

*Juin 2011*

**COMMUNE DE :**

**COLOMBE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT D'URBANISME**

**Modification n°1**

**Enquête publique**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du : 17 juin 2011  
approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application territorial du plan.

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Article 3 Division du territoire en zones.

Article 4 Adaptations mineures.

### Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de COLOMBE.

### Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1°) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- 2°) Les articles - R 111.2 - R 111 3.2 - R 111-4 - R111 14.2 - R 111.15 - R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- 3°) L'article L 145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne).
- 4°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 313-7 C. urb. sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5°) L'article L 421-4 C. urb. relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

6°) Les règles spécifiques des lotissements, lorsque leur maintien a été demandé par les colotis. La liste des lotissements concernés par ce maintien est reportée en annexe au PLU et repérée éventuellement aux documents graphiques.

\* \* \* \* \*

Article L 111-3 du Code Rural Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Code de l'Urbanisme :

**Art. R. 111-2** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Art. R. 111-4** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Art. R. 111-15** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Art. R. 111-21** - 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.

### Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants :

***Les zones urbaines sont dites « zones U. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.***

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

***« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols ».***

***« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».***

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130.1 et 130.2 du Code de l'Urbanisme.

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur distribution, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Eventuellement : les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

Eventuellement : les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

#### Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **Divers**

##### Définition d'un secteur ou sous-secteur

A l'exception d'un secteur ou sous-secteur indicé «p» correspondant à des dispositions particulières applicables à la réglementation sur les captages, le secteur ou sous-secteur, au même titre qu'une zone, est un ensemble de parcelles délimité par des traits discontinus figurant sur les documents graphiques du PLU

## Définitions

### Ensemble immobilier

Un ensemble immobilier regroupe plusieurs bâtiments unis entre eux par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion, tels que : allées, aires de jeux, de sport, de stationnement.

Ne répond pas à cette définition un ensemble composé de plusieurs bâtiments dont les copropriétés sont distinctes et qui ne sont reliés entre eux par aucune partie commune (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 juin 1988 : Loyers et copr., oct. 1988, p. 394).

On distingue :

- les ensembles immobiliers *classiques* composés d'immeubles distincts ayant chacun leurs fondations particulières ;
- les ensembles immobiliers *complexes* composés d'une masse de bâtiments groupés ou même apparemment distincts mais construits sur une seule dalle porteuse et disposant généralement d'un sous-sol commun.

Un ensemble immobilier peut regrouper non seulement des immeubles collectifs, mais aussi des maisons individuelles

### Les annexes

Les annexes sont des bâtiments de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, garages, remises, abris bois, abris de jardin.

### Définition de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) article R.112-2 du Code de l'urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction

.



Définition de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) article R.112-2 du Code de l'urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

#### SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots,

immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

### SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article U 14 - Coefficient d'occupation des sols.

# COMMUNE DE COLOMBE.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

UA  
2010

### TITRE II –

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

##### CHAPITRE 1 - ZONE UA

###### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux parties agglomérées du Village ou des hameaux anciens de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles existantes.

Elle comprend le sous-secteur UAe principalement réservé à l'accueil d'équipements publics.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières ;
- les terrains de camping caravanning et de stationnement de caravanes ;
- les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA 2 ;
- les constructions à usage d'activités nuisantes et/ou polluantes ;
- les abris de jardin ou de toute autre nature, quand ils ne constituent pas une annexe de l'habitation située sur une même entité foncière.
- Les constructions à usage agricole.
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- les panneaux publicitaires.

### Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Toute démolition est soumise à permis de démolir.

*Juin 2011*

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA1.

Sont notamment admis :

- les constructions d'habitations individuelles, jumelées ou groupées, leurs aménagements et leurs extensions ;

- les annexes à l'habitation (garages, remises, abris bois, abris de jardin) :  
une seule annexe d'une SHOB inférieure à 40 m<sup>2</sup> est admise par unité d'habitation ;
- Les constructions à usage d'habitation, les ensembles immobiliers avec les services et les équipements qui leur sont nécessaires ;
- les constructions à usage d'activités tertiaires et de services ;
- les commerces de proximité d'une surface inférieure à 300 m<sup>2</sup>
- le changement de destination des bâtiments existants
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure ;
- les piscines
- les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et les transformateurs électriques
- les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- dans le sous-secteur UAe d'équipements publics : toute construction

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**Article UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Pour toute création de voie nouvelle en impasse, quel que soit son statut, desservant plusieurs constructions, une aire de retournement de 15 mètres de diamètre et une voie de desserte d'une emprise minimum de 6 mètres de largeur, comprenant un trottoir, pourront être imposées.



**Article UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

La compétence eau et assainissement relève du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région d'Apprieu.

### **1. Alimentation en eau**

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune,

#### Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

#### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines devront être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur, et en particulier la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

#### Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement syndical qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

### Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

### Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

**Article UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.**

En cas d'assainissement individuel, un terrain d'au moins 1.000 m<sup>2</sup> est exigé pour toute construction qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Pour tout projet il convient de se référer au zonage d'assainissement en annexe du PLU

#### **Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions pourra être exigée à l'alignement

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite où ils n'occasionnent pas de gêne sur l'espace public.

Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations spécifiques pourront être autorisées ou prescrites.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et les transformateurs électriques.

#### **Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A l'exception des constructions nouvelles jumelées par le pignon et celles adossées aux pignons aveugles des constructions existantes implantées à l'alignement, la distance de tout bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 2 mètres, cette distance est calculée au droit du mur de la dite construction jusqu'à la limite

séparative la plus proche, la dépassée de toiture du bâtiment n'étant pas pris en compte.

Les annexes à l'habitation ainsi que les piscines devront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou d'architecture, des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général ou collectif tels que les pylônes et les transformateurs électriques.

#### **Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance supérieure ou égale à 4 mètres entre deux constructions de façade à façade et de 3 mètres de toit à toit, sur une même propriété, peut être imposée.

**Article UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

Pour les habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées, un coefficient d'emprise au sol maximum (CES) de 20% pourra être exigé

**Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour toute construction la hauteur maximale mesurée au faîtage est limitée à 12 m.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Pour l'annexe à l'habitation, les équipements publics, les constructions d'activités tertiaires, commerciales ou de services des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics

**Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER.**

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans toute la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs électriques et les pylônes, devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères du village et les prendre en compte.

Les antennes paraboliques et les antennes radios devront être intégrées avec soin, en harmonie avec l'aspect extérieur des bâtiments. Elles seront de préférence non visibles en façade sur rue.

**Dans le sous-secteur UAe, réservé à l'accueil d'équipements publics, des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites.**

#### Implantation des bâtiments

Les constructions devront s'implanter parallèles ou perpendiculaires à la voie desservante.

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

#### Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses

accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions.

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Les pentes des talus, nécessaires aux éventuels terrassements, ne pourront être supérieures à 45%. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain, ils devront être paysagés et ne pourront excéder 1.50 m de hauteur. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

Accès et rampes d'accès

Les voiries intérieures et rampes d'accès devront être de courte longueur et faire l'objet d'une attention particulière pour permettre la meilleure insertion possible dans le site concerné, celles-ci devront être traitées en enrobé ou des systèmes bloquants lorsque leur pente donne sur l'espace public. Leur pente sera obligatoirement inférieure ou égale à 15%.

L'implantation des rampes sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Le stationnement des véhicules en sous-sol, induisant une trémie, devra être étudié avec attention.

Le stationnement non couvert sera réalisé sur la parcelle en bordure de la voie d'accès et directement accessible.

Aspects extérieurs des constructions :

Volumes

Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume.



### Niveaux

En général R+1, les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. On s'efforcera d'intégrer les bâtiments dans la pente de leur terrain en créant si nécessaire des demi-niveaux. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, sont à proscrire.

### Insertion dans la pente

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain. Les volumes d'habitation et des annexes pourront être séparés et/ou joints par des éléments architecturaux.

### Forme des toits

Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans, les toits plats sont interdits à l'exception des toitures terrasses végétalisées ; pour les annexes accolées à l'habitation un toit à une seule pente peut être toléré. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration. Les faîtages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Les faîtières des constructions et les rives de toitures sur murs gouttereaux devront être horizontales.

Les dépassées de toiture seront d'au moins 0.50 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, cette règle ne s'applique pas pour les annexes à l'habitation d'une SHOB inférieure ou égale à 7 m<sup>2</sup>. Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...)

#### Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. Les toitures auront des pentes supérieures ou égales à 50%. Toutefois, en relation avec les matériaux de couverture et le site d'implantation, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Pour les annexes aux habitations des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites

Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type «Vélux » ou similaire

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une de ces solutions pourra être tolérée. Dans ce cas :

Les jacobines devront être réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leur 3 cotés extérieurs et joues latérales habillées en bois. Leur taille, s'il y a lieu, reprendra les dimensions des précédents existants. Les toitures des jacobines devront être à deux pans avec dépassée de toiture et sans croupe.

Les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire seront choisies et mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière une réalisation saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades. Les lucarnes rampantes sont interdites

Les capteurs solaires ou dispositifs similaires mis en œuvre sur les façades des bâtiments sont interdits. Seuls sont autorisés les dispositifs « utilisant » l'exposition et la pente du toit, lorsque ceux-ci seront intégrés harmonieusement.

Les auvents :

Ils ne sont pas souhaités ou seront de préférence intégrés à la toiture. Si aucune de ces dispositions ne peut être mise en œuvre, seul un auvent amplement conçu et situé au dessus des entrées, pourra être évoqué.

Matériaux et couleurs :

Les annexes à l'habitation, métalliques, sont interdites.

Les extensions et réfections des constructions existantes dans les matériaux existants sont tolérées. Pour les bâtiments existants les couvertures en bardeau d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère du secteur ne pourront qu'être exceptionnellement tolérés. Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation de vérandas, des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain.

Cheminées

Elles devront être placées de préférence dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminées seront de section carrée ou rectangulaire, enduites de la même façon que les murs. Les cheminées étant très visibles, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement technique (aspirateurs, etc...) est interdit.

## Façade et enduits

Couleurs : Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives.

On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme

référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte moyenne (noyer vieilli ou teinte chêne moyen).

Aspect :

L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté, lissé ou écrasé.

Décorations :

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres non appareillées, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment, etc...

A l'exception des chalets en bois qui seront qu'exceptionnellement tolérés en fonction de leur environnement proche, le bois utilisé en parement sur façade pourra être utilisé à condition que son emploi ne constitue pas la caractéristique principale et dominante de l'aspect général de la construction projetée.

## Ouvertures et menuiseries

Matériaux

Les menuiseries bois seront préférées.

Couleurs

Les couleurs devront être discrètes en harmonie avec la façade.

Si le bois est utilisé pour son aspect, vernis ou lazuré, la teinte sera ni trop claire ni trop foncée (en référence au ton chêne moyen. Aussi les recherches d'harmonie de couleur seront abordées avec les plus grandes précautions. Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

Formes et proportions

Excepté pour les bâtiments d'activités tertiaires, les commerces, les portes de garages et celle d'entrée principale de l'habitation : les ouvertures seront de préférence rectangulaires, plus hautes que larges. Les ouvertures ne pourront avoir une forme courbe en plein cintre, seule est autorisée une flèche en linteau, inférieure ou égale à 15%.

### Appareillage

Les volets traditionnels seront préférés aux volets roulants sauf impératif technique.

Les volets seront réalisés de préférence en bois plein, avec un cadre rectangulaire et une traverse horizontale médiane identique aux volets traditionnels dauphinois. Dans le cas où les volets roulants sont tolérés leurs caissons devront être encastrés et de préférence non visibles en façades.

### Barreaudages, mains courante, etc...

Leur dessin sera aussi simple que possible (barreaudage, vertical), en section carrée ou rectangulaire. Les mains courantes seront de préférence en bois. Les gardes corps en béton moulés sont interdits.

### Autres

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation des maisons à ossature bois et les constructions bioclimatiques. Cependant aucune construction au caractère architectural typique d'une autre région ne pourra être tolérée (construction en bois de type madrier, tourelles, piliers ronds, etc. ...) Les chalets bois seront qu'exceptionnellement tolérés en fonction de leur environnement proche.

### Portails et clôtures

Les murs de clôture sont autorisés sur limite séparative et en limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Il conviendra d'aborder les clôtures en fonction de leur situation.

- 1) Clôtures périmétriques de l'opération
- 2) Clôtures séparative entre deux tènements
- 3) Clôture de séparation d'avec le domaine public, les circulations et les espaces ouverts au public.

### Matériaux

Tout pare vue artificiel est interdit, l'opacité des clôtures ne pourra être réalisé qu'exclusivement avec de la végétation.

- 1) Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti.
- 2) En dehors des secteurs construits en continu, les clôtures périmétriques et séparatives entre deux parcelles devront être les plus discrètes possible, aussi seront-elles traitées en haies végétales, éventuellement doublée d'un grillage métallique à mailles, à même le sol, ou surmontant un muret n'excédant pas 0,80 m de hauteur.
- 3) Les clôtures de séparation avec les circulations du domaine public, seront traitées de manière plus urbaine pour préserver l'intimité des tènements privés et assurer une continuité urbaine des espaces équipés.

#### Hauteur

- 1) Les clôtures périmétriques devront avoir une hauteur inférieure à 2.00 m sauf murs de pierre préexistant.
- 2) Les clôtures séparatives entre deux tènements ne devront pas gêner la vue, l'éclairage et la salubrité des espaces et des logements. Leur hauteur sera inférieure à 2.00 m.
- 3) Les clôtures de séparation avec les circulations au droit des accès auront une hauteur inférieure à 1 m, celles des espaces verts ouverts au public auront une hauteur inférieure à 1.50 m

#### Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Le couronnement des murs doit être réalisé en tuile canal ou avec une couverture en béton.

Sont interdites les clôtures et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques

creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment, etc...Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification.

#### Doublure végétale

Pour les arbres de haute tige les espèces à feuilles caduques seront préférées. Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec une diversité d'espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmillle, etc..., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.)

## PRECONISATIONS PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE MAISONS ANCIENNES

Document à consulter pour toutes rénovations nécessitant un « Permis de Construire » ou une «Autorisation de Travaux » Il s'agit de recommandations souhaitables pour la préservation du patrimoine et une harmonie générale de la commune, mais d'autres solutions pourront être proposées et soumises à l'agrément de la commission d'urbanisme.

### 1 - Définition d'une maison ancienne

Maisons construites en pisé ou en galets, sans distinction d'âge et de situation dans la commune.



## 2 - Toitures

- La géométrie du toit ne sera pas modifiée : hauteur, 4 pentes, 2 pentes, coyotage, dépassement, avancée, dimensions, etc.
- Les dessous du dépassement de toit seront sans caisson
- les chenaux et les tuyaux de descente seront obligatoirement en zinc ou en cuivre (plastique interdit).
- 

## 3- Toitures – choix des tuiles

Deux types de toits existent.

- Toit à forte pente :
  - Tuile écaille ancienne ou neuve obligatoire
- Toit à faible pente
  - 3 possibilités :
    - Tuile canal
    - Tuile mécanique aspect canal
    - Tuile plate mécanique lisse
  - Les tuiles mécaniques traditionnelles sont interdites.
  - Pour le choix des familles et de couleur des tuiles voir documentation et nuancier *en mairie*.

## 4 - Toitures – cheminées

- Les cheminées seront de section carrée ou rectangulaire sur toute leur hauteur. Leurs souches seront enduites de la même façon que les murs.

Tout couronnement technique (aspirateurs, etc..) est interdit
- Seule la sortie de la chaudière à ventouse pourra être apparente sur les différents murs, avec une préférence pour la sortie en toiture.

## 5 - Façades

- L'aspect originel des façades devra être conservé. Aucune transformation dimensionnelle des ouvertures ne sera accordée, sauf pour les anciennes granges réhabilitées en habitation.
- Les enduits de façade devront être discrets, ni trop clairs ni trop foncés. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre, le sable et la chaux du lieu d'édition. Si le bois est présent, il sera de teinte bois (chêne, chêne moyen, noyer).
- L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté, lissé ou écrasé.  
Aucune décoration n'est autorisée.
- Les différentes faces de la maison seront identiques en couleur et aspect.

Des nuanciers sont disponibles en mairie pour la couleur et l'aspect des enduits.

## 6 - Ouvertures

- La spécificité des ouvertures existantes de chaque maison devra être conservée : dimensions, nature des encadrements, matériau, positionnement dans l'épaisseur du mur.
- Dans le cadre de la rénovation d'une grange avec une grande porte deux solutions sont possibles :
  - Faire une baie à l'intérieure du cadre de la porte sans en changer l'aspect, les formes et les dimensions.
  - Comblar la grande ouverture de la porte de grange et faire des ouvertures identiques à celles existantes sur la façade de la

maison en respectant les dimensions, la nature des encadrements, les matériaux, le positionnement dans l'épaisseur du mur.

- Toutes nouvelles ouvertures devront être identiques aux anciennes

#### 7 - Ouvertures de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture seront proscrits. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une des solutions suivantes pourra être acceptée :

- Les « chiens assis » devront être réalisés en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leurs 3 côtés extérieurs et joues latérales habillées en bois ou d'un enduit identique en aspect et couleur à la façade de la maison. La poutre faîtière sera horizontale, la couverture sera à 2 pans et dépassera la face avant. La couverture sera de même nature que le restant du toit.
- Dans le cas où des « chiens assis » existent déjà, les nouveaux reprendront l'architecture de ceux-ci.
- Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « vélux » ou similaire ainsi que les capteurs solaires seront choisis et mis en œuvre de telle manière que la surface extérieure affleure le plan du toit les recevant.

#### 8 - Ouvertures - encadrements

Sur les maisons anciennes de la commune 4 types d'encadrement d'ouverture existent (On constate que souvent ce sont des ouvertures anciennes en bois qui ont été refaites au cours des années antérieures):

- En brique rouge.

- En pierre de « molasse ».
- En bois.
- En maçonnerie.

Il est demandé que ces types d'encadrement soient reconduits en rénovation.

On observe dans certaines maisons anciennes que la mixité des encadrements existait à l'origine de la construction.

Il est autorisé les rénovations suivantes :

- La totalité des encadrements en briques rouges.
- La totalité des encadrements en « pierre de molasse ».
- La totalité des encadrements en bois.
- La mixité des encadrements en « pierre de molasse » et bois
- La mixité des encadrements en « pierre de molasse » et en maçonnerie
- La mixité des encadrements en maçonnerie et bois

Pour les maisons avec des encadrements en briques, ce matériau sera utilisé préférentiellement pour les encadrements dans l'objectif d'une unité d'aspect.

Lors de nouvelles ouvertures faisant l'objet d'une demande de permis de construire les nouveaux encadrements de fenêtre ou de porte devront être soigneusement étudiés en fonction des existants (Matériaux, dimensions et niveau d'encastrement dans l'épaisseur du mur), chaque cas sera examiné.

#### 9 - Ouvertures - fenêtres

- Les fenêtres seront de préférence réalisées en bois. Les huisseries seront de préférence de teinte bois (chêne, chêne moyen, noyer).

- Elles seront divisées en 3 carreaux dans le sens vertical avec un carreau plus haut au centre.
- Les portes de grange transformées en porte fenêtre pourront avoir des dimensions spécifiques, mais elles seront de préférence en bois.

#### 10 - Ouvertures - volets

- Les volets seront de préférence en bois de type ouvrant à 2 vantaux. Ils seront de teinte bois (chêne, chêne moyen, noyer).
- Ils seront de types dauphinois de préférence.
- Des volets à lamelles inclinées sur une partie ou la totalité de la hauteur pourront être acceptés.
- Les volets roulants et les persiennes à lames verticales repliables sont à proscrire.

#### 11 - Terrasses - balcons

- Pour les terrasses comme pour les balcons les garde-corps seront réalisés uniquement en bois, le remplissage sera vertical et ajouré. Aucun béton moulé ou profilé métallique ne sera utilisé.

#### 12 – Clôtures

- Elles respecteront le règlement d'urbanisme du PLU en vigueur.
- Les murs pleins seront en galets rangés à l'ancienne (inclinés et alternés d'une rangée à l'autre avec le petit morceau de brique entre chaque rangée et chaque galet) ou recouvert d'un revêtement identique en aspect et en couleur à celui de la maison. Le dessus du mur sera recouvert de tuile canal avec l'écoulement des eaux de pluie chez le propriétaire du mur.
- Les murettes surmontées d'un grillage auront la partie basse recouverte d'un enduit identique en aspect et couleur à la façade de la maison.

- Des haies naturelles sont acceptées à condition qu'elles soient taillées régulièrement et qu'elles ne gagnent pas de terrain sur la voie public.

**Article UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à réaliser doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

• Maison individuelle	2	emplacements	<i>minimums</i>	non
couverts (hors garage)				
• Collectif	1,5	emplacements par logement.		
• Hôtel	1	emplacement/chambre		
• Maison de retraite	1	emplacement/5 lits		
• Commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup>	1	emplacement/20 m <sup>2</sup> de vente		
• Bureau	1	emplacement/15 m <sup>2</sup>		
• Artisanat	1	emplacement/50 m <sup>2</sup>		

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

**Article UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à réaliser.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements.

Toutes les plantations existant préalablement sur le terrain devront être signalées et les essences respectives précisées. La conception s'attachera à conserver et mettre en valeur ce patrimoine

Pour les secteurs situés en bordure d'une limite intangible, identifiée par le Schéma Directeur de la région urbaine grenobloise, des plantations de haies et arbres de hautes tiges devront être prévues de manière significative au droit des parcelles concernées, afin de permettre la matérialisation effective de cette limite, au-delà de laquelle l'urbanisation ne pourra pas se développer.

#### Arbres abattus

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

#### Composition et intégration paysagère

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée

#### Les essences

Pour les arbres de hautes tiges les espèces à feuilles caduques seront préférées. Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec une diversité d'espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmillle, etc..., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.)

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Dans la zone UA et le sous-secteur UAe il n'est pas fixé de COS.

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.



# COMMUNE DE COLOMBE.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**UB**  
2010

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE 1 - ZONE UB

##### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine équipée qui accueille les constructions d'habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées

Cette zone à caractère essentiellement résidentiel accueil également :

- Les activités tertiaires et de services
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure

Elle comprend deux sous-secteurs :

- le sous-secteur UBa correspondant à des espaces urbanisés en coteau
- le sous-secteur UBgv correspondant à l'aire d'accueil et de passage des gens du voyage.

#### **Risques naturels**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

Certains secteurs sont exposés à des risques faibles : rv de ruissellements sur versants.

## Risques technologiques

La commune de COLOMBE est concernée par la présence de deux canalisations de transport de matières dangereuses. Pour des renseignements plus détaillés se rapprochant de chacune de ces canalisations (tracé, servitudes, contraintes d'isolement résultant des caractéristiques de la canalisation et des éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place) il convient de prendre contact avec l'exploitant.

S.P.M.R : Société du pipeline Méditerranée-Rhône 38200 VIENNE

E.T.E.L : Total France Service Pipeline BP n°6 69551 FEYZIN Cedex

Enfin, avant la délivrance de permis de construire sur ces secteurs, il conviendra de prendre toutes les précautions nécessaires autour des canalisations (en prenant contact avec l'exploitant) afin de prendre en compte le tracé précis ainsi que les contraintes et précautions attachés à ces ouvrages.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

**Dans les zones de danger « graves » et très « graves » liés à la présence des canalisations de matières dangereuses, les établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie.**

**De même dans la zone de danger « très graves » les établissements recevant du public de plus de 100 personnes**

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières ;
- Les terrains de camping caravanning et de stationnement de caravanes ;
- Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UB 2 ;
- Les constructions à usage d'activités nuisantes et/ou polluantes ;
- Les abris de jardin ou de toute autre nature, quand ils ne constituent pas une annexe de l'habitation située sur une même entité foncière.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les panneaux publicitaires.
- Dans le sous-secteur UBa les ensembles immobiliers et les habitations individuelles jumelées et groupées.

**Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Toute démolition est soumise à permis de démolir.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Dans la zone UB les projets devront prendre en compte la présence des canalisations de transport de matières dangereuses qui imposera la mise en place de mesures de précaution en accord avec l'exploitant.**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB1.

Sont notamment admis :

- les constructions à usage d'habitation, leurs aménagements et leurs extensions ;
- les annexes à l'habitation (garages, remises, abris bois, abris de jardin) :  
une seule annexe d'une SHOB inférieure à 40 m<sup>2</sup> est admise par unité d'habitation ;
- les ensembles immobiliers avec les services et les équipements qui leur sont nécessaires sauf dans le sous-secteur UBa ;
- les constructions à usage d'activités tertiaires et de services sauf dans le sous-secteur UBa;
- Les commerces de proximité d'une surface inférieure à 300 m<sup>2</sup> sauf dans le sous-secteur UBa

- le changement de destination des bâtiments existants
- les équipements publics d'infra et de superstructure ;
- les piscines
- les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et les transformateurs électriques.
  
- les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - Dans le sous-secteur UBa : les habitations individuelles isolées
  - Dans le sous-secteur UBgv les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'aire d'accueil et de passage des gens du voyage.

Pour la transformation ou le changement de destination des constructions existantes l'aménagement projeté pourra se réaliser dans le volume du bâtiment, en dehors du coefficient d'occupation du sol applicable à la zone.

Dans la zone UB rv affectée par un aléa faible de ruissellements sur versants, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve:

- que le niveau habitable ou utilisable soit situé à 0,60 m au-dessus du terrain naturel,
- que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches 0 et 1, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise

en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant et la prévention des dommages contre les eaux.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**Article UB 3** - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement hors voirie pour le stockage temporaire d'ordures ménagères.

Pour toute création de voie nouvelle en impasse, quel que soit son statut, desservant plusieurs constructions, une aire de retournement de 15 mètres de diamètre et une voie de desserte d'une emprise minimum de 6 mètres de largeur, comprenant un trottoir, pourront être imposées.

L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

**Article UB 4** - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

La compétence eau et assainissement relève du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région d'Apprieu.

## 1. Alimentation en eau

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune,

### Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

## 2. Assainissement

### Eaux usées

#### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines devront être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur, et en particulier la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

#### Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.



Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement syndical qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

**Article UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.**

En cas d'assainissement individuel, un terrain d'au moins 1.000 m<sup>2</sup> est exigé pour toute construction qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

**Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions pourra être exigée à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite où ceux-ci n'occasionnent pas de gêne sur l'espace public.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans le sous-secteur UBa :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite où ils n'occasionnent pas de gêne sur l'espace public.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes avec un recul supérieur ou inférieur à 5 mètres pourront être imposées.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

Pour les annexes de l'habitation des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

#### **Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A l'exception des constructions nouvelles jumelées par le pignon, la distance de tout bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 4,5 mètres, cette distance est calculée au droit du mur de la dite construction jusqu'à la limite séparative la plus proche, la dépassée de toiture du bâtiment n'étant pas pris en compte.

Les annexes à l'habitation ainsi que les piscines devront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou d'architecture, des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

**Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance supérieure ou égale à 4 mètres entre deux constructions de façade à façade et de 3 mètres de toit à toit, sur une même propriété, peut être imposée.

**Article UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

Pour les habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées, un coefficient d'emprise au sol maximum (CES) de 15% pourra être exigé

**Article UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées, la hauteur la hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à 9 m.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des annexes mesurée au faîtage est limitée à 4 m. A l'exception des annexes jumelées par pignon ; la hauteur de l'annexe ne pourra excéder 2,50 m sur limites séparatives. Toutefois pour une meilleure insertion des annexes dans leur environnement proche, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des hauteurs différentes pourront être imposées.

Pour les équipements publics, les constructions d'activités tertiaires, commerciales ou de services des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

**Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER.**

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans toute la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs électriques et les pylônes, devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères du village et les prendre en compte.

Les antennes paraboliques et les antennes radios devront être intégrées avec soin, en harmonie avec l'aspect extérieur des bâtiments. Elles seront de préférence non visibles en façade sur rue.

#### Implantation des bâtiments

Les constructions devront s'implanter parallèles ou perpendiculaires à la voie desservante.

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

#### Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions.

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Les pentes des talus, nécessaires aux éventuels terrassements, ne pourront être supérieures à 45%. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain, ils devront être paysagés et ne pourront excéder 1.50 m de hauteur. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

#### Accès et rampes d'accès

Les voiries intérieures et rampes d'accès devront être de courte longueur et faire l'objet d'une attention particulière pour permettre la meilleure insertion possible dans le site concerné, celles-ci devront être traitées en enrobé ou des systèmes bloquants lorsque leur pente donne sur l'espace public. Leur pente sera obligatoirement inférieure ou égale à 15%.

L'implantation des rampes sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Le stationnement des véhicules en sous-sol, induisant une trémie, devra être étudié avec attention.

Le stationnement non couvert sera réalisé sur la parcelle en bordure de la voie d'accès et directement accessible.

#### Aspects extérieurs des constructions :

##### Volumes

Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume

##### Niveaux

En général R+1, les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. On s'efforcera d'intégrer les bâtiments dans la pente de leur terrain en créant si nécessaire

des demi-niveaux. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, sont à proscrire.

#### Insertion dans la pente

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain. Les volumes d'habitation et des annexes pourront être séparés et/ou joints par des éléments architecturaux.

#### Forme des toits

Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans, les toits plats sont interdits à l'exception des toitures terrasses végétalisées ; pour les annexes accolées à l'habitation un toit à une seule pente peut être toléré. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration. Les faîtages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Les faîtières des constructions et les rives de toitures sur murs gouttereaux devront être horizontales.

Les dépassées de toiture seront d'au moins 0.50 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, cette règle ne s'applique pas pour les annexes à l'habitation d'une SHOB inférieure ou égale à 7 m<sup>2</sup>. Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...)

#### Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. Les toitures auront des pentes supérieures ou égales à 50%. Toutefois, en relation avec les matériaux de couverture et le site d'implantation, pour des raisons



d'urbanisme ou d'architecture des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Pour les annexes aux habitations des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites

Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type «Vélux » ou similaire

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une de ces solutions pourra être tolérée. Dans ce cas :

Les jacobines devront être réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leur 3 cotés extérieurs et joues latérales habillées en bois. Leur taille, s'il y a lieu, reprendra les dimensions des précédents existants. Les toitures des jacobines devront être à deux pans avec dépassée de toiture et sans croupe.

Les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire seront choisies et mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière une réalisation saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades. Les lucarnes rampantes sont interdites

Les capteurs solaires ou dispositifs similaires mis en œuvre sur les façades des bâtiments sont interdits. Seuls sont autorisés les dispositifs « utilisant » l'exposition et la pente du toit, lorsque ceux-ci seront intégrés harmonieusement.

Les auvents :

Ils ne sont pas souhaités ou seront de préférence intégrés à la toiture. Si aucune de ces dispositions ne peut être mis en œuvre, seul un auvent amplement conçu et situé au dessus des entrées, pourra être évoqué.

Matériaux et couleurs :

Les annexes à l'habitation, métalliques, sont interdites. Les extensions et réfections des constructions existantes dans les matériaux existants sont tolérées.

Pour les bâtiments existants les couvertures en bardeau d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère du secteur ne pourront qu'être exceptionnellement tolérés. Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation de vérandas, des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain.

Cheminées

Elles devront être placées de préférence dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminées seront de section carrée ou rectangulaire, enduites de la même façon que les murs. Les cheminées étant très visibles, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement technique (aspirateurs, etc...) est interdit.

## Façade et enduits

Couleurs : Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte moyenne (noyer vieilli ou teinte chêne moyen).

Aspect :

L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté, lissé ou écrasé.

#### Décorations :

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres non appareillées, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...

A l'exception des chalets en bois qui seront qu'exceptionnellement tolérés en fonction de leur environnement proche, le bois utilisé en parement sur façade pourra être utilisé à condition que son emploi ne constitue pas la caractéristique principale et dominante de l'aspect général de la construction projetée.

### Ouvertures et menuiseries

#### Matériaux

Les menuiseries bois seront préférées.

#### Couleurs

Les couleurs devront être discrètes, en harmonie avec la façade.

Si le bois est utilisé pour son aspect, vernis ou lazuré, la teinte sera ni trop claire ni trop foncée (en référence au ton chêne moyen. Aussi les recherches d'harmonie de couleur seront abordées avec les plus grandes précautions. Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

#### Formes et proportions

Excepté pour les bâtiments d'activités tertiaires, les commerces, les portes de garages et celle d'entrée principale de l'habitation : les ouvertures seront de préférence rectangulaires, plus hautes que larges. Les ouvertures ne pourront avoir une forme courbe en plein cintre, seule est autorisée une flèche en linteau, inférieure ou égale à 15%.

#### Appareillage

les volets traditionnels seront préférés aux volets roulants sauf impératif technique.

Les volets seront réalisés de préférence en bois plein, avec un cadre rectangulaire et une traverse horizontale médiane identique aux volets traditionnels dauphinois. Dans le cas où les volets roulants sont tolérés leurs caissons devront être encastrés et de préférence non visibles en façades.

#### Barreaudages, mains courante, etc...

Leur dessin sera aussi simple que possible (barreaudage, vertical), en section carrée ou rectangulaire. Les mains courantes seront de préférence en bois. Les gardes corps en béton moulés sont interdits.

#### Autres

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation des maisons à ossature bois et les constructions bioclimatiques. Cependant aucune construction au caractère architectural typique d'une autre région ne pourra être tolérée (construction en bois de type madrier, tourelles, piliers ronds, etc. ...) Les chalets bois seront qu'exceptionnellement tolérés en fonction de leur environnement proche.

#### Portails et clôtures

Les murs de clôture sont autorisés sur limite séparative et en limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Il conviendra d'aborder les clôtures en fonction de leur situation.

- 1) Clôtures périmétriques de l'opération
- 2) Clôtures séparative entre deux tènements
- 3) Clôture de séparation d'avec le domaine public, les circulations et les espaces ouverts au public.

#### Matériaux

Tout pare vue artificiel est interdit, l'opacité des clôtures ne pourra être réalisé qu'exclusivement avec de la végétation.

- 1) Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti.
- 2) En dehors des secteurs construits en continu, les clôtures périmétriques et séparatives entre deux parcelles devront être les plus discrètes possible, aussi seront-elles traitées en haies végétales, éventuellement doublée d'un grillage métallique à mailles, à même le sol, ou surmontant un muret n'excédant pas 0,80 m de hauteur.
- 3) Les clôtures de séparation avec les circulations du domaine public, seront traitées de manière plus urbaine pour préserver l'intimité des tènements privés et assurer une continuité urbaine des espaces équipés.

#### Hauteur

1) Les clôtures périmétriques devront avoir une hauteur inférieure à 2.00 m sauf murs de pierre préexistant.

2) Les clôtures séparatives entre deux tènements ne devront pas gêner la vue, l'éclairage et la salubrité des espaces et des logements. Leur hauteur sera inférieure à 2.00 m.

3) Les clôtures de séparation avec les circulations au droit des accès auront une hauteur inférieure à 1 m, celles des espaces verts ouverts au public auront une hauteur inférieure à 1.50 m

Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Le couronnement des murs doit être réalisé en tuile canal ou avec une couverture en béton.

Sont interdites les clôtures et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérat de ciment, etc... Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en

harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification.

#### Doublure végétale

Pour les arbres de haute tige les espèces à feuilles caduques seront préférées. Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec une diversité d'espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmillé, etc..., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.)

## PRECONISATIONS PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE MAISONS ANCIENNES

Document à consulter pour toutes rénovations nécessitant un « Permis de Construire » ou une «Autorisation de Travaux » Il s'agit de recommandations souhaitables pour la préservation du patrimoine et une harmonie générale de la commune, mais d'autres solutions pourront être proposées et soumises à l'agrément de la commission d'urbanisme.

### 1 - Définition d'une maison ancienne

Maisons construites en pisé ou en galets, sans distinction d'âge et de situation dans la commune.

### 2 - Toitures

- La géométrie du toit ne sera pas modifiée : hauteur, 4 pentes, 2 pentes, coyotage, dépassement, avancée, dimensions, etc.
- Les dessous du dépassement de toit seront sans caisson
- les chenaux et les tuyaux de descente seront obligatoirement en zinc ou en cuivre (plastique interdit).
-



### 3- Toitures – choix des tuiles

Deux types de toits existent.

- Toit à forte pente :

Tuile écaille ancienne ou neuve obligatoire

- Toit à faible pente

3 possibilités :

- Tuile canal
- Tuile mécanique aspect canal
- Tuile plate mécanique lisse

- Les tuiles mécaniques traditionnelles sont interdites.

- Pour le choix des familles et de couleur des tuiles voir documentation et nuancier *en mairie*.

### 4 - Toitures – cheminées

- Les cheminées seront de section carrée ou rectangulaire sur toute leur hauteur. Leurs souches seront enduites de la même façon que les murs.

Tout couronnement technique (aspirateurs, etc..) est interdit

- Seule la sortie de la chaudière à ventouse pourra être apparente sur les différents murs, avec une préférence pour la sortie en toiture.

### 5 - Façades

- L'aspect originel des façades devra être conservé. Aucune transformation dimensionnelle des ouvertures ne sera accordée, sauf pour les anciennes granges réhabilitées en habitation.

- Les enduits de façade devront être discrets, ni trop clairs ni trop foncés. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre, le sable et la chaux du lieu d'édification. Si le bois est présent, il sera de teinte bois (chêne, chêne moyen, noyer).



- L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté, lissé ou écrasé.

Aucune décoration n'est autorisée.

- Les différentes faces de la maison seront identiques en couleur et aspect.

Des nuanciers sont disponibles en mairie pour la couleur et l'aspect des enduits.

## 6 - Ouvertures

- La spécificité des ouvertures existantes de chaque maison devra être conservée : dimensions, nature des encadrements, matériau, positionnement dans l'épaisseur du mur.
- Dans le cadre de la rénovation d'une grange avec une grande porte deux solutions sont possibles :
  - Faire une baie à l'intérieure du cadre de la porte sans en changer l'aspect, les formes et les dimensions.
  - Combler la grande ouverture de la porte de grange et faire des ouvertures identiques à celles existantes sur la façade de la maison en respectant les dimensions, la nature des encadrements, les matériaux, le positionnement dans l'épaisseur du mur.
- Toutes nouvelles ouvertures devront être identiques aux anciennes

## 7 - Ouvertures de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture seront proscrits. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une des solutions suivantes pourra être acceptée :

- Les « chiens assis » devront être réalisés en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leurs 3 côtés extérieurs et joues latérales habillées en bois ou d'un enduit identique en aspect et couleur à la façade de la maison. La poutre faîtière sera horizontale, la couverture sera à 2 pans et dépassera la face avant. La couverture sera de même nature que le restant du toit.
- Dans le cas où des « chiens assis » existent déjà, les nouveaux reprendront l'architecture de ceux ci.

- Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « vélux » ou similaire ainsi que les capteurs solaires seront choisis et mis en œuvre de telle manière que la surface extérieure affleure le plan du toit les recevant.

#### 8 - Ouvertures - encadrements

Sur les maisons anciennes de la commune 4 types d'encadrement d'ouverture existent (On constate que souvent ce sont des ouvertures anciennes en bois qui ont été refaites au cours des années antérieures):

- En brique rouge.
- En pierre de « molasse ».
- En bois.
- En maçonnerie.

Il est demandé que ces types d'encadrement soient reconduits en rénovation.

On observe dans certaines maisons anciennes que la mixité des encadrements existait à l'origine de la construction.

Il est autorisé les rénovations suivantes :

- La totalité des encadrements en briques rouges.
- La totalité des encadrements en « pierre de molasse ».
- La totalité des encadrements en bois.
- La mixité des encadrements en « pierre de molasse » et bois
- La mixité des encadrements en « pierre de molasse » et en maçonnerie
- La mixité des encadrements en maçonnerie et bois

Pour les maisons avec des encadrements en briques, ce matériau sera utilisé préférentiellement pour les encadrements dans l'objectif d'une unité d'aspect.

Lors de nouvelles ouvertures faisant l'objet d'une demande de permis de construire les nouveaux encadrements de fenêtre ou de porte devront être soigneusement étudiés en fonction des existants (Matériaux, dimensions et niveau d'encastrement dans l'épaisseur du mur), chaque cas sera examiné.

#### 9 - Ouvertures - fenêtres

- Les fenêtres seront de préférence réalisées en bois. Les huisseries seront de préférence de teinte bois (chêne, chêne moyen, noyer).
- Elles seront divisées en 3 carreaux dans le sens vertical avec un carreau plus haut au centre.
- Les portes de grange transformées en porte fenêtre pourront avoir des dimensions spécifiques, mais elles seront de préférence en bois.

#### 10 - Ouvertures - volets

- Les volets seront de préférence en bois de type ouvrant à 2 vantaux. Ils seront de teinte bois (chêne, chêne moyen, noyer).
- Ils seront de types dauphinois de préférence.
- Des volets à lamelles inclinées sur une partie ou la totalité de la hauteur pourront être acceptés.
- Les volets roulants et les persiennes à lames verticales repliables sont à proscrire.

## 11 - Terrasses - balcons

- Pour les terrasses comme pour les balcons les garde-corps seront réalisés uniquement en bois, le remplissage sera vertical et ajouré. Aucun béton moulé ou profilé métallique ne sera utilisé.

## 12 - Clôtures

- Elles respecteront le règlement d'urbanisme du PLU en vigueur.
- Les murs pleins seront en galets rangés à l'ancienne (inclinés et alternés d'une rangée à l'autre avec le petit morceau de brique entre chaque rangée et chaque galet) ou recouvert d'un revêtement identique en aspect et en couleur à celui de la maison. Le dessus du mur sera recouvert de tuile canal avec l'écoulement des eaux de pluie chez le propriétaire du mur.
- Les murettes surmontées d'un grillage auront la partie basse recouverte d'un enduit identique en aspect et couleur à la façade de la maison.
- Des haies naturelles sont acceptées à condition qu'elles soient taillées régulièrement et qu'elles ne gagnent pas de terrain sur la voie public.

### **Article UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à réaliser doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

• Maison individuelle couverts (hors garage)	2	emplacements	<i>minimums</i>	non
• Collectif	1,5	emplacements par logement.		
• Hôtel	1	emplacement/chambre		
• Maison de retraite	1	emplacement/5 lits		
• Commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup>	1	emplacement/20 m <sup>2</sup> de vente		
• Bureau	1	emplacement/15 m <sup>2</sup>		

- Artisanat 1 emplacement/50 m<sup>2</sup>

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

**Article UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à réaliser.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements.

Toutes les plantations existant préalablement sur le terrain devront être signalées et les essences respectives précisées. La conception s'attachera à conserver et mettre en valeur ce patrimoine

Pour les secteurs situés en bordure d'une limite intangible, identifiée par le Schéma Directeur de la région urbaine grenobloise, des plantations de haies et arbres de hautes tiges devront être prévus de manière significative au droit des parcelles concernées, afin de permettre la matérialisation effective de cette limite, au-delà de laquelle l'urbanisation ne pourra pas se développer.

**Arbres abattus**

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

**Composition et intégration paysagère**

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée

**Les essences**

Pour les arbres de hautes tiges les espèces à feuilles caduques seront préférées. Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec une diversité d'espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou

persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmillle, etc..., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.)

Autre

Les arbres faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique en raison de leur qualité et de leur impact sur le paysage devront faire l'objet d'une attention particulière par toute mesure visant à la préservation de leur caractéristique en évitant tout action susceptible de compromettre leur pérennité.



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Pour les équipements publics il n'est pas fixé de COS, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13

Dans la zone UB et le sous-secteur UBa pour les constructions autorisées à l'article UB2 le COS est fixé à 0,20

Dans le sous-secteur UBgv il n'est pas fixé de COS.

# COMMUNE DE COLOMBE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

UI  
2010

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE 3 - ZONE UI

##### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités économiques.

##### **Risques naturels**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

Certains secteurs sont exposés à des risques faibles : rv de ruissellements sur versants.

##### Risques technologiques

La commune de COLOMBE est concernée par la présence de deux canalisations de transport de matières dangereuses. Pour des renseignements plus détaillés se rapprochant de chacune de ces canalisations (tracé, servitudes, contraintes d'isolement résultant des caractéristiques de la canalisation et des éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place) il convient de prendre contact avec l'exploitant.

S.P.M.R : Société du pipeline Méditerranée-Rhône 38200 VIENNE

E.T.E.L : Total France Service Pipeline BP n°6 69551 FEYZIN Cedex

Enfin, avant la délivrance de permis de construire sur ces secteurs, il conviendra de prendre toutes les précautions nécessaires autour des canalisations (en prenant contact avec l'exploitant) afin de prendre en compte le tracé précis ainsi que les contraintes et précautions attachés à ces ouvrages.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans les zones de danger « graves » et très « graves » liés à la présence des canalisations de matières dangereuses, les établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie.**

**De même dans la zone de danger « très graves » les établissements recevant du public de plus de 100 personnes**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 2 sont interdites.

### Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

**Dans la zone UI les projets devront prendre en compte la présence des canalisations de transport de matières dangereuses qui imposera la mise en place de mesures de précaution en accord avec l'exploitant.**

Sont autorisés :

- Les bâtiments industriels et artisanaux
  
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les halls d'exposition et de vente.
  
- Les bureaux et services
  
- Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
  
- Les aires de stationnement
  
- Les logements de fonction strictement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la Direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
  - Qu'ils soient incorporés aux bâtiments d'activités.
  - Que la SHON (surface hors œuvre nette) du logement ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup> par activité
  
- Les clôtures.
  
- Les installations soumises à déclaration et autorisation ne seront qu'exceptionnellement tolérées.

Dans la zone UI rv affectée par un aléa faible de ruissellements sur versants, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve:

- que le niveau habitable où utilisable soit situé à 0,60 m au-dessus du terrain naturel,
  
- que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches 0 et 1, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant et la prévention des dommages contre les eaux.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

### **Article UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

La compétence eau et assainissement relève du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région d'Apprieu.

#### **1. Alimentation en eau**

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune,

## Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

## 2. Assainissement

### Eaux usées

#### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur, et en particulier la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

#### Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non

polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).



Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

**Article UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.**

Sans objet

**Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement sauf dispositions contraires portées au document graphique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être prescrites et notamment la construction à l'alignement

.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

## **Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général ou collectif tels que les pylônes et les transformateurs électriques.

## **Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **Article UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

L'emprise au sol maximum, des bâtiments, est limitée à 50 % de la surface du terrain.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements de stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

S'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres se font en grande partie à l'intérieur du bâtiment l'emprise au sol peut être de 70%

**Article UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Celle-ci ne devra pas être supérieure à 12 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics.

**Article UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER.**

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre.

Les antennes paraboliques et les antennes radios devront être intégrées avec soin, en harmonie avec l'aspect extérieur des bâtiments. Elles seront de préférence non visibles en façade sur rue.

Implantation des bâtiments

Les constructions devront s'implanter parallèles ou perpendiculaires à la voie desservante.

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions.

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

Accès et rampes d'accès

Les voiries intérieures et rampes d'accès devront être de courte longueur et faire l'objet d'une attention particulière pour permettre la meilleure insertion possible dans le site concerné.

L'implantation des rampes sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Le stationnement des véhicules en sous-sol, induisant une trémie, devra être étudié avec attention.

## Aspects extérieurs des constructions

### Volumes

Les complications de volumes seront à éviter. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume.

### Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée.

### Matériaux et couleurs

Les couvertures en fibrociment, bardeau d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère du secteur sont interdites. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées (rouge nuancé ou rouge vieilli) seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

## Façade et enduits

### Couleurs

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives.

### Décorations

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres non appareillées, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment, etc...

## Ouvertures et menuiseries

### Couleurs

Si le bois est utilisé pour son aspect, vernis ou lazuré, la teinte sera ni trop claire ni trop foncée (en référence au ton chêne moyen). Aussi les recherches d'harmonie de couleur seront abordées avec les plus grandes précautions.

Barreaudages, mains courante, etc...

Leur dessin sera aussi simple que possible (barreaudage, vertical), en section carré ou rectangulaire. Les mains courantes seront de préférence en bois. Les gardes corps en béton moulés sont interdits.

## Portails et clôtures

Les murs de clôture sont autorisés sur limite séparative et en limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Il conviendra d'aborder les clôtures en fonction de leur situation.

- 1) Clôtures périmétriques de l'opération
- 2) Clôtures séparative entre deux tènements
- 3) Clôture de séparation d'avec le domaine public, les circulations et les espaces ouverts au public.

## Matériaux

Tout pare vue artificiel est interdit, l'opacité des clôtures ne pourra être réalisé qu'exclusivement avec de la végétation.

Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti

- 1) En dehors des secteurs construits en continu, les clôtures périmétriques et séparatives entre deux parcelles devront être le plus discrète possible, aussi seront-elles traitées en haies végétales, éventuellement doublée d'un grillage métallique à mailles, à même le sol, ou surmontant un muret n'excédant pas 0,40m de hauteur.
- 2) Les clôtures de séparation avec les circulations du domaine public, seront traitées de manière plus urbaine et assurer une continuité urbaine des espaces équipés.

## Hauteur

- 1) Les clôtures périmétriques devront avoir une hauteur inférieure à 2.00 m sauf murs de pierre préexistant.
- 2) Les clôtures séparatives entre deux tènements ne devront pas gêner la vue, l'éclairage et la salubrité des espaces. Leur hauteur sera inférieure ou égale à 2 m
- 3) Les clôtures de séparation avec les circulations ou avec des espaces verts ouverts au public auront une hauteur inférieure ou égale à 1.50 m,

Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)



Sont interdites les clôtures et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives.

#### Double végétale

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec une diversité d'espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmille, etc..., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région.

**Article UI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de:

- 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10.000m<sup>2</sup>.
- 3 emplacements (75 m<sup>2</sup>) pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10.000m<sup>2</sup> et 20.000m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne le personnel (usines, bureaux et commerces) il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) pour 3 emplois. Pour les logements de fonction il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement. Pour les commerces en plus des dispositions précédentes, il doit être aménagé une aire de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les bureaux et services il doit être aménagé le nombre de places suffisant correspondant au besoin de l'activité et à l'accueil du public.

**Article UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres

d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée.

Les arbres seront plantés à un minimum de 2 m des limites parcellaires.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Les lotissements en zone industrielle faisant l'objet d'une opération d'ensemble comporteront un plan de plantations qui devra tenir compte de l'environnement immédiat.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols ; les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UI 3 à UI 13

# COMMUNE DE COLOMBE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

UIz  
2010

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE 3 - ZONE UIz

##### CARACTERE DE LA ZONE

La zone à une vocation d'activités économiques. Elle est destinée principalement à recevoir des entreprises et des services compatibles avec la vocation du Parc d'activités de BIEVRE-EST, à savoir « activités de production et de recherche » et avec les servitudes d'utilités publiques qui s'appliquent sur le secteur, notamment les servitudes liées aux pipelines ETEL et SPMR.

**La zone UIz comprend également des commerces existants.**

##### Risques technologiques

La commune de COLOMBE est concernée par la présence de deux canalisations de transport de matières dangereuses. Pour des renseignements plus détaillés se rapprochant de chacune de ces canalisations (tracé, servitudes, contraintes d'isolement résultant des caractéristiques de la canalisation et des éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place) il convient de prendre contact avec l'exploitant.

S.P.M.R : Société du pipeline Méditerranée-Rhône 38200 VIENNE

*Juin 2011*

E.T.E.L : Total France Service Pipeline BP n°6 69551 FEYZIN Cedex

Enfin, avant la délivrance de permis de construire sur ces secteurs, il conviendra de prendre toutes les précautions nécessaires autour des canalisations (en prenant contact avec l'exploitant) afin de prendre en compte le tracé précis ainsi que les contraintes et précautions attachés à ces ouvrages.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UIz1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones de danger « graves » et très « graves » liés à la présence des canalisations de matières dangereuses, les établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie.

De même dans la zone de danger « très graves » les établissements recevant du public de plus de 100 personnes

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UIz 2 sont interdites.

### Article UIz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Dans la zone UIz les projets devront prendre en compte la présence des canalisations de transport de matières dangereuses qui imposera la mise en place de mesures de précaution en accord avec l'exploitant.

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

- d'activités de production et de recherche
- de bureaux
- de commerces liés à une activité de production sur place, **cette règle ne s'applique pas aux commerces déjà existants à la date d'approbation du PLU (le 4 octobre 2007)**
- de stockage nécessaire à la production

- de formation, de séminaires et de congrès
- de restauration
- des services nécessaires au fonctionnement et à la vie du parc d'activités
- d'hébergement hôtelier ou para hôtelier
- d'équipements collectifs
- de stationnement
  
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures
- Les clôtures
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics
- Les installations classées non soumise à la directive « SEVESO »
- Les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 1 appartement de 80 m<sup>2</sup> de SHON et à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules.
- L'extension des commerces existants dans la zone à la date d'approbation du PLU (le 4 octobre 2007), non liés à une activité de production sur place.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**Article UIz 3** - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisation du sol autorisés à la section 1 du présent règlement et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens. Ils devront être conformes à l'aménagement routier reporté au plan de la zone d'activités et respecter les prescriptions du Cahier de Prescriptions Architecturales Urbanistiques et Paysagères du Parc d'activités de Bièvre Dauphine annexé au dossier du PLU qui complète les dispositions présentes.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouverte ou non à la circulation publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisation du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Sur la RD 50f, tout nouvel accès est interdit.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique, compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de girations des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute autorisation ou utilisation du sol autorisée à la section 1 du présent règlement doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.



Les voies ouvertes ou non à la circulation publique doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

Ces caractéristiques devront être agréées par les services compétant particulièrement sous les aspects géométriques, structure de chaussées et revêtement

L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

**Article UIz 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

La compétence eau et assainissement relève du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région d'Apprieu.

### **1. Alimentation en eau**

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune,

Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier

1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

## 2. Assainissement

### Eaux usées

#### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines devront être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur, et en particulier la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

#### Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration SIVU de la Fure), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### Eaux pluviales

L'acquéreur devra obligatoirement réaliser deux réseaux d'eaux pluviales distincts :

Les eaux de toitures, espace verts et zones piétonnes

Devront être évacuées dans la parcelle correspondante pour infiltration, suivant les prescriptions fournies par les services compétents. Elles pourront également être stockées pour réutilisation (eau non potable pour arrosage, sanitaire,...)

Les eaux pluviales des espaces consacrés aux stationnements et aux circulations autres que piétonnes feront l'objet d'un pré traitement avant rejet dans la parcelle correspondante pour infiltration. Le pré traitement devra recevoir l'agrément des services compétents.

Dans le cas où les caractéristiques de perméabilité ne permettent pas une infiltration sur place de l'ensemble des eaux pluviales de la parcelle, le rejet se fera obligatoirement dans le réseau d'assainissement pluvial public selon la taille de la parcelle et suivant les prescriptions suivantes

Surface de la parcelle	Débit de fuite maximum
$S \leq 5000\text{m}^2$	10l/s
$5000 \text{ m}^2 < S \leq 10\,000\text{m}^2$	2l/s par 1 000 m <sup>2</sup> + 2 l
$10\,000 \text{ m}^2 < S \leq 50\,000 \text{ m}^2$	1.5 l/s 1 000 m <sup>2</sup> + 4 l
$S > 50\,000 \text{ m}^2$	1 l/s par 1 000 m <sup>2</sup> + 20 l

Des dispositions relatives aux types de bassin de rétention sont précisées dans le Cahier de Prescriptions Architecturales Urbanistiques et Paysagères du Parc d'activités de Bièvre Dauphine annexé au présent PLU et qui complète ces dispositions

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

#### Autres réseaux

Le raccordement aux réseaux électriques, GDF, PTT, Télécommunication et autres doivent recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents. Se reporter au Cahier des charges de cession du Parc d'activités de Bièvre Dauphine concernant les modalités de raccordement et leur prise en charge.

**Article UIz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.**

Sans objet

## **Article UIz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement sauf dispositions contraires portées au document graphique.

Des reculs plus importants peuvent être imposés sur certaines voies d'importance particulière : 25 mètres de part et d'autre de la RD 50f par rapport à l'axe et 50 mètres de part et d'autre de l'autoroute A48 par rapport à l'axe de l'emprise autoroutière. L'implantation devra être conforme au Cahier de Prescriptions Architecturales Urbanistiques et Paysagères du Parc d'activités de Bièvre Dauphine annexé au présent PLU et qui complète ces dispositions, notamment en ce qui concerne le principe « d'homogénéité ». Cette règle ne s'applique pas pour l'extension des commerces existants à la date d'approbation du PLU (le 4 octobre 2007), situés à l'intérieur de ces marges de recul.

A l'exception des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies.

Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

## **Article UIz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout bâtiment peut être implanté en limites séparatives si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum de la limite de propriété.

Les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général ou collectif tels que les pylônes et les transformateurs électriques.

#### **Article U1z 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux constructions non contiguës, doit être toujours aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 5 mètres minimum.

#### **Article U1z 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

Sous réserve des autres prescriptions résultant des présents articles et principalement des marges de reculement et de la surface minimale d'espaces verts imposés, l'emprise au sol des constructions autre que celle ayant un usage d'activités tertiaires et de services, ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

Pour les constructions à usage d'activités tertiaires et de services, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles U1z 3 à U1z 14.

Pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU (le 4 octobre 2007), non liés à une activité de production sur place, dans la mesure où les places de stationnement sont réalisés ainsi que les surfaces minimales d'espaces verts respectées, l'emprise au sol peut être portée jusqu'à 70% maximum.

#### **Article UIz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Celle-ci ne devra pas être supérieure à 12 mètres

Pour les constructions à usage des services nécessaires au fonctionnement et à la vie du Parc d'activités, hébergement hôtelier, para hôtelier ou de restauration, la hauteur est limitée à 15 mètres

Ces limitations de hauteur ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics.

**Article UIz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER.**

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

A l'intérieur de la zone, il est demandé aux pétitionnaires de recueillir l'avis motivé de l'Architecte Urbaniste Conseil, concepteur du plan d'aménagement de la ZAC préalablement aux dépôts de leurs demandes de permis de construire.

Aussi les constructions sont tenues de respecter les prescriptions du Cahier de prescriptions Architecturales, Urbanistiques et paysagères du Parc d'activités de Bièvre Dauphine annexé au PLU et complétant les présentes dispositions.

#### Stockage

Les stockages et expositions de matériaux ou de matériels de toute nature sont interdits en façade autoroutière, en bordure de l'A48 à l'exception des commerces existants à la date d'approbation du PLU (le 4 octobre 2007), non liés à une activité de production sur place.

#### Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs rythme des percements)
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains, au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments afin d'aboutir, à terme, à une



composition d'ensemble cohérente et harmonieuse. La conception des projets devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation des bâtiments au terrain naturel.

### Toiture

D'une manière générale, les toitures terrasses ou de faible pente sont à privilégier. Toutefois pour des raisons de sécurité liées aux intempéries et à la nature de la construction, les toitures multi plans peuvent être également autorisées.

### Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

Les différents types de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréées par les services compétents.

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place par l'aménageur et devront être agréés par les services compétents.

### Clôtures

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toute clôture, de quelque nature que ce soit, est déconseillée.

A titre exceptionnel, des périmètres restreints, nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, pourront perdre leur caractère de libre accès et être éventuellement clos.

Les clôtures si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra ne comporter ni mur bahut, ni fondation. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas excéder 2,20 mètres, sauf contraintes de sécurité liées à la nature de l'activité.

#### Publicité enseigne

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leur activité sur le terrain du parc d'activités de BIEVRE-EST, toute publicité sur le terrain est interdite.

Toute installation d'enseignes et/ou pré enseigne devra être conforme au Cahier de prescriptions Architecturales, Urbanistiques et paysagères du Parc d'activités de Bièvre dauphine annexé au PLU et complétant les présentes dispositions.

Une signalétique unique sera utilisée sur le site

#### **Article UIz 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Dans l'hypothèse où les capacités de stationnement public ne suffiraient pas à satisfaire les besoins rendus nécessaires par le projet, le stationnement des véhicules automobiles ou deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées sera exigé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :

Pour les établissements industriels

Une aire de stationnement par emploi ou tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

Pour les bureaux

Une aire par emploi ou par tranche de 25 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

Pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU (le 4 octobre 2007)

Une aire de stationnement pour 3 emplois et une aire de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction)

Deux aires de stationnement par logement.

Pour les hôtels et restaurants

Une aire de stationnement par chambre, et une aire et demie pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux imperméables, de couleur en harmonie avec le site.

**Article UIz 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants. Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des emprises des bâtiments où elles devront être remplacées par des plantations équivalentes.

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts. Ceux-ci ne pourront être inférieurs à 20% de la surface de la parcelle.

A l'exception des aires de stationnement réalisées en parking silo, les zones de stationnement devront être plantées à raison de deux arbres de hautes tiges pour 3 aires de stationnement.

Les aires de services ou de stockage doivent être protégées de perceptions visuelles extérieures par des haies vives.

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

A ce titre, un Cahier de prescriptions Architecturales, Urbanistiques et paysagères du Parc d'activités de Bièvre dauphine est mis à disposition des pétitionnaires afin de les assister dans l'élaboration de leurs projets.

Dans le cadre d'extension des commerces, existants à la date d'approbation du PLU (le 4 octobre 2007), un traitement paysager dans la continuité des dispositions paysagères du Parc d'activité de Bièvre Dauphine doit être réalisé sur les espaces minéraux ou végétaux, hors voirie, le long de la D50f.

Pour les lots situés en bordure de la RD 50F, l'acquéreur devra assurer la pérennité et l'entretien des espaces pré verdit par l'aménageur (bande accueillant l'alignement d'arbre)

Concernant les lots en bordure de la ZAC (limite EST), une bande boisée d'environ 5 mètres, permettant le traitement de la limite de la zone devra être planté d'arbres et d'arbustes.

Un plan de végétation, comportant les modalités d'entretien des espaces verts, doit être annexé au dossier de la demande de permis de construire et être agréé par les services compétents.

Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais, déblais) doit être également annexé au dossier de demande de permis de construire.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée. Le Cahier de prescriptions Architecturales, Urbanistiques et paysagères du Parc d'activités de Bièvre dauphine est mis à la disposition des pétitionnaires afin de les assister dans ce choix.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION U SOL

#### **Article UIz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Pour les constructions à usage d'activités tertiaires et de services, le Coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,8.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les autres constructions, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UIz 3 à UIz 13

# COMMUNE DE COLOMBE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

UIzt  
2007

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE 3 - ZONE UIzt

##### CARACTERE DE LA ZONE

La zone à une vocation d'activités économiques. Elle est destinée principalement à recevoir des activités tertiaires et de services.

##### Risques technologiques

La commune de COLOMBE est concernée par la présence de deux canalisations de transport de matières dangereuses. Pour des renseignements plus détaillés se rapprochant de chacune de ces canalisations (tracé, servitudes, contraintes d'isolement résultant des caractéristiques de la canalisation et des éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place) il convient de prendre contact avec l'exploitant.

S.P.M.R : Société du pipeline Méditerranée-Rhône 38200 VIENNE

E.T.E.L : Total France Service Pipeline BP n°6 69551 FEYZIN Cedex

Enfin, avant la délivrance de permis de construire sur ces secteurs, il conviendra de prendre toutes les précautions nécessaires autour des canalisations (en prenant contact avec l'exploitant) afin de prendre en compte

*Juin 2011*

le tracé précis ainsi que les contraintes et précautions attachés à ces ouvrages.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article UIzt1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans les zones de danger « graves » et très « graves » liés à la présence des canalisations de matières dangereuses, les établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie.**

**De même dans la zone de danger « très graves » les établissements recevant du public de plus de 100 personnes**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UIzt 2 sont interdites.

### **Article UIzt 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

**Dans la zone UIzt les projets devront prendre en compte la présence des canalisations de transport de matières dangereuses qui imposera la mise en place de mesures de précaution en accord avec l'exploitant.**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

- de bureaux
- de formation, de séminaires et de congrès
- de restauration
- des services nécessaires au fonctionnement et à la vie du parc d'activités
- d'hébergement hôtelier ou para hôtelier
- d'équipements collectifs
- de stationnement



- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures
- Les clôtures
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**Article U1zt 3** - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisation du sol autorisés à la section 1 du présent règlement et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens. Ils devront être conformes à l'aménagement routier reporté au plan de la zone d'activités et respecter les prescriptions du Cahier de Prescriptions Architecturales Urbanistiques et Paysagères du Parc d'activités de Bièvre Dauphine annexé au dossier du PLU qui complète les dispositions présentes.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouverte ou non à la circulation publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisation du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Sur la RD 50f, tout nouvel accès est interdit à l'exception des infrastructures publiques prévues pour desservir la zone.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique, compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de girations des véhicules, et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute autorisation ou utilisation du sol autorisée à la section 1 du présent règlement doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Les voies ouvertes ou non à la circulation publique doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

Ces caractéristiques devront être agréées par les services compétant particulièrement sous les aspects géométriques, structure de chaussées et revêtement

L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

**Article Ulzt 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

La compétence eau et assainissement relève du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région d'Apprieu.

### **1. Alimentation en eau**

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune,

Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

### **2. Assainissement**

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code

de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines devront être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur, et en particulier la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

#### Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration SIVU de la Fure), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### Eaux pluviales

L'acquéreur devra obligatoirement réaliser deux réseaux d'eaux pluviales distincts :

Les eaux de toitures, espace verts et zones piétonnes

Devront être évacuées dans la parcelle correspondante pour infiltration, suivant les prescriptions fournies par les services compétents. Elles pourront également être stockées pour réutilisation (eau non potable pour arrosage, sanitaire,...)

Les eaux pluviales des espaces consacrés aux stationnements et aux circulations autres que piétonnes feront l'objet d'un pré traitement avant rejet

dans la parcelle correspondante pour infiltration. Le pré traitement devra recevoir l'agrément des services compétents.

Dans le cas où les caractéristiques de perméabilité ne permettent pas une infiltration sur place de l'ensemble des eaux pluviales de la parcelle, le rejet se fera obligatoirement dans le réseau d'assainissement pluvial public selon la taille de la parcelle et suivant les prescriptions suivantes

Surface de la parcelle	Débit de fuite maximum
$S \leq 5000\text{m}^2$	10l/s
$5000 \text{ m}^2 < S \leq 10\,000\text{m}^2$	2l/s par 1 000 m <sup>2</sup> + 2 l
$10\,000 \text{ m}^2 < S \leq 50\,000 \text{ m}^2$	1.5 l/s 1 000 m <sup>2</sup> + 4 l
$S > 50\,000 \text{ m}^2$	1 l/s par 1 000 m <sup>2</sup> + 20 l

Des dispositions relatives aux types de bassin de rétention sont précisées dans le Cahier de Prescriptions Architecturales Urbanistiques et Paysagères du Parc d'activités de Bièvre Dauphine annexé au présent PLU et qui complète ces dispositions

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

#### Autres réseaux

Le raccordement aux réseaux électriques, GDF, PTT, Télécommunication et autres doivent recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents. Se reporter au Cahier des charges de cession du Parc d'activités de Bièvre Dauphine concernant les modalités de raccordement et leur prise en charge.

**Article UIzt 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.**

Sans objet

**Article UIzt 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement sauf dispositions contraires portées au document graphique.

Des reculs plus importants peuvent être imposés sur certaines voies d'importance particulière : 25 mètres de part et d'autre de la RD 50f par rapport à l'axe et 50 mètres de part et d'autre de l'autoroute A 48 par



rapport à l'axe de l'emprise autoroutière. L'implantation devra être conforme au Cahier de Prescriptions Architecturales Urbanistiques et Paysagères du Parc d'activités de Bièvre Dauphine annexé au présent PLU et qui complète ces dispositions, notamment en ce qui concerne le principe « d'homogénéité »

A l'exception des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies.

Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

#### **Article UIzt 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout bâtiment peut être implanté en limites séparatives si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum de la limite de propriété.

Les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général ou collectif tels que les pylônes et les transformateurs électriques.

**Article Ulzt 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux constructions non contiguës, doit être toujours aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 5 mètres minimum.

**Article Ulzt 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

Sous réserve des autres prescriptions résultant des présents articles et principalement des marges de reculement et de la surface minimale d'espaces verts imposés, l'emprise au sol des constructions autre que celle ayant un usage d'activités tertiaires et de services, ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

Pour les constructions à usage d'activités tertiaires et de services, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ulzt 3 à Ulzt 14.

**Article Ulzt 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Celle-ci ne devra pas être supérieure à 12 mètres

Pour les constructions à usage des services nécessaires au fonctionnement et à la vie du Parc d'activités, hébergement hôtelier, para hôtelier ou de restauration, la hauteur est limitée à 15 mètres

Ces limitations de hauteur ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics.

**Article Ulzt 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER.**

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

A l'intérieur de la zone, il est demandé aux pétitionnaires de recueillir l'avis motivé de l'Architecte Urbaniste Conseil, concepteur du plan d'aménagement de la ZAC Bièvre Dauphine préalablement aux dépôts de leurs demandes de permis de construire.

Aussi les constructions sont tenues de respecter les prescriptions du Cahier de prescriptions Architecturales, Urbanistiques et paysagères du Parc d'activités de Bièvre Dauphine annexé au PLU et complétant les présentes dispositions.

#### Stockage

Les stockages et expositions de matériaux ou de matériels de toute nature sont interdits en façade autoroutière, en bordure de l'A48

## Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs rythme des percements)
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains, au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse. La conception des projets devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation des bâtiments au terrain naturel.

## Toiture

D'une manière générale, les toitures terrasses ou de faible pente sont à privilégier. Toutefois pour des raisons de sécurité liées aux intempéries et à la nature de la construction (bureaux, services hôtels-restaurants), les toitures multi pans peuvent être également autorisées.

## Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

Les différents types de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréées par les services compétents.

Les candélabres et autre dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place par l'aménageur et devront être agréés par les services compétents.

#### Clôtures

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toute clôture, de quelque nature que ce soit, est déconseillée.

A titre exceptionnel, des périmètres restreints, nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, pourront perdre leur caractère de libre accès et être éventuellement clos

Les clôtures si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra ne comporter ni mur bahut, ni fondation. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas excéder 2,20 mètres, sauf contraintes de sécurité liées à la nature de l'activité.

#### Publicité enseigne

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leur activité sur le terrain du parc d'activités de BIEVRE-EST, toute publicité sur le terrain est interdite.

Toute installation d'enseignes et/ou pré enseigne devra être conforme au Cahier de prescriptions Architecturales, Urbanistiques et paysagères du Parc d'activités de Bièvre dauphine annexé au PLU et complétant les présentes dispositions.

Une signalétique unique sera utilisée sur le site

**Article UIzt 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Dans l'hypothèse où les capacités de stationnement public ne suffiraient pas à satisfaire les besoins rendus nécessaires par le projet, le stationnement des véhicules automobiles ou deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées sera exigé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :

Pour les bureaux

Une aire par emploi ou par tranche de 25 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d'aires.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction)

Deux aires de stationnement par logement.

Pour les hôtels et restaurants

Une aire de stationnement par chambre, et une aire et demie pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux imperméables, de couleur en harmonie avec le site.

**Article UIzt 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants. Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des emprises des bâtiments où elles devront être remplacées par des plantations équivalentes.

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts. Ceux-ci ne pourront être inférieurs à 20% de la surface de la parcelle.

Les zones de stationnement devront être plantées à raison de deux arbres de hautes tiges pour 3 aires de stationnement.

Les aires de services ou de stockage doivent être protégées des perceptions visuelles extérieures par des haies vives.

Tous talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

A ce titre, un Cahier de prescriptions Architecturales, Urbanistiques et paysagères du Parc d'activités de Bièvre dauphine est mis à disposition des pétitionnaires afin de les assister dans l'élaboration de leurs projets.

Pour les lots situés en bordure de la RD 50F, l'acquéreur devra assurer la pérennité et l'entretien des espaces pré verdit par l'aménageur (bande accueillant l'alignement d'arbre)

Concernant les lots en bordure de la ZAC (limite EST), une bande boisée d'environ 5 mètres, permettant le traitement de la limite de la zone devra être planté d'arbres et d'arbustes.



Un plan de végétation, comportant les modalités d'entretien des espaces verts, doit être annexé au dossier de la demande de permis de construire et être agréé par les services compétents.

Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais, déblais) doit être également annexé au dossier de demande de permis de construire.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée. Le Cahier de prescriptions Architecturales, Urbanistiques et paysagères du Parc d'activités de Bièvre dauphine est mis à la disposition des pétitionnaires afin de les assister dans ce choix.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION U SOL

**Article UIzt 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Pour les constructions à usage d'activités tertiaires et de services, le Coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,8

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les autres constructions, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UIzt 3 à UIzt 13

# COMMUNE DE COLOMBE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**AU**  
2010

### TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### CHAPITRE 1 - ZONE AU

##### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère insuffisamment ou non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation.

On distingue :

- la Zone AU non constructible actuellement (à COS nul) mais qui peut être ouvert à l'urbanisation à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

- les sous-secteurs AUa, AUb et AUc qui peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'aménagement ou d'équipement tels que définis par le règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements externes à la zone, nécessaires au renforcement des infrastructures, et internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement.

-

#### **Risques naturels**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

Certains secteurs sont exposés à des risques faibles : rv de ruissellements sur versants.

#### **Risques technologiques**

La commune de COLOMBE est concernée par la présence de deux canalisations de transport de matières dangereuses. Pour des renseignements plus détaillés se rapprochant de chacune de ces canalisations (tracé, servitudes, contraintes d'isolement résultant des caractéristiques de la canalisation et des éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place) il convient de prendre contact avec l'exploitant.

S.P.M.R : Société du pipeline Méditerranée-Rhône 38200 VIENNE

E.T.E.L : Total France Service Pipeline BP n°6 69551 FEYZIN Cedex

Enfin, avant la délivrance de permis de construire sur ces secteurs, il conviendra de prendre toutes les précautions nécessaires autour des canalisations (en prenant contact avec l'exploitant) afin de prendre en compte le tracé précis ainsi que les contraintes et précautions attachés à ces ouvrages.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans les zones de danger « graves » et très « graves » liés à la présence des canalisations de matières dangereuses, les établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie.**

**De même dans la zone de danger « très graves » les établissements recevant du public de plus de 100 personnes**

Sont interdits toute occupation et utilisation du sol non mentionnées à l'article AU 2.

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage d'activités nuisantes et/ou polluantes ;
- les constructions à usage industriel et agricole classées ou non au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres ;
- les installations agricoles ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers, ainsi que de vieux véhicules ;
- les installations de camping et de caravanning ainsi que le stationnement des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions ;

*Juin 2011*

- les abris de jardin ou de toute autre nature, quand ils ne constituent pas une annexe de l'habitation située sur une même entité foncière.

Dans le sous-secteur AUc les ensembles immobiliers et les habitations individuelles jumelées ou groupées.

**Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

**Dans la zone AU et ses sous-secteurs t les projets devront prendre en compte la présence des canalisations de transport de matières dangereuses qui imposera la mise en place de mesures de précaution en accord avec l'exploitant.**

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Toute démolition est soumise à permis de démolir.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article AU 1.

2 - Sont admis sous condition :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

- Les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

- Les équipements publics d'infrastructure.

- Les aires de stationnement

Dans les sous-secteurs AUa, AUb et AUc :

- Les annexes, à condition d'être incorporées et liées à un ou aux logements existants (Les annexes sont des bâtiments de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, garages, remises, abris bois, abris de jardin) :

Toutefois pour des raisons, liées à la topographie des terrains, d'urbanisme ou d'architecture dûment justifiées ou dans le cadre d'opération d'ensemble, des dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites.

- une seule annexe d'une SHOB inférieure à 40 m<sup>2</sup> est admise par unité d'habitation ;
- Les piscines
- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure
- Les commerces d'une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup> à l'exception du sous-secteur AUc



Dans le sous-secteur AUa :

- les immeubles d'habitation, les habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées et ensembles immobiliers, avec les équipements et services qui leur sont nécessaires à condition que l'opération porte sur une tranche significative. Le projet devra concerner, en première tranche, au moins 50% de la surface du secteur

Dans le sous-secteur AUb :

- Les habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées avec les équipements qui leur sont nécessaires à condition que l'opération porte sur une tranche significative. Le projet devra concerner, en première tranche, au moins 50% de la surface du secteur

Dans le sous secteur AUc :

- les habitations individuelles isolées. Le projet devra concerner, en première tranche, au moins 50% de la surface du secteur.

Dans la zone AU rv affectée par un aléa faible de ruissellements sur versants, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve:

- que le niveau habitable où utilisable soit situé à 0,60 m au-dessus du terrain naturel,
- que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches 0 et 1, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant et la prévention des dommages contre les eaux.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**Article AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement hors voirie pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Pour toute création de voie nouvelle en impasse, quel que soit son statut, desservant plusieurs constructions, une aire de retournement de 15 mètres de diamètre et une voie de desserte d'une emprise minimum de 6 mètres de largeur, comprenant un trottoir, pourront être imposées.

L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I, reste applicable.

**Article AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

La compétence eau et assainissement relève du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région d'Apprieu.

### **1. Alimentation en eau**

#### **. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune,

#### **Eaux superficielles et souterraines**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

### **2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

#### **. Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code

de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines devront être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur, et en particulier la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

#### . Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et

le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

#### Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

**Article AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.**

Dans les sous-secteurs AUa, AUb et AUc

En cas d'assainissement individuel, un terrain d'au moins 1.000 m<sup>2</sup> est exigé pour toute construction qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

## **Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les sous-secteurs AUa et AUb:

L'implantation des constructions pourra être exigée à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite où ceux-ci n'occasionnent pas de gêne sur l'espace public.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans le sous-secteur AUc :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite où ils n'occasionnent pas de gêne sur l'espace public.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes avec un recul supérieur ou inférieur à 5 mètres pourront être imposées.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

## **Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans les sous-secteurs AUa et AUb :

A l'exception des constructions nouvelles jumelées par le pignon, la distance de tout bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 4,5 mètres, cette distance est calculée au droit du mur de la dite construction jusqu'à la limite séparative la plus proche, la dépassée de toiture du bâtiment n'étant pas pris en compte.

Les annexes à l'habitation ainsi que les piscines devront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou d'architecture, des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Dans le sous-secteur AUc:

La distance de tout bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 4,5 mètres, cette distance est calculée au droit du mur de la dite construction jusqu'à la limite séparative la plus proche, la dépassée de toiture du bâtiment n'étant pas pris en compte.

Les annexes pourront s'implanter en limite séparative sans dépassée de toiture sur limite

Toutefois dans les sous-secteurs AUa, AUb et AUc, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être prescrites.

.Les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général ou collectif tels que les pylônes et les transformateurs électriques.

#### **Article AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance supérieure ou égale à 4 mètres entre deux constructions de façade à façade et de 3 mètres de toit à toit, sur une même propriété, peut être imposée.

#### **Article AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

Sans objet

#### **Article AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

Dans les sous-secteurs AUa, AUb et AUc :



La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus

Dans le sous-secteur AUa

La hauteur maximale des immeubles collectifs d'habitation mesurée au faîtage est limitée à 12 mètres

Dans les sous- secteurs AUa et AUb

Pour les habitations individuelles Isolées, jumelées ou groupées la hauteur maximum mesurée au faîtage est limitée à 9 mètres.

Dans le sous- secteur AUc :

Pour les habitations individuelles Isolées la hauteur maximum mesurée au faîtage est limitée à 9 mètres.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des annexes mesurée au faîtage est limitée à 4 m. A l'exception des annexes jumelées par pignon ; la hauteur de l'annexe ne pourra excéder 2,50 m sur limites séparatives. Toutefois pour une meilleure insertion des annexes dans leur environnement proche, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des hauteurs différentes pourront être imposées.

Pour les équipements publics, les constructions d'activités tertiaires, commerciales ou de services des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

**Article AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER.**

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans toute la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs électriques et les pylônes, devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères du village et les prendre en compte.

Les antennes paraboliques et les antennes radios devront être intégrées avec soin, en harmonie avec l'aspect extérieur des bâtiments. Elles seront de préférence non visibles en façade sur rue.

#### Implantation des bâtiments

Les constructions devront s'implanter parallèles ou perpendiculaires à la voie desservante.

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

#### Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions.

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Les pentes des talus, nécessaires aux éventuels terrassements, ne pourront être supérieures à 45%. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain, ils devront être paysagés et ne pourront excéder 1.50 m de hauteur. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

#### Accès et rampes d'accès

Les voiries intérieures et rampes d'accès devront être de courte longueur et faire l'objet d'une attention particulière pour permettre la meilleure insertion possible dans le site concerné, celles-ci devront être traitées en enrobé ou des systèmes bloquants lorsque leur pente donne sur l'espace public. Leur pente sera obligatoirement inférieure ou égale à 15%.

L'implantation des rampes sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Le stationnement des véhicules en sous-sol, induisant une trémie, devra être étudié avec attention.

Le stationnement non couvert sera réalisé sur la parcelle en bordure de la voie d'accès et directement accessible.

#### Aspects extérieurs des constructions :

##### Volumes

Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume

##### Niveaux

En général R+1, les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. On s'efforcera d'intégrer les bâtiments dans la pente de leur terrain en créant si nécessaire

des demi-niveaux. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, sont à proscrire.

#### Insertion dans la pente

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain. Les volumes d'habitation et des annexes pourront être séparés et/ou joints par des éléments architecturaux.

#### Forme des toits

Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans, les toits plats sont interdits à l'exception des toitures terrasses végétalisées ; pour les annexes accolées à l'habitation un toit à une seule pente peut être toléré. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration. Les faîtages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Les faîtières des constructions et les rives de toitures sur murs gouttereaux devront être horizontales.

Les dépassées de toiture seront d'au moins 0.50 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, cette règle ne s'applique pas pour les annexes à l'habitation d'une SHOB inférieure ou égale à 7 m<sup>2</sup>. Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...)

#### Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. Les toitures auront des pentes supérieures ou égales à 50%. Toutefois, en relation avec les matériaux de couverture et le site d'implantation, pour des raisons

d'urbanisme ou d'architecture des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Pour les annexes aux habitations des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites

Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type «Vélux » ou similaire

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une de ces solutions pourra être tolérée. Dans ce cas :

Les jacobines devront être réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leur 3 cotés extérieurs et joues latérales habillées en bois. Leur taille, s'il y a lieu, reprendra les dimensions des précédents existants. Les toitures des jacobines devront être à deux pans avec dépassée de toiture et sans croupe.

Les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire seront choisies et mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière une réalisation saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades. Les lucarnes rampantes sont interdites

Les capteurs solaires ou dispositifs similaires mis en œuvre sur les façades des bâtiments sont interdits. Seuls sont autorisés les dispositifs « utilisant » l'exposition et la pente du toit, lorsque ceux-ci seront intégrés harmonieusement.

Les auvents :

Ils ne sont pas souhaités ou seront de préférence intégrés à la toiture. Si aucune de ces dispositions ne peut être mis en œuvre, seul un auvent amplement conçu et situé au dessus des entrées, pourra être évoqué.

Matériaux et couleurs :

Les annexes à l'habitation, métalliques, sont interdites. Les extensions et réfections des constructions existantes dans les matériaux existants sont tolérées.

Pour les bâtiments existants les couvertures en bardeau d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère du secteur ne pourront qu'être exceptionnellement tolérés. Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation de vérandas, des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain.

Cheminées

Elles devront être placées de préférence dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminées seront de section carrée ou rectangulaire, enduites de la même façon que les murs. Les cheminées étant très visibles, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement technique (aspirateurs, etc...) est interdit.

## Façade et enduits

Couleurs : Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte moyenne (noyer vieilli ou teinte chêne moyen).

Aspect :

L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté, lissé ou écrasé.

Décorations :

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres non appareillées, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...

A l'exception des chalets en bois qui seront qu'exceptionnellement tolérés en fonction de leur environnement proche, le bois utilisé en parement sur façade pourra être utilisé à condition que son emploi ne constitue pas la caractéristique principale et dominante de l'aspect général de la construction projetée.

## Ouvertures et menuiseries

### Matériaux

Les menuiseries bois seront préférées.

### Couleurs

Les couleurs devront être discrètes, en harmonie avec la façade.

Si le bois est utilisé pour son aspect, vernis ou lazuré, la teinte sera ni trop claire ni trop foncée (en référence au ton chêne moyen. Aussi les recherches d'harmonie de couleur seront abordées avec les plus grandes précautions. Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

### Formes et proportions

Excepté pour les bâtiments d'activités tertiaires, les commerces, les portes de garages et celle d'entrée principale de l'habitation : les ouvertures seront de préférence rectangulaires, plus hautes que larges. Les ouvertures ne pourront avoir une forme courbe en plein cintre, seule est autorisée une flèche en linteau, inférieure ou égale à 15%.



#### Appareillage

Les volets traditionnels seront préférés aux volets roulants sauf impératif technique.

Les volets seront réalisés de préférence en bois plein, avec un cadre rectangulaire et une traverse horizontale médiane identique aux volets traditionnels dauphinois. Dans le cas où les volets roulants sont tolérés leurs caissons devront être encastrés et de préférence non visibles en façades.

#### Barreaudages, mains courante, etc...

Leur dessin sera aussi simple que possible (barreaudage, vertical), en section carrée ou rectangulaire. Les mains courantes seront de préférence en bois. Les gardes corps en béton moulés sont interdits.

#### Autres

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation des maisons à ossature bois et les constructions bioclimatiques. Cependant aucune construction au caractère architectural typique d'une autre région ne pourra être tolérée (construction en bois de type madrier, tourelles, piliers ronds, etc. ...) Les chalets bois seront qu'exceptionnellement tolérés en fonction de leur environnement proche.

#### Portails et clôtures

Les murs de clôture sont autorisés sur limite séparative et en limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Il conviendra d'aborder les clôtures en fonction de leur situation.

- 1) Clôtures périmétriques de l'opération
- 2) Clôtures séparative entre deux tènements
- 3) Clôture de séparation d'avec le domaine public, les circulations et les espaces ouverts au public.

### Matériaux

Tout pare vue artificiel est interdit, l'opacité des clôtures ne pourra être réalisé qu'exclusivement avec de la végétation.

- 1) Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti.
- 2) En dehors des secteurs construits en continu, les clôtures périmétriques et séparatives entre deux parcelles devront être les plus discrètes possible, aussi seront-elles traitées en haies végétales, éventuellement doublée d'un grillage métallique à mailles, à même le sol, ou surmontant un muret n'excédant pas 0,80 m de hauteur.
- 3) Les clôtures de séparation avec les circulations du domaine public, seront traitées de manière plus urbaine pour préserver l'intimité des tènements privés et assurer une continuité urbaine des espaces équipés.

### Hauteur

- 1) Les clôtures périmétriques devront avoir une hauteur inférieure à 2.00 m sauf murs de pierre préexistant.
- 2) Les clôtures séparatives entre deux tènements ne devront pas gêner la vue, l'éclairage et la salubrité des espaces et des logements. Leur hauteur sera inférieure à 2.00 m.
- 3) Les clôtures de séparation avec les circulations au droit des accès auront une hauteur inférieure à 1 m, celles des espaces verts ouverts au public auront une hauteur inférieure à 1.50 m

Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Le couronnement des murs doit être réalisé en tuile canal ou avec une couvertine en béton.

Sont interdites les clôtures et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification.

Doublure végétale

Pour les arbres de haute tige les espèces à feuilles caduques seront préférées. Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec une diversité d'espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmillle, etc..., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.)

## PRECONISATIONS PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE MAISONS ANCIENNES

Document à consulter pour toutes rénovations nécessitant un « Permis de Construire » ou une «Autorisation de Travaux » Il s'agit de recommandations souhaitables pour la préservation du patrimoine et une harmonie générale de la commune, mais d'autres solutions pourront être proposées et soumises à l'agrément de la commission d'urbanisme.

### 1 - Définition d'une maison ancienne

Maisons construites en pisé ou en galets, sans distinction d'âge et de situation dans la commune.

## 2 - Toitures

- La géométrie du toit ne sera pas modifiée : hauteur, 4 pentes, 2 pentes, coyotage, dépassement, avancée, dimensions, etc.
- Les dessous du dépassement de toit seront sans caisson
- les chenaux et les tuyaux de descente seront obligatoirement en zinc ou en cuivre (plastique interdit).
-

### 3- Toitures – choix des tuiles

Deux types de toits existent.

- Toit à forte pente :
  - Tuile écaille ancienne ou neuve obligatoire
- Toit à faible pente
  - 3 possibilités :
    - Tuile canal
    - Tuile mécanique aspect canal
    - Tuile plate mécanique lisse
- Les tuiles mécaniques traditionnelles sont interdites.
- Pour le choix des familles et de couleur des tuiles voir documentation et nuancier *en mairie*.

### 4 - Toitures – cheminées

- Les cheminées seront de section carrée ou rectangulaire sur toute leur hauteur. Leurs souches seront enduites de la même façon que les murs.

Tout couronnement technique (aspirateurs, etc..) est interdit
- Seule la sortie de la chaudière à ventouse pourra être apparente sur les différents murs, avec une préférence pour la sortie en toiture.

### 5 - Façades

- L'aspect originel des façades devra être conservé. Aucune transformation dimensionnelle des ouvertures ne sera accordée, sauf pour les anciennes granges réhabilitées en habitation.
- Les enduits de façade devront être discrets, ni trop clairs ni trop foncés. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre, le sable et la chaux du lieu

d'édification. Si le bois est présent, il sera de teinte bois (chêne, chêne moyen, noyer).

- L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté, lissé ou écrasé.

Aucune décoration n'est autorisée.

- Les différentes faces de la maison seront identiques en couleur et aspect.

Des nuanciers sont disponibles en mairie pour la couleur et l'aspect des enduits.

#### 6 - Ouvertures

- La spécificité des ouvertures existantes de chaque maison devra être conservée : dimensions, nature des encadrements, matériau, positionnement dans l'épaisseur du mur.
- Dans le cadre de la rénovation d'une grange avec une grande porte deux solutions sont possibles :
  - Faire une baie à l'intérieure du cadre de la porte sans en changer l'aspect, les formes et les dimensions.
  - Combler la grande ouverture de la porte de grange et faire des ouvertures identiques à celles existantes sur la façade de la maison en respectant les dimensions, la nature des encadrements, les matériaux, le positionnement dans l'épaisseur du mur.
- Toutes nouvelles ouvertures devront être identiques aux anciennes

#### 7 - Ouvertures de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture seront proscrits. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une des solutions suivantes pourra être acceptée :

- Les « chiens assis » devront être réalisés en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leurs 3 côtés extérieurs et joues latérales habillées en bois ou d'un enduit identique en aspect et couleur à la façade de la maison. La poutre faîtière sera horizontale, la couverture sera à 2 pans et dépassera la face avant. La couverture sera de même nature que le restant du toit.
- Dans le cas où des « chiens assis » existent déjà, les nouveaux reprendront l'architecture de ceux-ci.
- Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « vélux » ou similaire ainsi que les capteurs solaires seront choisis et mis en œuvre de telle manière que la surface extérieure affleure le plan du toit les recevant.

#### 8 - Ouvertures - encadrements

Sur les maisons anciennes de la commune 4 types d'encadrement d'ouverture existent (On constate que souvent ce sont des ouvertures anciennes en bois qui ont été refaites au cours des années antérieures):

- En brique rouge.
- En pierre de « molasse ».
- En bois.
- En maçonnerie.

Il est demandé que ces types d'encadrement soient reconduits en rénovation.

On observe dans certaines maisons anciennes que la mixité des encadrements existait à l'origine de la construction.

Il est autorisé les rénovations suivantes :

- La totalité des encadrements en briques rouges.
- La totalité des encadrements en « pierre de molasse ».
- La totalité des encadrements en bois.
- La mixité des encadrements en « pierre de molasse » et bois
- La mixité des encadrements en « pierre de molasse » et en maçonnerie
- La mixité des encadrements en maçonnerie et bois

Pour les maisons avec des encadrements en briques, ce matériau sera utilisé préférentiellement pour les encadrements dans l'objectif d'une unité d'aspect.

Lors de nouvelles ouvertures faisant l'objet d'une demande de permis de construire les nouveaux encadrements de fenêtre ou de porte devront être soigneusement étudiés en fonction des existants (Matériaux, dimensions et niveau d'encastrement dans l'épaisseur du mur), chaque cas sera examiné.

#### 9 - Ouvertures - fenêtres

- Les fenêtres seront de préférence réalisées en bois. Les huisseries seront de préférence de teinte bois (chêne, chêne moyen, noyer).
- Elles seront divisées en 3 carreaux dans le sens vertical avec un carreau plus haut au centre.
- Les portes de grange transformées en porte fenêtre pourront avoir des dimensions spécifiques, mais elles seront de préférence en bois.

#### 10 - Ouvertures - volets

- Les volets seront de préférence en bois de type ouvrant à 2 vantaux. Ils seront de teinte bois (chêne, chêne moyen, noyer).



- Ils seront de types dauphinois de préférence.
- Des volets à lamelles inclinées sur une partie ou la totalité de la hauteur pourront être acceptés.
- Les volets roulants et les persiennes à lames verticales repliables sont à proscrire.

## 11 - Terrasses - balcons

- Pour les terrasses comme pour les balcons les garde-corps seront réalisés uniquement en bois, le remplissage sera vertical et ajouré. Aucun béton moulé ou profilé métallique ne sera utilisé.

## 12 - Clôtures

- Elles respecteront le règlement d'urbanisme du PLU en vigueur.
- Les murs pleins seront en galets rangés à l'ancienne (inclinés et alternés d'une rangée à l'autre avec le petit morceau de brique entre chaque rangée et chaque galet) ou recouvert d'un revêtement identique en aspect et en couleur à celui de la maison. Le dessus du mur sera recouvert de tuile canal avec l'écoulement des eaux de pluie chez le propriétaire du mur.
- Les murettes surmontées d'un grillage auront la partie basse recouverte d'un enduit identique en aspect et couleur à la façade de la maison.
- Des haies naturelles sont acceptées à condition qu'elles soient taillées régulièrement et qu'elles ne gagnent pas de terrain sur la voie public.

### **Article AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à réaliser doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

- Maison individuelle 2 emplacements *minimums* non couverts (hors garage)
- Collectif 1,5 emplacements par logement.
- Hôtel 1 emplacement/chambre

- Maison de retraite 1 emplacement/5 lits
- Commerce supérieur à 100 m<sup>2</sup> 1 emplacement/20 m<sup>2</sup> de vente
- Bureau 1 emplacement/15 m<sup>2</sup>
- Artisanat 1 emplacement/50 m<sup>2</sup>

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

**Article AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à réaliser.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements.

Toutes les plantations existant préalablement sur le terrain devront être signalées et les essences respectives précisées. La conception s'attachera à conserver et mettre en valeur ce patrimoine

Pour les secteurs situés en bordure d'une limite intangible, identifiée par le Schéma Directeur de la région urbaine grenobloise, des plantations de haies et arbres de hautes tiges devront être prévus de manière significative au droit des parcelles concernées, afin de permettre la matérialisation effective de cette limite, au-delà de laquelle l'urbanisation ne pourra pas se développer.

**Arbres abattus**

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

**Composition et intégration paysagère**

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée

**Les essences**

Pour les arbres de hautes tiges les espèces à feuilles caduques seront préférées. Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec une diversité d'espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmillle, etc..., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.)

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone AU le COS est nul

Dans le sous secteurs AUa :

pour les immeubles collectifs d'habitation le COS est fixé à : 0,30

Dans les sous-secteurs AUa, AUb et AUc :

pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

pour les habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées et les autres constructions autorisées à l'article AU 2 le COS est fixé à : 0,20

En cas de sinistre, tous les droits préexistants en matière de COS seront maintenus

### TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

*Juin 2011*

Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

### SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols



# COMMUNE DE COLOMBE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

A  
2007

### TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### CHAPITRE 3 - ZONE A

##### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone Agricole inconstructible à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles où seules les installations liées à l'activité des exploitations agricoles peuvent être autorisées.

##### **Risques naturels**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

Certains secteurs sont exposés à des risques faibles : rv de ruissellements sur versants.

##### Risques technologiques

La commune de COLOMBE est concernée par la présence de deux canalisations de transport de matières dangereuses. Pour des renseignements plus détaillés se rapprochant de chacune de ces canalisations (tracé, servitudes, contraintes d'isolement résultant des caractéristiques de la

canalisation et des éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place) il convient de prendre contact avec l'exploitant.

S.P.M.R : Société du pipeline Méditerranée-Rhône 38200 VIENNE

E.T.E.L : Total France Service Pipeline BP n°6 69551 FEYZIN Cedex

Enfin, avant la délivrance de permis de construire sur ces secteurs, il conviendra de prendre toutes les précautions nécessaires autour des canalisations (en prenant contact avec l'exploitant) afin de prendre en compte le tracé précis ainsi que les contraintes et précautions attachés à ces ouvrages.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites

### **Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

**Dans la zone A les projets devront prendre en compte la présence des canalisations de transport de matières dangereuses qui imposera la mise en place de mesures de précaution en accord avec l'exploitant.**

Toute démolition est soumise à permis de démolir.

Seuls sont admis sous conditions :

- les constructions et installations, les occupations et utilisations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 24 juillet 2003. L'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.
- La surface de tout bâtiment nouveau à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation) ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup> de SHON,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du

décret n° 2003-685 du 24/07/03). L'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement.

- Les abris pour animaux sont soumis à déclaration de travaux, seuls les abris liés à l'activité des exploitations sont admis. Ils devront tenir compte dans leur conception de la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'insèrent. Ils ne devront pas excéder 20 m<sup>2</sup> de SHOB et ne pourront être fermés que sur 3 cotés maximum
- les équipements publics d'infrastructure,
- Les piscines
- la reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments à usage d'habitation non liés à l'activité agricole, en cas de sinistre.

Dans la zone A rv affectée par un aléa faible de ruissellements sur versants, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve:

- que le niveau habitable où utilisable soit situé à 0,60 m au-dessus du terrain naturel,
- que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches 0 et 1, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant et la prévention des dommages contre les eaux.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**Article A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement hors voirie pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I, reste applicable.

**Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

La compétence eau et assainissement relève du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région d'Apprieu.

**1. Alimentation en eau**

. Eau potable

A l'exception des installations agricoles, toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, dans la mesure où celui-ci existe, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime

d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

## 2. Assainissement

### Eaux usées

#### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines devront être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur, et en particulier la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

#### Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non

polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

#### Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

#### **Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.**

En cas d'assainissement individuel, pour l'extension des bâtiments existants, un terrain d'au moins 1.000 m<sup>2</sup> est exigé pour toute construction qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite où ils n'occasionnent pas de gêne sur l'espace public.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt collectif tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.



**Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,5 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'édifice.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

**Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

Sans objet

**Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments agricoles, mesurée au faîtage, ne pourra pas excéder 12 m

La hauteur du logement de fonction de l'exploitation, mesurée au faîtage ne pourra pas excéder 9 mètres

La hauteur des annexes est limitée à 4 m. Elle n'excèdera pas 2.50 sur limite séparative

Toutefois pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, des hauteurs différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

**Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER.**

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans toute la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs électriques et les pylônes, devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères du village et les prendre en compte.

Les antennes paraboliques et les antennes radios devront être intégrées avec soin, en harmonie avec l'aspect extérieur des bâtiments. Elles seront de préférence non visibles en façade sur rue.

#### Implantation des bâtiments

Les constructions devront s'implanter parallèles ou perpendiculaires à la voie desservante.

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

#### Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions.

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Les pentes des talus, nécessaires aux éventuels terrassements, ne pourront être supérieures à 45%. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain, ils devront être paysagés et ne pourront excéder 1.50 m de hauteur. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

Accès et rampes d'accès

Les voiries intérieures et rampes d'accès devront être de courte longueur et faire l'objet d'une attention particulière pour permettre la meilleure insertion possible dans le site concerné, celles-ci devront être traitées en enrobé ou des systèmes bloquants lorsque leur pente donne sur l'espace public. Leur pente sera obligatoirement inférieure ou égale à 15%.

L'implantation des rampes sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Le stationnement des véhicules en sous-sol, induisant une trémie, devra être étudié avec attention.

Le stationnement non couvert sera réalisé sur la parcelle en bordure de la voie d'accès et directement accessible.

Aspects extérieurs des constructions :

Volumes

Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume

#### Niveaux

En général R+1, les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. On s'efforcera d'intégrer les bâtiments dans la pente de leur terrain en créant si nécessaire des demi-niveaux. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, sont à proscrire.

#### Insertion dans la pente

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain. Les volumes d'habitation et des annexes pourront être séparés et/ou joints par des éléments architecturaux.

#### Forme des toits

Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans au minimum, **les toits plats sont interdits à l'exception des toitures terrasses végétalisées ; pour les annexes accolées à l'habitation un toit à une seule pente peut être toléré.** Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration. Les faîtages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Les faîtières des constructions et les rives de toitures sur murs gouttereaux devront être horizontales

Les dépassées de toiture seront d'au moins 0.50 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, cette règle ne s'applique pas pour les annexes à l'habitation d'une SHOB inférieure ou égale à 7 m<sup>2</sup>. Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...)

#### Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. A l'exception des bâtiments agricoles dont la pente de toiture ne pourra être inférieure ou égale à 30%, la toiture de l'éventuel logement de fonction de l'exploitation aura des pentes supérieures ou égales à 50% en relation avec les matériaux de couverture et le site d'implantation.

Toutefois, en relation avec les matériaux de couverture et le site d'implantation, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Pour les annexes aux habitations des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites

Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type «Vélux » ou similaire

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une de ces solutions pourra être tolérée. Dans ce cas :

Les jacobines devront être réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leur 3 cotés extérieurs et joues latérales habillées en bois. Leur taille, s'il y a lieu, reprendra les dimensions des précédents existants. Les toitures des jacobines devront être à deux pans avec dépassée de toiture et sans croupe.

Les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire seront choisies et mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière une

réalisation saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades. Les lucarnes rampantes sont interdites

Les capteurs solaires ou dispositifs similaires mis en œuvre sur les façades des bâtiments sont interdits. Seuls sont autorisés les dispositifs « utilisant » l'exposition et la pente du toit, lorsque ceux-ci seront intégrés harmonieusement.

Les auvents :

Ils ne sont pas souhaités ou seront de préférence intégrés à la toiture. Si aucune de ces dispositions ne peut être mise en œuvre, seul un auvent amplement conçu et situé au dessus des entrées, pourra être évoqué.

#### Matériaux et couleurs :

Les annexes à l'habitation, métalliques, sont interdites. Les extensions et réfections des constructions existantes dans les matériaux existants sont tolérées.

Pour les bâtiments existants les couvertures en bardeau d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère du secteur ne pourront qu'être exceptionnellement tolérés. Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation de vérandas, des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain.

#### Cheminées

Elles devront être placées de préférence dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminées seront de section carrée ou rectangulaire, enduites de la même façon que les murs. Les cheminées étant très visibles, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement technique (aspirateurs, etc...) est interdit.

#### Façade et enduits

Couleurs : Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte moyenne (noyer vieilli ou teinte chêne moyen).

#### Aspect :



L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté, lissé ou écrasé.

Décorations :

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres non appareillées, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc.

A l'exception des chalets en bois qui seront qu'exceptionnellement tolérés en fonction de leur environnement proche, le bois utilisé en parement sur façade pourra être utilisé à condition que son emploi ne constitue pas la caractéristique principale et dominante de l'aspect général de la construction projetée.

## Ouvertures et menuiseries

Matériaux

Les menuiseries bois seront préférées.

Couleurs

Les couleurs devront être discrètes, en harmonie avec la façade.

Si le bois est utilisé pour son aspect, vernis ou lazuré, la teinte sera ni trop claire ni trop foncée (en référence au ton chêne moyen. Aussi les recherches d'harmonie de couleur seront abordées avec les plus grandes précautions. Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

Formes et proportions

Excepté pour les bâtiments d'activités tertiaires, les commerces, les portes de garages et celle d'entrée principale de l'habitation : les ouvertures seront de préférence rectangulaires, plus hautes que larges. Les ouvertures ne pourront avoir une forme courbe en plein cintre, seule est autorisée une flèche en linteau, inférieure ou égale à 15%.

#### Appareillage

A l'exception des constructions à caractère contemporain ou pour des raisons d'impératif technique, les volets traditionnels seront préférés aux volets roulants. Les volets seront réalisés de préférence en bois plein, avec un cadre rectangulaire et une traverse horizontale médiane identique aux volets traditionnels dauphinois. Dans le cas où les volets roulants sont tolérés leurs caissons devront être encastrés et de préférence non visibles en façades.

#### Barreaudages, mains courante, etc...

Leur dessin sera aussi simple que possible (barreaudage, vertical), en section carrée ou rectangulaire. Les mains courantes seront de préférence en bois. Les gardes corps en béton moulés sont interdits.

#### Autres

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain. Cependant aucune construction au caractère architectural typique d'une autre région ne pourra être tolérée (construction en bois de type madrier, tourelles, piliers ronds, etc. ...) Les chalets bois seront qu'exceptionnellement tolérés en fonction de leur environnement proche.

#### Portails et clôtures

Les murs de clôture sont autorisés sur limite séparative et en limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Il conviendra d'aborder les clôtures en fonction de leur situation.

- 1) Clôtures périmétriques de l'opération
- 2) Clôtures séparative entre deux tènements
- 3) Clôture de séparation d'avec le domaine public, les circulations et les espaces ouverts au public.

## Matériaux

Tout pare vue artificiel est interdit, l'opacité des clôtures ne pourra être réalisé qu'exclusivement avec de la végétation.

- 1) Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti.
- 2) En dehors des secteurs construits en continu, les clôtures périmétriques et séparatives entre deux parcelles devront être les plus discrètes possible, aussi seront-elles traitées en haies végétales, éventuellement doublée d'un grillage métallique à mailles, à même le sol, ou surmontant un muret n'excédant pas 0,80 m de hauteur.
- 3) Les clôtures de séparation avec les circulations du domaine public, seront traitées de manière plus urbaine pour préserver l'intimité des tènements privés et assurer une continuité urbaine des espaces équipés.

## Hauteur

- 1) Les clôtures périmétriques devront avoir une hauteur inférieure à 2.00 m sauf murs de pierre préexistant.
- 2) Les clôtures séparatives entre deux tènements ne devront pas gêner la vue, l'éclairage et la salubrité des espaces et des logements. Leur hauteur sera inférieure à 2.00 m.
- 3) Les clôtures de séparation avec les circulations au droit des accès auront une hauteur inférieure à 1 m, celles des espaces verts ouverts au public auront une hauteur inférieure à 1.50 m

## Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Le couronnement des murs doit être réalisé en tuile canal ou avec une couverture en béton.

Sont interdites les clôtures et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques

creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment, etc...Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification.

#### Doublure végétale

Pour les arbres de haute tige les espèces à feuilles caduques seront préférées. Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec une diversité d'espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmillé, etc..., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.)

## PRECONISATIONS PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE MAISONS ANCIENNES

Document à consulter pour toutes rénovations nécessitant un « Permis de Construire » ou une «Autorisation de Travaux » Il s'agit de recommandations souhaitables pour la préservation du patrimoine et une harmonie générale de la commune, mais d'autres solutions pourront être proposées et soumises à l'agrément de la commission d'urbanisme.

### 1 - Définition d'une maison ancienne

Maisons construites en pisé ou en galets, sans distinction d'âge et de situation dans la commune.

### 2 - Toitures

- La géométrie du toit ne sera pas modifiée : hauteur, 4 pentes, 2 pentes, coyotage, dépassement, avancée, dimensions, etc.

- Les dessous du dépassement de toit seront sans caisson
- les chenaux et les tuyaux de descente seront obligatoirement en zinc ou en cuivre (plastique interdit).

-

### 3- Toitures – choix des tuiles

Deux types de toits existent.

- Toit à forte pente :
  - Tuile écaille ancienne ou neuve obligatoire

- Toit à faible pente

3 possibilités :

- Tuile canal
- Tuile mécanique aspect canal
- Tuile plate mécanique lisse

- Les tuiles mécaniques traditionnelles sont interdites.
- Pour le choix des familles et de couleur des tuiles voir documentation et nuancier *en mairie*.

### 4 - Toitures – cheminées

- Les cheminées seront de section carrée ou rectangulaire sur toute leur hauteur. Leurs souches seront enduites de la même façon que les murs.

Tout couronnement technique (aspirateurs, etc..) est interdit

- Seule la sortie de la chaudière à ventouse pourra être apparente sur les différents murs, avec une préférence pour la sortie en toiture.

### 5 - Façades

- L'aspect originel des façades devra être conservé. Aucune transformation dimensionnelle des ouvertures ne sera accordée, sauf pour les anciennes granges réhabilitées en habitation.

- Les enduits de façade devront être discrets, ni trop clairs ni trop foncés. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre, le sable et la chaux du lieu d'édification. Si le bois est présent, il sera de teinte bois (chêne, chêne moyen, noyer).
- L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté, lissé ou écrasé.  
Aucune décoration n'est autorisée.
- Les différentes faces de la maison seront identiques en couleur et aspect.

Des nuanciers sont disponibles en mairie pour la couleur et l'aspect des enduits.

## 6 - Ouvertures

- La spécificité des ouvertures existantes de chaque maison devra être conservée : dimensions, nature des encadrements, matériau, positionnement dans l'épaisseur du mur.
- Dans le cadre de la rénovation d'une grange avec une grande porte deux solutions sont possibles :
  - Faire une baie à l'intérieure du cadre de la porte sans en changer l'aspect, les formes et les dimensions.
  - Comblé la grande ouverture de la porte de grange et faire des ouvertures identiques à celles existantes sur la façade de la maison en respectant les dimensions, la nature des encadrements, les matériaux, le positionnement dans l'épaisseur du mur.
- Toutes nouvelles ouvertures devront être identiques aux anciennes

## 7 - Ouvertures de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture seront proscrits. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une des solutions suivantes pourra être acceptée :

- Les « chiens assis » devront être réalisés en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leurs 3 côtés extérieurs et joues latérales habillées en bois ou d'un enduit identique en aspect et couleur à la façade de la maison. La poutre faîtière sera horizontale, la couverture sera à 2 pans et dépassera la face avant. La couverture sera de même nature que le restant du toit.
- Dans le cas où des « chiens assis » existent déjà, les nouveaux reprendront l'architecture de ceux-ci.
- Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « vélux » ou similaire ainsi que les capteurs solaires seront choisis et mis en œuvre de telle manière que la surface extérieure affleure le plan du toit les recevant.

## 8 - Ouvertures - encadrements

Sur les maisons anciennes de la commune 4 types d'encadrement d'ouverture existent (On constate que souvent ce sont des ouvertures anciennes en bois qui ont été refaites au cours des années antérieures):

- En brique rouge.
- En pierre de « molasse ».
- En bois.
- En maçonnerie.

Il est demandé que ces types d'encadrement soient reconduits en rénovation.

On observe dans certaines maisons anciennes que la mixité des encadrements existait à l'origine de la construction.

Il est autorisé les rénovations suivantes :

- La totalité des encadrements en briques rouges.
- La totalité des encadrements en « pierre de molasse ».
- La totalité des encadrements en bois.
- La mixité des encadrements en « pierre de molasse » et bois
- La mixité des encadrements en « pierre de molasse » et en maçonnerie
- La mixité des encadrements en maçonnerie et bois

Pour les maisons avec des encadrements en briques, ce matériau sera utilisé préférentiellement pour les encadrements dans l'objectif d'une unité d'aspect.

Lors de nouvelles ouvertures faisant l'objet d'une demande de permis de construire les nouveaux encadrements de fenêtre ou de porte devront être soigneusement étudiés en fonction des existants (Matériaux, dimensions et niveau d'encastrement dans l'épaisseur du mur), chaque cas sera examiné.

#### 9 - Ouvertures - fenêtres

- Les fenêtres seront de préférence réalisées en bois. Les huisseries seront de préférence de teinte bois (chêne, chêne moyen, noyer).
- Elles seront divisées en 3 carreaux dans le sens vertical avec un carreau plus haut au centre.
- Les portes de grange transformées en porte fenêtre pourront avoir des dimensions spécifiques, mais elles seront de préférence en bois.



#### 10 - Ouvertures - volets

- Les volets seront de préférence en bois de type ouvrant à 2 vantaux. Ils seront de teinte bois (chêne, chêne moyen, noyer).
- Ils seront de types dauphinois de préférence.
- Des volets à lamelles inclinées sur une partie ou la totalité de la hauteur pourront être acceptés.
- Les volets roulants et les persiennes à lames verticales repliables sont à proscrire.

#### 11 - Terrasses - balcons

- Pour les terrasses comme pour les balcons les garde-corps seront réalisés uniquement en bois, le remplissage sera vertical et ajouré. Aucun béton moulé ou profilé métallique ne sera utilisé.

#### 12 - Clôtures

- Elles respecteront le règlement d'urbanisme du PLU en vigueur.
- Les murs pleins seront en galets rangés à l'ancienne (inclinés et alternés d'une rangée à l'autre avec le petit morceau de brique entre chaque rangée et chaque galet) ou recouvert d'un revêtement identique en aspect et en couleur à celui de la maison. Le dessus du mur sera recouvert de tuile canal avec l'écoulement des eaux de pluie chez le propriétaire du mur.
- Les murettes surmontées d'un grillage auront la partie basse recouverte d'un enduit identique en aspect et couleur à la façade de la maison.
- Des haies naturelles sont acceptées à condition qu'elles soient taillées régulièrement et qu'elles ne gagnent pas de terrain sur la voie public.

**Article A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Toutes les plantations existant préalablement sur le terrain devront être signalées et les essences respectives précisées. La conception s’attachera à conserver et mettre en valeur ce patrimoine

Pour les secteurs situés en bordure d’une limite intangible, identifiée par le Schéma Directeur de la région urbaine grenobloise, des plantations de haies et arbres de hautes tiges devront être prévus de manière significative au droit des parcelles concernées, afin de permettre la matérialisation effective de cette limite, au-delà de laquelle l’urbanisation ne pourra pas se développer.

*Composition et intégration paysagère*

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

*Les essences*

Pour les arbres de hautes tiges les espèces à feuilles caduques seront préférées. Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec une diversité d’espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmillé, etc..., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.)

*Juin 2011*

Autre

Les arbres faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique en raison de leur qualité et de leur impact sur le paysage devront faire l'objet d'une attention particulière par toute mesure visant à la préservation de leur caractéristique en évitant toute action susceptible de compromettre leur pérennité.

### SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

### TITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

##### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions.

Article N 10- Hauteur maximale des constructions.

Article N 11- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

*Juin 2011*

Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

### SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols

# COMMUNE DE COLOMBE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

N  
2010

### TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

#### CHAPITRE 4 - ZONE N

##### CARACTERE DE LA ZONE:

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée faisant l'objet d'une protection particulière, soit en raison de la qualité du site et du paysage, soit en raison de la richesse en termes de biodiversité, soit en raison de risques naturels et de nuisances, soit pour affirmer une coupure à l'urbanisation. La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable.

Elle comprend les sous-secteurs :

Na : correspondant à l'emprise des infrastructures routières (A 48 et Axe de Bièvre)

Ne : permettant l'extension des bâtiments existants ;

Nh : permettant des constructions nouvelles en nombre limité.

Ns : correspondant à un site Natura 2000 d'intérêt communautaire au titre de la directive « Habitats »

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Dans le sous-secteur Nh :

- les ensembles immobiliers et les habitations individuelles jumelées ou groupées.

Dans le sous-secteur Ns :

- les abris pour animaux ;
- tout équipement public et installation d'intérêt général.

### **Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

#### 1 - Rappels :

. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Toute démolition est soumise à permis de démolir.

. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### 2 - Sont admis sous condition :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

Les abris pour animaux sont soumis à déclaration de travaux, seuls les abris liés à l'activité des exploitations sont admis. Ils devront tenir compte dans leur conception de la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'insèrent. Ils ne devront pas excéder 20 m<sup>2</sup> de SHOB et ne pourront être fermés que sur 3 cotés maximum

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée, pour les habitations il sera pris en compte la surface de plancher hors oeuvre nette préexistante. Pour les autres bâtiments, il sera tenu compte du volume préexistant.

A l'exception de la zone Ns : La construction d'équipements publics, d'infrastructures, les installations d'intérêt général telles que les stations de transformation électriques, stations de pompage, de relevage et d'assainissement, déchetterie, réservoirs d'eau... dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.).

Dans le sous-secteur Ne :

- pour les bâtiments existants leur transformation et leur aménagement dans le volume actuel, leur extension dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de SHON. En l'absence d'annexe suffisante, les abris de jardin ou de toute autre nature quand ils constituent une annexe à une habitation existante, dans la limite 40 m<sup>2</sup> de SHOB.

- Les piscines.

- Pour les activités existantes leur extension limitée (article N9 : CES) ainsi que les installations ou constructions qui leur sont liées et nécessaires.



Dans le sous-secteur Na les installations et aménagements nécessaires aux infrastructures autoroutières.

Dans le sous-secteur Nh, les constructions nouvelles en nombre limité sous la forme d'habitation individuelle isolée.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article N 3** - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

**Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune,

Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

2. Assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de

pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines devront être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur, et en particulier la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

#### . Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

## Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

## Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **Article N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Pour l'aménagement des bâtiments dans leur volume existant, non raccordés au réseau collectif d'assainissement, une surface de 1000 m<sup>2</sup> minimum de terrain est exigée

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les annexes des habitations existantes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

## **Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées à l'article N2 devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite où ils n'occasionnent pas de gêne sur l'espace public.

Les annexes pourront s'implanter en limite séparative sans dépassée de toiture sur limite

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être prescrites.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les annexes des habitations existantes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

## **Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance de tout bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 4,5 mètres, cette distance est calculée au droit du mur de la dite construction jusqu'à la limite séparative la plus proche, la dépassée de toiture du bâtiment n'étant pas pris en compte.

Les annexes à l'habitation ainsi que les piscines devront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être prescrites.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être prescrites.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les annexes des habitations existantes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

**Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

Dans le sous-secteur Ne :

- pour les activités existantes une emprise maximum au sol de 70% pourra être imposée.

**Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur mesurée au faîtage n'excèdera pas 9 m.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les annexes des habitations existantes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

**Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER.**

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.



Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans toute la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs électriques et les pylônes, devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères du village et les prendre en compte.

Les antennes paraboliques et les antennes radios devront être intégrées avec soin, en harmonie avec l'aspect extérieur des bâtiments. Elles seront de préférence non visibles en façade sur rue.

#### Implantation des bâtiments

Les constructions devront s'implanter parallèles ou perpendiculaires à la voie desservante.

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

#### Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

#### Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions.

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Les pentes des talus, nécessaires aux éventuels terrassements, ne pourront être supérieures à 45%.

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec

l'environnement naturel ou urbain, ils devront être paysagés et ne pourront excéder 1.50 m de hauteur. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

#### Accès et rampes d'accès

Les voiries intérieures et rampes d'accès devront être de courte longueur et faire l'objet d'une attention particulière pour permettre la meilleure insertion possible dans le site concerné, celles-ci devront être traitées en enrobé ou des systèmes bloquants lorsque leur pente donne sur l'espace public. Leur pente sera obligatoirement inférieure ou égale à 15%.

L'implantation des rampes sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Le stationnement des véhicules en sous-sol, induisant une trémie, devra être étudié avec attention.

Le stationnement non couvert sera réalisé sur la parcelle en bordure de la voie d'accès et directement accessible.

#### Aspects extérieurs des constructions :

##### Volumes

Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume

##### Niveaux

En général R+1, les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. On s'efforcera d'intégrer les bâtiments dans la pente de leur terrain en créant si nécessaire des demi-niveaux. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, sont à proscrire.

##### Insertion dans la pente

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain. Les volumes d'habitation et des annexes pourront être séparés et/ou joints par des éléments architecturaux.

#### Forme des toits

Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans, les toits plats sont interdits à l'exception des toitures terrasses végétalisées ; pour les annexes accolées à l'habitation un toit à une seule pente peut être toléré. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration. Les faîtages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Les faîtières des constructions et les rives de toitures sur murs gouttereaux devront être horizontales.

Les dénivelés de toiture seront d'au moins 0.50 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, cette règle ne s'applique pas pour les annexes à l'habitation d'une SHOB inférieure ou égale à 7 m<sup>2</sup>. Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...)

#### Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. Les toitures auront des pentes supérieures ou égales à 50%. Toutefois, en relation avec les matériaux de couverture et le site d'implantation, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites.

Pour les annexes aux habitations des dispositions particulières pourront être autorisées ou prescrites

Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type «Vélux » ou similaire

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une de ces solutions pourra être tolérée. Dans ce cas :

Les jacobines devront être réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leur 3 cotés extérieurs et joues latérales habillées en bois. Leur taille, s'il y a lieu, reprendra les dimensions des précédents existants. Les toitures des jacobines devront être à deux pans avec dépassée de toiture et sans croupe.

Les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire seront choisies et mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière une réalisation saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades. Les lucarnes rampantes sont interdites

Les capteurs solaires ou dispositifs similaires mis en œuvre sur les façades des bâtiments sont interdits. Seuls sont autorisés les dispositifs « utilisant » l'exposition et la pente du toit, lorsque ceux-ci seront intégrés harmonieusement.

Les auvents :

Ils ne sont pas souhaités ou seront de préférence intégrés à la toiture. Si aucune de ces dispositions ne peut être mise en œuvre, seul un auvent amplement conçu et situé au dessus des entrées, pourra être évoqué.

Matériaux et couleurs :

Les annexes à l'habitation, métalliques, sont interdites. Les extensions et réfections des constructions existantes dans les matériaux existants sont tolérées.

Pour les bâtiments existants les couvertures en bardeau d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère du secteur ne pourront qu'être exceptionnellement tolérés. Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation de vérandas, des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain.

#### Cheminées

Elles devront être placées de préférence dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminées seront de section carrée ou rectangulaire, enduites de la même façon que les murs. Les cheminées étant très visibles, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement technique (aspirateurs, etc...) est interdit.

#### Façade et enduits

Couleurs : Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte moyenne (noyer vieilli ou teinte chêne moyen).

#### Aspect :

L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté, lissé ou écrasé.

#### Décorations :

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres non appareillées, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être

recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...

A l'exception des chalets en bois qui seront qu'exceptionnellement tolérés en fonction de leur environnement proche, le bois utilisé en parement sur façade pourra être utilisé à condition que son emploi ne constitue pas la caractéristique principale et dominante de l'aspect général de la construction projetée.

## Ouvertures et menuiseries

### Matériaux

Les menuiseries bois seront préférées.

### Couleurs

Les couleurs devront être discrètes, en harmonie avec la façade.

Si le bois est utilisé pour son aspect, vernis ou lazuré, la teinte sera ni trop claire ni trop foncée (en référence au ton chêne moyen. Aussi les recherches d'harmonie de couleur seront abordées avec les plus grandes précautions. Il convient de se référer au nuancier consultable en Mairie.

### Formes et proportions

Excepté pour les bâtiments d'activités tertiaires, les commerces, les portes de garages et celle d'entrée principale de l'habitation : les ouvertures seront de préférence rectangulaires, plus hautes que larges. Les ouvertures ne pourront avoir une forme courbe en plein cintre, seule est autorisée une flèche en linteau, inférieure ou égale à 15%.

### Appareillage

les volets traditionnels seront préférés aux volets roulants sauf impératif technique.

Les volets seront réalisés de préférence en bois plein, avec un cadre rectangulaire et une traverse horizontale médiane identique aux volets

traditionnels dauphinois. Dans le cas où les volets roulants sont tolérés leurs caissons devront être encastrés et de préférence non visibles en façades.

Barreaudages, mains courante, etc...

Leur dessin sera aussi simple que possible (barreaudage, vertical), en section carrée ou rectangulaire. Les mains courantes seront de préférence en bois. Les gardes corps en béton moulés sont interdits.

#### Autres

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation des maisons à ossature bois et les constructions bioclimatiques. Cependant aucune construction au caractère architectural typique d'une autre région ne pourra être tolérée (construction en bois de type madrier, tourelles, piliers ronds, etc. ...) Les chalets bois seront qu'exceptionnellement tolérés en fonction de leur environnement proche.

#### Portails et clôtures

Les murs de clôture sont autorisés sur limite séparative et en limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Il conviendra d'aborder les clôtures en fonction de leur situation.

- 1) Clôtures périmétriques de l'opération
- 2) Clôtures séparative entre deux tènements
- 3) Clôture de séparation d'avec le domaine public, les circulations et les espaces ouverts au public.

#### Matériaux

Tout pare vue artificiel est interdit, l'opacité des clôtures ne pourra être réalisé qu'exclusivement avec de la végétation.

- 1) Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti.
- 2) En dehors des secteurs construits en continu, les clôtures périmétriques et séparatives entre deux parcelles devront être les plus discrètes possible, aussi seront-elles traitées en haies végétales, éventuellement doublée d'un grillage métallique à mailles, à même le sol, ou surmontant un muret n'excédant pas 0,80 m de hauteur.
- 3) Les clôtures de séparation avec les circulations du domaine public, seront traitées de manière plus urbaine pour préserver l'intimité des tènements privés et assurer une continuité urbaine des espaces équipés.



#### Hauteur

- 1) Les clôtures périmétriques devront avoir une hauteur inférieure à 2.00 m sauf murs de pierre préexistant.
- 2) Les clôtures séparatives entre deux tènements ne devront pas gêner la vue, l'éclairage et la salubrité des espaces et des logements. Leur hauteur sera inférieure à 2.00 m.
- 3) Les clôtures de séparation avec les circulations au droit des accès auront une hauteur inférieure à 1 m, celles des espaces verts ouverts au public auront une hauteur inférieure à 1.50 m

#### Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Le couronnement des murs doit être réalisé en tuile canal ou avec une couverture en béton.

Sont interdites les clôtures et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc... Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification.

#### Double végétale

Pour les arbres de haute tige les espèces à feuilles caduques seront préférées. Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec une diversité d'espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules,

cornouillers, charmille, etc..., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.)

## PRECONISATIONS PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE MAISONS ANCIENNES

Document à consulter pour toutes rénovations nécessitant un « Permis de Construire » ou une « Autorisation de Travaux » Il s'agit de recommandations souhaitables pour la préservation du patrimoine et une harmonie générale de la commune, mais d'autres solutions pourront être proposées et soumises à l'agrément de la commission d'urbanisme.

### 1 - Définition d'une maison ancienne

Maisons construites en pisé ou en galets, sans distinction d'âge et de situation dans la commune.

### 2 - Toitures

- La géométrie du toit ne sera pas modifiée : hauteur, 4 pentes, 2 pentes, coyotage, dépassement, avancée, dimensions, etc.
- Les dessous du dépassement de toit seront sans caisson
- les chenaux et les tuyaux de descente seront obligatoirement en zinc ou en cuivre (plastique interdit).
- 

### 3- Toitures – choix des tuiles

Deux types de toits existent.

- Toit à forte pente :
  - Tuile écaille ancienne ou neuve obligatoire
- Toit à faible pente
  - 3 possibilités :
    - Tuile canal
    - Tuile mécanique aspect canal

- Tuile plate mécanique lisse

- Les tuiles mécaniques traditionnelles sont interdites.
- Pour le choix des familles et de couleur des tuiles voir documentation et nuancier *en mairie*.

#### 4 - Toitures – cheminées

- Les cheminées seront de section carrée ou rectangulaire sur toute leur hauteur. Leurs souches seront enduites de la même façon que les murs.  
Tout couronnement technique (aspirateurs, etc..) est interdit
- Seule la sortie de la chaudière à ventouse pourra être apparente sur les différents murs, avec une préférence pour la sortie en toiture.

#### 5 - Façades

- L'aspect originel des façades devra être conservé. Aucune transformation dimensionnelle des ouvertures ne sera accordée, sauf pour les anciennes granges réhabilitées en habitation.
- Les enduits de façade devront être discrets, ni trop clairs ni trop foncés. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre, le sable et la chaux du lieu d'édification. Si le bois est présent, il sera de teinte bois (chêne, chêne moyen, noyer).
- L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté, lissé ou écrasé.  
Aucune décoration n'est autorisée.
- Les différentes faces de la maison seront identiques en couleur et aspect.

Des nuanciers sont disponibles en mairie pour la couleur et l'aspect des enduits.

#### 6 - Ouvertures

- La spécificité des ouvertures existantes de chaque maison devra être conservée : dimensions, nature des encadrements, matériau, positionnement dans l'épaisseur du mur.
- Dans le cadre de la rénovation d'une grange avec une grande porte deux solutions sont possibles :
  - Faire une baie à l'intérieure du cadre de la porte sans en changer l'aspect, les formes et les dimensions.
  - Comblar la grande ouverture de la porte de grange et faire des ouvertures identiques à celles existantes sur la façade de la maison en respectant les dimensions, la nature des encadrements, les matériaux, le positionnement dans l'épaisseur du mur.
- Toutes nouvelles ouvertures devront être identiques aux anciennes

#### 7 - Ouvertures de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture seront proscrits. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une des solutions suivantes pourra être acceptée :

- Les « chiens assis » devront être réalisés en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leurs 3 côtés extérieurs et joues latérales habillées en bois ou d'un enduit identique en aspect et couleur à la façade de la maison. La poutre faîtière sera horizontale, la couverture sera à 2 pans et dépassera la face avant. La couverture sera de même nature que le restant du toit.

- Dans le cas où des « chiens assis » existent déjà, les nouveaux reprendront l'architecture de ceux-ci.
- Les châssis de toiture et autres ouvertures de type « vélux » ou similaire ainsi que les capteurs solaires seront choisis et mis en œuvre de telle manière que la surface extérieure affleure le plan du toit les recevant.

#### 8 - Ouvertures - encadrements

Sur les maisons anciennes de la commune 4 types d'encadrement d'ouverture existent (On constate que souvent ce sont des ouvertures anciennes en bois qui ont été refaites au cours des années antérieures):

- En brique rouge.
- En pierre de « molasse ».
- En bois.
- En maçonnerie.

Il est demandé que ces types d'encadrement soient reconduits en rénovation.

On observe dans certaines maisons anciennes que la mixité des encadrements existait à l'origine de la construction.

Il est autorisé les rénovations suivantes :

- La totalité des encadrements en briques rouges.
- La totalité des encadrements en « pierre de molasse ».
- La totalité des encadrements en bois.
- La mixité des encadrements en « pierre de molasse » et bois
- La mixité des encadrements en « pierre de molasse » et en maçonnerie
- La mixité des encadrements en maçonnerie et bois

Pour les maisons avec des encadrements en briques, ce matériau sera utilisé préférentiellement pour les encadrements dans l'objectif d'une unité d'aspect.

Lors de nouvelles ouvertures faisant l'objet d'une demande de permis de construire les nouveaux encadrements de fenêtre ou de porte devront être soigneusement étudiés en fonction des existants (Matériaux, dimensions et niveau d'encastrement dans l'épaisseur du mur), chaque cas sera examiné.

#### 9 - Ouvertures - fenêtres

- Les fenêtres seront de préférence réalisées en bois. Les huisseries seront de préférence de teinte bois (chêne, chêne moyen, noyer).
- Elles seront divisées en 3 carreaux dans le sens vertical avec un carreau plus haut au centre.
- Les portes de grange transformées en porte fenêtre pourront avoir des dimensions spécifiques, mais elles seront de préférence en bois.

#### 10 - Ouvertures - volets

- Les volets seront de préférence en bois de type ouvrant à 2 vantaux. Ils seront de teinte bois (chêne, chêne moyen, noyer).
- Ils seront de types dauphinois de préférence.
- Des volets à lamelles inclinées sur une partie ou la totalité de la hauteur pourront être acceptés.
- Les volets roulants et les persiennes à lames verticales repliables sont à proscrire.

#### 11 - Terrasses - balcons

- Pour les terrasses comme pour les balcons les garde-corps seront réalisés uniquement en bois, le remplissage sera vertical et ajouré. Aucun béton moulé ou profilé métallique ne sera utilisé.

#### 12 - Clôtures

- Elles respecteront le règlement d'urbanisme du PLU en vigueur.
- Les murs pleins seront en galets rangés à l'ancienne (inclinés et alternés d'une rangée à l'autre avec le petit morceau de brique entre chaque rangée et chaque galet) ou recouvert d'un revêtement identique en aspect et en couleur à celui de la maison. Le dessus du mur sera recouvert de tuile canal avec l'écoulement des eaux de pluie chez le propriétaire du mur.
- Les murettes surmontées d'un grillage auront la partie basse recouverte d'un enduit identique en aspect et couleur à la façade de la maison.
- Des haies naturelles sont acceptées à condition qu'elles soient taillées régulièrement et qu'elles ne gagnent pas de terrain sur la voie public.

**Article N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Toutes les plantations existant préalablement sur le terrain devront être signalées et les essences respectives précisées. La conception s'attachera à conserver et mettre en valeur ce patrimoine

Pour les secteurs situés en bordure d'une limite intangible, identifiée par le Schéma Directeur de la région urbaine grenobloise, des plantations de haies

et arbres de hautes tiges devront être prévus de manière significative au droit des parcelles concernées, afin de permettre la matérialisation effective de cette limite, au-delà de laquelle l'urbanisation ne pourra pas se développer.

#### Composition et intégration paysagère

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

#### Les essences

Pour les arbres de hautes tiges les espèces à feuilles caduques seront préférées. Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec une diversité d'espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmillle, etc..., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.)



Autre

Les arbres faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique en raison de leur qualité et de leur impact sur le paysage devront faire l'objet d'une attention particulière par toute mesure visant à la préservation de leur caractéristique en évitant toute action susceptible de compromettre leur pérennité.

### SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Dans le sous-secteur Nh le COS est limité à 0.10