

EXTENSION ET RAVALEMENT DES FAÇADES
DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE
- COMPLÉMENTS 2-
20 ALLÉE DES ACACIAS - SAINT GRATIEN

FAMILLE DOS SANTOS - MARS 2020



Références du dossier

Numéro de dossier : PC0955551980012

Déposé le : 17/07/2019

Nom du demandeur : M. DOS SANTOS Mickaël

Nature des travaux : Extension et ravalement d'une maison individuelle

Adresse des travaux : 20 allée des Acacias – 95210 SAINT GRATIEN

Réponses à la demande de pièces manquantes du 02.08.2019 de la Mairie de Saint Gratien :

« Je vous informe que votre dossier est considéré comme incomplet car il manque les pièces ou informations suivantes :

- 1) Sur le formulaire de demande de permis de construire, veuillez indiquer :
 - Cadre 1 page 1, la date, le lieu et le département de naissance du demandeur
 - Cadre 1.1 page 11, la surface taxable créée des locaux clos et couverts à usage de stationnement, le cas échéant indiquez 0
 - Cadre 5 page 12, dater et signer la déclaration

➤ Le formulaire est complété des informations demandées dans les cadres correspondants.
- 2) PCMI 3 – plan de coupe : coter la hauteur intérieure du s/sol.

➤ Le plan de coupe PCMI 3 est informé de la cote demandée.
- 3) PCMI 2 plan de masse : fournir un plan masse à une échelle exacte et plus précise (1/100^{ème} ou 1/200^{ème})

➤ Le plan masse présente l'avant / après des interventions prévues à l'échelle 1/500^{ème}, et est complété de l'échelle 1/200^{ème}.

Vous devez indiquer sur le plan les cotes, en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur).

➤ Les trois dimensions sont indiquées.

Le plan de masse doit faire apparaître :

- Toutes les constructions existantes sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact (les plans de masse existant et projeté ne font pas apparaître les travaux accordés le 15/05/2019 relatif à la déclaration préalable n° 095 555 00034)
- Les travaux relatifs à la DP n° 095 555 00034 sont intégrés au présent dossier.
- L'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PCMI 7 et PCMI 8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue
- Les deux photos jointes (PCMI 6 et PCMI 7) sont repérées. PCMI 8 concerne une prise de vue aérienne.
- Les arbres existants, s'il y en a, en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés
- Les arbres qui doivent être plantés (essence et taille)
- Le plan masse indique la situation paysagère avant / après interventions, également décrite dans la notice PCMI 4.
- L'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux
- Les réseaux et les emplacements prévus pour le raccordement sont intégrés au plan masse.

- Les espaces plantés, les aménagements des accès (piéton, stationnement)
- Le plan masse indique les espaces plantés ainsi que les aménagements des accès avant / après interventions.
- 4) Préciser le mode de gestion des eaux pluviales (l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée)
- Un collecteur d'eaux pluviales d'environ 600 litres est intégré au plan masse pour récupérer les eaux pluviales de la nouvelle toiture. Le mode complet de gestion des eaux pluviales est également décrit dans la notice PCMI 4.
- 5) Les plans de façades ne font pas apparaître les différences d'enduits indiquées dans la légende
- Les différences d'enduit permettent de distinguer le niveau de soubassement des constructions. Le motif est mis à jour dans le présent dossier afin de clarifier l'usage des enduits dans le dossier graphique.
- 6) Vous indiquez sur le plan de façade sur rue et à plusieurs endroits dans la notice descriptive (PCMI 4) que sera créé un espace de stockage accessible par la création d'une 2^{ème} porte de garage : merci d'expliquer l'utilisation de cette surface, en zone UG, la destination de stockage n'est pas autorisée
- Le présent dossier ayant évolué, la 2^{ème} porte de garage est supprimée et la rampe d'accès au garage existant n'est pas prolongée. Au niveau du garage existant, l'extension juxtapose un vide de construction non accessible générée par l'alignement des altimétries (environ +1m par rapport à la voie publique) des espaces dits « nobles » du pavillon existant et de l'extension.
- 7) Des travaux (agrandissement du garage existant en façade avant, changement de la porte d'entrée...) ont déjà été réalisés sans autorisation, veuillez les inclure dans votre demande afin de les régulariser si le règlement de PLU le permet.
- Le dossier graphique intègre les travaux déjà réalisés sans autorisation. Le formulaire ainsi que la notice descriptive sont également à jour de ces travaux.

Par ailleurs, comme vous l'expliquez dans la notice descriptive, vous veillez à insérer la construction dans « la logique d'implantation des pavillons existants » et dans « une volonté de cohérence et d'intégration dans le tissu existant ». Aussi pour parfaire cette intégration la toiture en arc de cercle du bâtiment projeté, non représentative des maisons Barbu, pourra évoluer.

- La toiture en arc de cercle du bâtiment projeté a évolué en toiture monopente simple afin de parfaire l'intégration de l'extension dans son contexte, objet du présent dossier de permis de construire. La cote faîtière a évolué, passant d'environ 3m60 à environ 4m60.

Je vous informe que votre projet n'est pas conforme à l'article UG 7 qui stipule que la règle générale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain s'applique aux terrasses et aux balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m. « Dans le cas d'une terrasse ou d'un balcon situé en limite séparative, un dispositif écran fixe de 1,90 m de haut sera prévu », or votre terrasse, implantée en limite séparative ne comporte pas de pare-vue.

- Conformément à l'article UG 7 du PLU, un dispositif de pare-vue de 1m90 de haut clôture la terrasse sur sa limite Sud.

Pour permettre l'instruction de votre dossier, il est nécessaire que vous déposez ces pièces en 4 exemplaires à la mairie ou bien que vous les adressiez par courrier avec accusé de réception.

Le délai d'instruction qui vous avait été notifié lors du dépôt de votre demande, commence à partir de la date de réception en mairie, de la totalité des informations et pièces manquantes.

Vous disposez de 3 mois à compter de la date de réception de cette lettre, pour faire parvenir à la mairie l'intégralité des pièces et informations manquantes. Dans le cas contraire, vous serez réputé vouloir renoncer à votre projet et votre demande sera rejetée de plein droit.

Si à la fin du délai d'instruction, après avoir déposé l'ensemble des pièces et des informations en mairie, vous n'avez pas reçu de réponse de l'Administration, vous bénéficierez d'un accord tacite et vous pourrez commencer les travaux en affichant la présente lettre sur le terrain, pendant toute la durée du chantier selon les modalités détaillées plus bas.

Vous pourrez également par une simple demande obtenir de la mairie un certificat attestant l'accord tacite.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs. »

Réponses à la demande de pièces manquantes du 26.12.2019 de la Mairie de Saint Gratien :

« Vous avez déposé le 17/07/2019 à la mairie de Saint Gratien une demande de Permis de Construire ainsi que des pièces complémentaires le 31/10/2019 suite à une demande de pièces émanant de mes services.

Je vous informe que votre dossier est toujours considéré comme incomplet car suite à la visite sur place en date du 17 décembre dernier, il a été constaté que les travaux, objet de la déclaration préalable n°095 555 18 00034, n'étaient pas conformes à l'autorisation accordée le 15 mai 2018 pour les raisons suivantes :

- La construction n'a pas été couverte jusqu'à la limite séparative, elle est en infraction par rapport à l'article UG 7 du PLU qui stipule que les constructions doivent se situer soit en limite séparative soit à 2,50 m de celle-ci
- La construction n'est pas édifiée sur la limite séparative latérale gauche et sa gouttière est pendante

Par conséquent le plan de masse joint à votre demande de permis de construire est erroné.

Aussi veuillez nous indiquer les travaux que vous envisagez de réaliser pour vous mettre en conformité avec la déclaration préalable qui vous a été accordée et le PLU de la ville.

➤ Conformément à ce que nous avons convenu ensemble sur place, vous trouverez ci-dessous la description des travaux qui seront réalisés pour assurer la conformité de la construction :

- Sur la limite séparative Nord, sera édifié un mur en lieu et place de la clôture existante. La gouttière pendante sera déposée et substituée par une gouttière de rive dite « à la nantaise » reposant sur le nouveau mur édifié en limite séparative. Au niveau de la limite séparative Sud, la toiture de la construction sera prolongée jusqu'à la limite séparative sous la forme d'une pergola. Celle-ci reposera sur le mur édifié au droit de la limite séparative.
- Le plan de masse du présent dossier a été mis à jour conformément à la description.

Par ailleurs, vous avez fait évoluer la toiture de votre projet vers une toiture mono pente qui ne s'insère pas avec la toiture de votre construction existante et ne répond pas à la logique d'implantation des bâtiments avoisinants. Dans une volonté de cohérence et d'intégration dans le tissu existant, veuillez proposer une toiture à 2 pans en continuité de votre habitation existante.

➤ La toiture mono pente du bâtiment projeté a évolué en toiture à 2 pans dans la continuité de la toiture de la construction existante afin de parfaire l'intégration de l'extension dans son contexte, objet du présent dossier de permis de construire. Le dessin de la toiture du bâtiment projeté reprend la pente de la toiture du bâtiment existant. La côte faîtière a évolué, passant d'environ 4m60 à environ 6m20. Les côtes sablières, quant à elles, passent d'environ 2m60 à environ 3m50.

- L'ensemble des pièces graphiques et écrites du présent dossier ont été actualisées conformément à la description.

Pour permettre l'instruction de votre dossier, il est nécessaire que vous déposez ces pièces en 4 exemplaires à la mairie ou bien que vous les adressiez par courrier avec accusé de réception.

Le délai d'instruction qui vous avait été notifié lors du dépôt de votre demande, commence à partir de la date de réception en mairie, de la totalité des informations et pièces manquantes.

Vous disposez de 3 mois à compter de la date de réception de cette lettre, pour faire parvenir à la mairie l'intégralité des pièces et informations manquantes. Dans le cas contraire, vous serez réputé vouloir renoncer à votre projet et votre demande sera rejetée de plein droit.

Si à la fin du délai d'instruction, après avoir déposé l'ensemble des pièces et des informations en mairie, vous n'avez pas reçu de réponse de l'Administration, vous bénéficierez d'un accord tacite et vous pourrez commencer les travaux en affichant la présente lettre sur le terrain, pendant toute la durée du chantier selon les modalités détaillées plus bas.

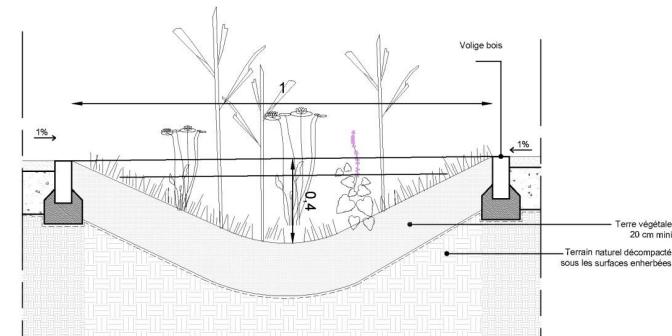
Vous pourrez également par une simple demande obtenir de la mairie un certificat attestant l'accord tacite.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs. »

Réponses à la demande de pièces manquantes du 26.12.2019 du SIARE :

« Le pétitionnaire doit justifier l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales du projet sur le terrain. »

- Conformément à notre échange téléphonique courant février 2020, nous vous confirmons que les eaux pluviales du bâtiment projeté seront infiltrées à la parcelle. En effet, le dispositif de collecteur d'eau de 600 litres est maintenu et un système de trop-plein sera prévu. En cas de trop-plein de ce dispositif, les eaux pluviales s'écouleront le long de la noue végétalisée réalisée à cet effet le long de la limite séparative afin de protéger le pied de façade du bâtiment projeté et de permettre une infiltration progressive à la parcelle.
- Ci-dessous une coupe de principe de la noue végétalisée prévue :



- L'ensemble des pièces graphiques et écrites du présent dossier ont été actualisées conformément à la description. Comme évoqué par téléphone, aucun autre document n'est donc nécessaire.

PCMI 1. PLAN DE SITUATION



orthophoto - sans échelle

EXTENSION PAVILLON ET RAVALEMENT DES FAÇADES
ALLÉE DES ACACIAS - SAINT GRATIEN

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
VAL D OISE

Commune :
ST GRATIEN

Section : AL
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'édition : 1/1000

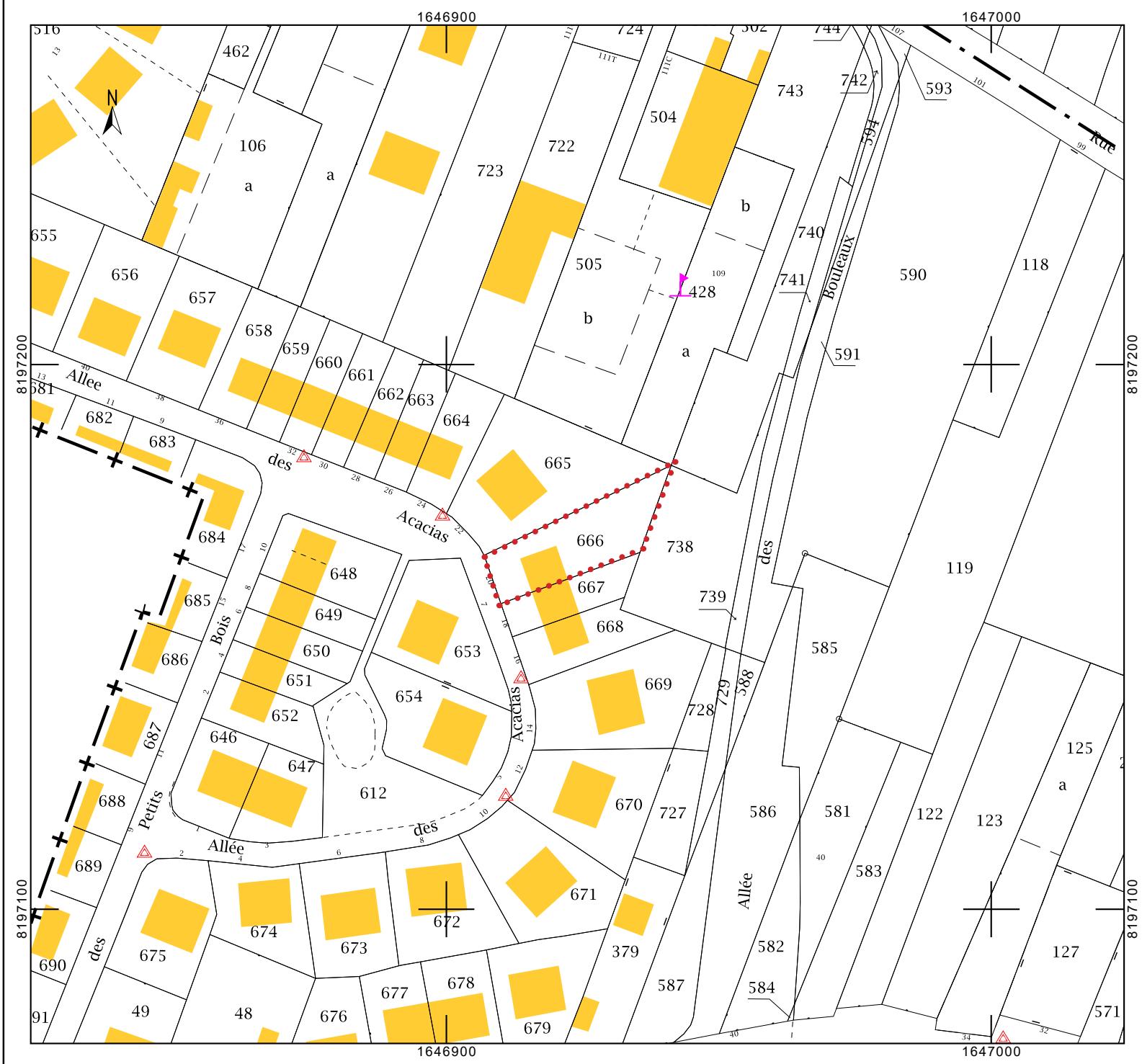
Date d'édition : 26/09/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
BANT ERMONT Vallee de Montmorency
4215 rue Jean Richepin 95125
95125 ERMONT Cedex
tél. 01.30.72.82.50 -fax
ptac.950.ermont@dfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



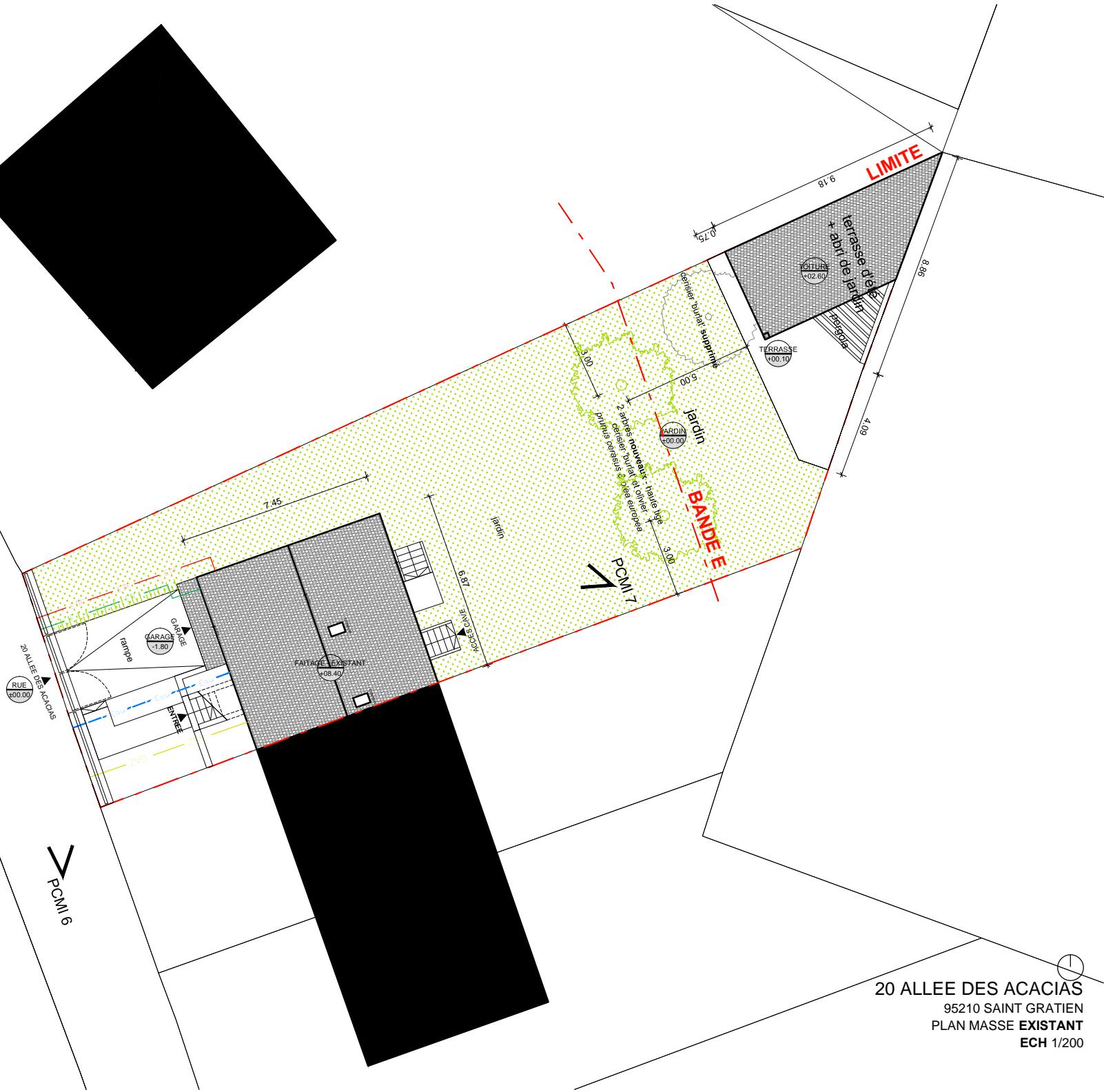
PCMI 2. PLAN DE MASSE

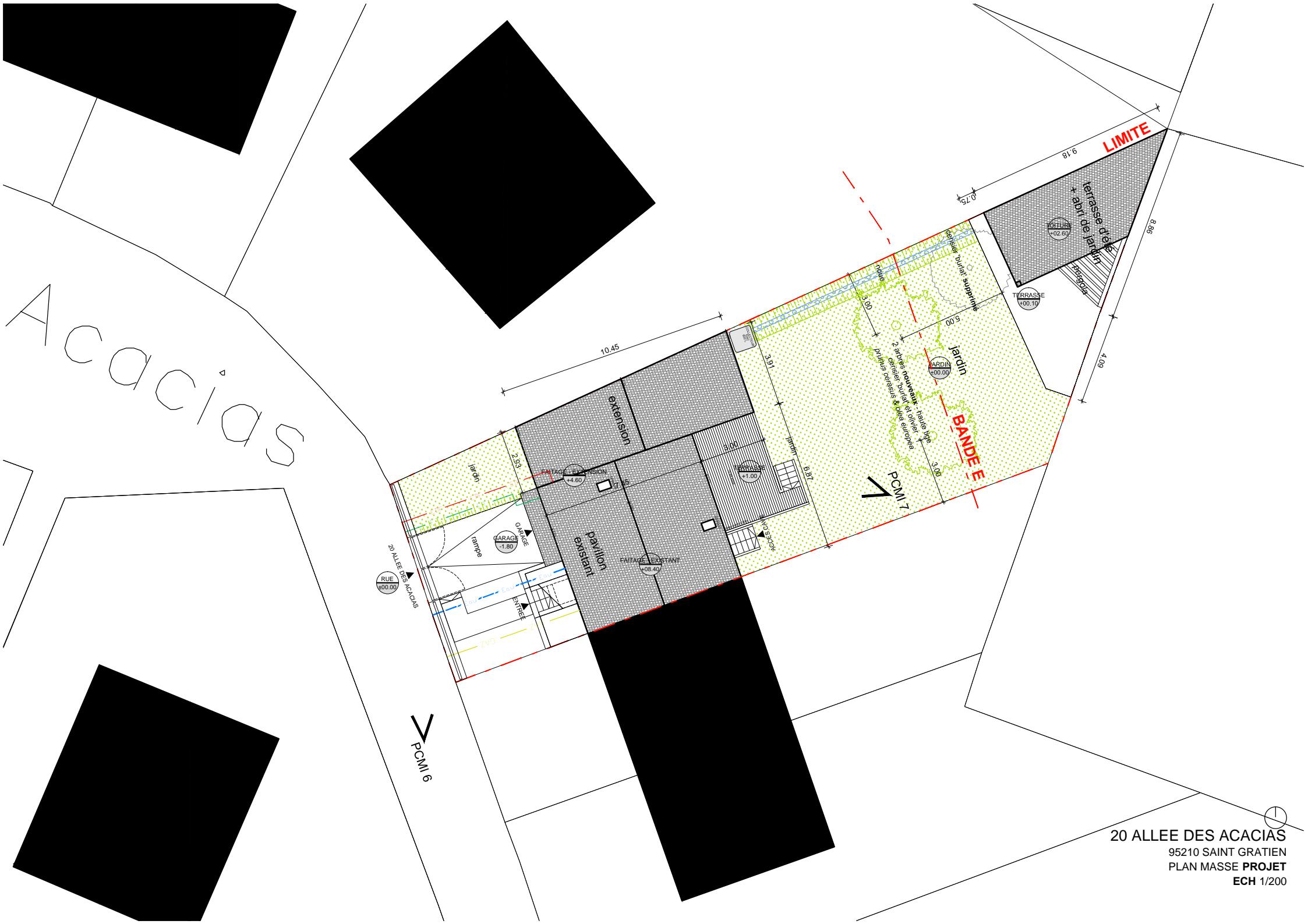




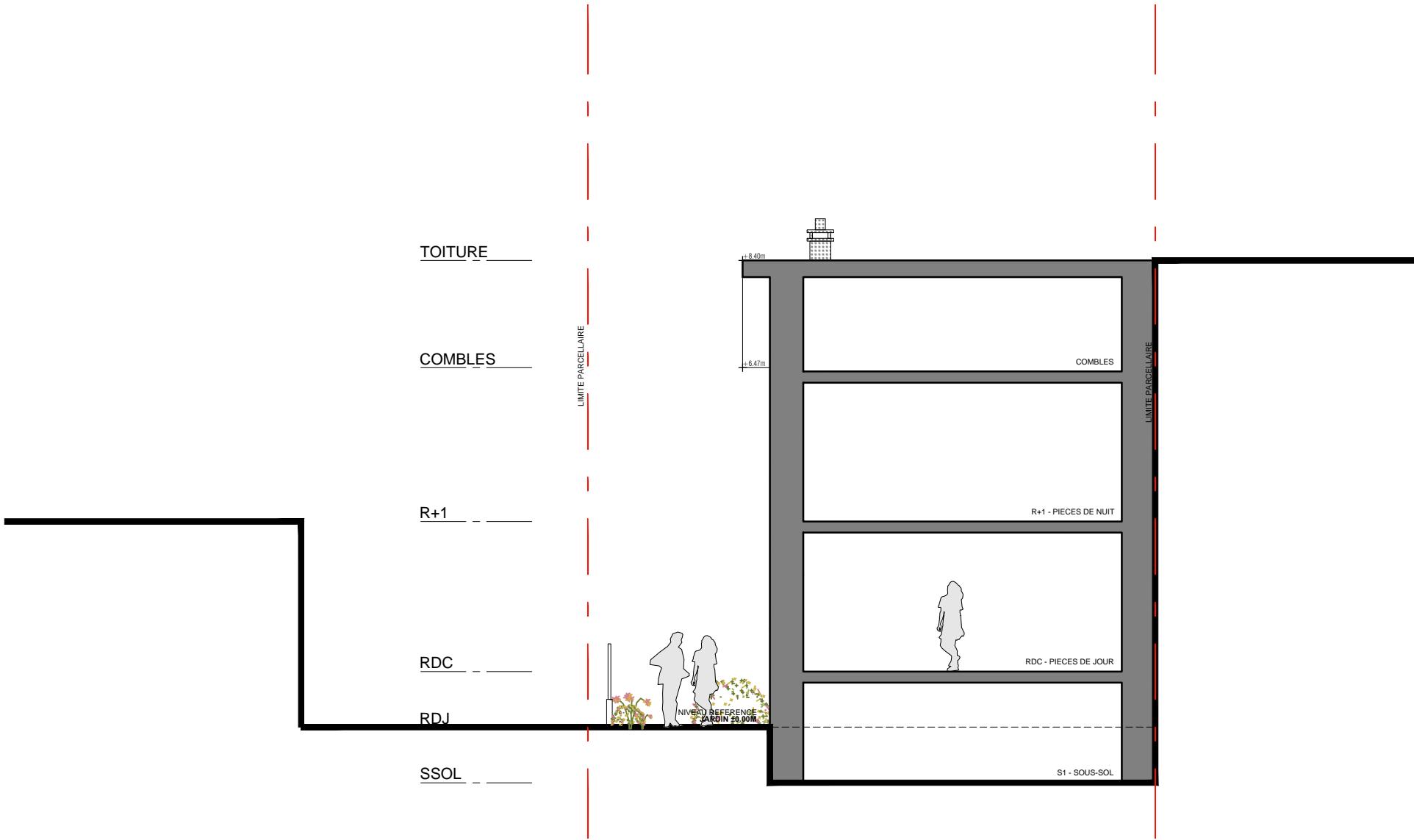
20 ALLEE DES ACACIAS
95210 SAINT GRATIEN
PLAN MASSE PROJET
ECH 1/500

A
Acacias





PCMI 3. PLAN EN COUPE



ENDUIT DE PAREMENT
TEINTE CLAIRE
FINITION TALOCEE FIN

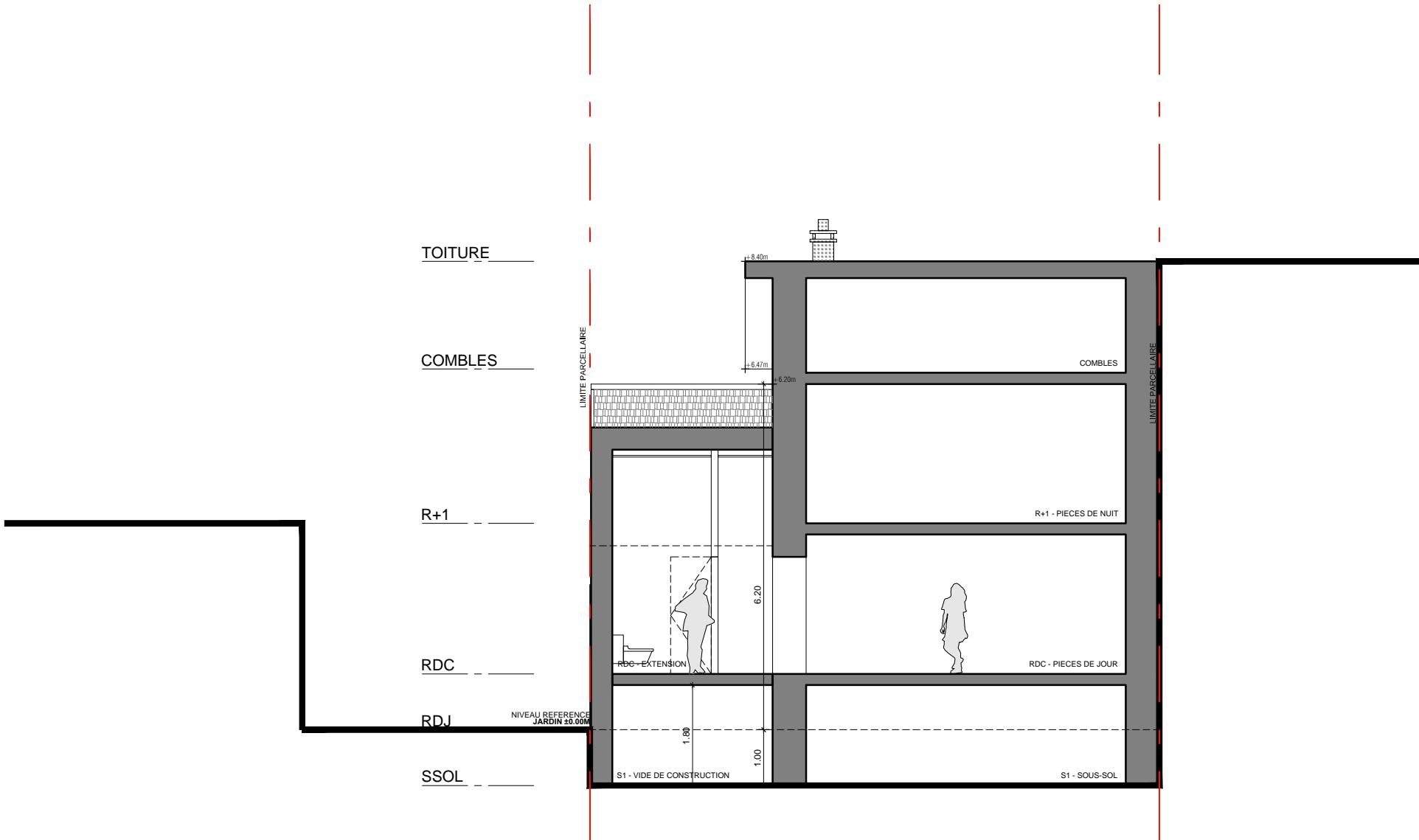


ENDUIT DE PAREMENT
TEINTE CLAIRE
FINITION GRATTEE FIN



TUILE D'ARGILE
TEINTE NATURELLE

20 ALLEE DES ACACIAS
95210 SAINT GRATIEN
COUPE TRANSVERSALE AA EXISTANT
ECH 1/100



ENDUIT DE PAREMENT
TEINTE CLAIRE
FINITION TALOCEE FIN

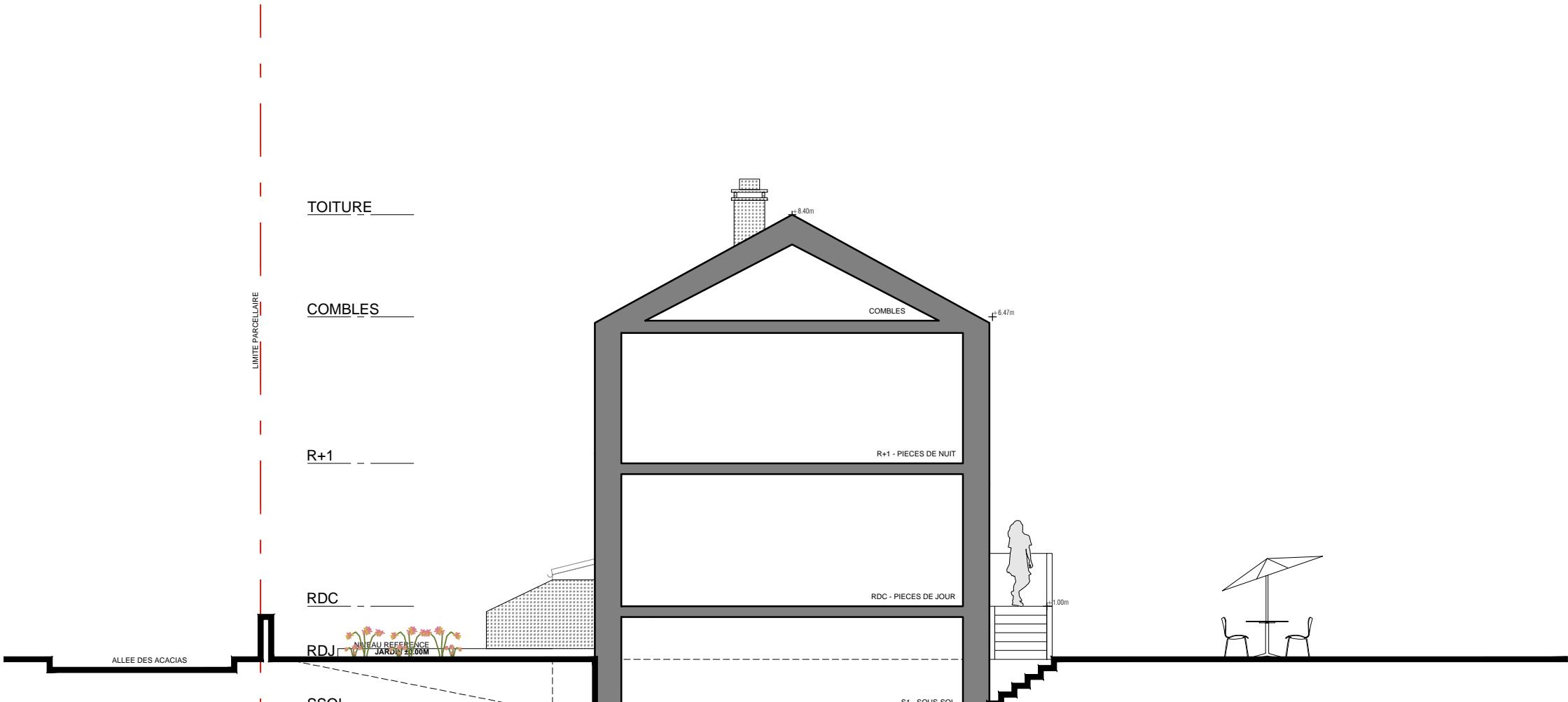


ENDUIT DE PAREMENT
TEINTE CLAIRE
FINITION GRATTEE FIN



TUILE D'ARGILE
TEINTE NATURELLE

20 ALLEE DES ACACIAS
95210 SAINT GRATIEN
COUPE TRANSVERSALE AA PROJET
ECH 1/100



ENDUIT DE PAREMENT
TEINTE CLAIRE
FINITION TALOCEE FIN

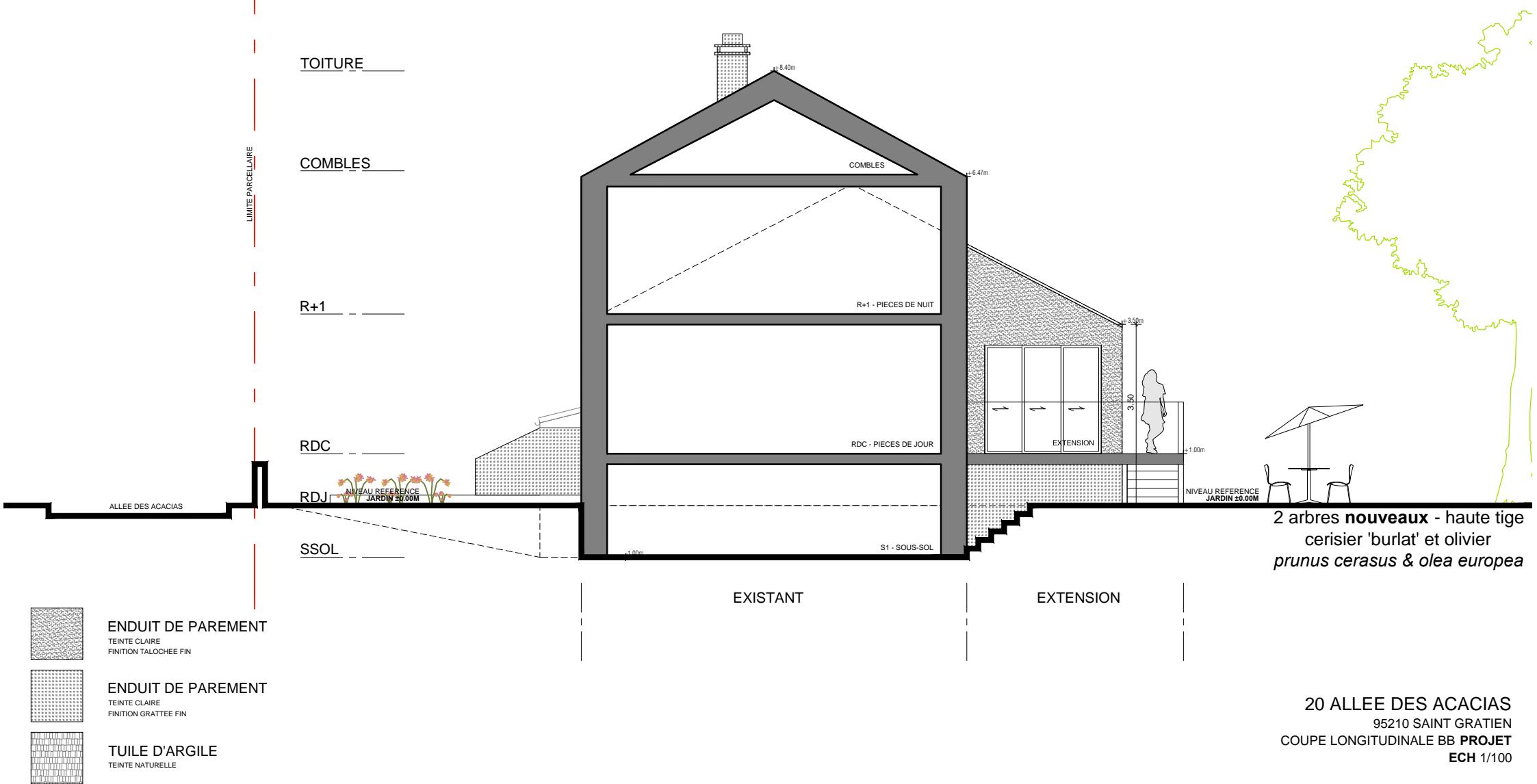


ENDUIT DE PAREMENT
TEINTE CLAIRE
FINITION GRATTEE FIN



TUILE D'ARGILE
TEINTE NATURELLE

20 ALLEE DES ACACIAS
95210 SAINT GRATIEN
COUPE LONGITUDINALE BB EXISTANT
ECH 1/100



PCMI 4. NOTICE DESCRIPTIVE

SOMMAIRE

1. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SES ABORDS

1.1. SITUATION

1.2. ETAT DU TERRAIN

1.3. CONTRAINTES

1.3.1. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1.3.2. REGLES D'URBANISME APPLICABLES

2. PRESENTATION DU PROJET

2.1. PROGRAMME ET NATURE DE L'OCCUPATION

2.2. DESCRIPTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRAIN

2.3. LES MATERIAUX ET LES COULEURS DE CONSTRUCTION

2.4. DESCRIPTION DES ACCES AUX CONSTRUCTIONS

3. RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.3.2. REGLES D'URBANISME APPLICABLES

La parcelle concernée par le présent dossier est soumis au Plan d'Urbanisme de la ville de Saint Gratien. L'ensemble de la parcelle se situe en zone UG. Le respect des règles d'urbanisme applicables est traité ci-après.

La parcelle AL 000 AL 01 n°666 est bordée à l'Est par la zone UGa correspondant aux délaissés du BIP.

Le pavillon existant est situé en retrait de la bordure de voie et des limites séparatives Nord, Est et Ouest, et adossée à la limite séparative Sud (situation de mitoyenneté). A l'exception de la mitoyenneté, les limites séparatives de la parcelle sont matérialisées par une clôture.

Il est à noter que cette parcelle n'est pas située dans le périmètre de protection des Monuments historiques, à proximité de bâtiments ou parties de bâtiments inscrits, ne présentant pas de co-visibilité avec le projet. Aussi, la parcelle est également implantée hors d'une zone de déficit en logement social et hors d'un secteur de mise en valeur végétal.

1. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SES ABORDS

1.1. SITUATION

Le présent projet se situe au 20 allée des Acacias dans une « zone résidentielle mixte » de Saint Gratien, à proximité de la limite Ouest de Saint Gratien avec la commune de Sannois. La parcelle borde le boulevard Intercommunal de Parisis (BIP) sur une emprise foncière d'environ 342 m², propriété de la famille Dos Santos.

La parcelle, référencée AL 000 AL 01, n°666 au cadastre, mesure environ 9,5 m de largeur, pour une profondeur d'environ 38 m.

Le pavillon existant date de la seconde moitié du XXe siècle et fait partie d'un ensemble immobilier de trois pavillons accolés dont la parcelle concernée est l'extrémité Nord. Il s'agit d'un bâtiment construit en maçonnerie traditionnelle, d'un sous-sol semi enterré, d'un RDC surélevé et d'un 1er étage couvert de tuiles. Le pavillon existant est caractéristique des constructions « bon marché » à l'initiative de Marcel Barbu.

Ces secteurs pavillonnaires (secteur résidentiel mixte) occupent une situation à proximité de grandes infrastructures (voie ferrée, B.I.P), d'équipements ou de grands ensembles. Le tissu urbain, globalement composé de petits pavillons modestes, a ponctuellement muté ces dernières années par le biais d'opérations de renouvellement réalisées sous la forme de ZAC ou d'opérations groupées.

A l'Ouest de Saint Gratien, les parcelles présentent une taille moyenne d'environ 400 m² et répondent à une structure foncière plus classique de type carre.

Les maisons sont dans l'ensemble implantées en retrait de la voirie ce qui a permis la création de jardinets sur rue. Les cas de mitoyenneté se rencontrent fréquemment du fait de la présence de maisons de ville. La hauteur moyenne excède rarement R+1.

La trame viaire, bien qu'elle ne réponde pas tout à fait à une logique de quadrillage, reste très lisible. Enfin, le gabarit des voies est relativement restreint puisque celles-ci n'excèdent rarement plus de 8 mètres de largeur.

1.2. ETAT DU TERRAIN

Le terrain est actuellement occupé par un pavillon, mitoyen du côté Sud, de hauteur R+1+combles, libérant un petit jardin en bordure de voie et un jardin plus important à l'Est de la parcelle. En fond de parcelle, au Nord-Est, se situent également un abri de jardin et une terrasse d'été, travaux accordés le 15.05.2019 relatif à la déclaration préalable n° 095 555 00034. Les interventions prévues, objets du présent dossier, préservent la situation paysagère de la parcelle.

Le dénivelé de la parcelle est quasiment nul. En revanche, le RDC du pavillon existant est surélevé par rapport au terrain naturel d'environ 1m ce qui induit, une position semi-enterrée du garage du pavillon et donc une position de surplomb des espaces dits « nobles » du pavillon.

1.3. CONTRAINTES

1.3.1. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune de Saint Gratien ne comporte pas d'axe de ruissellement. Elle ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). C'est également la seule commune de la CAVAM épargnée par le risque d'effondrement lié aux carrières de gypse.

Par ailleurs, la parcelle concernée par le présent dossier se situe dans une zone à aléas faible concernant le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Côté jardin, la situation paysagère est sensiblement modifiée par l'avancée de 3m de la nouvelle construction. Ce léger débord offre une seconde orientation à l'extension protégée des regards intrusifs, la terrasse, véritable articulation avec le pavillon existant. Relatif à la situation paysagère du jardin, un cerisier dit 'burlat' existant à haute tige, située au Nord-Est de la parcelle, est supprimée pour cause de maladie. Néanmoins, cette arbre est substitué par deux nouveaux sujets à haute tige, un cerisier dit « burlat » (*prunus cerasus*) et un olivier (*olea europaea*), ci-dessous illustrés.

2. PRESENTATION DU PROJET

2.1. PROGRAMME ET NATURE DE L'OCCUPATION

Le présent dossier de Permis de construire est destiné au projet suivant :

- extension du pavillon existant
- ravalement des façades du pavillon existant
- substitution de la porte d'entrée par une porte métallique revêtue de PVC blanc présentant des oculi, les dimensions et l'emplacement de l'entrée sont maintenus
- agrandissement du garage existant pour l'intégration d'une porte de garage sectionnelle enroulable avec un avertisseur de fermeture

L'extension, composée d'une chambre parentale annexée d'une salle de bains et d'une penderie, s'installe à la même altimétrie que les espaces dits « nobles » du pavillon existant, à savoir environ +1 m par rapport au niveau de la voie publique. Cette particularité d'implantation générale, de fait, un vide de construction d'une hauteur libre de 1m80 non accessible, selon les altimétries existantes du pavillon (garage et fondations). Afin de préserver l'harmonie des constructions existantes, l'extension s'adossera aux espaces de jour du RDC surélevé du bâti existant sur le pignon Nord tout en prolongeant la terrasse côté jardin. Sur son pignon Nord, l'extension formera clôture, haute de 3m50 au niveau des sablières et 6m20 au niveau de la faîtière de la toiture à deux pans (par rapport au terrain naturel) sur la limite séparative. Au Sud, l'extension, suivant les mêmes dimensions, se raccorde ainsi au niveau du R+1 du bâti existant. Le dessin de la toiture à deux pans est le simple raccordement entre ces points haut et bas. Par ailleurs, le nouveau mur mitoyen formant clôture est édifié comme mur de soutènement.

Ainsi, l'intervention vise à s'insérer exactement dans l'épannelage caractéristique de l'allée des Acacias. Dans le prolongement de cette volonté de cohérence et d'intégration dans le tissu existant, le calage altimétrique proposé est défini non pas par la hauteur maximale constructible au regard du PLU, mais par la volonté de s'inscrire exactement dans la logique d'implantation des bâtiments avoisinants. C'est ainsi que le volume de l'extension complété par un soubassement formant le socle de la composition volumétrique vient quant à lui s'adosser au pignon Nord du pavillon existant, se connectant ainsi au niveau du séjour du pavillon (RDC surélevé). Cette situation aura pour conséquence, entre autres, d'améliorer les conditions thermiques de l'existant sur ses deux niveaux inférieurs.

A l'Ouest, l'extension est à l'alignement avec le bâti existant. A l'Est, l'extension présente une avancée de 3m sur le jardin par rapport au pavillon, créant ainsi une situation d'introversion et renforçant ainsi l'intimité de la terrasse, point d'articulation de l'extension et du bâti existant.

Tout comme le pavillon existant, l'extension bénéficie de deux orientations, l'une à l'Ouest donnant sur l'allée des Acacias, l'autre au Sud, plus introvertie, donnant sur la terrasse du jardin. De par sa proximité avec la limite séparative et de sa situation de surplomb sur la parcelle voisine, un dispositif de pare-vue de 1m90 de haut clôture la terrasse sur sa limite Sud.

2.2. DESCRIPTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRAIN

L'extension occupe l'opportunité foncière située entre le pavillon existant et la limite séparative Nord. Cet espace libre induit par l'implantation du bâti existant permet l'insertion de l'extension se connectant au niveau du RDC surélevé existant. L'emprise au sol actuelle des constructions (terrasse d'été et pavillon existant) de 28% passe à 38% après l'édition de l'extension.



Le présent permis de construire prévoit également l'installation d'un collecteur d'eaux pluviales de 600 litres au pied de la façade Nord de l'extension pour l'arrosage des espaces végétalisés, notamment des deux nouveaux sujets plantés. L'arrosage se fera, notamment, par le biais d'une noue végétalisée, implantée le long de la limite séparative Nord, permettant ainsi de protéger le pied de façade du bâtiment projeté et de permettre une infiltration progressive à la parcelle.

Côté jardinet, sur la façade Sud-Ouest principale de la maison, la situation paysagère est inchangée.

2.3. LES MATERIAUX ET LES COULEURS DE CONSTRUCTION

Les choix constructifs intègrent les données contextuelles et programmatiques dans une démarche environnementale et de coût global : prise en compte des contraintes d'exploitation et d'entretien, optimisation du délai de chantier, redéfinition de l'économie du projet, adaptabilité et recyclage des matériaux en présence.

Concernant le ravalement du pavillon existant, les façades sont reprises en enduit de teinte claire après un nettoyage total des façades. Les volets sont mis en peinture de la couleur existante. La brique de parement en pourtour de la porte d'entrée est nettoyée ainsi que l'avant. Les rebords et encadrements de baies sont repris et bouchés à l'enduit. La porte d'entrée existante est substituée par une porte en acier revêtue de PVC blanc, présentant des oculi translucides.

Le projet d'extension prévoit l'excavation du jardin au droit de la construction nouvelle pour la réalisation des fondations consolidant ainsi le terrain d'assiette. Il s'agit de fondations superficielles en maçonnerie traditionnelle servant également de murs de soutènement des terres. L'extension prévoit donc la construction d'un bâtiment de plain-pied surélevé dans un système de poteaux-poutres en béton armé avec un remplissage en béton armé ou en monomur de terre cuite percés en façade permettant l'adaptabilité et la réversibilité du plan dans le temps. Par ailleurs, le garage existant présente une avancée permettant l'intégration d'une porte sectionnelle enroulable avec un avertisseur de fermeture.

La matérialité et la colorimétrie des façades se déclinent autour d'une façade neuve ventilée composée comme suit :

- Enduit minéral finition talochée fin, teinte claire identique au ravalement du pavillon existant

- Enduit minéral finition grattée fin, teinte claire pour les parties en soubassement
- Menuiseries aluminium pour les baies de toutes les façades de l'extension, teinte blanche
- Métallerie aluminium pour les volets roulants, teinte anthracite
- Serrurerie thermolaquée pour les garde-corps barreaudés, appuis de baies, couverteine, larmier, ventelles, teinte claire
- Occultation selon un système de volets roulants en aluminium, teinte claire
- Toiture à deux pans en tuile d'argile teinte rouge claire
- Porte d'entrée métallique revêtue de PVC blanc avec oculi translucides
- Un dispositif de pare-vue en vitrage blanc translucide de 1m90 de haut, menuiseries en aluminium teinte claire

Une attention particulière sera portée à la bonne réalisation de la connexion entre la construction nouvelle et existante, notamment d'un point de vue de l'étanchéité mais aussi des déperditions thermiques.

Enfin, le travail singulier des ouvertures assure une entrée de lumière confortable à l'intérieur de l'extension mais surtout instaure, par un jeu subtil d'alignement et de proportions, un dialogue vertueux entre les deux constructions de périodes distinctes.

2.4. DESCRIPTION DES ACCES AUX CONSTRUCTIONS

Le traitement des accès relève d'une double intention urbaine et fonctionnelle, afin de faciliter à la fois l'intégration de la nouvelle construction dans le quartier, mais également de distinguer dès l'espace public l'accès à la parcelle. C'est pourquoi, l'accès et la clôture, côté allée des Acacias, restent inchangés. L'accès à l'extension, quant à lui, s'effectue depuis le séjour du pavillon existant. En revanche, côté jardin Est, il est possible d'accéder aussi bien au pavillon existant qu'à l'extension par le biais de la terrasse.

L'adresse de la parcelle est maintenue ainsi que ses accès au garage et piétons.

3. RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent dossier de permis de construire concerne l'extension, le ravalement des façades d'un pavillon existant, l'agrandissement du garage existant pour l'intégration d'une porte sectionnelle et la substitution de la porte d'entrée. La parcelle, 20 allée des Acacias à Saint-Gratien, se situe en zone UG dans une « zone résidentielle mixte » sous la référence cadastrale AL 000 AL 01, n°666. Le terrain présente une largeur de façade d'environ 9m90, comprise entre 8 et 20m. La quasi-totalité de la parcelle, du moins la partie concernée par les nouvelles constructions, se situe à l'intérieur de la bande E.

UG 4 : l'extension est raccordée aux réseaux du pavillon existant (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, télévision...) et n'en modifie pas les arrivées depuis l'espace public. Les eaux pluviales du bâtiment projeté seront infiltrées à la parcelle. En effet, à l'Est, un dispositif de collecteur d'eau de 600 litres avec un système de trop-plein sera prévu en pied de façade Est. En cas de trop-plein de ce dispositif, les eaux pluviales s'écouleront le long de la noue végétalisée réalisée à cet effet le long de la limite séparative Nord afin de protéger le pied de façade du bâtiment projeté et de permettre une infiltration progressive à la parcelle. A l'Ouest, par le biais d'une descente prévue à cet effet, les eaux pluviales seront récoltées et déversées au niveau du talus végétalisé en pleine terre.

UG 6 : La construction nouvelle est implantée à l'alignement de la construction existante en retrait par rapport à la voie publique d'environ 6m20

UG 7 : La construction nouvelle est implantée en limite séparative Nord. Le mur pignon de l'extension en limite séparative, compris entre une hauteur de 3m50 aux sablières et de 6m20 à la faîtère, ne comporte pas d'ouvertures et sert de soutènement. Ainsi l'extension n'aggrave pas la marge d'isolement du bâtiment voisin avec la limite séparative (supérieure à 4m). De plus, du fait de la proximité de la terrasse avec la limite séparative Sud et de la situation de surplomb sur la parcelle voisine, un dispositif de pare-vue de 1m90 de haut clôture la terrasse sur sa limite Sud.

UG 8 : La nouvelle construction est contigüe à la construction existante

UG 9 : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetée) est d'environ 38% de la superficie totale de la propriété.

UG 10 : Sur son pignon Nord, l'extension formera clôture, comprise entre une hauteur de 3m50 aux sablières et de 6m20 à la faîtère (par rapport au terrain naturel) sur la limite séparative. Au Sud, l'extension, suivant les mêmes dimensions, se raccorde ainsi au niveau du R+1 du bâti existant. Le dessin de la toiture à deux pans est le simple raccordement entre ces points haut et bas.

UG 11 : a) se référer au chapitre 2.3 Les matériaux et les couleurs de construction

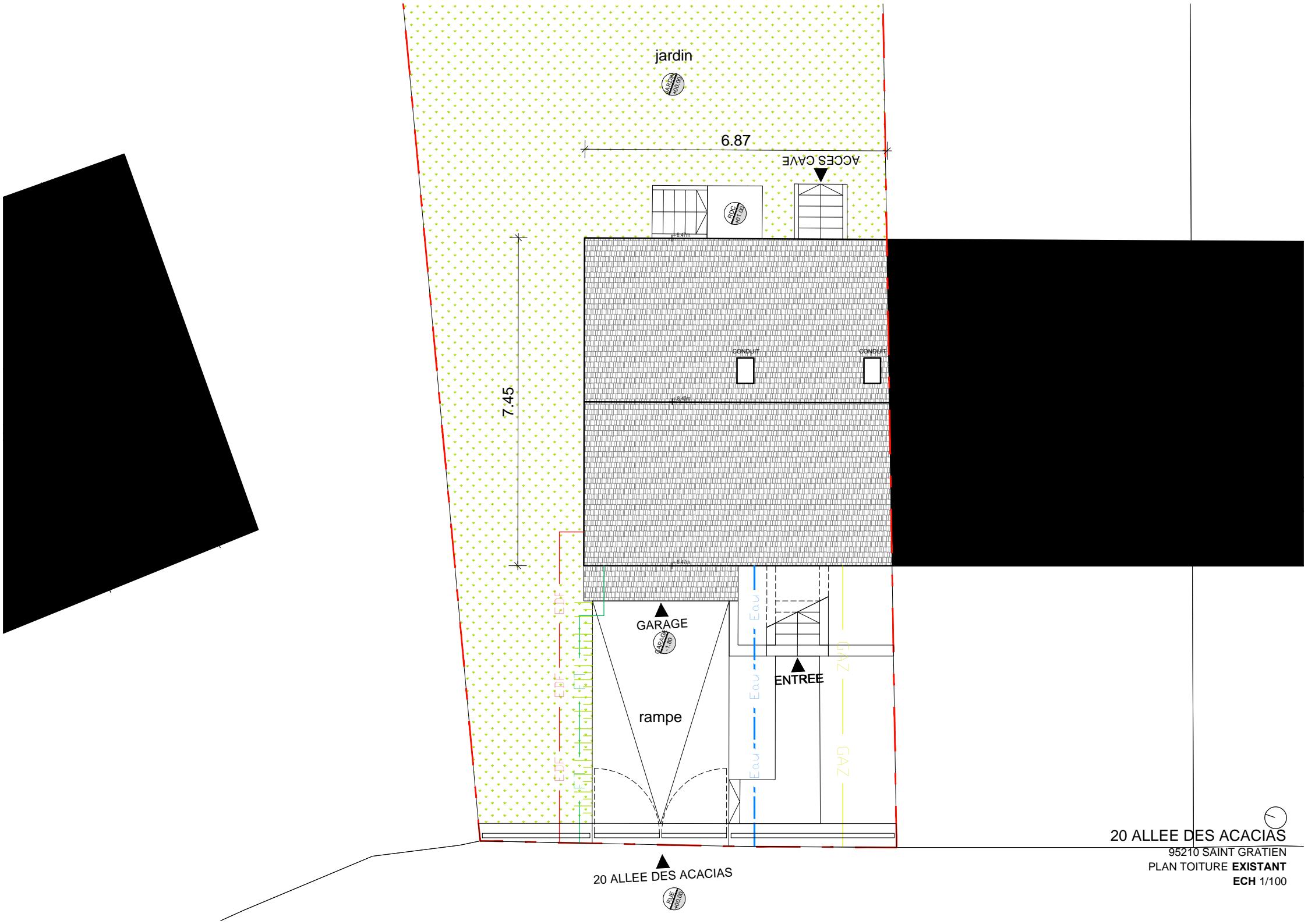
b) Le traitement de la construction nouvelle (enduit de façade) est dans la continuité du ravalement du pavillon existant tant par le choix du revêtement de façade que par la finition et la teinte.

c) la toiture à deux pans de la construction nouvelle et de l'avancée du garage existant est en tuile d'argile teinte rouge claire

UG 13 : Relatif à la situation paysagère du jardin Nord, un cersier dit 'burlat' existant à haute tige, située au Nord-Est de la parcelle, est supprimée pour cause de sujet malade. Néanmoins, cette arbre est substitué par deux nouveaux sujets à haute tige, un nouveau cerisier dit « burlat » (*prunus cerasus*) et un olivier (*olea europaea*), ci-avant illustrés. Le présent permis de construire prévoit également l'installation d'un collecteur d'eaux pluviales de 600 litres au pied de la façade Nord de l'extension pour l'arrosage des espaces végétalisés, notamment des deux nouveaux sujets plantés. L'arrosage se fera, notamment, par le biais d'une noue végétalisée, implantée le long de la limite séparative Nord, permettant ainsi de protéger le pied de façade du bâtiment projeté et de permettre une infiltration progressive à la parcelle.

La situation paysagère du jardin Sud-Ouest de la façade principale est inchangée.

PCMI 5. PLANS DE FACADES ET TOITURE





20 ALLEE DES ACACIAS
95210 SAINT GRATIEN
PLAN TOITURE PROJET
ECH 1/100



ENDUIT DE PAREMENT
TEINTE CLAIRE
FINITION TALOCHÉE FIN

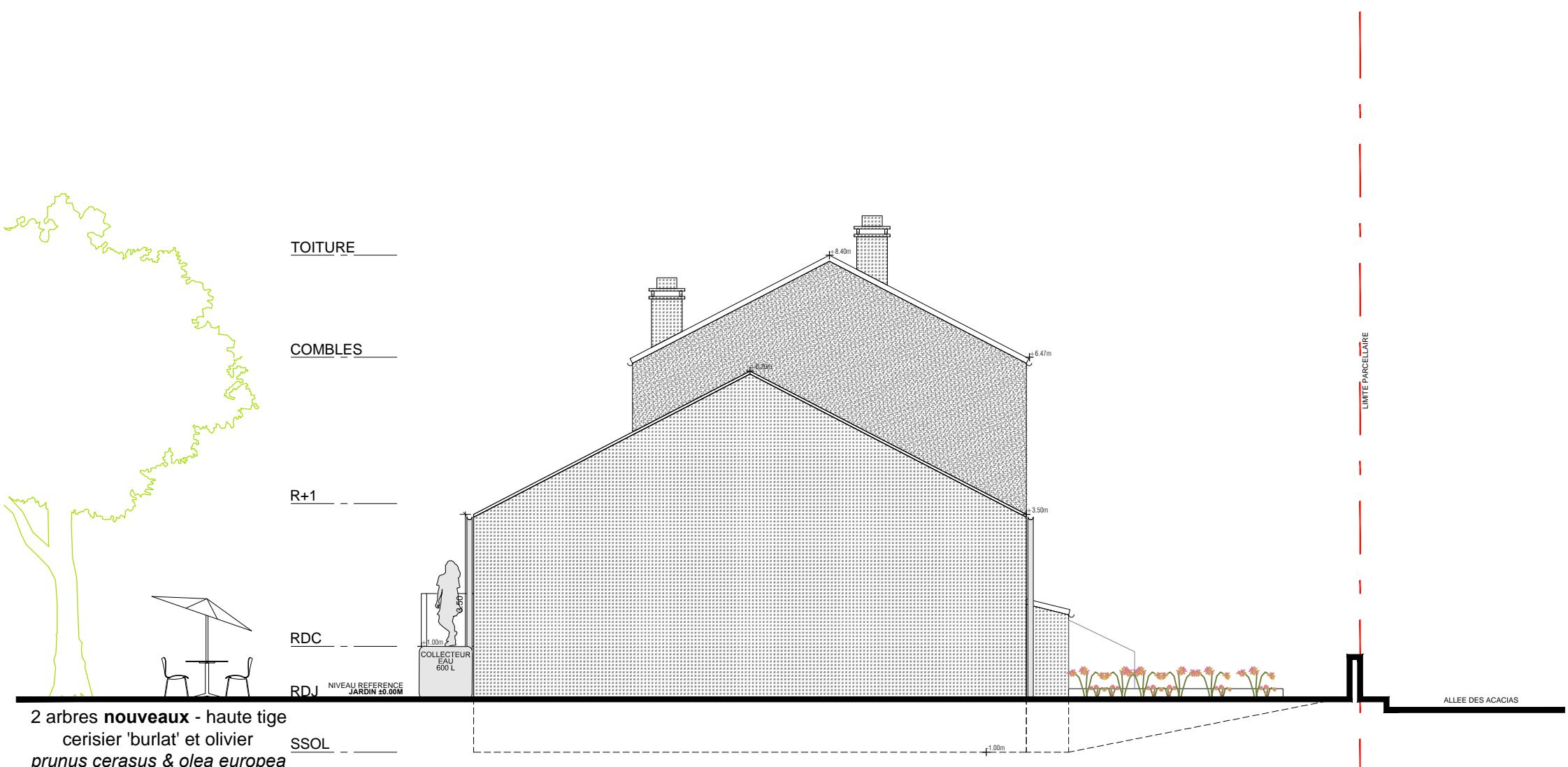


ENDUIT DE PAREMENT
TEINTE CLAIRE
FINITION GRATTEE FIN



TUILE D'ARGILE
TEINTE NATURELLE

20 ALLEE DES ACACIAS
95210 SAINT GRATIEN
ELEVATION NORD EXISTANT
ECH 1/100



ENDUIT DE PAREMENT
TEINTE CLAIRE
FINITION TALOCEE FIN

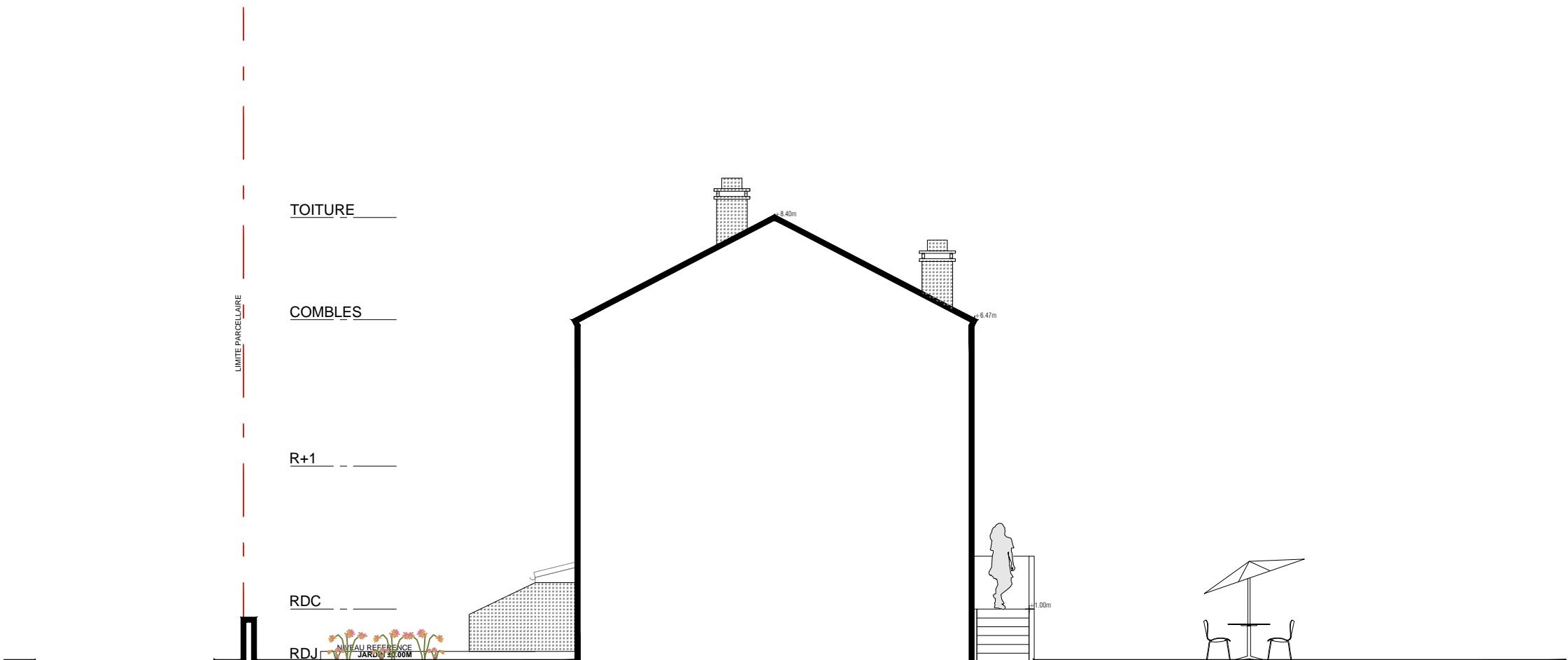


ENDUIT DE PAREMENT
TEINTE CLAIRE
FINITION GRATTEE FIN



TUILE D'ARGILE
TEINTE NATURELLE

20 ALLEE DES ACACIAS
95210 SAINT GRATIEN
ELEVATION NORD PROJET
ECH 1/100



ENDUIT DE PAREMENT
 TEINTE CLAIRE
 FINITION TALOCEE FIN

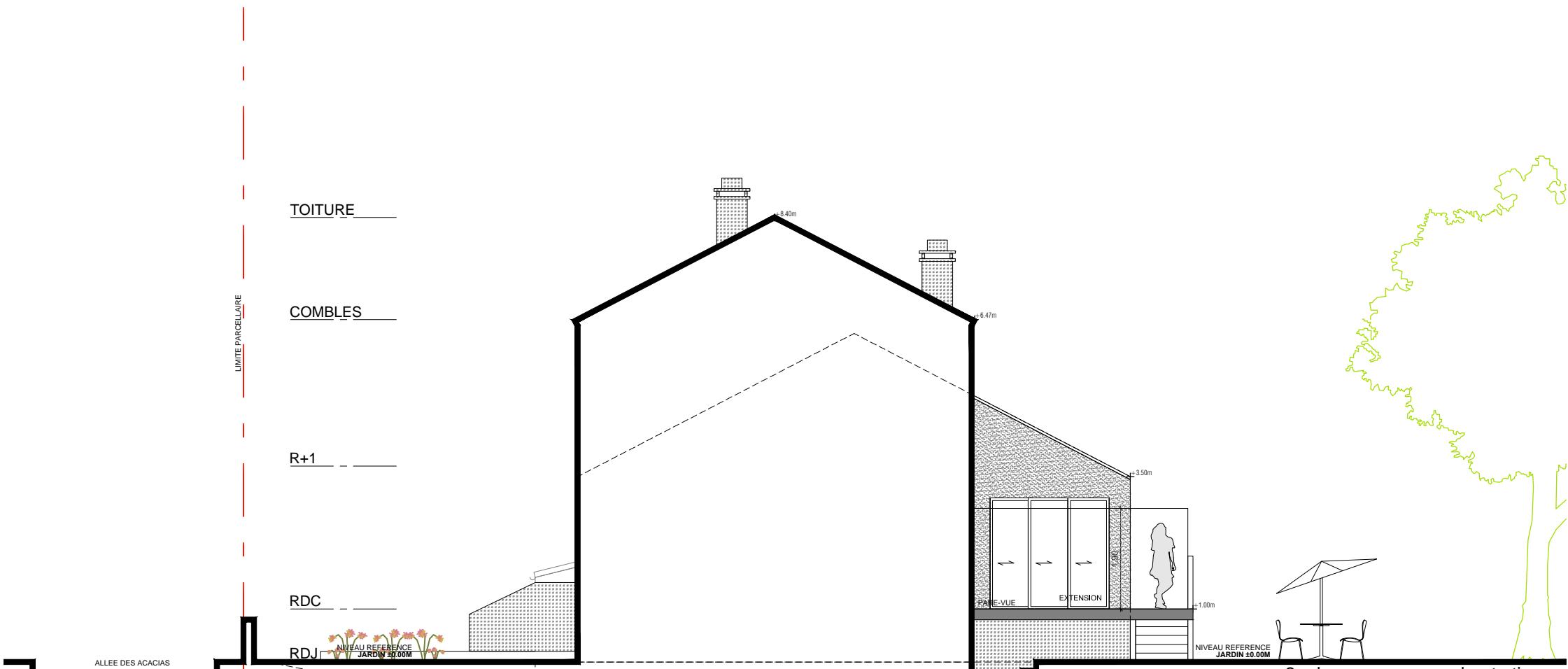


ENDUIT DE PAREMENT
 TEINTE CLAIRE
 FINITION GRATTEE FIN



TUILE D'ARGILE
 TEINTE NATURELLE

20 ALLEE DES ACACIAS
 95210 SAINT GRATIEN
 ELEVATION SUD EXISTANT
 ECH 1/100



ENDUIT DE PAREMENT
TEINTE CLAIRE
FINITION TALOCEE FIN

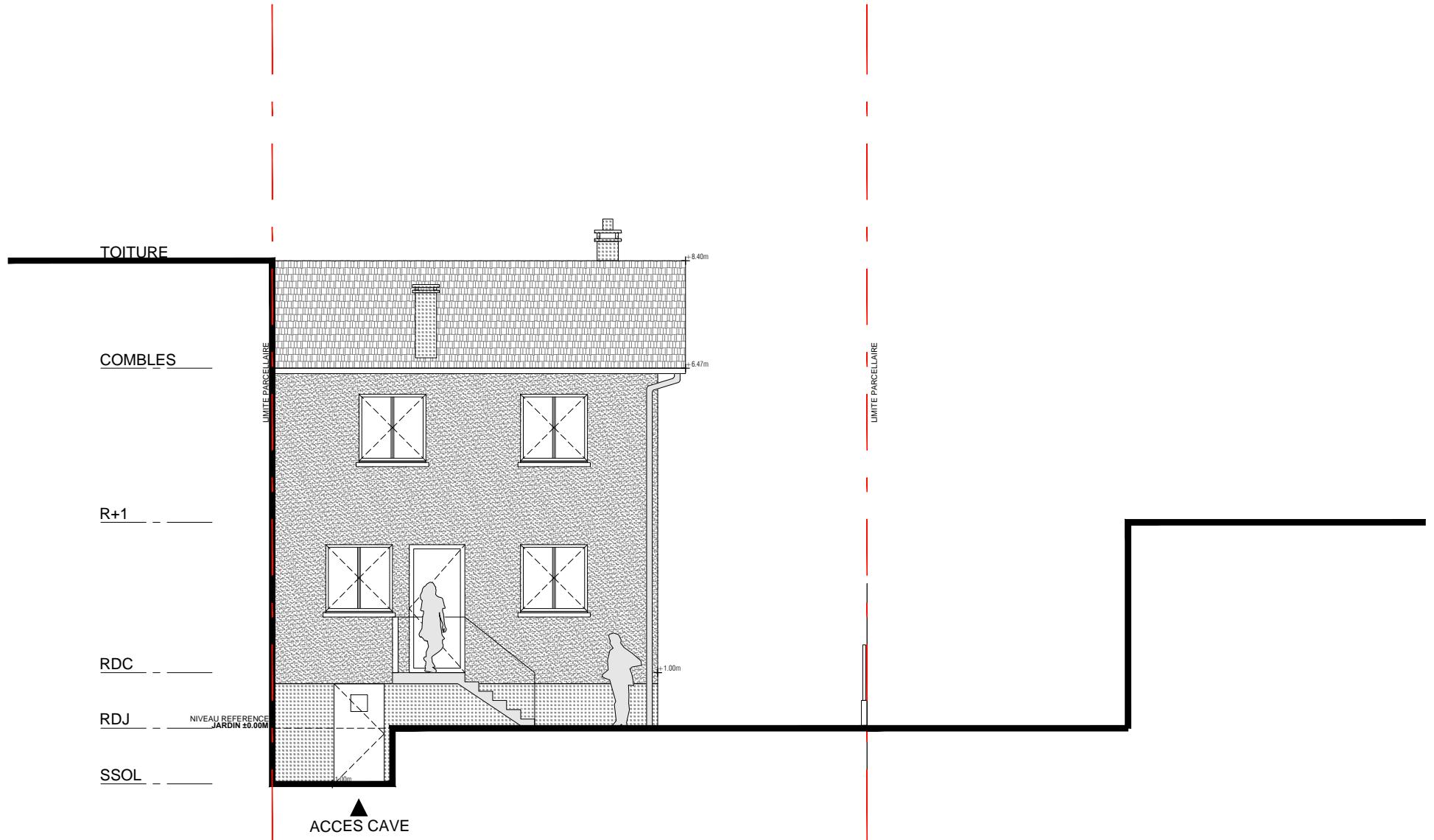


ENDUIT DE PAREMENT
TEINTE CLAIRE
FINITION GRATTEE FIN



TUILE D'ARGILE
TEINTE NATURELLE

20 ALLEE DES ACACIAS
95210 SAINT GRATIEN
ELEVATION SUD PROJET
ECH 1/100

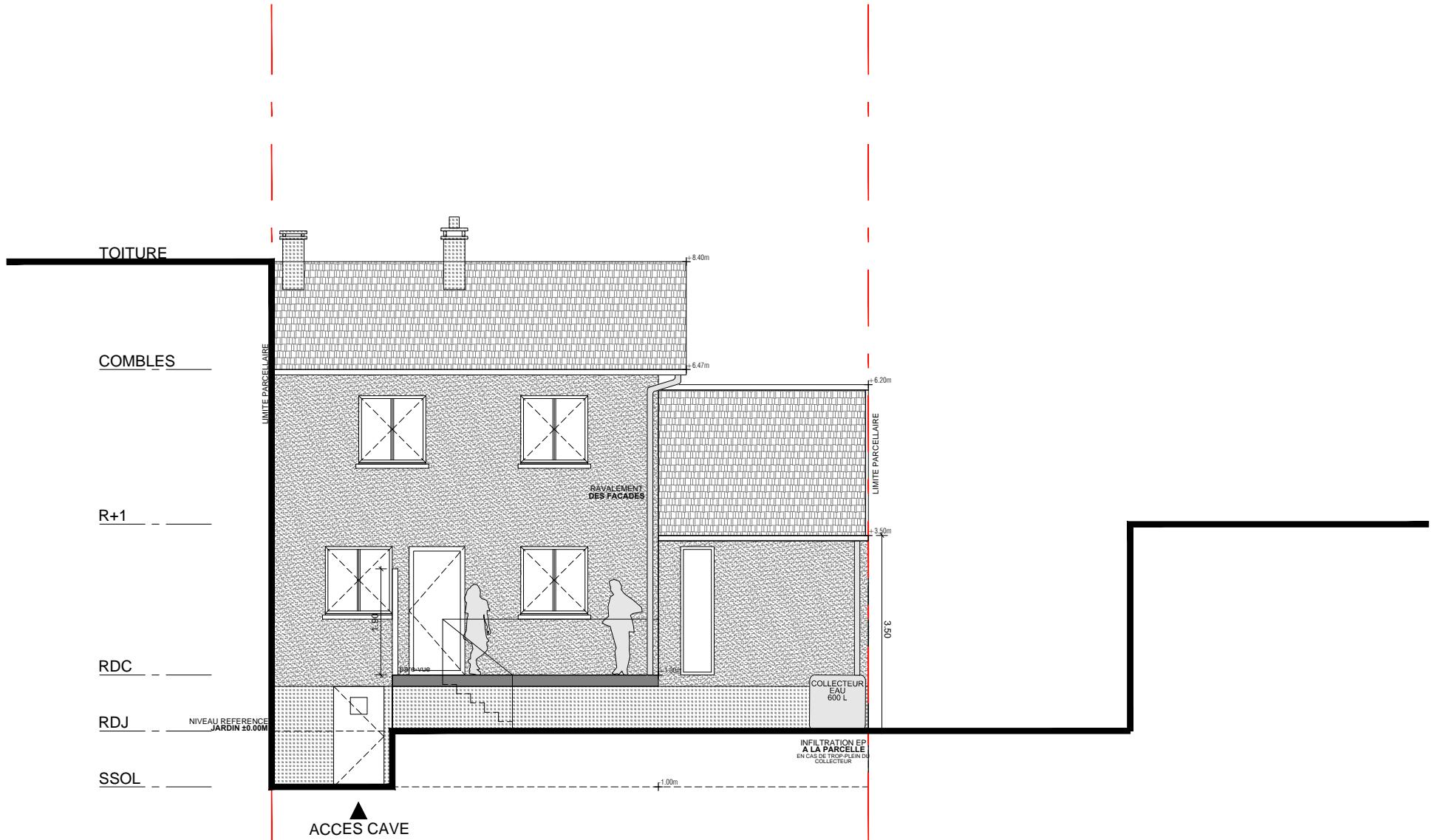


ENDUIT DE PAREMENT
TEINTE CLAIRE
FINITION TALOCEE FIN

ENDUIT DE PAREMENT
TEINTE CLAIRE
FINITION GRATTEE FIN

TUILE D'ARGILE
TEINTE NATURELLE

20 ALLEE DES ACACIAS
95210 SAINT GRATIEN
ELEVATION EST EXISTANT
ECH 1/100



ENDUIT DE PAREMENT

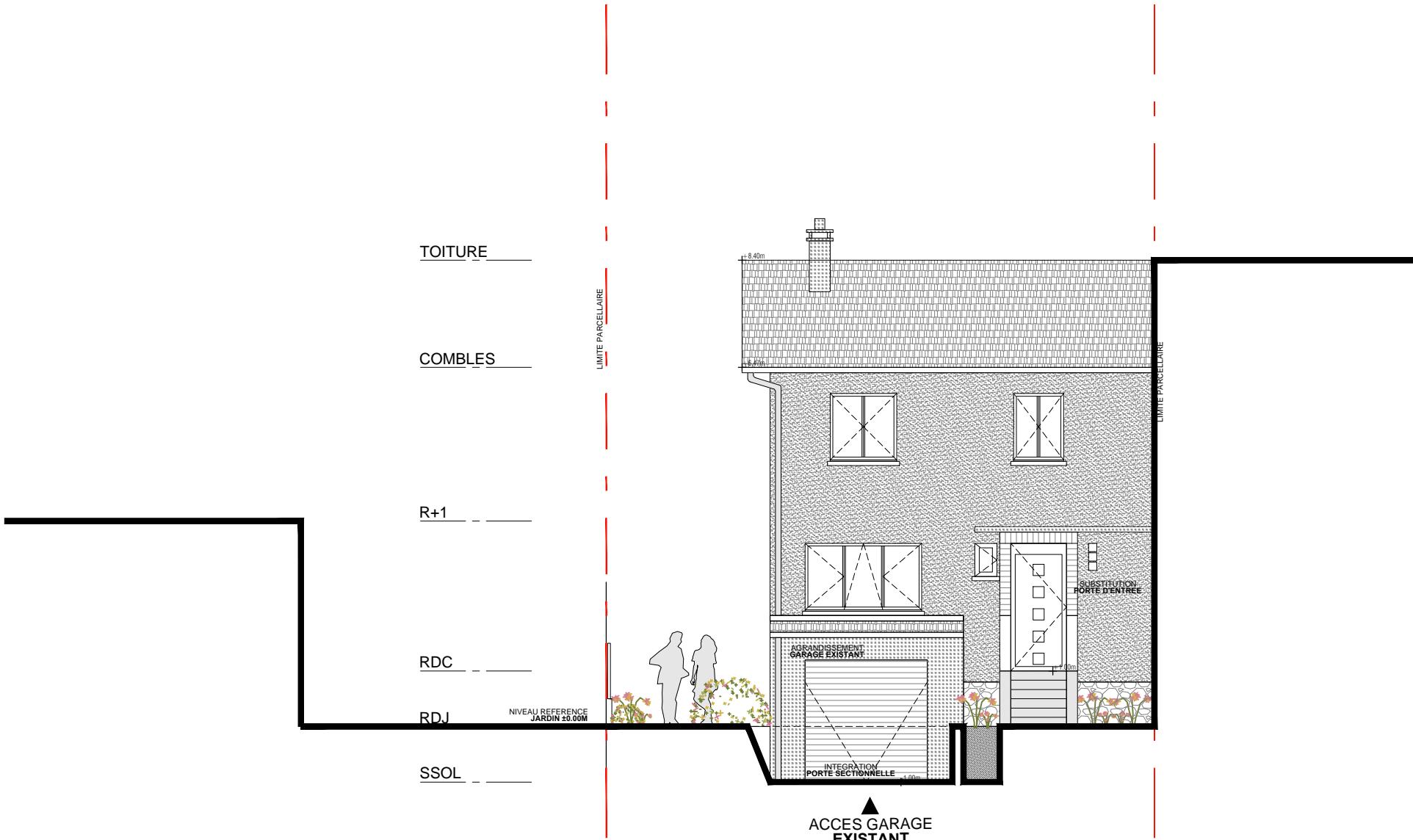


ENDUIT DE PAREMENT



TUILE D'ARGILE
TEINTE NATURELLE

20 ALLEE DES ACACIAS
95210 SAINT GRATIEN
ELEVATION EST PROJET
ECH 1/100

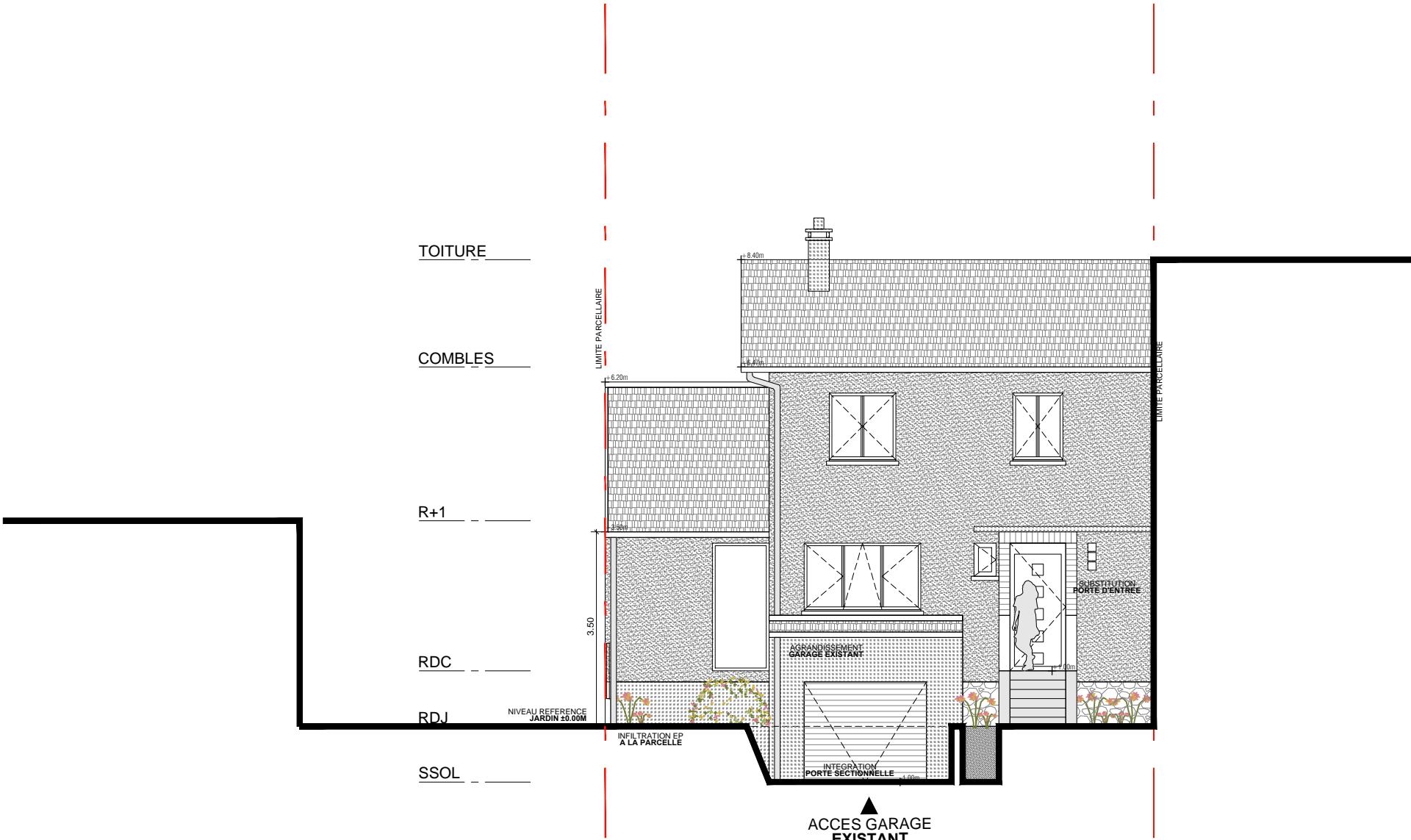



ENDUIT DE PAREMENT
TEINTE CLAIRE
FINITION TALOCHÉE FIN


ENDUIT DE PAREMENT
TEINTE CLAIRE
FINITION GRATTEE FIN


TUILE D'ARGILE
TEINTE NATURELLE

20 ALLEE DES ACACIAS
95210 SAINT GRATIEN
ELEVATION OUEST EXISTANT
ECH 1/100



ENDUIT DE PAREMENT



ENDUIT DE PAREMENT



TUILE D'ARGILE TEINTE NATURELLE

20 ALLEE DES ACACIAS
95210 SAINT GRATIEN
ELEVATION OUEST **PROJET**
ECH 1/100

PCMI 6. INSERTION DANS SON ENVIRONNEMENT



PC6 - existant

EXTENSION PAVILLON ET RAVALEMENT DES FAÇADES
ALLÉE DES ACACIAS - SAINT GRATIEN



PC6 - projet

EXTENSION PAVILLON ET RAVALEMENT DES FAÇADES
ALLÉE DES ACACIAS - SAINT GRATIEN

PCMI 7. INSERTION DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE



PC7 - existant

EXTENSION PAVILLON ET RAVALEMENT DES FAÇADES
ALLÉE DES ACACIAS - SAINT GRATIEN



PC7 - projet

EXTENSION PAVILLON ET RAVALEMENT DES FAÇADES
ALLÉE DES ACACIAS - SAINT GRATIEN

PCMI 8. INSERTION DANS LE PAYSAGE LOINTAIN



PC8 - existant

EXTENSION PAVILLON ET RAVALEMENT DES FAÇADES
ALLÉE DES ACACIAS - SAINT GRATIEN



PC8 - projet

EXTENSION PAVILLON ET RAVALEMENT DES FAÇADES
ALLÉE DES ACACIAS - SAINT GRATIEN

**PCMI 14-1. FORMULAIRE ATTESTANT LA PRISE EN COMPTE DE LA
REGLEMENTATION THERMIQUE**

Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire

(Uniquement utilisable pour les opérations qui consistent en une extension d'un bâtiment existant :

- $\leq 50 \text{ m}^2$ pour tout bâtiment**
- $\leq 150 \text{ m}^2$ et $\leq 30\%$ de la SRT des locaux existants pour les autres bâtiments sauf maisons individuelles)**



Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire

Je soussigné : Mickaël DOS SANTOS

représentant de la société

situé à :

Adresse	20 allée des acacias		
Code postal	95210 Localité Saint Gratien		

Agissant en qualité de maître d'ouvrage ou de maître d'œuvre(*), si le maître d'ouvrage lui a confié une mission de conception de l'opération de construction suivante :

DOS SANTOS

Située à :

Adresse	20 allée des acacias		
Code postal	95210 Localité Saint Gratien		

Référence(s) cadastrale(s) : 000 AL 666

Atteste que :

Selon les prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, au moment du dépôt de permis de construire : L'opération de construction suscitée prend en compte la réglementation thermique.

Les éléments ci-après apportent les précisions nécessaires à cette justification.

Dans le cas d'une opération qui consiste en une extension d'un bâtiment existant : ≤ 50 m² pour tout bâtiment, ≤ 150 m² et ≤ 30% de la SRT des locaux existants pour tout bâtiment sauf maison individuelle, le respect de l'article L. 111-9 du code la construction astreint à respecter l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants qui fixe, notamment, les exigences concernant l'isolation des parois opaques présentes dans l'annexe.

S_{RT} du bâtiment existant : 67.00 m²

S_{RT} de l'extension : 30.00 m²

La personne ayant réalisé l'attestation :

Le : 03/07/2019

Signature :

(*) Au sens du présent document, par maître d'œuvre, on entend : architecte, bureau d'études thermiques, promoteur ou constructeur.

Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire

Annexe – Tableau issu de l'arrêté du 22 mars 2017 modifiant l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants

PAROIS	RÉSISTANCE thermique R minimale en zone H1A, H1B, H1C	RÉSISTANCE thermique R minimale en zone H2A, H2B, H2C, H2D et zone H3, à une altitude supérieure à 800 mètres	RÉSISTANCE thermique R minimale en zone H3, à une altitude inférieure à 800 mètres	CAS D'ADAPTATION POSSIBLES
Murs en contact avec l'extérieur et rampants de toitures de pente supérieure à 60°	2.9	2.9	2.2	
Murs en contact avec un volume non chauffé		2		
Toitures terrasses		3.3		<p>La résistance thermique minimale peut être réduite jusqu'à 3 m². K/ W dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -l'épaisseur d'isolation implique un changement des huisseries, ou un relèvement des garde-corps ou des équipements techniques ; -ou l'épaisseur d'isolation ne permet plus le respect des hauteurs minimales d'évacuation des eaux pluviales et des relevés ; -ou l'épaisseur d'isolation et le type d'isolant utilisé implique un dépassement des limites de charges admissibles de la structure.
Planchers de combles perdus		4.8		
Rampants de toiture de pente inférieure 60°	4.4	4.3	4	<p>En zone H1, la résistance thermique minimale peut être réduite jusqu'à 4 m²K/ W lorsque, dans les locaux à usage d'habitation, les travaux d'isolation entraînent une diminution de la surface habitable des locaux concernés supérieure à 5 % en raison de l'épaisseur de l'isolant.</p>
Planchers bas donnant sur local non chauffé ou extérieur	2.7	2.7	2.1	<p>La résistance thermique minimale peut être diminuée à 2.1 m². K/ W pour adapter l'épaisseur d'isolant nécessaire à la hauteur libre disponible si celle-ci est limitée par une autre exigence réglementaire.</p>

(*) Au sens du présent document, par maître d'œuvre, on entend : architecte, bureau d'études thermiques, promoteur ou constructeur.

Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique

Ministère de la Transition écologique et solidaire
Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales
Secrétariat général
Tour Pascal A
92055 Paris-La-Défense Cedex
Tél. : 01 40 81 10 25
www.cohesion-territoires.gouv.fr – www.ecologique-solidaire.gouv.fr