

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 accueille 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 m² 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 m² 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 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 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 m² 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 faitages 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 m². 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, 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.

Doubleur 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 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 ²	1	emplacement/20 m ² de vente		
• Bureau	1	emplacement/15 m ²		

Colombe Zone UB



- Artisanat 1 emplacement/50 m2

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 toute 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.

