

PERMIS D'AMENAGER

LA TOUCHE EXTENSION DU VILLAGE

mairie de LA TOUCHE | OCTOBRE 2020

PA 10 | REGLEMENT EXTENSION ZONE U

DECOUPAGE DES LOTS

- LOT 1 626 M2
- LOT 2 784 M2
- LOT 3 833 M2
- LOT 4 561 M2
- LOT 5 573 M2
- LOT 6 702 M2
- LOT 7 638 M2

0 | MODALITES D'APPLICATION

Tous les projets de construction seront conformes au présent règlement.

Chaque projet sera visé par l'architecte conseiller et nécessitera un aval ; à cet effet, deux rencontres (à minima) sont prévues entre le pétitionnaire et l'architecte conseiller :

- **Rdv 1** : en amont du projet, rencontre sur place pour une lecture commune du règlement et la compréhension de l'esprit du projet.
- **Rdv 2** : en phase esquisse ou APS, avant dépôt du PC, une nouvelle rencontre est organisée pour valider les grandes orientations du projet et en préciser la définition.
- **Dépôt du PC** : étude par l'architecte conseiller du dossier qui accorde ou non un visa.
- **En cas de non obtention du visa**, une nouvelle rencontre sera organisée pour réorienter le projet et l'inscrire dans la cohérence d'ensemble.

L'architecte conseiller garantit la cohérence de l'esprit du projet d'ensemble et l'optimisation de la qualité architecturale de la construction.

A | LA VOIRIE

AMENAGEMENT D'UNE VOIRIE DE DESSERTE dans le sens EST OUEST ; le profil se découpe de la manière suivante :

- Bande roulante : largeur 4 mètres ;
- Haie champêtre plantée : largeur 1 mètre ;
- Cheminement mode doux : largeur 2 mètres.

A PRIVILEGIER / revêtement des sols filtrant ou respirant afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales ainsi que du ruissellement.

Les eaux de ruissellement s'écouleront vers le Pré champêtre, le bassin de rétention et/ou la haie végétale (bande-arbustive).

B.01 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont autorisées l'édification d'habitations et de leurs dépendances.

Les bâtiments à usage professionnel sont autorisés comme dépendance de l'habitation s'ils ne créent pas de nuisances. La surface des dépendances à usage professionnel ne pourra en aucun cas dépasser la surface de l'habitation.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

B.02 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ZONE CONSTRUCTIBLE : L'implantation des habitations et de leurs dépendances est autorisée dans la zone constructible, comme indiqué au plan masse par la couleur orange. L'implantation sera en appui sur au moins **une** limite séparative attenante à deux lots.

Les dépendances (constructions de faibles importances telles que : garage, atelier, cellier, pergolas, préau ou autres...) prendront place en contiguïté de la maison d'habitation selon les retraits demandés.

Habitation : implantation de la façade à l'**alignement de l'espace public** (cheminement doux) **OU retrait à 2,00m** autorisé.

La longueur de la façade implantée sur la limite choisie doit représenter + de 60% du linéaire total.

Garage retrait imposé à **5.00 m**

Prescriptions particulières 1 - Parcelles 1/2/4/5/6 et 7

Les accès aux parcelles sont imposés.

Mitoyenneté imposée par les garages sur les lots

- Lots 1 et 2
- Lot 4 et 5
- Lots 6 et 7

Prescriptions particulières 2 - Parcelles 3

Pas de mitoyenneté imposée

Prescriptions particulières 3 - Parcelles 1, 3 et 4

Sont concernées les parcelles en limite des liaisons piétonnes : la façade en pignon sera implantée en limite séparative attenante au cheminement piétons.

ZONE NON AEDIFICANDI : cette zone est définie selon les limites repérées sur la carte communale.

La pose de structures légères et démontables de moins de 12m² de surface habitable est admise, ainsi que la construction de piscines enterrées.

B.03 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère (concernant des toitures terrasses) se situera entre 5 et 7 m soit l'équivalent d'un R+1

Les cheminées et antennes ne sont pas incluses au sein du plafond des hauteurs.

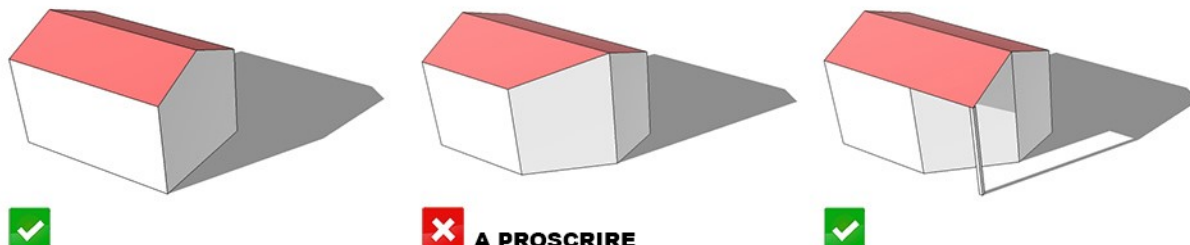
B.04 ORIENTATION DU BATI

Orientation de la façade principale au sud de manière à favoriser :

- les apports solaires (inciter à la mise en place de panneaux solaire pour l'eau chaude sanitaire) ;
- la protection contre les vents dominants ;
- l'ouverture directe sur les espaces de jardin.

B.05 TOITURES

- Type autorisé de toiture : double pans ET toits terrasses.
- Les pentes de toit seront comprises entre 25 et 35%.
 - Dérogation possible selon exigences environnementales (exemple : support pour panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires thermiques)
- Le sens de faîtage s'inscrira en parallèle à la voie, s'il y a toiture.
Les rives biaises sont proscrites.



- Pour optimiser le gabarit d'ensemble, il est vivement conseillé d'intégrer le garage au sein du volume habitable.
- Les tuiles doivent présenter un coloris local.

Sont interdits pour tous types de constructions :

- l'utilisation de matériaux lumineux sur toiture pouvant éblouir des animaux (oiseaux) est interdite ;
- les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents ;
- les couvertures en bacs (acier ou minéraux) qui ne soient pas de couleur neutre (gris, brun) ;
- les capteurs solaires non intégrés à la toiture ;
- les matériaux de couvertures de couleurs vives ou qui viennent en rupture avec les teintes dominantes des matériaux naturels du site ;

DEPASSEES DE TOITURE

- **Sur emprise public** : les dépassées de toiture ne sont pas prises en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- **Sur limites séparatives et emprise publique** : les saillies, balcons et dépassées de toiture sont interdites

B.06 FACADE

- Les saillies et surplombs seront limités aux seuls éléments de modénature de la façade (appui de fenêtre, corniche, chaînage...) ainsi qu'à la dépassée de toiture.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
Concernant les enduits, ils connaîtront une finition frottée ou grattée.
Sont interdits : les enduits écrasés et grossiers.
- Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes.
Les couleurs vives et les finitions brillantes sont interdites
- Les bardages bois peuvent être autorisés s'ils ne sont pas peints.
- Les bardages métalliques peuvent être autorisés si les teintes sont de tonalités moyennes.
- **Ne sont pas admis**
 - les modes d'occultations des façades non homogènes.
 - toutes surfaces maçonnées laissées à l'état brut.

B.07 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET ADAPTATION AU TERRAIN :

- Les déblais et remblais devront être limités et régalés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.
- Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :
 - si les exhaussements et les affouillements du sol ne sont pas strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone
 - Les besoins de décaissements devront répondre au seul besoin d'encrage de la construction.
- **Sont interdits** : les mouvements de terrains visant à aménager des plateformes ou buttes de terre ou terres plains rapportés. La topographie du terrain naturel doit être reconstituée après réalisation des travaux.

Pour lutter contre la dispersion de l'Ambroisie les autorisations d'occupation du sol peuvent aussi être refusés si :

- les terres de remblais ne proviennent pas du site (afin de lutter contre la dispersion de l'ambroisie)
- un ensemenement n'est pas prévu sur toutes les surfaces de terres remaniées pour les besoins de la construction ou du chantier ainsi que des infrastructures routières attenantes au projet.
- les enrochements hors d'échelle (type routier) par rapport au paysage et à la réalité du projet.

B.08 PERFORMANCES ENERGETIQUES

Au minimum les barèmes issus de la RT 2012 se doivent d'être mis en œuvre. Pour ce faire, il est indispensable de bâtir de sorte :

- les surfaces de déperditions soient réduites au maximum ;
- l'enveloppe extérieure soit isolée.
- les ouvertures soient en cohérence avec les contraintes climatiques en favorisant l'éclairage naturel (luminosité au sud et lumière diffuse et tamisée au nord) .

B.09 ARCHITECTURE

L'architecture se doit d'être de composition et de volume simple.

Elle doit offrir un aménagement qui articule :

- **confort** : intimité de chacun, accompagnement des ouvertures durant la période estivales par la présence d'éléments tels que : pare-soleils, auvents, claustras, stores à lames mobiles...). L'architecture doit permettre de répondre aux besoins et attentes de la famille (extension, gestion économe de l'espace, bonne répartition entre volume bâti et espace jardin) ;
- **commodité** : liaisons avec les espaces extérieurs : jardin et/ou paysages lointains par le biais des ouvertures ou d'éléments annexes – pergolas, terrasses, coursives ...)
- **qualité du cadre de vie** : transition entre espace public et privé de belle tenue par un aménagement soigné et accueillant.

Si des façades s'implantent en pignon en front de rue, ces dernières devront être considérées comme des façades à part entière et demanderont en cela un traitement spécifique.

Sont à proscrire : tout élément pastiche de type néo provençal, néo classique et autres ajouts apportés aux dessins et à la lisibilité des façades.

Les pare vues de peu de qualité de type empilement de lames en pvc blanc sont interdits.

Les tons de tuiles seront à choisir selon la gamme locale de coloris.

B.10 EQUIPEMENTS TECHNIQUES - CAS GENERAL

LES ANNEXES, en l'occurrence les garages doivent :

- s'inscrire, au même titre que le projet de l'habitation dans une démarche de qualité et de finitions architecturales ;
- être en cohérence avec le projet d'ensemble : matériaux, traitement, teintes...

LES BOITES AUX LETTRES, COFFRETS TECHNIQUES EDF doivent être intégrés à la clôture ou à la façade ou au niveau du garage.

LES CITERNES A GAZ OU A FUEL si placées en extérieur devront être enterrées ou intégrées au sein du volume bâti

CHEMINEES ET CONDUITS

Pour éviter la chute d'animaux dans les conduits (écureuils, chauve-souris, chouette,), il est demandé que :

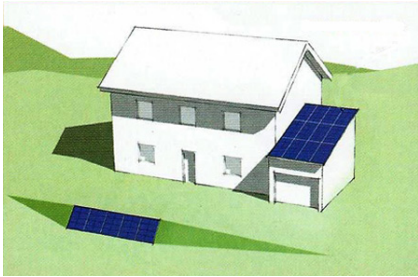
- les cheminées soient équipées d'un grillage à leur sommet ;
- toute pose de poteaux ou conduits (descente de gouttières, poteaux électriques ou de clôtures...) soient obstrués à son sommet.

CAPTEURS SOLAIRES, VERRIERES, CHASSIS ET FENETRE EN TOITURE

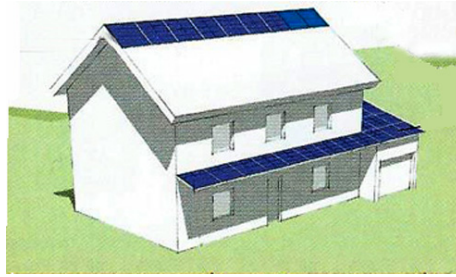
Ces éléments de toiture constituent une face extérieure vitrée et seront parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture et implantés de façon homogène

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

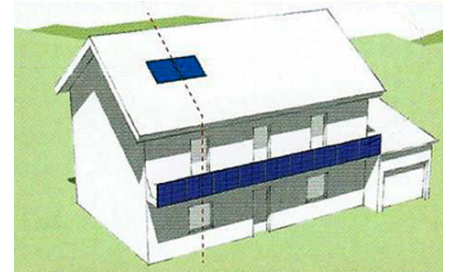
3 ILLUSTRATIONS DE PRINCIPE - Source : « Comment réussir l'insertion de mes panneaux solaires ? » – P.N.R.Vercors



sur une annexe ou au sol



en bandeau continu en faitage ou en couvrant la totalité de la toiture annexe



dans le plan de la couverture et dans l'axe des ouvertures ou en tant que brise-soleil, garde-corps...

ANTENNES ET PARABOLES

Les paraboles et antennes de toit doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade sur rue est interdite.

VENTILATION ET CLIMATISEURS

Les climatiseurs et pompes à chaleur doivent, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique, et mettre en place des systèmes adaptés pour réduire les nuisances sonores.

C | LES ESPACES EXTERIEURS

C.01 HAIE CHAMPETRE ET CHEMINEMENT DOUX COMMUN

- plantation d'une haie champêtre communale. Largeur : 1 mètre
- aménagement d'un cheminement doux largeur : 2 mètres. Le traitement au sol sera perméable et respirant.

C.02 ESPACE PUBLIC CHAMPETRE

Voir repérage sur plan de composition PA 04

C.03 STATIONNEMENT

Un espace réservé au stationnement visiteurs est situé au niveau de l'accès Ouest de la nouvelle voie.

Les matériaux et aménagements des espaces libres, aires de jeux,...doivent minimiser l'imperméabilisation des sols et favoriser des traitements ou des revêtements permettant le stockage ou l'infiltration naturelle des eaux de pluies : aires en prairie, en stabilisé,....

Aucune voie d'accès pour venir desservir l'espace jardin en prise direct n'est autorisée depuis l'espace public

C.04 PLATEFORMES D'ACCES AUX GARAGES

Voir plan de composition.

Les accès sont imposés pour les parcelles 1 et 2/ 4 et 5/ 6 et 7.

Ces plateformes d'accès resteront libres de toute construction et autre mur de clôture.

Le revêtement au sol sera perméable et respirant à l'identique de la voie modes doux.

C.05 TRAITEMENT DES SOLS

- Les matériaux et aménagements de tous les espaces extérieurs aussi bien publics (aire de stationnement - aire de jeux) que privés (jardins, cour...) doivent permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluies ;
- Le traitement des courettes Nord : la surface de terrain sera engazonnée, l'absence de clôture est à privilégier mais si clôture il y a, elles répondront aux exigences du règlement ; pas de pare vue autorisé.

C.06 LES PLANTATIONS

EN BORDURE DE LA VOIE PUBLIQUE, la haie végétale devra être plantée de manière à ne pas gêner la visibilité et à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les limites avec l'espace public (courettes Nord) ainsi que les limites séparatives doivent de recourir à des essences végétales locales et variées (intérêt esthétique et écologique) et respecteront les prescriptions mises en œuvre pour garantir une unité et une qualité d'aménagement.

LES ESPACES D'AIRES DE JEUX ET DE STATIONNEMENT, ainsi que les plantations les accompagnants doivent être réalisés conformément au plan masse.

Les plantations qui leurs sont attenantes se composent :

- d'un alignement d'arbres de haute tige (ex : Erable plane - Platane ...) le long de la route existante desservant la place du Lavoir ;
- d'une haie champêtre composée d'arbustes variés.

LES FAÇADES peuvent faire l'objet de plantation de plantes grimpantes pour temporiser les écarts de T°. Reconnues comme bon régulateur thermique : lierre, vigne vierge.

CHOIX DES VEGETAUX

Pour tout type de plantation se référer au listing suivant :

1 - Priorité aux espèces du pays d'essences forestières :

Arbres caducs :

sorbier des oiseleurs (**Sorbus aucuparia**), chêne (**Quercus pubescens**), merisier (**Prunus avium**), frêne (**Fraxinus excelsior et oxyphylla**), tilleul (**Tilia cordata et platyphyllos et argentea**)

Grands et petits arbustes caducs :

aubépine (**Crataegus oxyacantha et monogyna**), cerisier St Lucie (**Prunus mahaleb**), cornouiller sanguin et mâle (**Cornus mas et sanguinea**), érable champêtre (**Acer campestre**), fusain d'Europe (**Euonymus europaeus**), nerprun alaterne (**Rhamnus alaternus**), noisetier commun (**Corylus avellana**), prunellier ou Epine noir (**Prunus spinosa**), prunier myrobolan (**Prunus cerasifera**), viorne lantane (**Viburnum lantana**), viorne obier (**Viburnum opulus**), sureau noir (**Sambucus nigra**),

Arbustes persistants : houx (**Ilex aquifolium**), buis (**Buxus sempervirens**), laurier tin (**Viburnum tinus**), troène commun (**Ligustrum atrovirens**), coronille glauque (**Coronilla glauca**), nerprun alaterne (**Rhamnus alaternus**).

2 - Association de plusieurs espèces d'arbustes :

S'impose comme principe de base :

- Minimum de **6 espèces différentes** (4 espèces caduques + 2 espèces persistantes) pour une haie de **plus de 10 mètres** (avec un maximum de 12 espèces différentes)
- Minimum de **3 espèces différentes** (2 espèces caduques + 1 espèce persistante) pour une haie de **moins de 10 mètres** (avec un maximum de 6 espèces différentes)
- Toutefois, la haie peut être agrémentée d'autres espèces en respectant l'équilibre de 2/3 d'arbustes spontanés (forestiers) et 1/3 d'arbustes cultivés à caractère plus ornemental (cytise, groseillier, seringat, symphorine etc.)

HAIE FORESTIERE existante repérée sur le plan masse :

- doit être conservée ;
- la coupe ou l'abattage des arbres existants est interdit sauf pour des raisons justifiées :
 - o par le mauvais état sanitaire de l'arbre ;
 - o par le danger immédiat que l'arbre ou les arbres concernés génèrent pour la sécurité des personnes ou des biens ;
 - o par des circonstances naturelles exceptionnelles (tempête, sécheresse, foudre,...)
- En dernier lieu, la replantation d'éléments de même type s'impose

SONT A PROSCRIRE certains types de plantations :

- gamme des conifères (Thuyas, Cupressus, Chamaecyparis)
- Laurier-palme (dit communément Laurène) et bambou
- les **espèces dites sensibles au feu bactérien** (aubépine, églantier, pommiers toutes variétés confondues...) ainsi que **la sharka** (abricotier et amandier).
- ensemble référencé des plantes dites invasives, listing ci-dessous

Ailante (Ailanthus altissima)

Ambrosie (Ambrosia artemisiifolia L.)

Aster américains (Aster lanceolatus Willd)

Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)

Bident à fruits noirs (Bidensfrondosa)

Buddleia (Buddleia davidii)

Erable negundo (Acer negundo)

Impatiante de Balfour (Impatiens balfouri Hook.f)

Impatiante de l'Himalaya (Impatiens glandulifera Royle),

Jussie à grandes fleurs (Ludwigia grandiflora)

Raisin d'Amérique (Phytolacca americana)

Renouée du Japon, de Sakhaline, de Bohême (Reynoutria japonica, sachalinensis etc...)

Robinier faux acacia (Robinia pseudoacacia)

Séneçon du Cap (Senecio inaequidensDC)

Solidage géant (Solidago gigantea Aiton)

C.07 TRAITEMENT DES CLOTURES PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC

CAS n°1 Implantation en limite par rapport à l'emprise publique

La façade fait office de clôture ainsi que le garage.

CAS n°2 Implantation en retrait de 2 mètres par rapport à l'emprise publique

Aménagement d'une courette Nord entre la limite de propriété et la façade de la maison.

Il est conseillé de ne pas clôturer.

Possibilité toutefois de mettre en œuvre une clôture dans l'alignement de la façade avec hauteur maximale règlementée :

- mur maçonné enduit : 1.20 m sans grillage ni pare vues.
- les grillages ou claustras ne sont pas autorisés ni les pare vue.

Cas particulier : l'habitation n'est pas bâtie sur toute la longueur :

Possibilité de mettre en œuvre une clôture dans l'alignement de la façade avec hauteur maximale règlementée :

- mur maçonné enduit : 1.20 m sans grillage ni pare vue.
- les grillages ou claustras ne sont pas autorisés ni les pare vues.

CAS n°3 : implantation en limite sur les liaisons piétonnes (lots 1, 3 et 4)

Possibilité de mettre en œuvre une clôture maçonnée avec une hauteur règlementée

- lot 1 : longueur maximale : 15.00 m. Il n'est pas demandé de construire sur la totalité de la longueur autorisée ;
- Lot 3 et 4 : longueur 13.00 m. Il n'est pas demandé de construire sur la totalité de la longueur autorisée ;

C.08 TRAITEMENT DES CLOTURES ENTRE LIMITES SEPARATIVES

- Clôture maçonnée : Hauteur règlementée et implantation règlementées.
 - o Implantation : sur limite en dehors de la plateforme d'accès ;
 - o longueur maximale : selon limite implantation plan de composition
 - o hauteur : 1.80 m maximum.
- Pas de mur bahut ni de muret autorisé ;
- Au-delà du mur maçonné, les clôtures pourront être végétalisées accompagnées ou non d'un grillage n'excédant pas les 1.20 mètre de hauteur.
- Aucun autre traitement de clôture ne sera autorisé : pas de pare vue, pas de claustra.
- **Prévoir** au sein des clôtures (mur, grillage...) au moins un passage de 10cmX10cm au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune sauvage (hérissons...) et ce sur chacune des limites séparatives.

C.09 LES RESEAUX PUBLICS

Les réseaux d'eau potable, assainissement, électricité et télécommunication sont accessibles en pied de parcelle. Raccordement électricité, eau et assainissement seront obligatoirement enterrés. Les lignes ne devront en aucun cas être apparentes sur les nouvelles constructions.

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Eaux pluviales

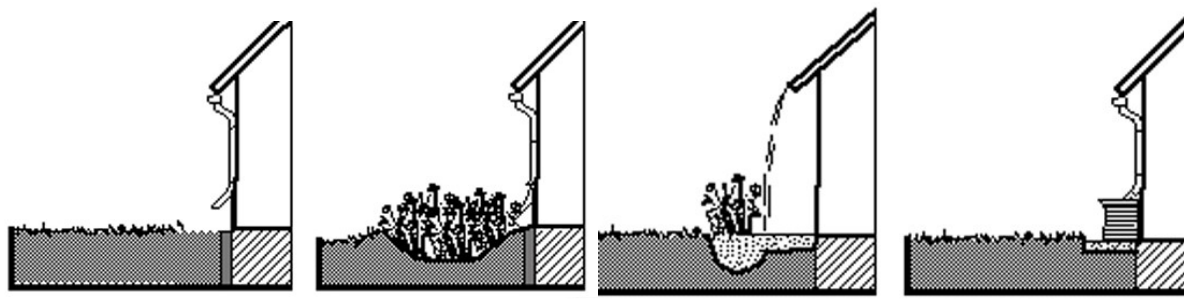
Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, le dimensionnement des ouvrages sera adapté aux opérations. .

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol. En cas de réseau intérieur au logement, ces eaux pluviales collectées seront séparées physiquement du réseau public d'adduction en eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Au sein des constructions, privilégier la réutilisation des eaux pluviales (WC, arrosage jardin...) par le recueil d'écoulement direct, dispositifs de récupération d'eau pluviale à partir des toitures, infiltration seul ou infiltration et végétation...



Eaux usées

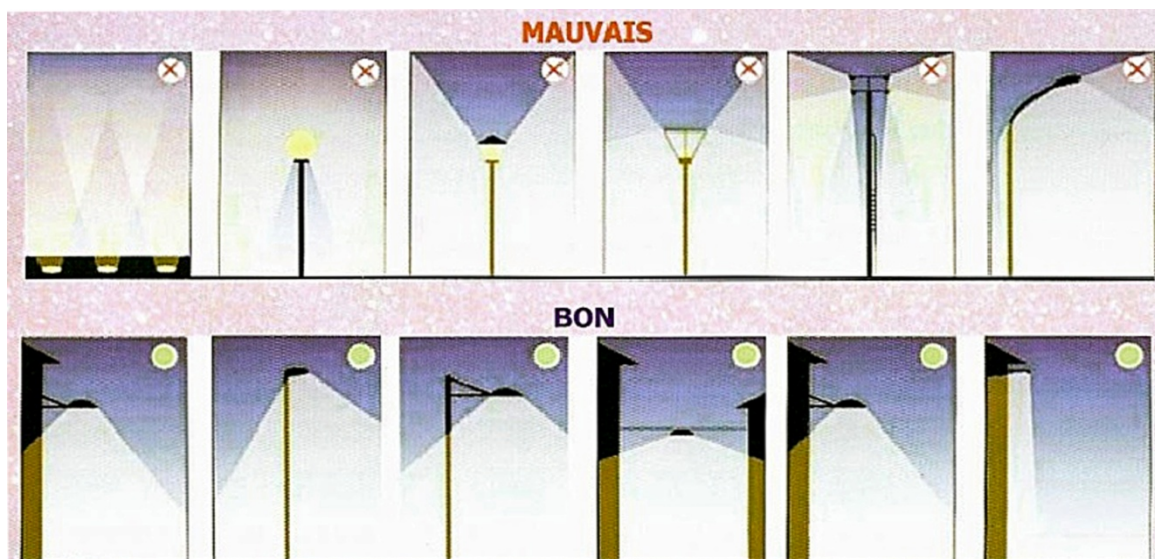
Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Electricité et téléphone et autres réseaux filaires :

Afin de lutter contre la pollution lumineuse, l'ensemble des éclairages extérieurs autant publics que privés se doit de choisir un éclairage qui n'éblouit pas donc :

- qui dirige la lumière uniquement vers le bas et sur son objectif
- qui ne doit pas rendre la lampe visible à distance, mais doit être encastrée (verre plat) dans son réflecteur et capotée pour une meilleure efficacité :
- l'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.
- aucun raccordement ou branchement aux réseaux électrique et téléphonique ne devra être apparents au sein de la construction



Source : Association Nationale pour la protection du ciel nocturne (ANPC)

Le réseau tél et les branchements seront enterrés.

L'ensemble des réseaux doit être dissimulé.

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent être réalisés par câble souterrain.