

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NBb

CARACTERE DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur dans lequel des constructions ont déjà été édifiées, desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, dans lequel peuvent être admises sous certaines conditions, des occupations et utilisations du sol limitées.

Il comprend :

- Un sous-secteur délimité au titre de l'article L 123-1 § 10° du code de l'urbanisme à l'aide d'une trame hachurée, à l'intérieur duquel la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain et d'un projet de transformation susceptible d'améliorer l'environnement bâti du secteur.

SECTION I- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NBb 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- 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.

1- Pour les bâtiments existants :

- Les travaux d'entretien et de clôtures, les terrasses et le ravalement des façades.
- Leur transformation dans le volume existant pour un usage d'habitation. A l'intérieur du sous-secteur délimité, au titre de l'article L 123-1 §10° du code de l'urbanisme, à l'aide d'une trame hachurée sur le document graphique, la délivrance du permis de construire est subordonnée d'une part, à la démolition des bâtiments marqués de noir sur la parcelle n° 1326 et d'autre part, à un projet de réhabilitation – transformation du bâtiment restant sur la parcelle n° 1326, qui améliore l'environnement bâti du secteur.
- Leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre.

- 2- Les annexes aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 30 m² de SHOB.
- 3- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (fluides, énergie...).
- 4- Les démolitions.

Article NBb 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article NBb 1 sont interdites.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

Article NBb 3 - Accès et voirie

Sans objet, l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le Titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

Article NBb 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur et aux filières d'assainissement autonome définies par le schéma directeur d'assainissement de la commune de Cognin les Gorges, est obligatoire.

2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III- Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions doivent l'être également.

Article NBb 5 - Caractéristiques des terrains

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1 000 m².

Cet article ne s'applique pas aux terrains affectés exclusivement aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (fluides, énergie...).

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

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

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (fluides, énergie...), des assouplissements aux marges de recul peuvent être accordés, à conditions qu'ils ne remettent pas en cause les possibilités d'élargissement et de rectification des voiries, de visibilité des usagers et d'insertion dans le paysage ou le tissu urbain.

Article NBb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti 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

cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

- Sans objet -

Article NBb 9 - Emprise au sol

- Sans objet -

Article NBb 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel et le point considéré. Les ouvrages techniques, les cheminées et ventilations hautes, ne sont pas inclus dans la mesure de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m mesurés à l'égout des toitures.

Article NBb 11 - Aspect extérieur

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- Pour avoir un accès de plain pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct), la construction exige la mise en place d'un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.
- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan.
- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples le faîtage n'est pas dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures ont une pente inférieure à 50 %.
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de « terre cuite vieillie » et si ces matériaux ne sont pas teintés dans leur masse.

- Les couleurs des matériaux de construction (murs de façades, de clôtures, enduits, couleurs des bois : bandeaux de rives, lambris de façade, poteaux, pièces de charpente, menuiseries des fenêtres, volets, portes, portails...) ne s'inscrivent pas dans la palette de couleurs des constructions traditionnelles présentes dans le hameau ou la commune, avec en référence les teintes « pierre » pour les façades et les enduits, les teintes « noyer foncé » pour les boiseries. Les boiseries peintes sont autorisées : elles seront dans les tonalités de gris (gris clair, gris bleu, gris vert).
- Des bardages bois sont accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0,40 mètres sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.

Article NBb 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article NBb 13 - Espaces libres et plantations

Toute clôture végétale (haie libre, haie taillée, brise-vent, bandes arbustives), sera composée d'au moins 3 espèces locales en mélange (charmille, buis, aubépine blanche, troène, houx, amélanchier, argousier, cornouiller mâle, fusain d'Europe, viorne lantane...). Les haies uniformes uniquement composées de thuyas, lauriers ou cyprès sont à éviter. Pour composer sa haie vive, on pourra consulter en mairie la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère ⁽¹⁾.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article NBb 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles NBb 3 à NBb 13.

Article NBb 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

- Sans objet.

⁽¹⁾ « Planter des haies champêtres en Isère » plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère