticales. En particulier, les ouvrages de ventilation des parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

5.1.3. Aspect des matériaux

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des *constructions* à édifier. Ils doivent être choisis en vue de garantir leur robustesse et leur pérennité.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
- Lors du ravalement des *façades des constructions existantes*, les modénatures devront être maintenues ou reproduites à l'identique. Les matériaux utilisés seront en harmonie avec le caractère de la *construction existante*. Les revêtements ayant l'aspect du ciment brut ainsi que la peinture de la pierre de taille et des meulières sont interdits.
- La tonalité des enduits, des fenêtres, des volets et des *clôtures* sera choisie en référence, lorsqu'elle existe, à la charte des couleurs de la commune.
- Pour les *constructions* à édifier, les couvertures de *toiture* ondulées ou d'aspect ondulé, et d'aspect papier goudronné sont interdites.
- A l'exception des *constructions* à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, en *toiture*, les matériaux ne devront pas avoir d'effet brillant ou éblouissant. Les panneaux solaires ne sont pas considérés comme brillants ou éblouissants.

5.1.4. Pignons et façades

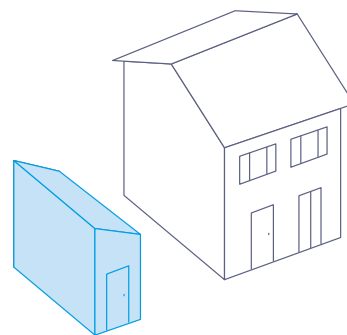
- L'ensemble des *façades* et les *pignons* doivent être traités avec le même soin que les *façades* principales.
- Les décrochés de *façade* resteront l'exception.
- Les *façades* sur rues doivent être percées de *baies*.
- Les dispositifs de type climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être non visibles depuis les *voies*. Ces dispositifs prendront place sur les *façades* arrières ou latérales et devront être encastrés ou masqués par un dispositif en harmonie avec l'architecture de la *construction*. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions* à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'une intégration architecturale et/ou paysagère est mise en œuvre.
- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des *façades*. Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, *modénatures*...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de *balcons*, *loggias* ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des *façades*. Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les *façades* à l'*alignement*.
- Les sous-faces des ouvrages en *saillie* ou en renforcement (débords, passages sous porches, *balcons*...) auront une finition soignée, en harmonie avec le reste de la *façade*.
- Les coffres de stores ou de volets roulants saillants par rapport au nu de la *façade* ou visibles depuis l'extérieur sont interdits.
- Les gardes corps des *balcons* et terrasses à usage d'habitation disposeront d'une opacité partielle ou totale suffisante permettant d'éviter la pose ultérieure de dispositifs individuels occultant.
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur devront proposer un dispositif qui confère une qualité architecturale à la *construction* et qui assure son intégration paysagère.

5.1.5. Toitures

- Le traitement des *toitures* doit être de qualité, y compris pour les *constructions* et installations de petite *hauteur*. Un souci d'harmonie avec les *constructions* environnantes doit guider le choix du profil de *couronnement*. Tout *édicule* en *toiture* doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné permettant sa bonne intégration paysagère.
- Les réseaux techniques en *toiture* terrasse doivent être masqués par l'intermédiaire d'un traitement architectural en harmonie avec le caractère de la *construction*.

CONSTRUIRE UNE ANNEXE (ABRI DE JARDIN, GARAGE...)

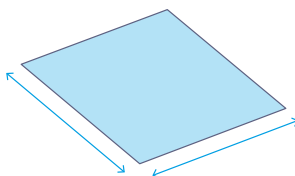
CAS PRATIQUE 4  DOCUMENT NON OPPOSABLE



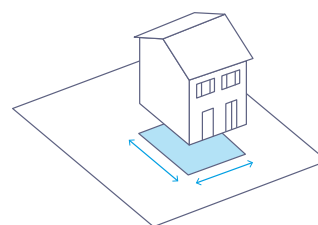
 Les cas pratiques sont donnés à titre indicatif et ne sont pas opposables



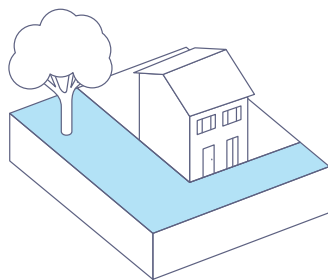
Terrain situé à Vanves
en zone U3-A



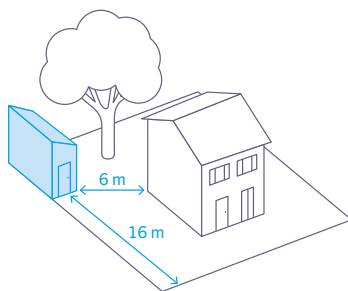
Terrain existant de 250 m²



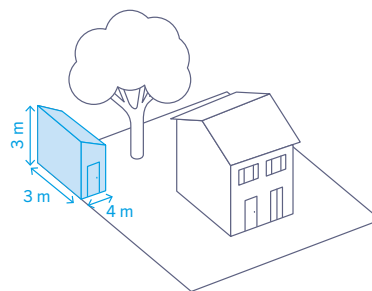
Construction existante
de 85 m² d'emprise au sol



165 m² de surface actuelle
en pleine-terre



Annexe accolée aux limites
de fond et séparative latérale
gauche. Implantée à 6 m
de la construction existante et
à 16 m de l'emprise de la voie



Annexe de 3 m de hauteur
totale et de 12 m² d'emprise
au sol (11 m² de surface
de plancher)

1 Les plans réglementaires



4.1 Plan général

► Secteur U3-A



4.2 Périmètres

► Pas de périmètre applicable au projet



4.3 Protections

► Espace Écologique et/ou Paysager à Protéger



4.4 Pleine terre

► 30 % de pleine-terre exigée

2 Le règlement écrit

Chap. 1 : Lexique réglementaire

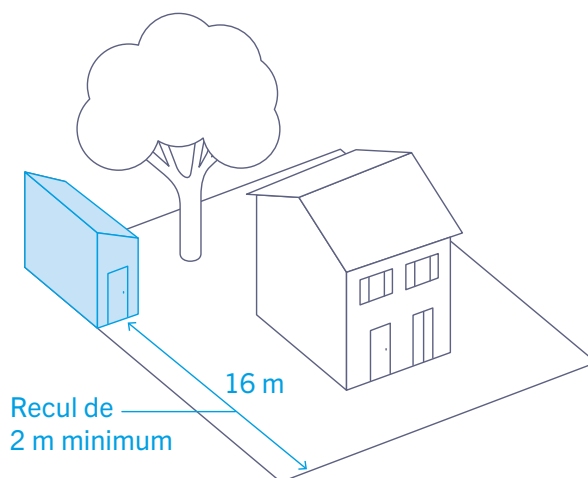
NB : l'abri de jardin est considéré comme une annexe.

→ Consulter les différentes définitions pour mieux comprendre l'application des règles (exemple : construction annexe, local, accessoire, emprise au sol...).

Chap. 3 : Règles morphologiques

1. Règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

→ L'abri de jardin doit être implanté avec un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie. L'annexe étant située à 16 mètres de la voie, elle est donc conforme.



Secteurs

U3-A

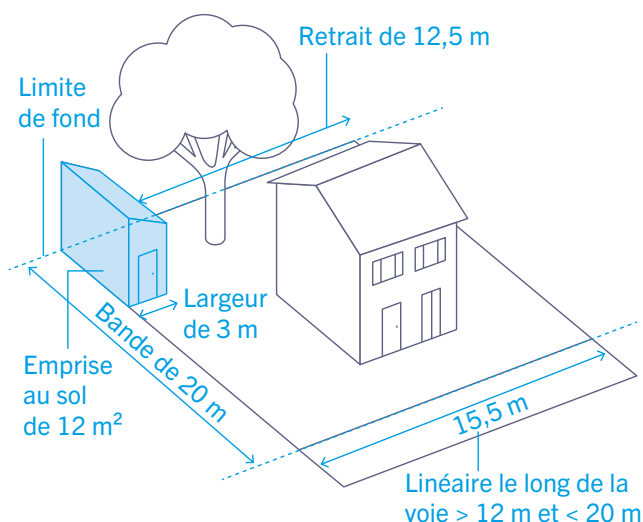
U3-B

- Les *constructions* doivent s'implanter en recul.
- Ce recul doit être supérieur ou égal à :
 - 4 mètres dans les **secteurs U3-A**, ce recul minimal est ramené à 2 mètres à Vanves uniquement.
 - 5 mètres dans le **secteur U3-B**.

2. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

→ L'annexe ne respecte pas les règles générales d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, qui doivent être implantées en retrait des limites de fond.

Cependant, ce projet est bien conforme au règlement, car celui-ci comporte une règle particulière qui autorise l'implantation des annexes en limite séparative (y compris de fond de terrain).



2.2. Règles générales :

Dans une bande de 20 mètres

Secteurs
U3-A
U3-B

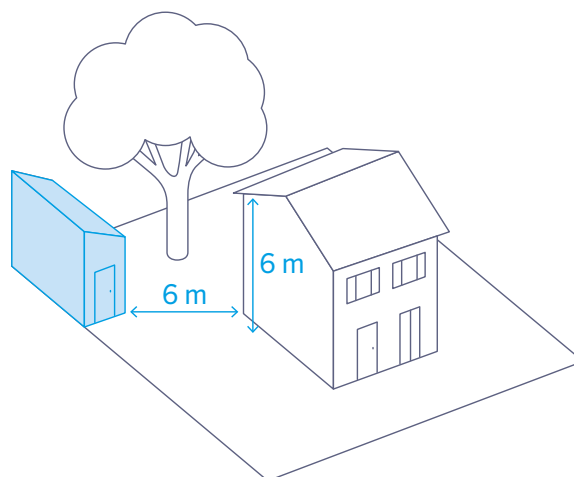
- Les constructions doivent être implantées :
 - sur les limites séparatives latérales ou en retrait, lorsque le linéaire de terrain le long des emprises publiques et voies est inférieur ou égal à 12 mètres
 - sur une seule limite séparative latérale maximum ou en retrait, lorsque le linéaire de terrain le long des emprises publiques et voies est supérieur à 12 mètres et inférieur ou égal à 20 mètres
 - en retrait des limites séparatives latérales lorsque le linéaire de terrain le long des emprises publiques et voies est supérieur à 20 mètres
 - en retrait des limites de fond, dans tous les cas.

2.3. Règles particulières :

Secteur	Cas des constructions annexes
Secteurs U3-A U3-B	▪ L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes d'une emprise au sol de 20 m² maximum, à condition de ne pas occuper toute la largeur du terrain et de ne pas s'implanter à l'alignement d'une sente piétonne (cette disposition permet une implantation des annexes en dehors de la bande d'implantation le cas échéant). ▪ La disposition précédente s'applique sous réserve du respect des dispositions relatives aux cas non soumis aux règles générales applicables à Sèvres.

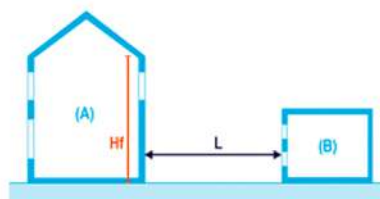
3. Règles d'implantation sur un même terrain

→ La distance minimale à respecter entre la construction principale et l'annexe est de 4 mètres. Ici, le projet est conforme, car l'abri jardin projeté est implanté à une distance de 6 mètres de la construction existante.



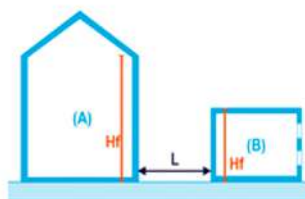
Secteur
U3-A

- Dès lors qu'au moins une des parties de *façades* en vis-à-vis comporte au moins une *baie*, la distance doit être supérieure ou égale à la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq H_f$, sans être inférieure à 8 mètres.



Façade avec baie :
 $L \geq H_f(A)$ et $L \geq 8m$

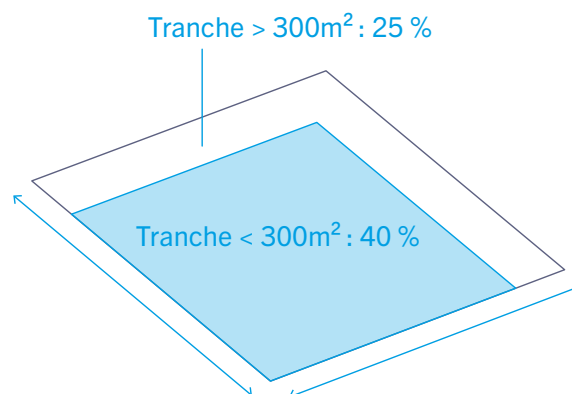
- Si aucune des *façades* en vis-à-vis ne comporte de *baies*, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 4 mètres.



Façades sans baie :
 $L \geq H_f/2(A)$ et $L \geq 4m$

4. Règles d'emprise au sol

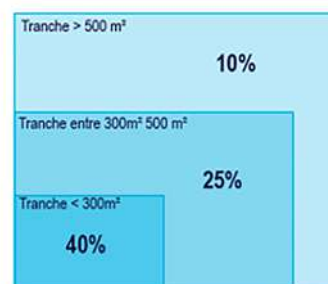
→ La construction existante occupant une emprise au sol de 85 m² et l'annexe souhaitée 12 m², l'emprise au sol une fois l'annexe réalisée sera de 97 m². **Le projet respecte donc à la fois l'emprise au sol maximale autorisée sur le terrain (100 m²) et l'emprise au sol maximale pour chaque construction (200 m²).**



Terrain de 400 m² :
Emprise au sol maximale autorisée =
(250 m² x 40 %) = 100 m²

L'*emprise au sol* maximale des constructions est définie par les tranches cumulatives et règles suivantes :

- Tranche de surface de *terrain* inférieure à 300 m² : 40% de la surface cette tranche ;
- Tranche de surface de *terrain* comprise entre 300 m² et 500 m² : 25% de la surface de cette tranche ;
- Tranche de surface de *terrain* supérieure à 500 m² : 10% de la surface de cette tranche ;
- L'*emprise au sol* de chaque *construction* doit être inférieure ou égale à 200 m².

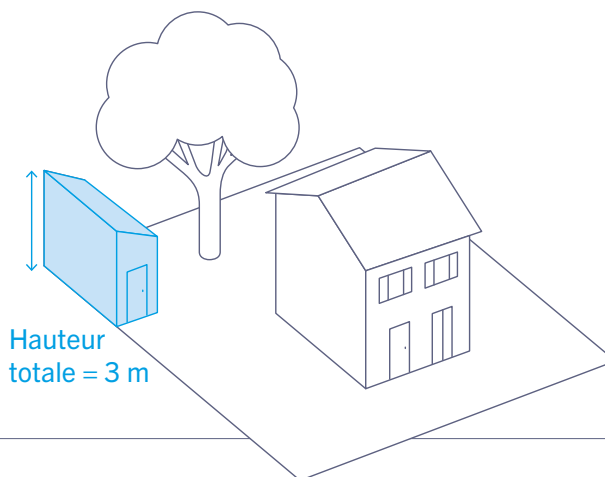


Secteur
U3-A

Pour les *terrains* d'une superficie inférieure ou égale à 225 m² à la date d'approbation du PLUi, une *emprise au sol* de 90 m² est autorisée, sous réserve que 50% au moins du *terrain* après travaux soient de pleine-terre.

5. Règles de hauteur

- Les annexes font partie des « cas non soumis aux règles générales », seule la hauteur maximale est encadrée : 3,2 mètres.

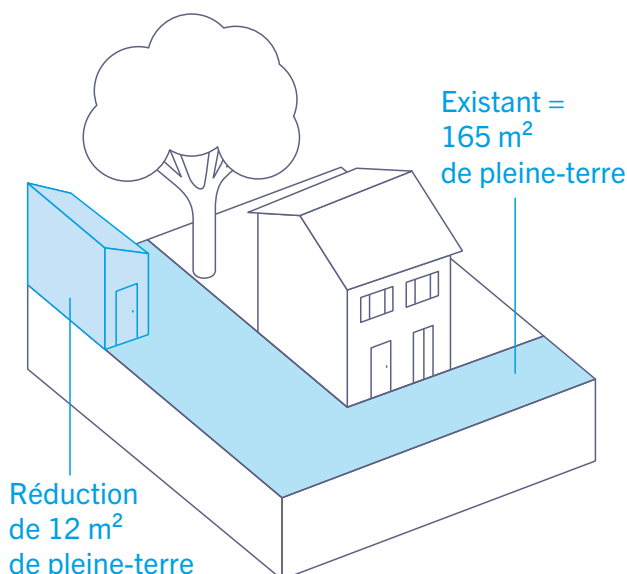


Secteur	Cas non soumis aux règles générales
Zone U3	■ Pour les <u>constructions existantes</u> hors patrimoine protégé, sont exclus de la définition du gabarit-enveloppe les éléments suivants : ○ Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, dans la limite de 1,20 mètre, ○ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable : - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 0,70 mètre pour les bâtiments d'une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur</i> totale inférieure ou égale à 1,00 mètre pour les bâtiments d'une <i>hauteur</i> totale supérieure à 13,50 mètres (ou R+4) ○ Les dispositifs d'isolation par l'extérieur, dès lors que leur épaisseur ou largeur maximale par rapport à la <i>toiture</i> existante est inférieure ou égale à 0,40 mètre, ○ Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre. ■ La <u>hauteur des locaux techniques</u> situés en <i>toiture</i> terrasse ne doit pas dépasser 1,80 mètre, comptée à partir du plancher haut du dernier <i>niveau</i>. ■ La <u>hauteur des constructions annexes</u> ne doit pas dépasser 3,20 mètres.

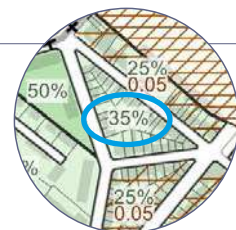
Chap. 4 : Nature et biodiversité

1. Règles de taux de pleine-terre

- Le plan réglementaire de la pleine-terre exige un taux minimal de pleine terre de 35 % soit 100 m² pour un terrain de 250 m².
- La réalisation du projet conduit à une réduction de la surface de pleine-terre (165 m² - 12 m² = 153 m²) mais conserve un taux de pleine terre supérieur à 35 %.



- Le taux minimal de *pleine-terre* à respecter est indiqué sur le **document graphique n°4.4 Plan de pleine-terre et coefficient de biotope surfacique**. Il est applicable au terrain.
- Les unités surfaciques de *pleine-terre* sont comptabilisées lorsqu'elles atteignent au moins 5 m² d'un seul tenant.
- Le taux de *pleine-terre* est exigé, nonobstant toute règle d'*emprise au sol*. Toutefois en zone U3, pour les constructions bénéficiant du forfait de 90 m² d'*emprise au sol*, il n'est pas exigé plus de 50% de *pleine-terre*.
- L'implantation d'*annexes* et les *extensions* à édifier des constructions existantes s'accompagnant d'une désimperméabilisation conduisant à la réalisation d'une surface de pleine terre cumulée au moins équivalente sont autorisées.



3. Espaces écologiques et/ou paysagers protégés (EEPP)

- En cas d'EEPP délimité sur le plan 4.3, l'abri de jardin de 12 m² situé dans l'EEPP doit être relocalisé en dehors de la zone EEPP ou réduit en superficie (les annexes sont autorisées dans les EEPP si leur emprise au sol est inférieure à 10 m²).

4.3.1. Espaces végétalisés

Les *espaces végétalisés* à protéger sont identifiés sur le **document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères** et dans le **Cahier des espaces écologiques et paysagers protégés**.

Au sein de ces espaces, l'abattage d'*arbre(s)* est interdit, sauf s'il est nécessaire :

- Pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité,
- À la réalisation de travaux poursuivant un objectif d'intérêt général,
- À l'établissement d'un accès, si aucune autre solution n'est envisageable.

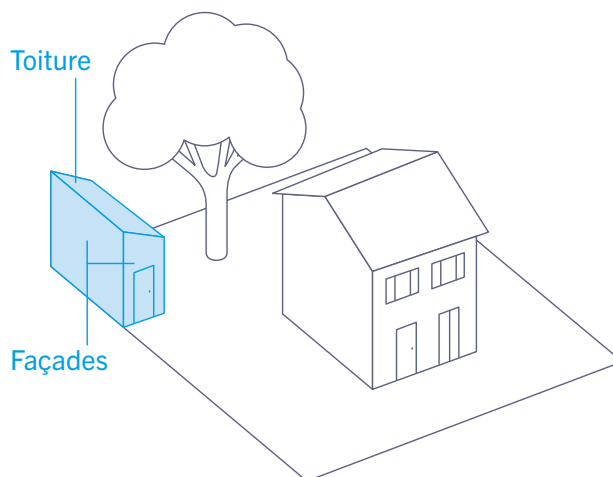
Au sein de ces espaces, l'édification de constructions et d'installations ainsi que la réalisation d'aménagements ou de travaux concourant à l'imperméabilisation des sols y sont interdits, à l'exception :

- Des constructions annexes dont l'*emprise au sol* est inférieure ou égale à 10 m² et la hauteur inférieure ou égale à 3.20 mètres, limitées à une seule construction annexe par terrain existant à la date d'approbation du PLUi,

Chap. 5 : Règles d'aspect extérieur des constructions

- Ce chapitre liste un certain nombre de règles qualitatives s'appliquant à tout type de travaux ou de construction et aussi spécifiquement aux extensions.

Nous présentons quelques extraits en page suivante.



5.1.1. Mise en valeur de l'espace urbain

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le traitement des *constructions annexes*, garages, *extensions*, doit être en harmonie avec la *construction principale*, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition et l'accroche architecturale pour les *extensions* horizontales et verticales. En particulier, les ouvrages de ventilation des parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

5.1.3. Aspect des matériaux

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des *constructions* à édifier. Ils doivent être choisis en vue de garantir leur robustesse et leur pérennité.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
- Lors du ravalement des *façades* des *constructions existantes*, les modénatures devront être maintenues ou reproduites à l'identique. Les matériaux utilisés seront en harmonie avec le caractère de la *construction existante*. Les revêtements ayant l'aspect du ciment brut ainsi que la peinture de la pierre de taille et des meulières sont interdits.
- La tonalité des enduits, des fenêtres, des volets et des *clôtures* sera choisie en référence, lorsqu'elle existe, à la charte des couleurs de la commune.
- Pour les *constructions* à édifier, les couvertures de *toiture* ondulées ou d'aspect ondulé, et d'aspect papier goudronné sont interdites.
- A l'exception des *constructions* à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, en *toiture*, les matériaux ne devront pas avoir d'effet brillant ou éblouissant. Les panneaux solaires ne sont pas considérés comme brillants ou éblouissants.

5.1.4. Pignons et façades

- L'ensemble des *façades* et les *pignons* doivent être traités avec le même soin que les *façades principales*.
- Les décrochés de *façade* resteront l'exception.
- Les *façades* sur rues doivent être percées de *baies*.
- Les dispositifs de type climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être non visibles depuis les *voies*. Ces dispositifs prendront place sur les *façades arrières* ou latérales et devront être encastrés ou masqués par un dispositif en harmonie avec l'architecture de la *construction*. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions* à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'une intégration architecturale et/ou paysagère est mise en œuvre.
- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des *façades*. Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, *modénatures*...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de *balcons*, *loggias* ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des *façades*. Les équipements de rejet d'eau à l'air libre sont interdits sur les *façades* à l'*alignement*.
- Les sous-faces des ouvrages en *saillie* ou en renforcement (débords, passages sous porches, *balcons*...) auront une finition soignée, en harmonie avec le reste de la *façade*.
- Les coffres de stores ou de volets roulants saillants par rapport au nu de la *façade* ou visibles depuis l'extérieur sont interdits.

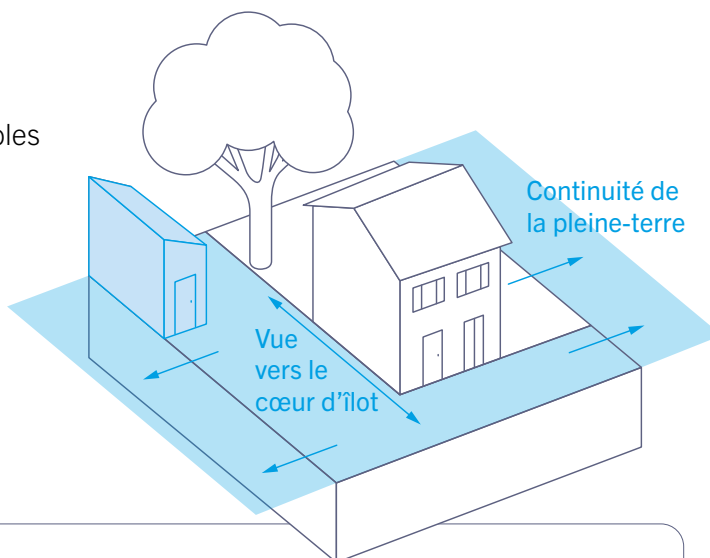
5.1.5. Toitures

- Le traitement des *toitures* doit être de qualité, y compris pour les *constructions* et installations de petite *hauteur*. Un souci d'harmonie avec les *constructions* environnantes doit guider le choix du profil de *couronnement*. Tout *édicule* en *toiture* doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné permettant sa bonne intégration paysagère.
- Les réseaux techniques en *toiture* terrasse doivent être masqués par l'intermédiaire d'un traitement architectural en harmonie avec le caractère de la *construction*.

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques

OAP « Continuités écologiques »

→ Cette OAP définit des orientations applicables à l'échelle des opérations de construction pouvant **orienter le choix d'implantation de l'annexe et le choix des espaces à désimperméabiliser** afin que le terrain puisse participer à la préservation ou à la création de continuités écologiques.



Extrait de l'OAP :

- ✓ **Orientation 2.4.1** : Les plantations (arbres, haies, bandes enherbées...) prévues sur le terrain seront localisées de manière à créer **une continuité de la trame verte locale**. La **végétalisation des clôtures** sera diversifiée.
- ✓ **Orientation 2.4.2** : La végétalisation des **constructions et de leurs abords** devra être une **priorité**. Cette végétalisation pourra s'effectuer selon différentes modalités : **toitures végétalisées** à vocation d'agriculture urbaine ou non, **pied d'immeuble végétalisé**, etc... Des épaisseurs de terre adaptées sont à privilégier dans un objectif de développement de la biodiversité.
- ✓ **Orientation 2.4.3** : Les **espaces verts de pleine terre**, imposés par le règlement écrit, devront être localisés de manière à **maximiser leur connectivité** entre eux et avec les espaces de nature présents sur le site et aux alentours. Cette orientation s'applique également aux plantations (arbres, haies, bandes enherbées...). Le **réemploi de la terre végétale présente sur site** sera **privilégié** sauf en cas de pollution des sols avérée.
- ✓ **Orientation 2.4.4** : les plantations privilégieront **les espèces de plantes à fleurs et à fruits**, en tant que ressources favorables au maintien des cortèges d'espèces pollinisatrices, de l'avifaune, des chiroptères,
- ✓ **Orientation 2.4.5** : Il est recommandé d'étudier et si possible de **limiter** l'impact des projets sur le degré **d'ensoleillement des espaces verts et jardins existants ou à créer**.
- ✓ **Orientation 2.4.6** : Des percées visuelles vers les cœurs d'îlot seront privilégiées.
- ✓ **Orientation 2.4.7** : Des **solutions paysagères végétalisées** seront recherchées pour la **gestion des eaux pluviales** (noues, bassins de rétention à ciel ouvert, arbres d'eau...).

i Il conviendrait de s'interroger si une implantation différente ne permet pas de « maximiser » la connectivité des espaces de pleine-terre (2.4.3).