



- + Christophe Séraudie, architecte
- + Sonia Childéric, montage d'opérations
- + Evinerude, BE environnement
- + Multiple, architecte du patrimoine

## PLU DE COGNIN-LES-GORGES

### Réunion Publique

20 avril 2017

CR n°9

#### Personnes présentes

##### *Habitants*

Environ 30 habitants

##### *Commune de Cognin les Gorges*

Mme Borel, adjointe

M. Borel, conseiller

M. De Gaudenzi, adjoint

M. Ferrouillat, maire

M. Mourre, conseiller

Mme Wingerter, secrétaire de mairie

##### *Bureau d'études*

Mme Bonneton, urbaniste-paysagiste

M. Séraudie, architecte

#### ORDRE DU JOUR

Cette réunion avait pour objet de présenter ce qu'est un PLU, le planning prévisionnel et le diagnostic.

Introduction de Monsieur le Maire rappelant le pourquoi du choix de l'élaboration du PLU, le fait que le POS est devenu caduc fin mars et les objectifs de cette élaboration (lecture et explication de la délibération complémentaire à la délibération de prescription de l'élaboration du PLU).

#### QUESTIONS / REPONSES

- Qu'est-ce que le SCOT ? >> Il s'agit du Schéma de cohérence territoriale, document d'urbanisme supra-communal qui organise les équilibres territoriaux à l'échelle du bassin de vie grenoblois élargi (285 communes).
- Avec le SCOT on aura des parcelles très petites ? Les constructions vont s'entasser de manière anarchique comme sur certaines communes >> Deux choix sont possibles : soit chaque ménage possède une parcelle grande, au détriment des espaces naturels et agricoles, soit les parcelles sont plus réduites et l'organisation bâtie différente, comme au village par exemple (centre-village, opération des Sorbiers) ce qui permet de conserver une proximité avec la campagne, ce qui est une qualité à Cognin. Les OAP permettent d'organiser les secteurs de développement. On ne peut pas continuer à faire de la maison individuelle sur 500 m<sup>2</sup> comme on la faisait sur 1500 m<sup>2</sup>, les pratiques des constructeurs doivent évoluer et être plus encadrées. Un travail

- sur les formes urbaines est à faire dans le PLU.
- Les grandes zones commerciales ou d'activités consomment beaucoup d'espace, pourquoi est-ce aux « petits propriétaires » de faire l'effort ? >> En tant qu'urbanistes nous militons pour que les stationnements soient mutualisés par exemple, dans d'autres pays les bâtiments d'activités sont réalisés sur plusieurs étages. En France la concurrence en terme de foncier économique est rude et les acteurs économiques font pression sur les acteurs politiques. De plus, le logement consomme aussi beaucoup d'espace, par exemple la commune de Cognin a vu l'espace bâti presque tripler en terme de surface en 50 ans.
  - En terme de logements, ne faudrait-il pas évaluer les besoins ? >> En effet, les besoins sont évalués de plusieurs manières : recensement des demandes en mairie, approche des demandes au niveau du marché immobilier, analyse des réalisations faites ces 10 dernières années sur la commune.
  - Quelle est la surface de Pré Champon ? Ce secteur accueillerait donc ¼ des 54 logements maximum au sens du SCOT ? >> La surface du secteur de Pré Champon est de 1 ha. La densité moyenne à prévoir est de 20 logements par hectare environ. Or des petites parcelles constructibles seront des dents creuses, pour lesquelles il est difficile de définir une densité. Ce qui n'empêche qu'une densité moyenne de 20 logements / ha est à trouver sur les zones constructibles du projet de PLU.
  - Les jeunes n'ont pas les mêmes demandes que les personnes âgées, comment les prendre en compte ? De plus il faudrait prévoir des espaces publics pour les enfants notamment. >> Une diversité de logements à l'échelle de la commune est à prévoir, pour répondre aux parcours de vie. Des espaces publics seront prévus dans les secteurs de développement.
  - L'opération de Pré Champon sera privilégiée par rapport aux propriétaires privés ? >> L'opération de Pré Champon représente 1 ha et le SCOT permet un potentiel constructible maximum de 4,5 ha. La commune peut bien sûr faire le choix de ne pas prévoir 4,5 ha dans son projet de PLU. Il reste cependant une marge de manœuvre pour rendre constructible des parcelles privées. Cependant, les surfaces des zones ou parcelles qui seront ouvertes étant réduites, monsieur le Maire a rappelé que la volonté de mise en vente par les propriétaires est un enjeu.
  - Il y a une différence entre les toits anciens et récents. >> Les pentes de toitures ont pu être imposées par l'Architecte des bâtiments de France. Ce dernier change régulièrement et il n'y a pas toujours de ligne directrice dans les décisions. C'est pourquoi la commune a entamé un travail avec l'ABF et a choisi que l'équipe PLU comporte un architecte du patrimoine, afin de redélimiter le périmètre arbitraire de 500 m actuel autour du séchoir et de mieux définir les règles applicables pour une plus grande transparence.
  - Y a-t-il des aides pour la réalisation de logements sociaux ? >> Monsieur le Maire précise que sur Pré Champon les bailleurs demandent de donner gratuitement le terrain, la commune l'ayant acheté, elle ne peut pas se le permettre. Par ailleurs la commune est déjà bien dotée en logements sociaux. Il est rappelé que 60 % de la population pourrait accéder au logement social en terme de critères de revenus.