

Projet d'aménagement  
et de développement durables

Décembre 2017

DOCUMENT DE TRAVAIL

Claire Bonneton, urbaniste-paysagiste  
Christophe Séraudie, architecte  
Grégory Agnello (Evinerude), consultant en environnement  
Laurent Le Corroller (Multiple), architecte du patrimoine  
Sonia Childéric, montage d'opérations

DOCUMENT DE TRAVAIL

Le dossier de PLU comprend un document nommé PADD (projet d'aménagement et de développement durables). Ce document a pour vocation d'exposer clairement les objectifs de la municipalité en termes d'urbanisme. Lesquels objectifs sont traduits dans les autres documents s'imposant à toute personne désireuse de construire ou d'aménager.

Le PADD définit le projet communal pour les 10 à 12 années à venir. Il présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Ces orientations générales s'appuient sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et les objectifs définis sur la commune.

Le PADD constitue le cadre de référence permettant d'assurer la cohérence des différentes actions concernant l'aménagement à moyen et long termes et de faire prévaloir des principes fondamentaux énoncés au titre des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

Article L101-1 du code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Régi par l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le projet communal souhaité par la commune de Cognin les Gorges repose sur 2 axes :

**Axe 1 : Cognin les Gorges, une commune accueillante**

**Axe 2 : Cognin les Gorges, une commune aux spécificités rurales, entre Vercors et plaine de l'Isère**

DOCUMENT DE TRAVAIL

## Axe 1. Cognin les Gorges, une commune accueillante

### 1.1 Un cadre de vie préservé, à vocation quotidienne et touristique

- Mettre en valeur et préserver le village patrimonial et ses abords.
- Préserver les qualités paysagères remarquables de la commune : structure paysagère, motifs identitaires et vues (sur les gorges du Nan notamment).
- Améliorer les entrées du village et sécuriser le passage de la route départementale dans le village.
- Affirmer le rôle de l'agriculture dans l'entretien, la spécificité (nuciculture et cultures en plaine, pâtures sur les pentes), et la qualité des paysages.

### 1.2 Une vie villageoise renforcée

- Préserver le réseau de chemins et d'espaces publics et développer ce maillage au sein du village et en direction des équipements publics.
- Favoriser les activités et commerces au village
- Autoriser la mixité fonctionnelle des hameaux et du centre-bourg en permettant l'installation d'activités compatibles avec la fonction résidentielle : petit artisanat, bureaux, tourisme, services, etc.
- Favoriser la bonne desserte par les communications numériques dans les projets d'urbanisation future en vue d'améliorer la performance des activités.

### 1.3 Une croissance du nombre d'habitants modérée, cohérente avec la préservation de la ruralité et pour une bonne intégration des futurs habitants à la vie communale

- *Un potentiel foncier d'accueil de nouveaux habitants adapté à la taille de la commune, à son caractère rural et aux objectifs de développement démographique attendus à l'échéance du PLU*
- Prendre en compte les objectifs du SCoT de la Région urbaine de Grenoble en terme de potentiel foncier et limiter la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles à environ XX ha (à définir) au cours des 12 prochaines années, au lieu des 3,7 ha sur les 13 dernières années (entre 2003 et 2014 pour des zones mixtes, de l'activité et des équipements).
- Optimiser les potentialités foncières (dents creuses et parcelles «re-découpables») au sein du village et des hameaux.
- Favoriser le ré-investissement du bâti existant pour augmenter la capacité d'accueil de la commune sans consommer de foncier supplémentaire.
- Accueillir des habitants préférentiellement au village, à proximité des services et commerces, et/ou équipements.
- Concernant les hameaux, prioriser le potentiel constructible au coeur des tissus bâtis existants.
- Encadrer et phaser le développement des extensions bâties du village (formes urbaines compactes, habitat groupé à travers notamment la mitoyenneté et volumétrie adaptées), dans leur programmation en terme de logements, en terme de formes urbaines (formes urbaines compactes, habitat groupé à travers

notamment la mitoyenneté et des volumétries en écho au village traditionnel) et de qualité de vie, en particulier à travers le projet urbain maîtrisé de «Pré Champon».

- Permettre l'intégration des futurs habitants à la vie de village par l'intermédiaire d'une organisation urbaine réalisée en continuité du village (formes urbaines, réseau viaire, cheminements, etc.)

- *Une offre de logements adaptée à tous*

- Permettre le parcours résidentiel des habitants (accueil d'une population avec des enfants afin de maintenir des classes d'école, maintien des personnes âgées sur la commune) en favorisant la création de logements adaptés aux jeunes ménages et adaptés physiquement aux personnes âgées, complémentaires à l'offre de logement actuelle.

- Encourager la mixité sociale en favorisant le ré-investissement des bâtiments anciens dans les hameaux et en créant des logements mixtes et alternatifs à la maison individuelle, qui répondent aux besoins actuels (stationnement, espace extérieur privatif, qualité des espaces publics, etc.).

DOCUMENT DE TRAVAIL

## Axe 2. Cognin les Gorges, une commune aux spécificités rurales, entre Vercors et plaine de l'Isère

### 2.1 Un patrimoine paysager, urbain et bâti spécifique préservé

- Conforter et mettre en valeur l'organisation historique de la commune sous forme de hameaux groupés, préserver les ambiances de chaque hameau, notamment en :
  - . en prolongeant le caractère du village dans ses extensions urbaines
  - . en définissant des secteurs de développement urbain qui préservent et réaffirment le profil historique des hameaux et leur forme groupée
  - . en préservant les coupures à l'urbanisation entre les hameaux et les limites bâties structurantes
  - . en affirmant la structure agricole et naturelle
- Mettre en valeur le patrimoine bâti emblématique et identitaire de la commune : patrimoine urbain, bâti (dont les séchoirs à noix), petit patrimoine (fontaines, murs, barrées, etc.) :
  - en permettant l'évolution mesurée du patrimoine bâti (extensions bâties, intégration de systèmes d'énergies renouvelables)
  - en clarifiant les règles dans le secteur patrimonial aux abords du monument historique
  - en protégeant les caractéristiques du patrimoine bâti,
  - en préservant de la démolition le petit patrimoine,
  - en encadrant les réhabilitations de bâtiments et l'évolution de leurs abords,
  - en veillant à la bonne intégration des éléments techniques et fonctionnels comme les systèmes d'énergies renouvelables.
- Insérer harmonieusement les constructions dans leur environnement paysager et bâti traditionnel, en prolongeant la cohérence et la logique d'implantation du bâti traditionnel dans les nouvelles constructions et en favorisant une architecture sobre.

### 2.2 Une agriculture de plaine et de coteaux complémentaires

- Préserver les espaces agricoles, favoriser leur diversité et complémentarité entre plaine et coteau.
  - en contenant l'enveloppe urbaine existante des hameaux
  - en garantissant la vocation agricole des parcelles exploitées et de celles qui représentent un potentiel d'exploitation (les terres de proximité des bâtiments d'exploitation, les terres les plus facilement labourables, les surfaces pâturées, les terres encours d'enfrichement).
- Préserver la fonctionnalité des exploitations, en limitant le mitage de l'espace agricole notamment

## **2.3 Des richesses écologiques et naturelles préservées, des contraintes environnementales prises en compte**

- Garantir la fonctionnalité écologique du territoire et préserver la diversité des milieux, en préservant les corridors biologiques, les zones humides et leurs ripisylves, en réglementant l'espace naturel sensible, en préservant les haies et barrées à enjeux pour le déplacement de la faune.
- Prendre en compte les risques naturels de toutes natures et protéger les grands espaces forestiers qui sont garants de la stabilité des sols.
- Protéger la qualité des ressources naturelles comme le captage d'eau potable

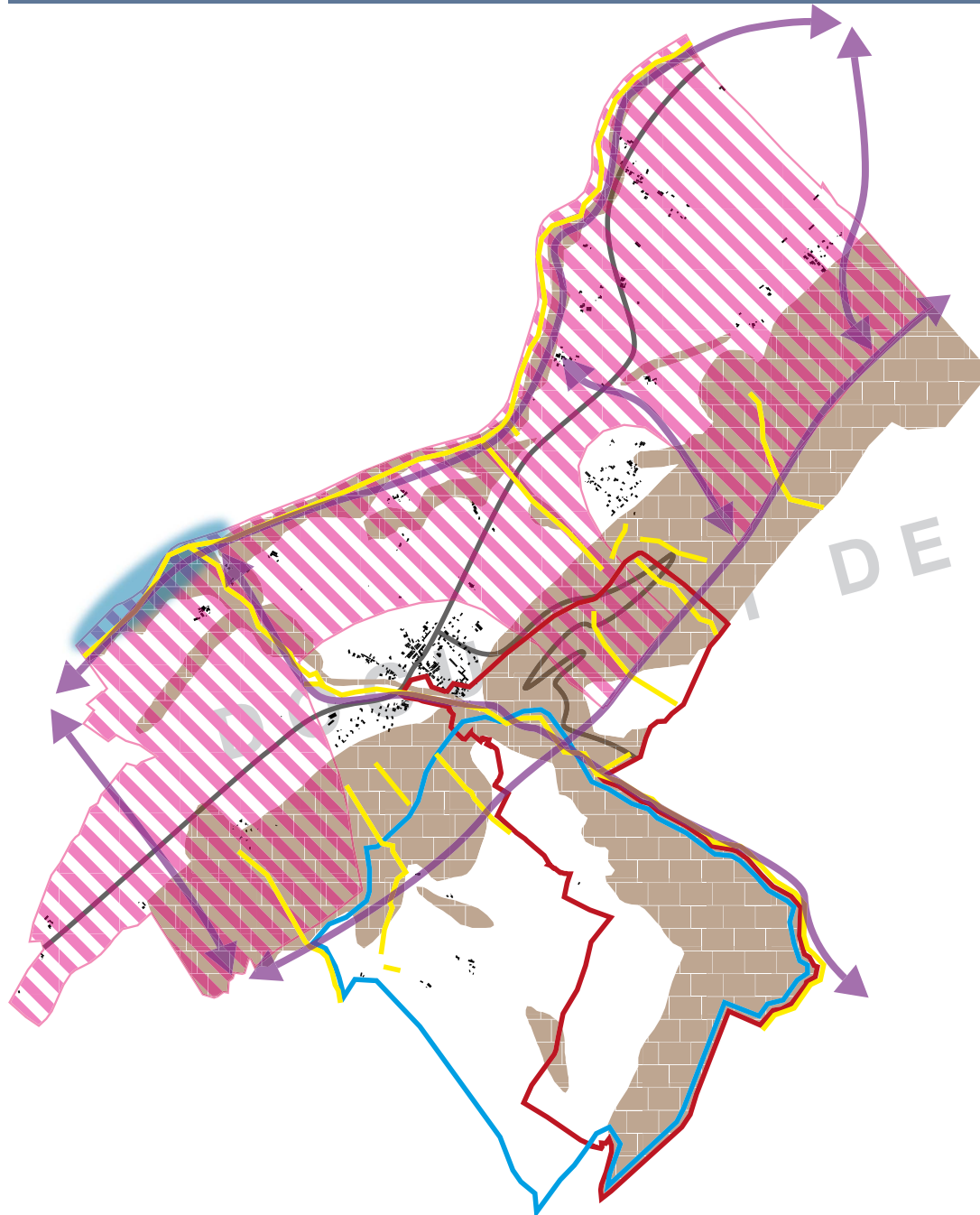
DOCUMENT DE TRAVAIL



# Le PADD - Cartes illustratives




- L'espace à fonctionnalité naturelle à préserver
- L'espace à fonctionnalité agricole à préserver
- Les espaces agricoles ouverts de mise en valeur des hameaux à préserver
- L'espace coeur de village d'accueil prioritaire des futurs logements, commerces, services et équipements publics  
Le village ancien à mettre en valeur
- Les hameaux au développement maîtrisé au coeur des tissus bâtis existants
- Le bâti
- Les voies principales
- Les cours d'eaux principaux
- Les limites à l'urbanisation et les limites stratégiques
- Les points d'appel visuel forts, à conserver visibles et à mettre en valeur
- Les barrées à préserver
- Les points de vue les plus remarquables à conserver ouverts
- Les éléments de patrimoine formant des points d'appel visuel à mettre en valeur
- Les entrées de village à requalifier



 Le bâti


 Les voies principales

## Les ressources naturelles

 Préserver le captage en eau potable

 Conserver et améliorer la valeur patrimoniale de l'Espace Naturel Sensible et des zones nodales

## Les risques naturels

 Prendre en compte l'ensemble des risques naturels

## La trame verte et bleue

 Maintenir le corridor écologique d'enjeu régional

 Préserver les zones humides

 Conserver les ripisylves

 Maintenir les déplacements de la faune le long des cours d'eau et des zones vertes urbaines